واجهة المذكرة.pdf

الاهداء.pdf

تشكرات وعرفان.pdf

جميع الفهارس.pdf

مقدمة.pdf

واجهة الفصل التمهيدي.docx

الإشكالية.pdf

واحهة الفصل الاول.pdf

الفصل الاول.pdf

واجهة الفصل الثاني.pdf

الفصل الثاني.pdf

واجهة الفصل الثالث .pdf

فصل الثالث.pdf

واجهة الفصل الرابع.pdf

الفصل الرابع.pdf

واجهة الفصل الخامس .pdf

فصل خامس.pdf

خاتمة عامة.pdf

قائمة.pdf

قائمة المصادر والمراجع.pdf

decret_142-08_ar_.pdf

loi04-05ar.pdf

Prescriptions techniques et fonctionnelles applicables au logements sociaux.pdf

استمارة 250 مسكن.pdf

استمارة 287 مسكن.pdf

الملخص.pdf

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف –المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم: .....

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير الاخطار الطبيعية في الوسط الحضري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمـي

إعداد الطالب(ة): مزيتي نريمان

تحت عنوان

ما مدى تطابق القوانين التقنية في دراسة وإنجاز السكن الجماعي الاجتماعي دراسة حالة مدينة البرج

لجنة المناقشة:

دوغة سفيان	جامعة محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
بن عمرة مصطفى	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفا ومقررا
خلف الله بوجمعة	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم احمد الله لعونه وتوفيقه لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو.

اهدي هذا العمل المتواضع الى من قال فيهم الله تعالى (وقضى ربك الا تعبدوا الا إياه وبالوالدين احسانا) اية الاسراء

الى التي وضعت الجنة تحت قدميها الى التي لم تتوانى يوما في تربيتي ورعايتي ودفعتني نحو طريق النجاح الى من افنت عمرها من أجلي امي .....امي ..... امي..... اطال الله عمرها.

الى من قهر المعاناة وضاق مر الحياة وحلوها من اجل تحقيق آمالي الى الذي لم يبخل على بشيء وضحى براحته في سبيل الن يراني كما أراد ابي الزهواني الغالي اطال الله عمره.

الى كل من ما الزهرة وعماتي اسيا وزهية و نانا مريم رحمهم الله واسكنهم فسيح جناته.

الى كل عماتي وازواجهم واعمامي وزوجاتهم وكل من خالتي وخوالي اطال الله في عمرهم.

الى كل من يجري حبهم في عروقي وينبض لهم قلبي اخواتي: شعبان وزوجته ولخضر واختي امال وكتاكيت البيت أبناء عمتي: جمال الدين، عبد السلام، مريم.

الى كل صديقات دربي الدراسي: امينة خديجة واحلام وهاجر وامال وفيروز وحسيبة وياسمين

الى منبع الفرح والسعادة المفرطة فايزة وزكية

الى كل من كان مله يد المساعدة ولو بقليل

الى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية وبالأخص دفعة 2017

تشكرات

قال الرسول (ص) : "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" حديث شريف

نحمد الله كثيرا, ونشكره شكرا جزيلا لأنه سهل لنا المبتغى , وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع .

* يسعدنا أن اتقدم بعميق الشكر، وخالص التقدير إلى استاذنا الفاضل *

الأستاذ بن عمرة مصطفى

الذي اشرف علي طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه , وإرشاداته القيمة كما تفضل علي بوقته , وذلك رغم انشغالاته , وارتباطاته , ونتمنى أن يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته ونتمنى له المزيد من النجاحات و الشهادات العليا وطول العمر وان يجعله الله ذخرا للمعهد وطلبة العلم .

دون ان انسى التقدم بالشكر الجزيل الى جميع أساتذة المعهد

الذي أمدونا يد العون ولم يبخلو علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم القيمة.

وفي الأخير نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة. إن أصبنا فمن الله وان أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان والحمد لله والشكر أولا وأخيرا.

ناريمان

- **المحتويات**

الفهرس

	مقدمة	
الفصل التمهيدي		
الرقم	**العنوان**	**الصفحة**
1	الإشكالية	**3**
2	الفرضيات	**4**
3	أهمية الموضوع	**4**
4	اهداف الدراسة	**4**
5	مبررات اختيار الموضوع	**4**
6	منهجية البحث والأدوات المستعملة	**5**
7	هيكلة البحث	**6**
الفصل الأول		
1	بعض المصطلحات والمفاهيم العامة	**8**
1-1	مفهوم السكن	**8**
2-1	مفهوم المسكن	**9**
3-1	السكن الجماعي	**9**
4-1	المجمعات السكنية	**10**
5-1	العمارة	**10**
6-1	القانون	**11**
7-1	تعريف السياسة السكنية	**11**
2	السياسة السكنية في الجزائر	**11**
1-2	مراحل السياسة السكنية في الجزائر	**11**
1-1-2	سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال	**11**
2-1-2	سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال	**12**
3	السكن الاجتماعي الجماعي	**22**
1-3	تاريخ ظهور السكن الاجتماعي الجماعي	**22**

2-3	عوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي الجماعي	**25**
1-2-3	الظروف التقنية المواتية	**25**
2-2-3	الهياكل المعدنية	**25**
3-2-3	المردودية الاقتصادية	**26**
4	السكن الاجتماعي الايجاري	**26**
1-4	التعريف	**26**
2-4	خصائص السكن الاجتماعي الايجاري	**27**
3-4	شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري	**27**
4-4	المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري	**28**
5-4	تسيير السكن الاجتماعي الايجاري	**29**
6-4	بعض القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي	**30**
7-4	بعض المواصفات التقنية والوظيفية المطبقة على السكن الاجتماعي	**31**
	الخلاصة	**33**
الفصل الثاني		
1	نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج	**35**
2	تقديم الولاية	**36**
1-2	الموقع	**36**
1-1-2	الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج	**36**
2-1-2	الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج	**37**
2-2	التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج	**37**
3-2	أهمية موضع وموقع مدينة البرج	**38**
3	الدراسة الطبيعية	**39**
1-3	الدراسة المناخية	**39**
1-1-3	التساقط	**39**
2-1-3	الحرارة	**40**
3-1-3	الجليد	**41**
4-1-3	الرياح	**41**
4	الدراسة السكانية والسكنية	**41**
1-4	توزيع السكان	**42**

2-4	السكن	**42**
1-2-4	تكور ونمو الحضيرة السكنية	**42**
3-4	السكن العمومي الايجاري	**44**
4-4	المرافق العمومية	**45**
	خلاصة	**49**
الفصل الثالث		
1	موقع حي 250 مسكن من مخطط شغل الأراضي SAU R1	**51**
2	حدود حي 250 مسكن	**52**
3	التحليل العمراني	**53**
1-3	مساحة الحي	**53**
2-3	الإطار المبني	**54**
1-2-3	من الجانب العمراني	**54**
2-2-3	نمط البناء	**55**
3-2-3	أنواع العمارات	**55**
4-2-3	نوع وواجهات العمارة A و B	**57**
3-3	من الجانب التقني	**61**
4-3	الإطار الغير مبني	**65**
1-4-3	الطرق	**65**
2-4-3	منافذ الحي	**67**
3-4-3	مواقف السيارات	**68**
4-4-3	ممرات وارصفة الطرقات	**69**
5-4-3	مساحات خضراء ومساحات اللعب	**70**
4	تحليل الاستمارة	**72**
	خلاصة	**82**
الفصل الرابع		
1	موقع حي 287 مسكن	**84**
2	حدود الحي	**85**
3	التحليل العمراني	**86**
1-3	مساحة الحي	**86**

2-3	الإطار المبني	**87**
1-2-3	من الجانب العمراني	**87**
1-1-2-3	نمط البناء	**87**
2-1-2-3	واجهة العمارة	**88**
2-2-3	من الجانب التقني	**89**
3-3	الإطار غير مبني	**93**
1-3-3	طرق	**94**
2-3-3	مواقف السيارات	**95**
3-3-3	مساحات خضراء	**96**
4-3-3	مساحة لعب	**97**
5-3-3	ممرات وارصفة الطريق	**98**
4	تحليل الاستمارة	**99**
	خلاصة	**108**
الفصل الخامس		
1	التأكد من صحة الفرضيات	**110**
2	الاقتراحات والتوصيات	**111**
	خاتمة عامة	**112**

- فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
	الفصل الأول	
1	يبين السكنات الجاهزة والسكنات في طور الإنجاز	14
2	يبين البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة1970 -1973	15
	الفصل الثاني	
3	يبين التقسيم الإداري لمدينة البرج	37
4	التوزيع الشهري والفصلي للتساقط –ملم–	39
5	التوزيع الشهري والفصلي للحرارة	40
6	التوزيع الشهري والفصلي للجليد	41
7	يبين عدد السكان	41
8	يبين تقديرات السكان لسنة 2018	42
9	يبين تطور الحضيرة السكنية للمدينة في الفترة 1996-2011	43
10	يبين السكن العمومي الايجاري في ولاية برج بوعريريج	44
11	يبين المرافق التعليمية في ولاية برج بوعريريج	45
12	يبين المرافق الصحية في ولاية برج بوعريريج	46
13	يبين المرافق الرياضية في ولاية برج بوعريريج	46
14	يبين المرافق الدينية في ولاية برج بوعريريج	46
15	يبين المرافق السياحية والثقافية في ولاية برج بوعريريج	47
	الفصل الثالث	
16	يبين توزيع مساحة مجال الدراسة	53
17	يبين أنواع عمارات مجال الدراسة	56
18	يبين مساحة المخصصة للسكن	60
19	يبين مساحة الإطار الغير مبني	65
20	يبين حالة المسكن	72
21	يبين تواجد نقائص على مستوى المسكن عند التسليم	73
22	يبين مدة ظهور التدهور السكن	73
23	يبين نوعية الدهان المستعمل	73

24	يبين نوعية المواد المستعملة	74
25	يبين حصول المنزل على التهوية الكافية	74
26	يبين توجيه العمارة	75
27	يبين التغييرات على مستوى المسكن	75
28	يبين الجزء الذي طرا عليه التغيير	76
29	يبين ما تم تغييره	76
30	يبين سبب التغيير	77
31	يبين تواجد الرطوبة في المسكن	77
32	يبين الانتقال الحراري اليومي	78
33	يبين الانتقال الحراري في بداية الفصول	78
34	يبين فترة استعمال أدوات التبريد	78
35	يبين فترة استعمال أدوات التدفئة	79
	الفصل الرابع	
36	يبين المساحة المبنية والغير مبنية في الحي	86
37	يبين المساحة المخصصة للمسكن	89
38	يبين مساحة الإطار الغير مبني	93
39	يبين حالة المسكن	99
40	يبين تواجد نقائص على مستوى المسكن عند التسليم	100
41	يبين مدة ظهور التدهور السكن	100
42	يبين نوعية الدهان المستعمل	100
43	يبين نوعية المواد المستعملة	101
44	يبين حصول المنزل على التهوية الكافية	101
45	يبين توجيه العمارة	102
46	يبين التغييرات على مستوى المسكن	102
47	يبين الجزء الذي طرا عليه التغيير	103
48	يبين ما تم تغييره	103
49	يبين سبب التغيير	104
50	يبين تواجد الرطوبة في المسكن	104
51	يبين الانتقال الحراري اليومي	105

52	يبين الانتقال الحراري في بداية الفصول	**105**
53	يبين فترة استعمال أدوات التبريد	**105**
54	يبين فترة استعمال أدوات التدفئة	**106**

- **فهرس الاشكال البيانية**

الرقم	العنوان	الصفحة
	الفصل الثالث	
1	يبين توزيع مساحة مجال الدراسة (250 مسكن)	**53**
	الفصل الرابع	
2	يبين توزيع مساحة مجال الدراسة (287 مسكن)	**86**

- **فهرس الخرائط**

الرقم	العنوان	الصفحة
	الفصل الثاني	
1	تبين موقع ولاية برج بوعريريج	**36**
2	تبين موقع بلدية برج بوعريريج	**38**

- **فهرس الصور الفتوغرافية**

الرقم	العنوان	الصفحة
	الفصل الثاني	
1	أراضي شاغرة في ولاية برج بوعريريج	**35**
2	برج المقراني	**35**
3	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية	**48**
4	فندق بن حمادي	**48**
5	بريد الجزائر	**48**
6	اتصالات الجزائر	**48**
	الفصل الثالث	
7	تلبيس قاعدة المطبخ بالرخام	**62**
8	تلبيس محيط المطبخ	**62**
9	تلبيس الداخلي للطاولة	**62**
10	مغسل الصحون ذو حوضين	**62**
11	سخان الماء سعته 5l	**63**

12	حنفية جلب الماء للمرحاض	**64**
13	حنفية مزدوجة	**64**
14	تلبيس بالزليج محيط الحمام	**64**
15	حالة الطريق داخل الحي	**66**
16	المدخل الأساسي للحي	**68**
17	مواقف السيارات في ال جزء2	**69**
18	مواقف السيارات في ال جزء1	**69**
19	الرصيف في الجزء 2 للحي	**69**
20	الرصيف في الجزء 1 للحي	**69**
21	مساحات اللعب المتواجدة داخل الحي	**71**
22	مساحات اللعب المتواجدة داخل الحي	**71**
23	مساحات الخضراء المتواجدة داخل الحي	**71**
24	مساحات الخضراء المتواجدة داخل الحي	**71**
الفصل الرابع		
25	زهرية سقفية	**90**
26	تبين حزام الجبس	**90**
27	تلبيس قاعدة المطبخ	**91**
28	مغسل الصحون ذو حوض 1	**91**
29	تلبيس مربعات الزليج في المطبخ	**91**
30	عدم تلبيس باقي المطبخ	**91**
31	تلبيس محيط الحمام	**92**
32	مغسل البورسلان	**92**
33	حوض الحمام	**92**
34	حالة الطرقات	**94**
35	حالة الطرقات	**94**
36	مواقف السيارات في الحي	**95**
37	مواقف السيارات في الحي	**95**
38	المساحات الخضراء في الحي	**97**
39	المساحات الخضراء في الحي	**97**

40	المساحات اللعب في الحي	**98**
41	المساحات اللعب في الحي	**98**
42	ممرات وارصفة الحي	**98**
43	ممرات وارصفة الحي	**98**

مقدمة

الانسان منذ ان خلق وهو يسعى الى توفير متطلبات الحياة من معاش ومسكن ونجد ان المسكن تطور مع مرور العصور من مساكن من الحجارة الى فيلات وعمارات بطوابق عديدة بحيث أصبح المسكن يتعدى مفهومه البسيط الذي يتألف من الجدران والسقف، ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع المجالات. [1]

ومع العلم ان معظم المدن في العالم تعاني من الزيادة الديموغرافية ومن بين هذه الدول الجزائر التي تعاني من الهجرة الريفية نحو المدن والتي نتج عنها زيادة على طلب السكن وهذا جعل الدولة تتدخل لأجل حل هذه الازمة وذلك عن طريق برنامج السكن الجماعي بمختلف انواعه وخاصة السكن العمومي الايجاري الذي يمنح للفئات محدودة الدخل وهذا الأخير نتج عنه تسارع في الإنجاز من اجل تلبية الاحتياج وهذا ما أدى الى تدني نوعية السكنات وجعلها أكثر استهلاكية للطاقة مما أثر على المحيط الخارجي.

وقد سن المشرع الجزائري بعض القوانين المتعلقة بتصميم وتسيير السكن متغاضيا على الجانب التقني ومن بين هذه القوانين المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

ومن هذا كان موضوع دراستنا ما مدى تطبيق القوانين التقنية ودراسة وإنجاز السكن الجماعي الاجتماعي في ارض الواقع وبالتحديد مدينة برج بوعريريج التي تعاني أيضا من هذه الظاهرة التي اثرت على النسيج العمراني بحيث أثر على الشكل العام للسكنات وأصبحت مدة التدهور قصيرة وهذا لغياب تطبيق الشروط الأساسية انجاز مسكن وغياب الرقابة من قبل الجهات المختصة وعدم تطبيق القوانين الردعية عليها.

[1] - J . E. HAVEL. Habitat et logement, presse universitaire de france, France, 1968, P10.

وقد تناولت دراستنا خمس فصول بحيث الفصل التمهيدي يتضمن كل من الإشكالية والفرضيات، الأهداف، أسباب اختيار الموضوع، المنهجية المتبعة ثم الفصل الأول الذي تم من خلاله التطرق البعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالسكن(السكن، السياسة السكنية في الجزائر، السكن العمومي الايجاري، القوانين المتعلقة بالسكن العمومي الايجاري) والفصل الثاني يتناول الدراسة التحليلية للمدينة والفصل الثالث فيتناول الدراسة التحليلية لحي 250 مسكن و الفصل الرابع يتناول الدراسة التحليلية لحي 287 مسكن والفصل الخامس يتناول التأكد من صحة الفرضيات و الاقتراحات والتوصيات والخاتمة.

الفصل التمهيدي

مقدمة

- **الإشكالية**
- **الفرضيات**
- **أهمية الموضوع**
- **أهداف الدراسة**
- **مبررات اختيار الموضوع**
- **المنهجية المتبعة ووسائل البحث المستعملة**
- **هيكلة الدراسة**

1-الإشكالية:

اصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى مفهوم المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد الى الاهتمام براحة الانسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول، [1] مع العلم ان النمو الحضري السريع الناتج عن الزيادة الديمغرافية والهجرة أدت الى تعقيد مشكلة السكن والإسكان مما تطلب من الدول الأوروبية اللجوء الى السكن الجماعي للتصدي لهذه الظاهرة والتي خصصت قوانين متعلقة بالسكن الجماعي.

الجزائر من الدول التي اتضحت فيها هذه الظاهرة الناتجة عن الهجرة والنزوح الريفي مما أدى الى زيادة الطلب على السكن والذي بدوره الزم الدولة لإيجاد حلول للقضاء على هذا العجز بمختلف الطرق والوسائل، وذلك عن طريق اقتراح برامج سكنية من بينها السكن الجماعي الاجتماعي.

ومدينة برج بوعريريج من المدن الجزائرية التي عرفت نمو سكاني كبير سببه النزوح الريفي والنمو الديمغرافي الكبير للسكان المدينة مما أدى الى زيادة الطلب على السكن وهذا يستدعي توفير النمط الجماعي الاجتماعي على مستوى الولاية بنسب كبيرة من اجل الحد من هذه الظاهرة، هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن حيث كان التفكير من طرف الدولة منصبا على العدد والكم وغض النظر عن النوعية والجودة. ومن هذه الأخيرة يتم التساؤل:

- ما هي القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي؟

[1]- لمياء بولجمر :السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير
في التهيئة العمرانية،2006 ، ص01.

- هل السكنات المتواجدة في ارض الواقع خاضعة لهذه القوانين خاصة فيما يتعلق بالجانب التقني؟

2-الفرضيات:

- نقص القوانين وتهاون الجهات المختصة أدى الى الغاء والتغاضي على بعض الجوانب المهمة في انجاز السكن الجماعي الاجتماعي وبالأخص الجانب التقني.
- تسارع في انجاز السكنات أدى الى الاهتمام بتوفير الكمية على حساب النوعية والجودة للسكن.

3-أهمية الموضوع:

منذ ان وجد الانسان على سطح الأرض وهو يبحث عن حمايته وتوفير متطلبات الحياة ومن بين هذه المتطلبات مأوى يلجا اليه من اجل الراحة والأمان وهذا المأوى هو المسكن الذي وجب احترام قوانين إنجازه من اجل الحصول على مسكن لائق.

4-اهداف الدراسة:

الهدف الرئيسي:

- معرفة مدى تطبيق هذه القوانين من قبل الجهات المختصة بدراسة وإنجاز السكن الجماعي الاجتماعي مع ما هو متوفر على أرضية الواقع.

5-مبررات اختيار الموضوع:

- التعرف بصفة ادق على السكن الجماعي الاجتماعي والقوانين التقنية المتعلقة به.
- تعدد القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي وعدم تطبيقها على أرضية الواقع ومحاولة معرفة ماهي الأسباب اتي أدت الى عدم تطبيق هذه القوانين.

6-منهجية البحث والأدوات المستعملة:

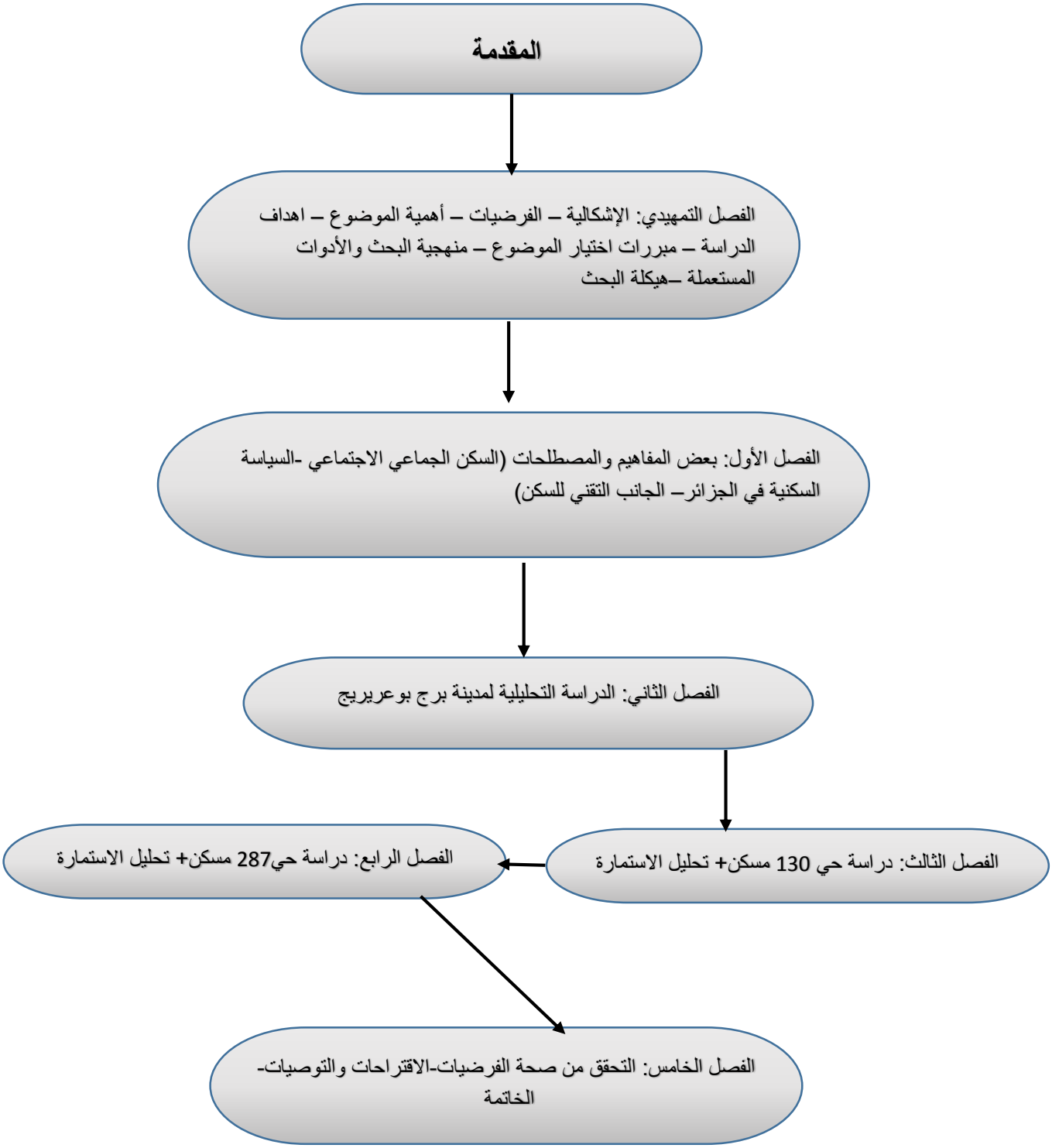
من اجل دراسة موضوع "مدى تطابق القوانين التقنية ودراسة وإنجاز السكن الجماعي الاجتماعي" سوف نتبع المنهج التحليلي الوصفي من اجل تحليل الظاهرة ووصفها ومحاولة معرفة أسبابها باستعمال الوسائل التالية:

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

أبحاث نظرية للمصادر المختلفة:

- **مخططات** :تساعدنا على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع.
- **الوثائق** :كتب، مذكرات سابقة، انترنيت.
- **الصور الفوتوغرافية** :وهي عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل.

7-هيكلة البحث:



الفصل الأول

تمهيد

- **بعض المفاهيم والمصطلحات العامة.**
- **السياسة السكنية في الجزائر.**
- **السكن الاجتماعي الجماعي.**
- **السكن الاجتماعي الايجاري.**

خلاصة

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق الى اهم المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة بالسكن بصفة عامة والسكن الاجتماعي بصفة خاصة.

1-بعض المفاهيم والمصطلحات العامة:

1-1- السكن:

من الناحية اللغوية: من السكن والسكون

فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان فنقول نذهب الى سكن فلان او مكان فلان او مكان سكن فلان أي المكان الذي استوطنه فلان. [1]

ونفس الطرح جاء به PETRE OBERLAND (أحد المستشارين الخاصين بالأمين العام السابق للأمم المتحدة لشؤون المستوطنات البشرية)، فالمأوى ليس مجرد سقف فوق راس الانسان، انه مركز الاستقرار الإنساني، فهو يتضمن بالإضافة الى توفر الحماية والأمان ممارسة أنشطة وفعاليات مختلفة ترتبط بالعادات والتقاليد الاجتماعية، إضافة الى تلبية متطلبات الساكنين والمتغيرة بفعل عاملي المكان والزمان. [2]

ومن هنا اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب اختصاصه فقد عرفه كما يلي: " السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل يعمل، يستجم يأكل، يستريح وينام ". [3]

---

[1]-إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992، ص4.

[2] - Ben amrane Djilali,livre Crise de l'habitat، perspectives de développement socialiste en Algérie،

[3] -J.E HAVEL 1963, in Benmatti Nadir- Abdullah,L'habitat du tiers-monde,1982,p21

" هو البناء او العمارة التي تعمل أساسا على توفير الحماية للإنسان ضد الرياح، البرد الشمس، المطر، الثلج، الرطوبة، الحرارة وكذا الضوضاء، وبصفة عامة كل ما يمكن ان يؤذي الانسان".[1]

"هي عبارة عن وحدة سكنية، شقة او منزل، تحمي بانتظام فرد او مجموعة من الافراد الذين يتقاسمون استعمالها، فهي إذا قبل كل شيء مادي يمكن معرفته في مجتمعنا انطلاقا من مستعمليه وكذا من موقعه، وبنيته المعمارية ". [2]

1-2- مفهوم المسكن:

- يعرف" بيار جورج "المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي، وهو يصنع نموذجا من الإنسانية. [3]

وفي مفهوم آخر يعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب وود تجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن وبهذا يكون اتجاهه خصوصية ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه. [4]

1-3- السكن الجماعي:

"نعني به السكنات المقسمة الى عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي "هذا ما ذكره الكاتب " لابورد بيار".

---

[1] -HAMIDOU-RACHID ,LE logement un défit,édition E.N.A.L.8,ALGER,1989,p150

[2]– M. Segand, C.Bonvalet.J.Brun, 1etat des savoirs, paris la découverte, 1998, p6

[3]- **احمد صبور :المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مجلد3 ، مكتبة الحياة، بيروت، سنة1959 ، ص59**

[4] - J.E.HAVEL,L'HABITAT et logement presse universitaire de France,france1968,p10

ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات)، وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين (طابق+2 فأكثر). [1]

1-4- المجمعات السكنية:

" المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة، و تستفيد من بعض التجهيزات الجماعية ".[2]

1-5-العمارة:

هي كل منشأ او بناء يبنى لحماية الانسان، الحيوان، الأشياء، كما استعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، واستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الاقتصادية المرتبة بالبناء. [3]

وكنتيجة يمكننا القول ان السكن لا ينحصر فقط في أربعة جدران وسقف، بل يتجاوز الى المداولات 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 و امن، و مدى الدور الذي تعكسه تلك العلاقة على الخريطة الاجتماعية والاقتصادية.

---

[1]- دحدوح جمال :تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001.ص81.

[2] -Dubois Claude et autres, Petit Larousse illustré, Librairie Larousse, Paris, 1983.P456

[3] -Pierre Merlin et Françoise Choay,Dictionnaire de l urbanisme et de l amenagement ,1996,p197

1-6-مفهوم القانون:

-يقصد به مجموعة القواعد التي تطبق على الأشخاص في علاقاتهم الاجتماعية ويفرض عليهم احترامها ومراعاتها في سلوكهم بغية تحقيق النظام في المجتمع.[1]

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

1-7-تعريف السياسة السكنية:

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة " .[2]

2- السياسة السكنية في الجزائر:

2-1-مراحل السياسة السكنية في الجزائر:

2-1-1-سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال:

في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه والكهرباء والغاز، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي.

---

[1]-ويكيبيديا الموسوعة الحرة.

[2] -AIT AMMAR Karim، Le financement de la construction de logement en Algérie، mémoire fin d'étude، École national d'administration, 2001, P14

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

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

- **الفترة ما بين 1962-1966:**

لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية أنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضانة

أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 7500سكن جديد في المدن وأكثر من 350سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا

في:[1]

- **برنامج سكنات من نوع هياكل :بعد** الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، تمثل في إتمام انجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية انجازها أي السكنات قيد

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

التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977 م.[1]

- **برامج سكنات نظام الرهن العقاري:**

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من F.D.H نظام الرهن العقاري السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.[2] تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

- **برامج سكنات ذات الإيجار المعتدلH.L.M :**

بعد الاستقلال تدخلت الدولة في مجال السكن ومس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط التي لم يتم انجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج ب 8308 سكن، وتم توزيعها كليا سنة 1975.[3]

- **الفترة الممتدة ما بين 1967-1966: المخطط الثلاثي**

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة فيما يخص مجال السكن، وعالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات ب38000 سكن.
- تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته ب 100 :مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.

---

[1]- مؤدن عبد القادر وزملائه :إشكالية السكن الاجتماعي الايجاري، بتيميمون، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن،2011 ، ص9.

[2]- مرجع سابق لمؤدن عبد القادر وزملائه، نفس الصفحة.

[3]- نفس المرجع السابق لمؤدن عبد القادر وزملائه، نفس الصفحة.

الجدول رقم1: السكنات الجاهزة والسكنات في طور الإنجاز

السكنات الجاهزة					السكنات في طور الانجاز	
البرامج السكنية	1967	1968	1969	مجموع السكنات	السكن فطور الانجاز	السكنات التي لم تنطلق في انجازها
حضري	2292	2201	5055	9548	10608	13943
ريفي	3125	4141	4846	12112	5273	4810
المجموع	5417	6342	9901	21660	15881	18753

المصدر :وزارة التخطيط

من خلال هذا الجدول نلاحظ منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري إلى نهاية سنة 1969و 10608سكن في طور الإنجاز و 13943لم ننطلق في إنجازها. أما فيما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن، هناك 9739 سكن، انطلق في إنجازه قبل 1967 فالعرض خلال المخطط الثلاثي قدر ب 2373 :سكن ريفي وبقي 10083سكن في طور الإنجاز منها 5273 سكن انطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط. [1]

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

- **الفترة الممتدة ما بين 1970-1973: المخطط الرباعي الأول**

المهمة المسطرة لهذا المخطط، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وارضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ورغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة.

1-المرجع السابق لفايد البشير

وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات فقد قدرت ب 3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المراحل السابقة.

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

الجدول رقم2: البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة1970-1973

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

المصدر :وزارة التخطيط

- **الفترة الممتدة ما بين 1974-1977: المخطط الرباعي الثاني**

في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية احتياجات السكن حيث تم تحديد النفقات لهذا القطاع حيث تم:

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

-توزيع 90.000 سكن.

-الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

- **الفترة الممتدة ما بين 1980-1985: المخطط الخماسي الأول**

بانطلاق هذا المخطط، أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط.

لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطع أن تلبي كل الاحتياجات فاضطرت إلى اتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية " LA Promotion immobilière "والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.00سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60 %حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتواضعة في عدة مرات ضعف هذا القطاع.

- **الفترة الممتدة ما بين1985 -1990: المخطط الخماسي الثاني**

اللجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط، والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل. كما أن تشجيع الادخار الخاص لم ينجح لوحده في اقتناء مسكن بصفة فردية، حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن. علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولية على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم. ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت % 19.60 مع إتمام انجاز البرامج الجاري تقييمه و 35600سكن أحتفظ بها .وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن.

- **المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994:**

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقييم الحصيلة المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية فخلال سنتي 1992 و 1994بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية، ففي سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة% 96.8 ، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة1992 .

أما من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992 أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة

36171مسكن من جملة 45542 مسكن المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز % 80 على عكس من ذلك انخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم تسجل إلا تسليم37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة % 59 فقط.

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج انجازه مرضية عام 1992 سواء من حيث الانجاز والتسليم بنسبة مشتركة تقدر ب 98.80%.

غير انه ابتداء من سنة1993 ، أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد أخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة1993. [1]

- **فترة ما بعد 1999:**

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

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

- في مجال السكن الاجتماعي تم انجاز أكثر من 248107 مسكنا.
- 158692 مسكن خاص بالبناء الذاتي.

[1]- مجمع العمران.

- 107257 مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.
- 40278 مسكن انجز من قبل المرقين العقاريين.
- اما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138986 اعانة مالية وهذا بقصد التخفيف من النزوح الريفي وتثبيت سكانه بفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي الى النهوض الاقتصادي والاجتماعي بعالم الريف.
- 55000 مسكن بصيغة البيع عن طريق الايجار (عدل) ممولة من الخزينة العمومية و65000 ستنجز لاحقا وستمول من طرف صندوق الاحتياط والتوفير. وكانت هذه النتائج الملموسة ترتكز على حلول واقعية وملموسة لازمة السكن وتعتمد أساسا على تنويع وتطوير صيغ عروض السكن اين أصبحت تتناسب مع مداخيل الاسر وفئاتها الاجتماعية المختلفة.

وتجدر الإشارة ان عرض السكن اثناء العشرية الأخيرة، لم يقتصر على الشرائح المحرومة حيث كانت السياسة المنتهجة تهدف الى جعل عروض السكن او الإعانات تتلاءم مع مداخيل الاسر.

إضافة الى السكن الاجتماعي الذي تموله الدولة كليا من ميزانيتها ويبقى مخصص فقط للأسر ذات الدخل الضعيف، نجد السكن الاجتماعي التساهمي الذي يمس الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية للمستفيد واعانة الدولة، وعليه أصبحت هذه المساهمة الشخصية نقطة بارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الحكومة، كما يمكن للمستفيد من اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض بفوائد مقبولة.

ويستطيع المرقي العقاري الذي يساهم في انجاز برامج سكنية ان يتحصل على أراضية تابعة لأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيض بقدر 80% من التكلفة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الايجار، وهي تسهيلات وحافز إضافي يمنح للمستفيدين من هذه الصيغ والذين يستفيدون

أيضا من اعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400000 دج و 500000 دج حسب مستوى مداخيل الاسر.

وما تجدر الإشارة اليه هو ان هذه الصيغة عرفت اقبالا كبيرا في عدة ولايات التي أصبحت تنجز برامج سكنية سنوية معتبرة مثل ولاية سيدي بلعباس ووهران بالغرب قسنطينة وبرج بوعريريج في الشرق الجزائري على سبيل المثال. وعلاوة على هذا يجب التذكير بانه في سنة 2001 وضع صيغة البيع بالإيجار التي ظهرت تجسيدا لسياسة وعهد جديدين، حيث لم تعد الدولة العنصر الوحيد المطلق في انجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت قرابة اربع عشريات، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل والتي يلعب فيها المستفيد دورا هاما من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، تلقى رواجا واسعا مكنت المواطنين من الاستفادة من سكنات في اجال وبمبالغ مالية معقولة تسدد على مدة تصل الى عشرين سنة.

واليوم فان هذه العملية لم تقتصر على الولايات الكبرى بل توسعت الى 8 ولايات خلال برنامج 2001، إضافة الى ذلك تجاوزت هذه الصيغة بسرعة كل التوقعات من حيث الاقبال الكبير وذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية الى 24 ولاية وهذا في إطار برنامج 2002 بمشروع 35000 مسكن.

ومن جهة التزم الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير بتمويل برنامج متكون من 65000 مسكن، 10000 وحدة في اطار برنامج 2003، ومن بين الوسائل التي ساهمت في نجاح الصيغة طريقة دفع ثمن السكنات حيث حاولت التوافق مع الإمكانيات المالية للفئة الوسطى للمجتمع، وحددت المساهمة الأولية للمستفيد في هذه الصيغة ب 25% من ثمن تكلفة المسكن تدفع 10% منها عند عملية الدفع الاولي اما 15% الأخرى تدفع على مدى ثلاث سنوات بنسبة 5% في كل سنة، وبالنسبة لباقي ثمن الشقة 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة كحد اقصى وذلك على شكل

دفعات شهرية، وعند الانتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل اذا قام المكتتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن.

ومن اجل إعادة اعتبار الى النسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح الريفي التي عرفتها الجزائر والتي تسعى الدولة للقضاء عليها لتعيد للمدن وجهها الحقيقي، نجد ظاهرة الاحياء القصديرية او كما يسمى بالسكن الهش الذي ما انفك يتكاثر هنا وهناك بطريقة فوضوية لتصبح المدن محاصرة بإحياء فوضوية تعكس الظروف الصعبة التي مرت بها البلاد فالعاصمة لوحدها على سبيل المثال قد سجلت 24000 سكن هش و 544000 على المستوى الوطني لسنة 2003، قامت الدولة باتخاذ إجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع عبر سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية للأسر وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة الى الوسط الريفي.

وفي مجال التهيئة العمرانية قد أدخلت تعديلات مؤخرا عبر قانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف الى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير على ضوء الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال مايو 2003، كما سيضح حد لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصديرية ويفرض على الجميع احترام مقاييس البناء المعاصر والمقاوم للزلازل.

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

- **المرحلة الأولى:**

خاصة بإعادة إسكان العائلات المنكوبة في سكنات جاهزة حيث انجز ما يزيد عن 7233 مسكن جاهز بولاية بومرداس و3926 مسكن اخر بولاية الجزائر العاصمة، ما يمثل عدد اجمالي بقدر ب 11159 سكن جاهز وضعت لفائدة العائلات المنكوبة وهذا من مجموع 17000 سكن جاهز منجز. إضافة الى وضع حوالي 6000 سكن اجتماعي تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري تحت تصرف المنكوبين والولايات المجاورة لها في الشهور الأولى من وقوع هذه الكارثة الكبرى.

كما شرع في عملية الترميم وإصلاح وتثمين وتقوية البنايات المتضررة مع إعادة تأهيل الحضيرة المتكونة من مساكن جماعية مأهولة بالمواطنين والمرافق العمومية اللازمة للنشاط الاقتصادي والاجتماعي والتربية والتعليم العالي. وقد قدرت مجمل البنايات المرممة في ولاية الجزائر وبومرداس ب 76134 مسكن، وسمحت العملية بعودة أكثر من 180000 منكوبا الى سكناتهم قبل اجال قصوى. [1]

- **المرحلة الثانية:**

خاصة ببناء المناطق المنكوبة، حيث شرع منذ عدة أشهر ببناء 20000 مسكن بولايتي الجزائر وبومرداس، منها 5000 مسكن سيشرع في بنائها في المستقبل القريب بالمدينة الجديدة (بيونان) بولاية البليدة التي تحضى اليوم باهتمام كبير في مجال التهيئة الإقليم. ومن اجل وضع حد للإهمال والتلاعب وتحديد المسؤوليات على أثر زلزال 23 مايو 2003 الذي ضرب منطقة الجزائر وبومرداس، تقرر باتخاذ إجراءات بخصوص فتح تحقيقات حول الغش ومختلف التجاوزات

[1]- حمادي فاروق: السياسة السكنية ومدى نجاعتها في تطويق ازمة السكن حالة السكن الاجتماعي، دراسة حالة حي سليمان عميرات الجلفة، لنيل شهادة الماستر، جامعة المسيلة 2005، ص24.

التي كانت السبب في ضخامة الكارثة خاصة في البنايات الخاصة وبرامج الترقية العقارية والتي لم يمكن فشلها الرقابة التقنية.

وقد وضعت وزارة السكن والعمران بتاريخ 2 اوت 2003 شكوى رسمية لدى النائب العام لولاية الجزائر وبومرداس، من اجل تحقيق قضائي لتحديد المسؤوليات لكل من لهم علاقة بقطاع البناء سواء من بعيد او قريب وان الملف بيد العدالة التي لها الحق وحدها للفصل في المخالفات. [1]

3- السكن الاجتماعي الجماعي:

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

3-1-تاريخ ظهور السكن الاجتماعي الجماعي:

يعود بروز هذا النمط العمراني للقرن التاسع عشر بفعل التحولات التي خصت البنية العمرانية من جراء التطور التكنولوجي، الذي بدوره افضى الى ذلك التطور الاقتصادي حيث هيمن الفكر المادي الذي كان له الأثر الكبير في انتشار هذا النمط [2]،في الواقع ابتداء من سنة 1850 و تحت ضغط النزوح الريفي، فان التركيز السكاني في الاحياء الصناعية و كذلك ضعف مداخيل العمال، كان يوجب انشاء وتسيير مساكن لحساب الشركات الكبيرة لصالح الطبقة العاملة، وتوج هذا بإنشاء سكنات جماعية لفائدة الطبقة العاملة التي كانت تعاني من نقص المداخيل، وقد اخذ هذا النمط من السكن في الانتشار حتى اصبح هناك احياء سكنية عمالية من ابرزها:

---

[1]- حمادي فاروق: السياسة السكنية ومدى نجاعتها في تطويق ازمة السكن حالة السكن الاجتماعي، مرجع سابق، ص25.

[2]- **محمد حاجي**: مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني دراسة حالة مدينة بوسعادة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2007 ص74

- الفالونستار: هو سكن مخصص لأسر الطبقة العاملة ذات الدخل الضعيف جدا من المصنع يفتقد لأدنى شروط الحياة والسبب يرجع لاهتمام أصحاب رؤوس الأموال بالعمل دون العامل والملاحظ لهذا النوع، يجد انه منشاة صناعية مدمجة (سكنات، حدائق، مصانع...الخ).

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

- الفاميليستار: هذا النموذج تم إنشاؤه بواسطة المليونير لورانس برايس، من اجل إسكان عائلات العاملين في مصانعه.

هذا النوع من المساكن خاص ويستند على خاصية المدينة الفاضلة، حيث انه عبارة عن مجموعة من وحدات مربعة من مباني ضخمة من الطوب الأحمر المماثلة لبعضها البعض وبالنسبة للعمال هي الحياة التي لا يمكن تخيلها، خاصة وانه تم تحسين الوضع المعيشي فيها حيث يوجد في الداخل ساحة كبيرة مستطيل الشكل تطل على جميع الشقق وهي مقصودة من طرف القانطين لوجود القبة الزجاجية التي تعطي الكثير من النور.

و التي بدورها يتم تخصيصها للعديد من الأنشطة على هذا النحو برز السكن الاجتماعي ليكون الأداة الفعالة في تنمية قطاع السكن، وبلوغ الأهداف الاقتصادية المسطرة مع الحفاظ على استقرار الاسر،ولقد كان هذا النوع في بداية القرن الثامن عشر الحل الأمثل في مختلف دول أوروبا ومنها إنجلترا نتيجة للتركز السكاني في الاحياء الصناعية، حيث ان السبب في الاعتماد على هذا النوع من السكن كان الهدف منه تحسين ظروف معيشة العمال وتلبية احتياجاتهم المختلفة، ومنذ ذلك التاريخ توسع النقاش حول هذا النوع من السكن حتى بداية القرن العشرين، حيث توج ذلك بإصدار قانون بونفاي في 23 سبتمبر 1912 الذي يشجع البلديات و المحافظات لإنشاء وكالات عمومية، لبناء سكنات بأسعار منخفضة لفائدة الفئات الأقل

دخلا[1]. كان هذا القانون خطوة مصيرية للتخطيط الحكومي للسكن الاجتماعي، ظهر دون شكل أساسي لأنه يشكل قطاعا عموميا للبناء، ويحقق في الواقع مبدا توزيع الدخل الذي هو أساس الدول الاجتماعية. [2]

و الحقيقة ان تعيين المستفيدين من السكن ذو السوق الجيد لا يبنى على الوضع الاجتماعي كما كان في البداية (السكن للطبقة العاملة)، ولكن على أساس وضع السكن الحالي (الذين يسكنون مساكن سيئة)، كما ان التحولات الكبرى التي احدثتها الحرب العالمية الأولى بسبب الخسائر البشرية والمادية جعل السكن أولوية وطنية أولى وذلك للمرة الأولى ، ومنه تحسين ظروف حياة العمال وتحسين الإنتاجية لكن و للأسف فان الصعوبات المالية لسنوات العشرينات اعاقت و اخرت هذه السياسة الجديدة ، ولم يصبح كبار المرقين العقاريين الخواص نشطين، إلا بداية من سنوات الثلاثينيات خصوصا في باريس حيث كانت مسرح بر وز طبقة جديدة من المساكن مخصصة للطبقة الوسطى من السكان "السكنات ذات الإيجار المتوسط والتي تكرست قانونا سنة 1928 بقانون لوشور، وفي نفس الوقت فإن القطاع العمومي أنفتح أكثر على أصحاب الدخل المتوسط بإنشاء سكنات ذو السوق الجيد المحسنة. [3]

بعد الحرب العالمية الثانية بذل مجهود كبير في البناء مدفوعا باستعجال إعادة بناء البلاد والحاجة إلى ترميم حظيرة السكن الوطنية المتضررة من الحرب وكذلك الرغبة في رفع مستوى معيشة الطبقات المحرومة كل ذلك بالاعتماد على مؤسسا) سكنات ذات الإيجار المتوسط (التي أتبعت فيما بعد بالسكنات ذات السوق الجيد سنة1950 ، حيث أجتهد في تقديم شقق حديثة مزودة بالمياه والحمامات المستجيبة لطلبات شرائح اجتماعية واسعة.

وكنتيجة يمكننا القول بأن أول ما ظهر هذا النوع من السكن، ظهر في أوربا نتيجة التركيز السكاني في

---

[1] - **Filali Mohamed**, Le décalage antre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale ¨mutations sociales et transformations spatiales¨ cas des logements sociaux locatifs à la ville d'el oued, thèse magister, Biskara,2006.p57

[2] – **فايد البشير :مذكرة** ماجستير مرجع سابق ذكره ص 16

[3] - **Filali Mohamed**, , OP Cit, 2006. 57

الأحياء الصناعية من جراء النزوح الريفي .فكان يجب الإعمار بسرعة من أجل إيجاد حل وامتصاص العجز الكبير في قطاع السكن.

.فظهر هذا النوع من السكن لوجود الحل الأنسب والأنجح للإحتياجات المتنامية والسريعة للسكان، غير أنه عرف تغييرات عبر الزمن، محاولة منهم لتماشيه مع الاحتجاجات الخاصة للمستعملين ولا كنه لم يكن ثابت كان يتغير بتغير الظروف.

3-2-العوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي الجماعي:

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

3-2-1-الظروف التقنية المواتية :

للتقدم التكنولوجي والاكتشافات العلمية الناجمة عنه الأثر الكبير والسبب المباشر الذي سمح بالامتداد الشاقولي للبنايات، ولعل من بين أهم هذه الاكتشافات المصعد الكهربائي الذي يعتبر عاملا حاسما في اعتماد وإتباع خيار اللجوء للبناء الشاقولي، حيث أصبح من الممكن تخطي عدة أمتار خلال ثانية واحدة.

3-2-2-الهياكل المعدنية :

استعمال الهياكل المعدنية من عوارض وأعمدة فولاذية، الحاملة للجد ران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمردودية أفضل وعدد طوابق أكثر مقارنة بالطرق التقليدية في البناء، ثم اكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد ذات مقاومة ومرونة أكبر واقتصاد في مواد البناء وأخيرا اعتماد الواجهات الزجاجية نشير أنه توجد عوامل أخرى مساعدة على المضي قدما في هذا الخيار، نذكر منها وسائل الاتصال، التكييف الاصطناعي، الإضاءة الاصطناعية التي تسمح بالاستغلال الأمثل لعمق البنايات ذات الأبعاد الكبيرة.

3-2-3-المردودية الاقتصادية :

من المنطق العمراني إلى المنطق العقاري، غاية العمراني الباحث عن استغلال أمثل للعقار الحضري كملك حضري نادر غير متجدد ونظرة الاقتصادي الباحث عن مردودية حدية في استغلال العقار تتبعان نفس الاتجاه بتبني النمو الشاقولي،

إذا فخيار هذا الأخير يمكن ادراجه في منطق عقاري وآخر عمراني، أحيانا تفرض بعض العوائق كحتمية الموضع إتباع النمو الشاقولي، على سبيل المثال قلة المجال المخصص للتعمير والبناء لوجود تضاريس تدعم وبشكل كبير المنطق العقاري الذي يقر على ارتفاع قيمة العقار من جراء الطلب المتزايد والمنافسة الشديدة عليه من طرف الوظائف الحضرية، حيث التوافق بين أعلى قيم العقار وكثافة البناء تدعم الامتداد الشاقولي في حدود ما تسمح به الإمكانيات التقنية سالفة الذكر. [1]

4- السكن الاجتماعي الايجاري:

4-1- تعريفه:

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

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

---

[1] - **Lacaze Jean-Paul,** Introduction à la planification urbaine imprécis d'urbanisme à la fransaise, presse de l'école nationale des ponts et chaussées, paris, 1995.P174.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008.

4-2-خصائص السكن الاجتماعي الايجاري:

- التمويل من طرف الدولة
- دخل المواطن محدود
- يخضع الى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة

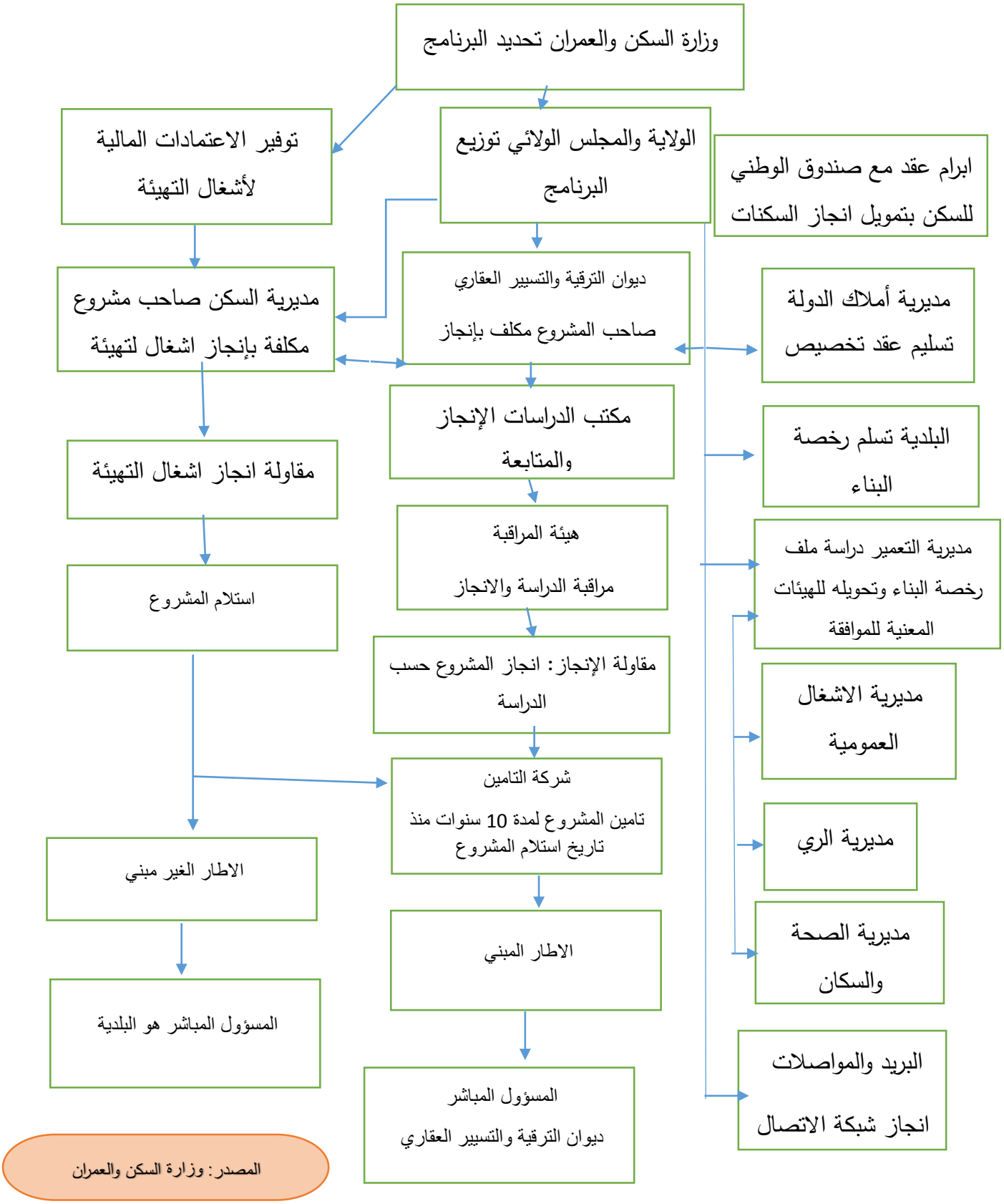
4-3-شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري:

وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي08 -142 المؤرخ في 11 مايو 2008 حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الايجاري وتتمثل فيما يلي:

- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- يجب ان يكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

4-4-المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:

شكل 1: المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي



المصدر: وزارة السكن والعمران

4-5-تسيير السكن الاجتماعي الايجاري:

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الايجاري ولأجل فهم وظيفةOPGI صدرت التعليمة الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين في ذلك كمايلي :

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

-إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

-التكفل بعائدات الإنجاز.

يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمة رقم93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالأتي " :الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به.

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

خلال المرحلة ما بين(1976-1990) OPGI كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي، منذ سنة 1990 مرحلة جديدة اقتصاد السوق الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية وحدد كيفية تنظيمها. حولت الطبيعة القانونية ل OPGI

إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

4-6-بعض القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي:

لدينا المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط وقواعد الحصول على السكن العمومي الايجاري، بحيث انه لا يتطرق الى الجانب التقني للسكن.[1] (انظر الى الملحق رقم 1)

القانون 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الذي يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، [2] والذي يتطرق الى المعاينة الميدانية من خلال المادة 6 والتي بدورها تعدل احكام المادة 73 من القانون 90-29 والتي تنص على:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينة التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء في أي وقت.

المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 17 صفر 1404 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1983 المتعلق بالملكية المشتركة تسيير العمارات الجماعية. [3]

من الملاحظ ان كل القوانين المتعلقة بالسكن هي عبارة عن وثائق إدارية تتمثل في التسيير فقط وينعدم فيها الجانب التقني.

[1]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 11ماي 2008، العدد 24، الصفحة 17.
[2]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة سنة 2004، العدد 51، الصفحة 4.
[3]- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 2008، العدد 47، الصفحة 2876.

4-7- بعض المواصفات التقنية والوظيفية المطبقة على السكنات الاجتماعية:

من خلال أي مشروع يجب:

- اقتراح سكنات وظيفية تتماشى مع المستوى المعيشي للأفراد المعنية.
- توفير إطار حياة متماسك ومتناغم ومندمج مع مكان التموضع.
- تطوير النوعية المعمارية والعمرانية للمدينة من خلال المشروع.
- محاولة ادراج التكنولوجيات الجديدة في العمارة من اجل إنقاص من مدة وتكلفة الإنجاز.

- **التركيبة الحضرية:**

➢ **توجيهات عامة:**

- تموضع المشروع يعتمد على أدوات التعمير.
- تضاف الى الدراسة التحليلية تفصيل للمحيط المجاور.
- توفير الهندسة التي تضمن الراحة والناحية الجمالية وتجعل من الحي قابل للسكن.

➢ **توجيهات خاصة:**

- الاخذ بعين الاعتبار الإطار المبني المتواجد، من الناحية المعمارية وموقعه.
- إعطاء قيمة للمجال الخارجي وذلك بخلق علاقة بين الإطار المبني والبيئة المحيطة.

- **التنظيم الوظيفي للمسكن:**

- المجالات الوظيفية لها علاقة مباشرة بالبهو.
- التفصيل يعتمد على مجالات الحركة بحيث يكون تصميمها منظم.
- من الواجب الفصل الجيد في تفصيل المسكن وذلك بتحديد جزء خاص بالزيارات.

- **تنظيم وتموضع المجالات:**

- **غرفة الاستقبال:**

تتموضع في بداية المسكن أي عند مدخل وهذا من اجل تسهيل وصول الزوار وعدم مرور الى المجالات الأخرى، مساحته بين 19م^2 و 21م^2.

- **غرف النوم:**

مساحتها بين 11م ^{2}و13م^2.

- **المطبخ:**

مساحته 10م^2 .

- **الحمام:**

مساحته 3.5م^{2}ويكون مجهز من حوض حمام، مكان للغسالة.

- **مرحاض:**

مساحته 1م^2 مع تموضعه الجيد وتفادي تواجده في مدخل المسكن.

المساحة السكنية المتوسطة هي 67م^2 مع إمكانية زيادتها ونقصانها ب 3%. [1]

[1]- مديرية برامج السكن والترقية العقارية، أكتوبر 2007.

خلاصة:

على الرغم من المجهودات المبذولة من قبل السلطات الى ان هناك نقص كبير على مستوى القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي وبالأخص السكن العمومي الايجاري بحيث ان القوانين المتواجدة هي عبارة عن حبر على روق ولا تتطرق الى الجانب التقني للسكنات.

وكل هذا راجع الى سياسة الدولة التي تعتمد في إنجازها للسكنات على الكمية وتفتقر الى النوعية الجيدة.

الفصل الثاني

1- الدراسة التحليلية للمدينة:

الخلاصة

في هذا الفصل سوف نتطرق الى دراسة وتحليل مدينة برج بوعريريج والهدف من هذه الدراسة التعرف على المدينة وإعطاء لمحة شاملة عن الوحدة السكنية "السكن الجماعي الاجتماعي"

1-نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج:

لقد شهدت مدينة البرج عدة مراحل تعاقبت على أثرها نذكر منها :الحضارة، النوميدية، الرومانية، التركية، والفرنسية، ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك الذي يدعى عروج، الذي قام ببناء المدينة على بقيا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على راسه، ويسمى هذا الحصن بالبرج وفي سنة1559 نسبه إليه أصبح برج عروج، ومع مرور الزمن أصبح يسمى الاسم الأصلي لمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

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

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

صورة 1: أراضي شاغرة في المدينة

صورة 2: برج المقراني

المصدر: http: // ar.wikiprdia.org

2-تقديم الولاية:

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

2-1-الموقع:

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

2-1-1-الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج:

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

خريطة 1: موقع ولاية برج بوعريريج

المصدر: Wikipédia

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

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة استراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط بواسطة الطريق الوطني رقم(05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية ب 106.5 كم وطريق السكة الحديدية وطريق السيار اللذان يربطان بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال والجنوب، كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج وبجاية، وتتربع على مساحة تقدر ب 3920 كم^2 حيث يحدها من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الجنوب ولاية المسيلة ومن الغرب ولاية البويرة.

2-2-التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج:

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

جدول3 : يبين التقسيم الإداري لولاية البرج

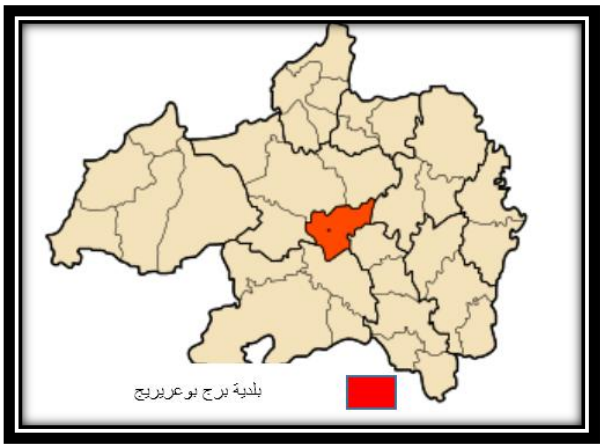
الدائرة	البلديات
برج بوعريريج	برج بوعريريج
برج الغدير	برج الغدير، غيلاسة، تقلعيت، بليمور
مجانة	مجانة، حسناوة، ثنية النصر، العناصر
الحمادية	الحمادية، الرابطة، العش، القصور
المنصورة	المنصورة، المهير، بن داود، حرازة، أولاد سيدي إبراهيم
راس الواد	راس الواد، تسرة، أولاد براهم
بئر قاصد علي	بئر قاصد علي، خليل، سيدي امبارك

الجعافرة	الجعافرة ، الماين، تفرق، القلة
برج زمورة	برج زمورة ، تسامرت، أولاد دحمان
عين تاغروت	عين تاغروت ، تكستار

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية،مصلحة الإحصاء لولاية البرج 2010

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

خريطة 2: موقع بلدية برج بوعريريج



المصدر :Wikipédia +معالجة الطالبة

2-3-أهمية موقع وموضع مدينة البرج:

لموقع وموضع مدينة البرج أهمية تتمثل فيما يلي:

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

3- الدراسة الطبيعية:

3-1-الدراسة المناخية:

3-1-1-التساقط:

تتميز بلدية برج بوعريريج بمناخها القاري الشبه الجاف، حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300 ملم – 400 ملم، وتعرف هاته الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة.

جدول 4: التوزيع الشهري والفصلي للتساقط-ملم-

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف			السنة
الشهر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	
التساقط	9	34	34	55	29	32	6.6	10.2	3	24.7	33	49	378.9
المجموع	77			116			79.2			106.7			
%	20.32			30.61			20.90			28.16			100

مصلحة الأرصاد الجوية

من خلال معطيات الجدول والذي يبين كمية التساقط حسب الأشهر والفصول نلاحظ أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل لآخر، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية التساقط كثيفة فإنها تعمل على تشتت تركز مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي، كما أنها تعمل على تنظيف هذه القنوات وبالتالي التقليل من نسبة الانسدادات، خلافا عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية أمطار

ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها.

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

3-1-2- الحرارة :

جدول5: التوزيع الشهري والفصلي للحرارة

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف			السنة
الشهر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	
درجة الحرارة القصوى	30.3	24.1	20.7	15.2	16.9	24.6	25.0	33.9	38.5	41.7	39.8	36.8	28.96
درجة الحرارة الدنيا	3.5	1.0	0.8-	1.3-	3.0-	3.3-	0.05	4.0	11.2	15.1	14.1	8.2	4.06

مصلحة الأرصاد الجوية

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه، نلاحظ أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية بـ 41.7°م وأخفضها مسجلة في شهر جانفي بـ 3.3-°م وبالتالي فإن قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا، وبحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية إلى جانب تأثيرها على الهياكل الفوقية (أعمدة الإنارة العمومية)، حيث يعمل على تدهور حالتها مع مرور الزمن.

3-1-3- الجليد:

جدول6: التوزيع الشهري والفصلي للجليد

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف		
	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر
عدد أيام التساقط	4	5	10	16	9	8	10	6	2	3	8	12
عدد أيام الجليد	1	3	9	11	7	5	2	0	0	0	0	0

مصلحة الأرصاد الجوية

أيام الجليد تكون ما بين شهري ديسمبر، جانفي.

3-1-4- الرياح:

الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية والجنوبية الغربية، والضعيفة منها هي الرياح الشرقية والجنوبية الشرقية.

4- الدراسة السكانية والسكنية:

يشكل السكان ظاهرة جغرافية تؤثر بالبيئة المحيطة بها لاسيما من خلال توزيعهم، والمحيط الذي يعيشون فيه حيث يعتبر عنصرا هاما في أي دراسة تحليلية للمجال، وفي عمليات إسقاط المشاريع الحضرية والتدخل على النسيج الحضري القائم.

4-1- توزيع السكان:

جدول7: يبين عدد السكان

عدد السكان	تقديرات 1995	إحصاء 1998	إحصاء 2008	معدل النمو % 98/95	معدل النمو % 08/98
بلدية برج بوعريريج	128750	134296	167501	1.42	2.23

المصدر: إحصاء 2008 مصلحة الإحصاء بالبلدية + إحصاء 1998

من خلال الجدول نلاحظ أن معدل نمو البلدية قدر بـ 2.23% للفترة الممتدة (من 1998إلى 2008) وهو معدل نمو معتدل باعتبار المدينة مقر ولاية تشهد نموا عمرانيا متسارعا.

تقديرات عدد سكان المدينة في 2018:

لدينا معدل نمو في الفترة ما بين 1998ال 2008 هو 2,32 ولدينا أيضا القانون التالي:

عدد السكان المستقبلي س = س$_0$× (1 + ر/100) ^{ن}، علما س$_0$: هو عدد السكان الحالي

ونجد :

جدول8: يبين تقديرات السكان لسنة 2018

السنة	معدل النمو	التقديرات
2008	2.32	167501
2018	2,32	171387

المصدر: مصلحة الاحصائيات2008+معالجة الطالبة

4-2- السكن:

تعد المنطقة السكنية من ابرز الملامح الرئيسية في المدينة بحيث يعتبر المسكن من أهم المؤشرات التي تعكس قدرات المجتمعات الحضرية والمادية خاصة الاقتصادية منه،ودليلا مترجما لماضيها وحاضرها تبعا لأنماط السكن وارتفاعه ومواد البناء المستخدمة فيه ,وللإلمام أكثر بهذا العنصر قمنا بدراسة تحليلية لحظيرة السكن بالمدينة ومدى استهلاكها للمجال الحضري.

4-2-1- تطور و نمو الحظيرة السكنية:

شهدت الحظيرة السكنية لمدينة برج بوعريريج تطورا محسوسا في حجم السكن باعتبار أن تطور السكن يأتي تبعا لتطور السكان،حيث سجل في إحصاء 1966 أن عدد المساكن يقدر ب 4970 مسكن، و في أواخر سنوات 1970 بعد إنشاء المنطقة الصناعية دخل على حظيرة السكن للمدينة نمط جديد من السكن

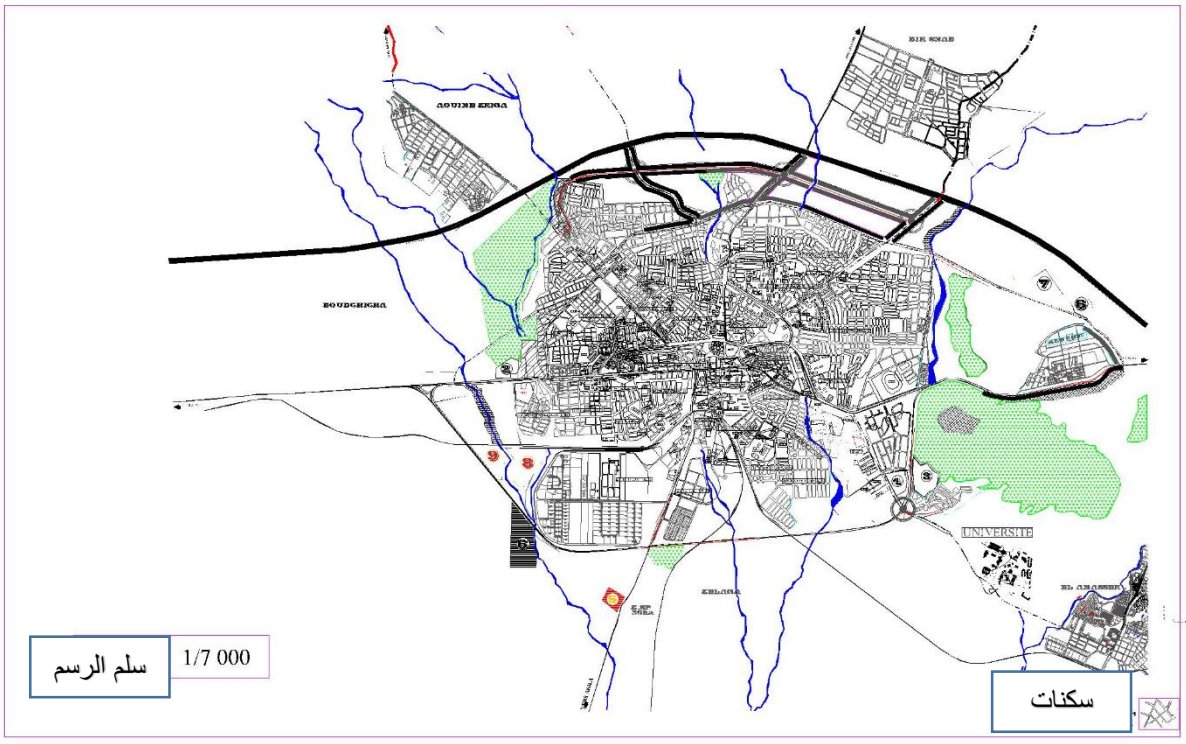
يتمثل في المناطق السكنية الحضرية الجديدة،بعدما كانت تضم السكن الفردي وبعض العمارات السكنية التي تمثل أحياء صغيرة لاتتعدى 05 عمارات بثلاث طوابق ، كما بلغ حجم الحظيرة السكنية للمدينة سنة 2001 حوالي 20140 مسكن بمعدل شغل للمسكن يقدر ب6.66 نسمة في المسكن،واستقر هذا المعدل لعدة سنوات (2001-2006-2008)، في حين شهد انخفاض ملحوظ سنة 2011 حيث وصل إلى 5.82 نسمة في المسكن.

جدول رقم9: يبين تطور الحضيرة السكنية للمدينة في الفترة – 1996-2011

السنوات	1966	1977	1987	2001	2006	2008	2011
عدد المساكن	4470	9088	11536	20140	21894	22683	28449
معدل شغل المسكن	6.73	5.99	7.30	6.66	6.66	6.66	5.82

المصدر:مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية البرج2013

مخطط رقم 1: يبين السكن الفردي والجماعي في ولاية برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

4-3- السكن العمومي الايجاري:

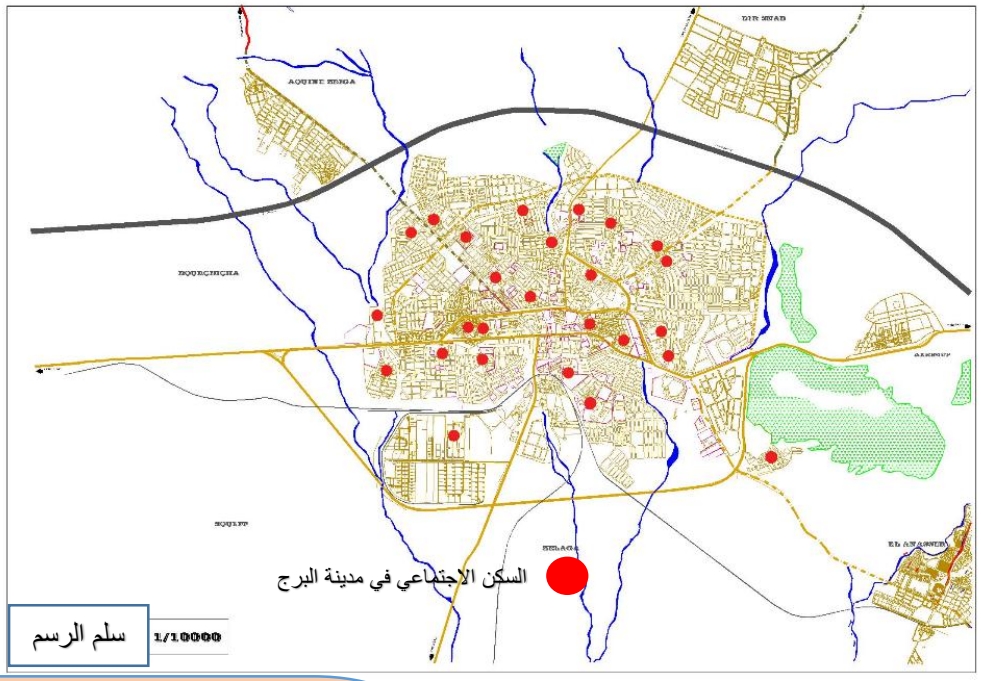
استفادت ولاية برج بوعريريج منذ سنة 1990 الى يومنا هذا من 31600 سكن عمومي ايجاري موزعة حسب البرنامج التالي:

جدول رقم 10: يبين السكن العمومي الايجاري في ولاية برج بوعريريج

البرنامج 2004-1999	البرنامج الخماسي 2005-2009						البرنامج الخماسي 2010- 2014		
السكن الاجتماعي الايجاري LSL	السكن الاجتماعي الايجاري LSL	تنمية الهضاب العليا DHP	القضاء على السكن الهش RHP				القضاء على السكن الهش RHP	السكن العمومي الايجاري	
2004-1999	2009-2005	2006	2006	2007	2008	2009	2010	2010 -2014	2014
4300	2500	1500	200	1500	3500	2300	3300	8000	1500
4300	11500						15800		
31600									

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة 2018

مخطط رقم2: مخطط يبين السكن الاجتماعي في ولاية برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

4-4- **المرافق العمومية:** تحتوي البلدية على المرافق التالية:

- **المرافق الإدارية والأمنية:** وهي تتوزع بشكل نقطي في البلدية وتتواجد وفقا للاحتياج.
- **المرافق الأمنية:** الدرك الوطني، مقر الشرطة، الحماية المدنية، الحرس البلدي.
- **المرافق التعليمية:**

جدول رقم11: يبين المرافق التعليمية في ولاية برج بوعريريج

	عددها	عدد التلاميذ	عدد الأقسام الموجودة	معدل إشغال القسم
إبتدائية	53	19671	588	33.45
إكمالية	28	17221	437	39.41
ثانوية	11	7690	237	32.45

المصدر: مديرية التربية 2011

- **المرافق الصحية:**

جدول رقم12: يبين المرافق الصحية في ولاية برج بوعريريج

التعيين	مستشفى	عيادة متعددة الخدمات	قاعة علاج
بلدية برج بوعريريج	2	6	8

المصدر: مخطط شغل الأراضي 2015

- **المرافق الرياضية:**

جدول رقم13: يبين المرافق الرياضية في ولاية برج بوعريريج

التعيين	دار شباب	ملعب OMS	ملعب بلدي	ساحة لعب جوارية	قاعة رياضية	مسبح مغطى	حوض سباحة
بلدية برج بوعريريج	2	1	1	45	3	2	1

المصدر: مخطط شغل الأراضي 2015

تكوين مهني: مركز تكوين مهني (01).

- **المرافق الدينية:**

جدول رقم14: يبين المرافق الدينية في ولاية برج بوعريريج

التعيين	مسجد	مدرسة قرآنية	
		زاوية	عادية
بلدية برج بوعريريج	44	02	01

المصدر: مخطط شغل الأراضي 2015

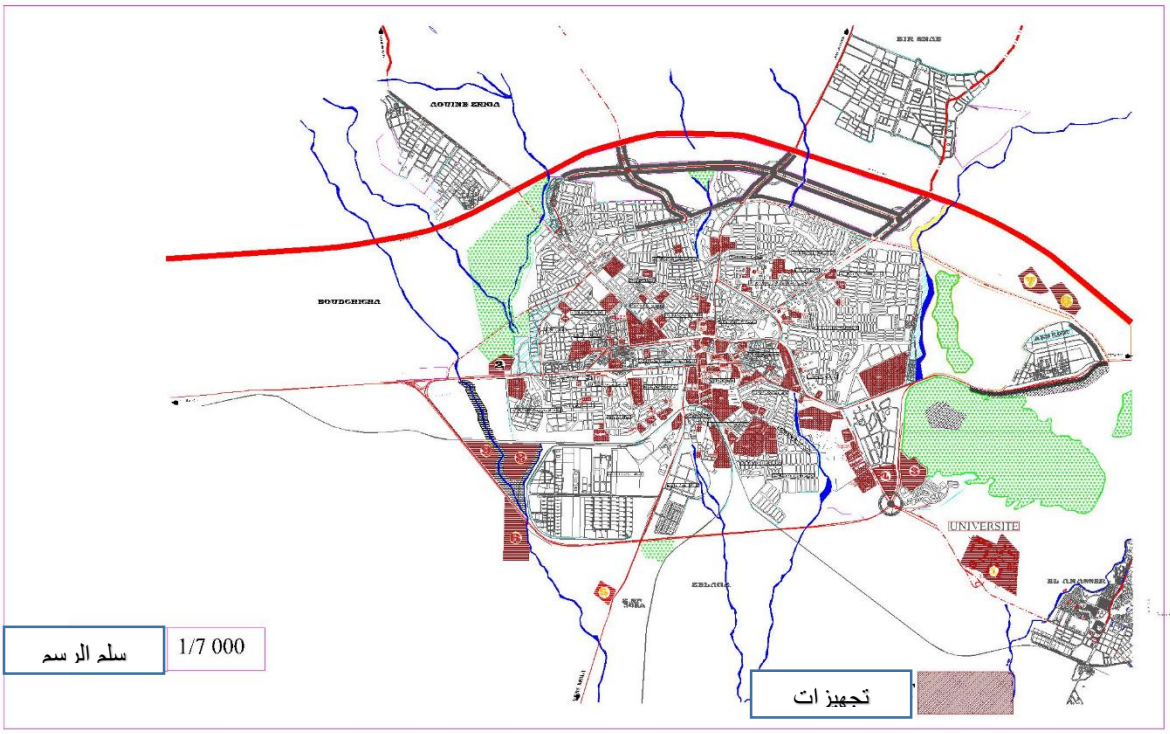
- **المرافق السياحية والثقافية:**

جدول رقم15: يبين المرافق السياحية والثقافية في ولاية برج بوعريريج

التعيين	دار ثقافة	متحف	قاعة عرض	مكتبة البلدية	مركز ثقافي	مركب ثقافي	فنادق
بلدية برج بوعريريج	01	01	01	01	01	01	08

المصدر: مخطط شغل الأراضي 2015

مخطط رقم3: مخطط يبين التجهيزات المتواجدة على مستوى ولاية برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

صورة رقم3: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

صورة رقم4: فندق بن حمادي

صورة رقم5: بريد الجزائر

صورة رقم6: اتصالات الجزائر

خلاصة

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج توصلنا الى:

- مدينة البرج لها مكانة استراتيجيه في العلاقات الإقليمية، حيث تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط.
- مدينة البرج تتوفر على عدد هائل من السكان وهذا راجع لما توفر المدينة على تجهيزات كثيرة تستقطب اليد العاملة ومحاولة إيجاد سكنات على مستوى المدينة بدلا من السكن على مستوى الضواحي .
- الزيادة في عدد السكان نتج عنه زيادة في الطلب على المسكن مما جعل مما جعلها تتوفر على عدد هائل من المساكن بكل أنواعها وبالأخص السكن العمومي الايجاري مما يجعل الدولة تتسارع في انجاز السكنات بكميات كبيرة وذلك على حساب النوعية الجيدة للسكن.

الفصل الثالث

تمهيد

- **الدراسة التحليلية لحي 250 مسكن**
- **تحليل الاستمارة**
- **خلاصة**

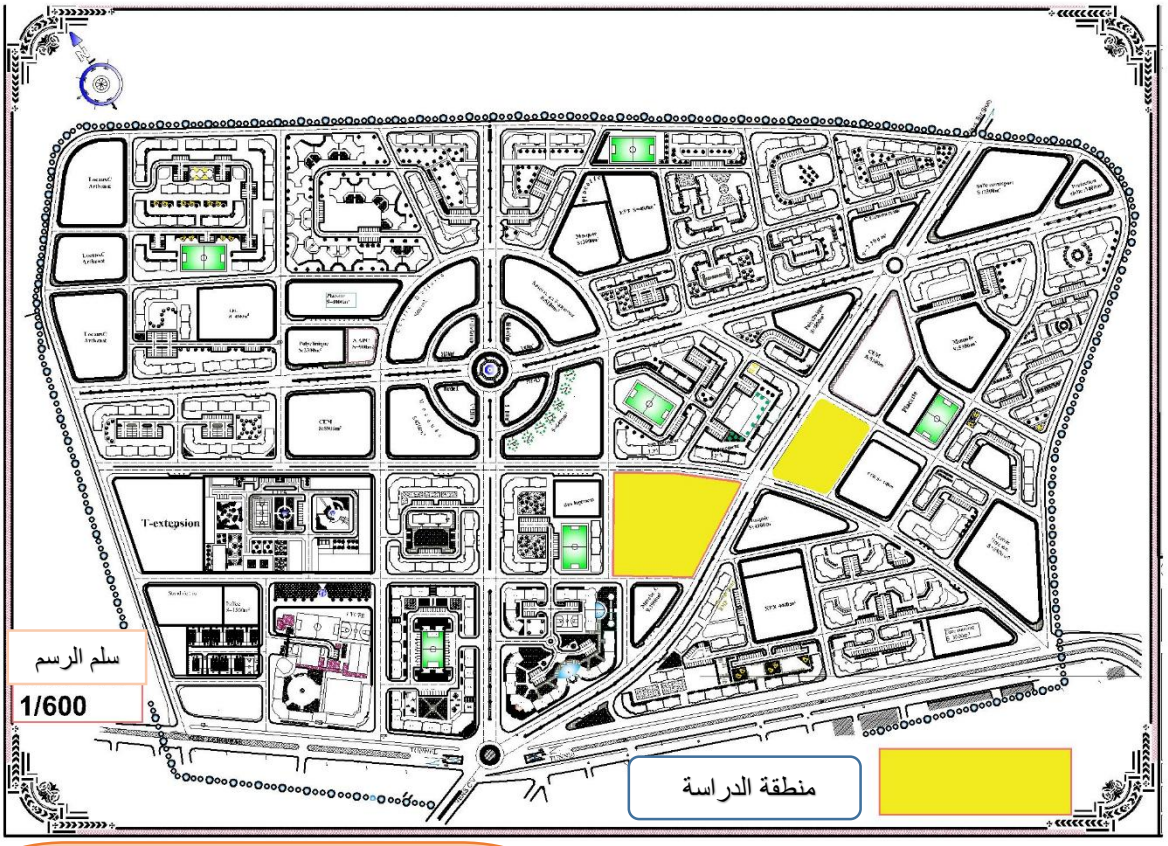
تمهيد:

سنقوم من خلال هذا الفصل الى دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة الأولى والتي من تمكننا من التعرف على مختلف المشاكل التي تعاني منها هذه الاحياء السكنية المبنية عن طريق عمود–رافعة والأسباب التي أدت اليها. وكل هذا من اجل تفادي عدم الوقوع في نفس المشاكل على مستوى الاحياء الجديدة.

1–موقع حي 250 مسكن من مخطط شغل الأراضي SAU R1:

يقع حي 250 مسكن بالقرب من مركز مخطط شغل الأراضي SAU R1 'طريق بئرصنب'

مخطط رقم 4: يبين موقع أرضية الدراسة بالنسبة لمخطط شغل الأراضى SAU R1



المصدر: مكتب الدراسات + معالجة الطالبة

2- حدود حي 250 مسكن:

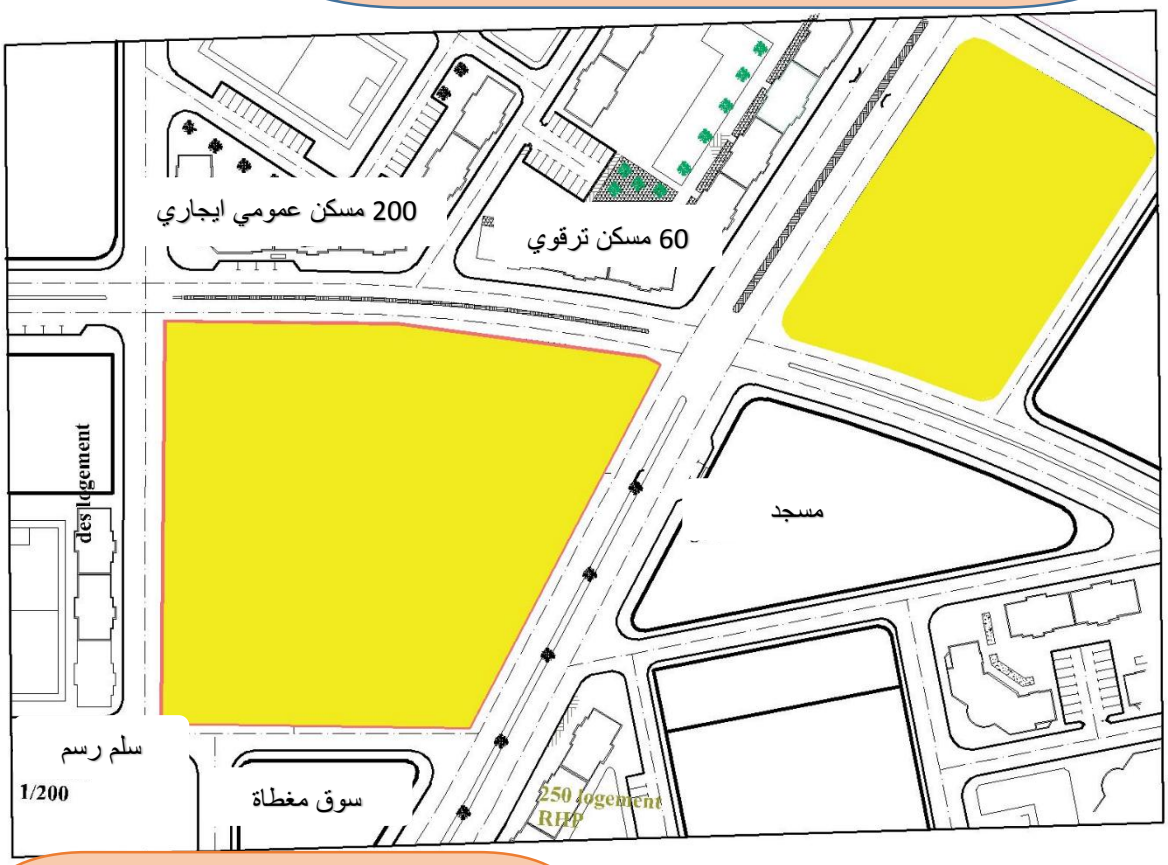
من الشمال:60 مسكن ترقوي +200 مسكن عمومي ايجاري.

من الجنوب: سوق مغطاة.

من الشرق: مسجد+ 250 مسكن للقضاء على السكن الهش.

من الغرب: سكنات.

مخطط رقم 5: يبين حدود منطقة الدراسة



المصدر: اعداد الطالبة 2019

3-التحليل العمراني:

3-1- مساحة الحي:

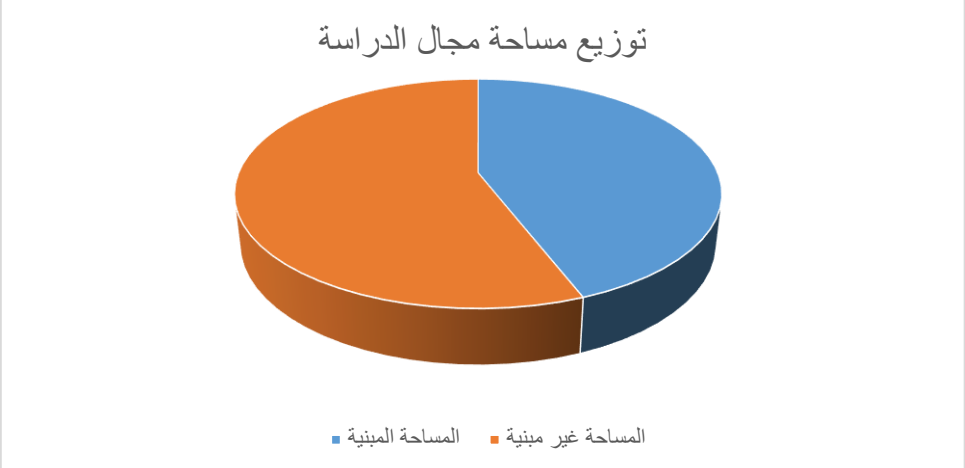
تبلغ المساحة العقارية لمجال الدراسة ب 15342.2 م^2، حيث تمثل المساحة المبنية 6765.11م^2 أي بنسبة 44% اما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 8577.09 م^2 بنسبة 56%.

جدول رقم16: توزيع مساحة مجال الدراسة

التعيين	المساحة (م^2)	النسبة (%)
المساحة المبنية	6765,11	44
المساحة الغير مبنية	8577,09	56
المجموع	15342,2	100

المصدر: معالجة الطالبة 2019

التمثيل البياني رقم1 : يبين توزيع مساحة مجال الدراسة



المصدر: معالجة الطالبة

3-2-الإطار المبني:

3-2-1-من الجانب العمراني:

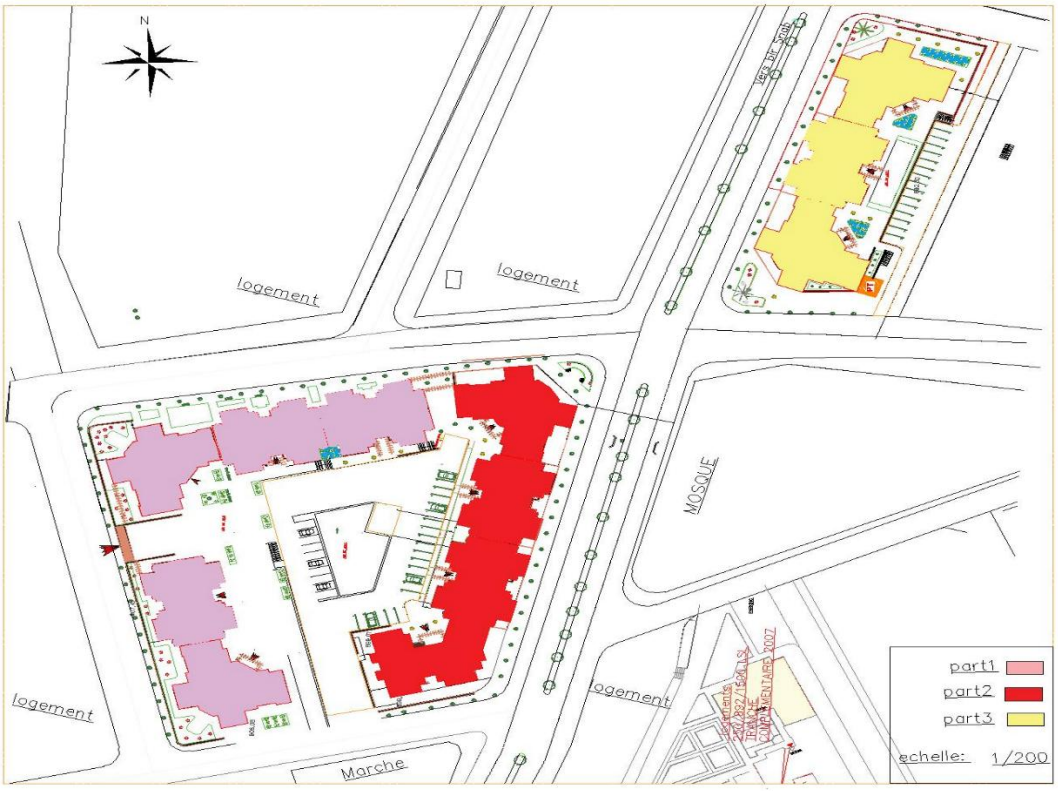
حي 250 مسكن يتكون من 12 عمارة مقسمة على 4 أنواع، 7 عمارات بها محلات تجارية، وكل العمارات تحتوي على مساكن F3 مع العلم ان كل طابق يحتوي على 4 سكنات ولدينا:

الجزء الأول: 100 مسكن 5 عمارات (R+4).

الجزء الثاني: 84 مسكن 4 عمارات (R+5).

الجزء الثالث: 66 مسكن 3 عمارات (R+5).

مخطط رقم6: يبين أجزاء الحى

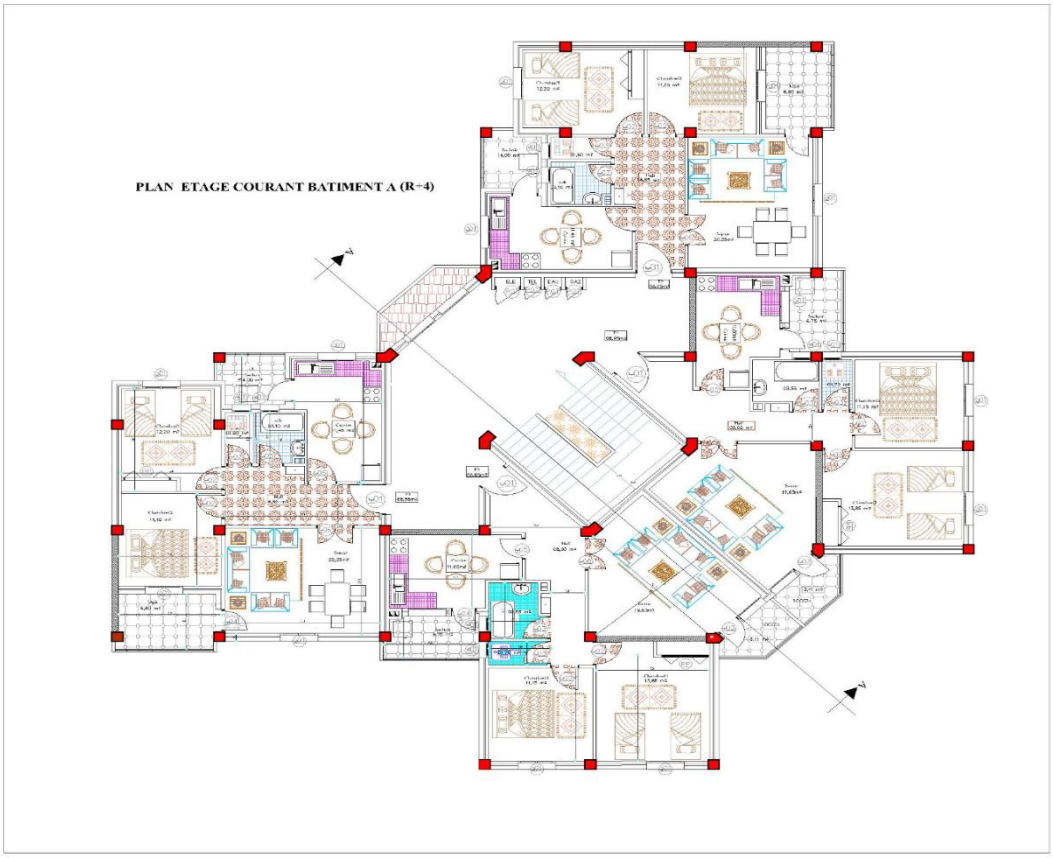


المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

3-2-2- نمط البناء:

نمط البناء المستعمل هو عمود-رافعة حيث ان هذا النمط يستعمل كثيرا لانه لا يتطلب تكنولوجيا عالية ومن خصائصه: اقتصادي ولا يتطلب يد عاملة ذات كفاءة إضافة الى ان معظم المباني ذات الطابع الجماعي يكون علوها ما بين 4 الى 5 طوابق، لهذا لا يشكل استعمال هذا النمط عائق خلال الإنجاز.

مخطط رقم7: يبين نمط البناء(عمود- رافعة)



المصدر: مكتب الدراسات

3-2-3- أنواع العمارات:

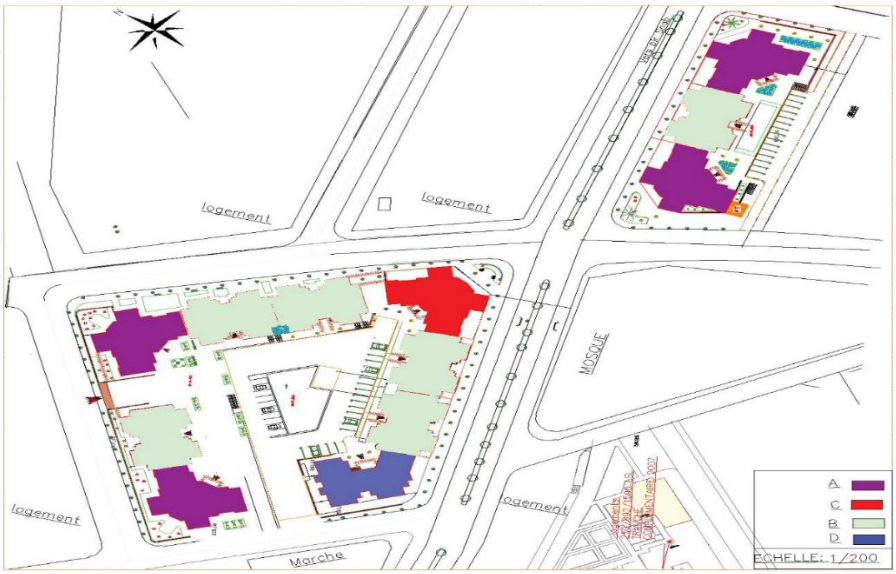
يحتوي مجال الدراسة على 4 أنواع من العمارات المتمثلة في (A B C D) حيث ان هذه الأنواع تختلف من ناحي مساحة المسكن بحيث في العمارة الواحدة نجد ان السكن عبارة عن F3 ولكن المساحة مختلفة والجدول يوضح أنواع العمارات المتواجدة في مجال الدراسة:

جدول رقم17: يبين أنواع عمارات مجال الدراسة

النمط	عدد العمارات	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات
A	4	(R+4) ;(R+5)	F3	84
B	6	(R+4) ;(R+5)	F3	126
C	1	(R+5)	F3	20
D	1	(R+5)	F3	20

المصدر: معالجة الطالبة

مخطط رقم8: يبين أنماط عمارات مجال الدراسة

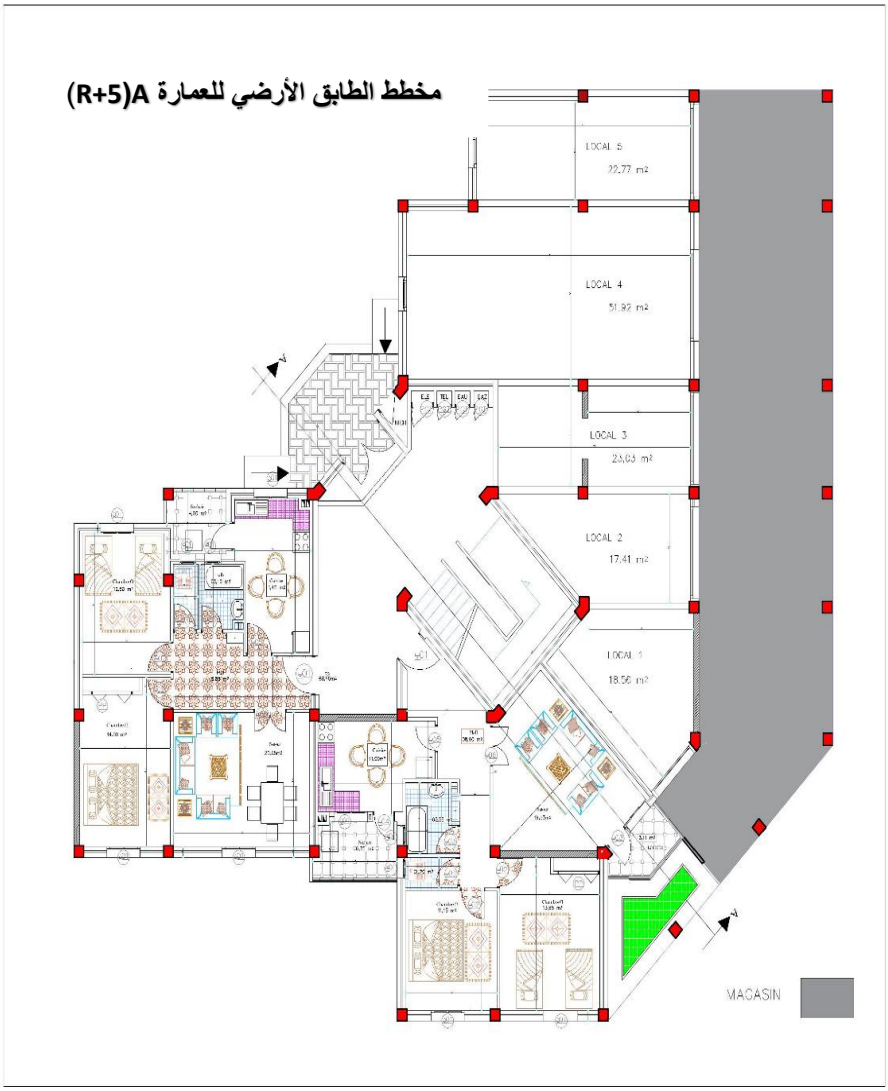


المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

3-2-4- نوع وواجهات العمارة A و B:

في مجال الدراسة نجد 4 عمارات من هذا النوع حيث 2 منها تحتوي على محلات تجارية وعدد طوابقها (R+5) اما العمارتين فهما (R+4) ولا تحتوي على محلات تجارية.

مخطط رقم9 : يبين الطابق الأرضي للعمارةA (R+5)



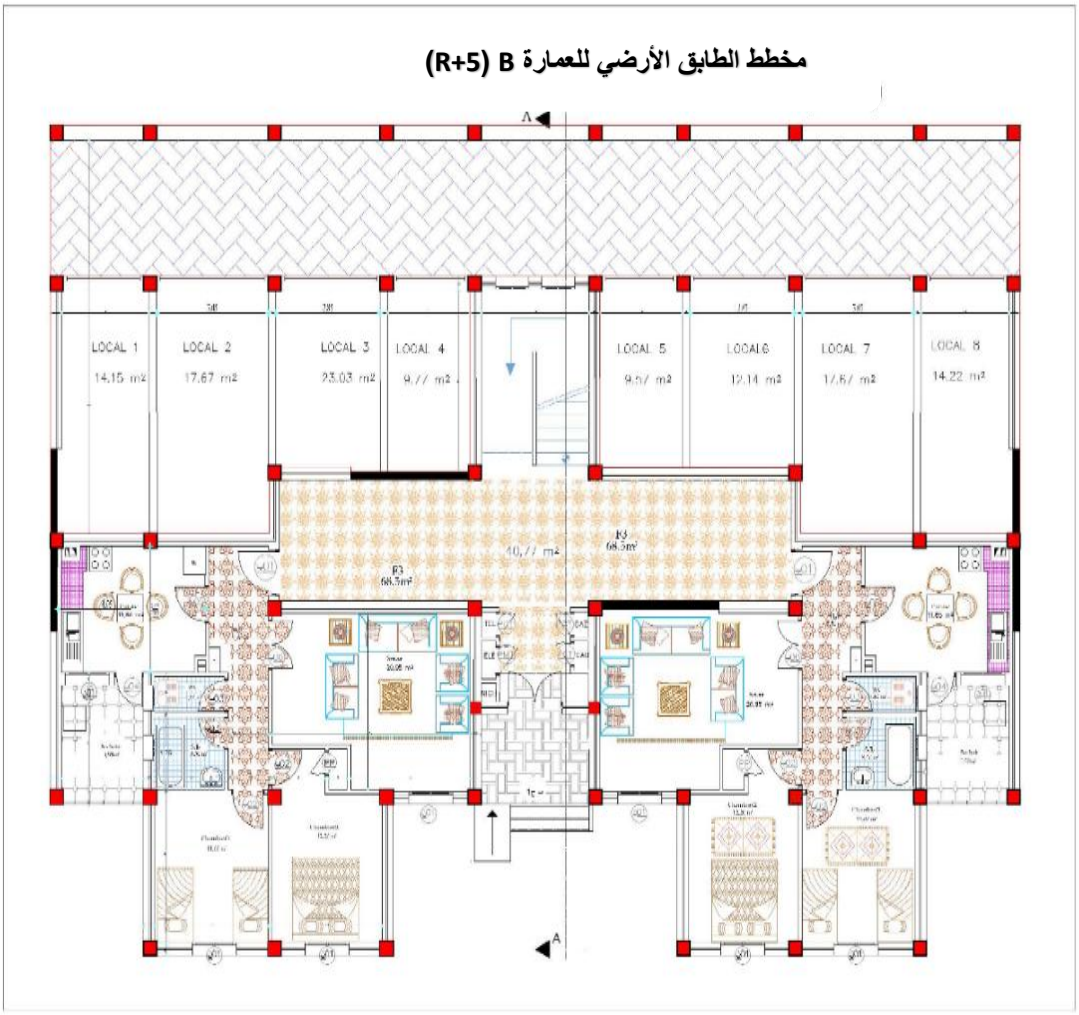
المصدر: مكتب الدراسات

مخطط رقم10: يبين واجهة العمارةA (R+5)

المصدر: مكتب الدراسات

في مجال الدراسة نجد 6 عمارات من هذا النوع حيث 3 منها تحتوي على محلات تجارية وعدد طوابقها (R+5) اما 3 عمارات الاخرى فهي (R+4) ولا تحتوي على محلات تجارية.

مخطط رقم 11: يبين الطابق الأرضي للعمارة**B** (R+5)



المصدر: مكتب الدراسات

مخطط رقم 12: يبين واجهة العمارةB (R+5)

المصدر: مكتب الدراسات

جدول رقم 18: يبين مساحة المخصصة للسكن

النوع / التعيين	A		B	C		D	
قاعة الاستقبال	19	20.25	20.95	20.25	19.60	20.25	21.40
غرفة 1	14.50	12.20	12.20	12.80	11	11.74	11.74
غرفة 2	11.15	11.10	11	11.05	12.40	12.23	12.23
المطبخ	11	11.45	11.65	10.51	12.14	10.57	10.57
الحمام	3.55	3.10	3.40	3.20	3.50	3.47	3.68
المرحاض	1.70	1.60	1.58	1.60	1.69	2.42	2.31

البهو	8	8.85	7.80	8.64	8	7.15	7.15
الخزانة الحائطية	0.84	0.72	0.57	0.67	0.69	0.90	0.9
المجفف	6.75	6.80	5.93	4.05	5.54	4.19	4.19
المجموع	76	74.98	75.08	72.77	74.56	73.03	74.03

المصدر: مكتب الدراسات

نلاحظ من خلال الجدول ان مساحة المسكن تتراوح ما بين 72,77م^{2}و 76م^2 وان عدد الغرف يتنافى مع عدد افراد الاسرة مما يجعل السكان بالقيام بتغييرات من اجل ربح مجال أوسع وملائمته مع العدد، ومن اجل هذا يجب اخذ بعين الاعتبار عدد افراد الاسر خلال توزيع السكنات تفاديا لتغيرات التي تشوه المسكن.

3-3- من الجاني التقني:

من خلال دفتر الشروط النموذجي لإنجاز 1300/250 مسكن عمومي ايجاري نحاول معرفة مدى تطابق هذه الشروط التقنية المتطرق اليها على أرضية الواقع ونجد:

البناء والتلبيس:

- **في المطبخ:**

- تلبيس قاعدة المطبخ بصفيحة من الرخام سمك 02 سم (MARBRE) ملون حسب خيار المهندس نوعية أولية وذلك على حسب مقاييس قاعدة المطبخ.
- تلبيس بمربعات الزليج ملونة 30×60 (faïence) مع سطح شريطي (FRISE) على ارتفاع 2,00 م على محيط المطبخ.

- طاولة المطبخ POTAGER DE CUISINE حسب المخططات x0,60x0,90 2.50، بما في ذلك بناء بالأجر، ليقه طلاء، التلبيس الداخلي بمربعات الزليج.

صورة رقم7: تلبيس قاعدة المطبخ بالرخام

من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم8: تلبيس محيط المطبخ

من التقاط الطالبة 2019

- تزويد ووضع مغسل الصحون ذو حوضين (1,20×0,5) EVIER DE CUISINE من نوع انوكس (INOX).
- تزويد ووضع سخن الماء من النوع الجيد CHAUFE BAIN سعة 05 لتر.

صورة رقم9: تلبيس الداخلي للطاولة

من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم10: مغسل الصحون ذو حوضين

من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم11: سخان الماء سعته 5ل

من التقاط الطالبة

من خلال الزيارة الميدانية والتحليل نصل الى ان الشروط المتعلقة بالمطبخ بعضها مطبق على أرضية الواقع والبعض الاخر غير موجود نهائيا.

- **في الحمام والمرحاض:**

- تلبيس بمربعات الزليج ملونة 30×60 (faïence) مع سطح شريطي (FRISE) على ارتفاع 2,00 م على محيط الحمام والمرحاض، نوعية أولية.
- تزويد ووضع حوض الحمام (BAIGNOIRE) طوله من 1,40 إلى 1,60 م.
- تزويد ووضع مغسل البورسلان المزجج (Lavabo) بما في ذلك مرآة + رصاف.
- تزويد ووضع حنفية جلب الماء للمرحاض (Robinet de puisage) قطر 15/21 نوع BCR.
- تزويد ووضع حنفية مزدوجة ROBINET MELANGEUR ،من النوع BCR حسب اختيار المهندس (خاص بمغسل الايدي، خاص بوعاء غسل الصحون، حنفية لحوض الحمام)

صورة رقم12: حنفية جلب الماء للمرحاض

من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 13: حنفية مزدوجة

من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 14: تلبيس بالزليج محيط الحمام

من التقاط الطالبة 2019

3-4-الإطار الغير مبني:

المساحة الغير مبنية تقدر ب 8577.09 م^2 بنسبة 56% (طرق، مساحات خضراء، قارعة الطريق، مواقف السيارات) وهي موضحة في الجدول الاتي:

جدول رقم19: يبين مساحات الإطار الغير مبني

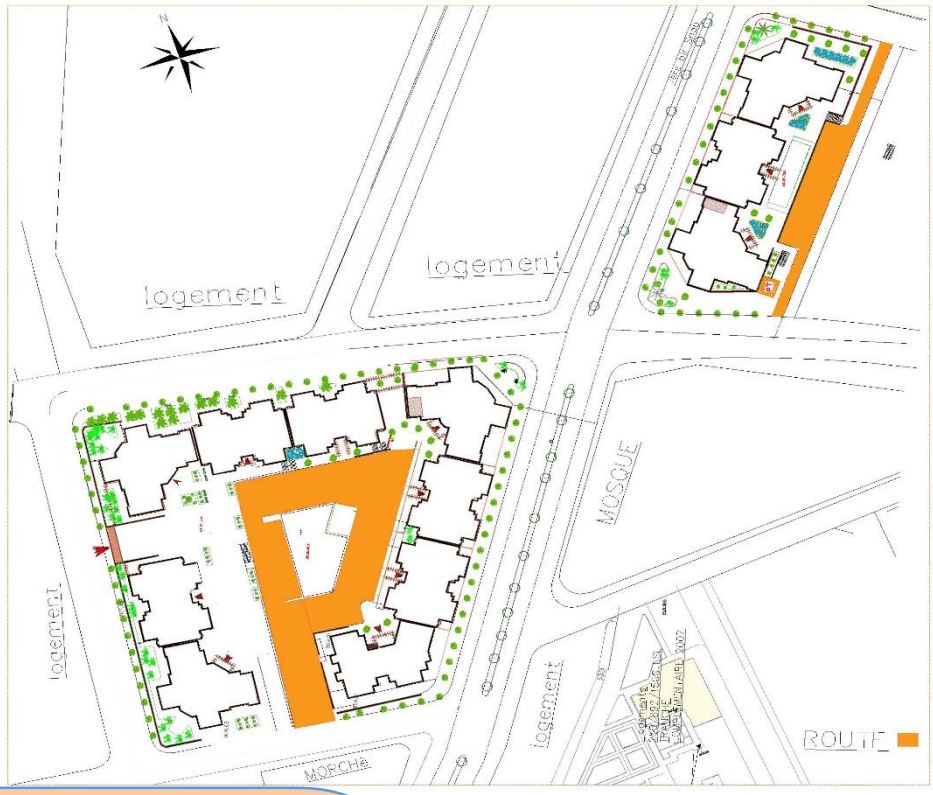
التعيين	المساحة (م^2)	النسبة %
الطرق	**2357,3**	**27,4**
المساحات الخضراء	**767,23**	**9**
مواقف السيارات	**871,2**	**10,2**
ممرات وارصفة الطريق	**4581,36**	**53,4**
المجموع	**8577,09**	**100**

معالجة الطالبة 2019

3-4-1- الطرق:

تبلغ مساحة الطرقات **2357,3م^2 بنسبة 27,4%** من المساحة الغير مبنية حيث انها كافية وتسمح للسكان للوصول الى كل الحي دون أي صعوبة.

مخطط رقم 13: يبين طرق منطقة الدراسة



المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

صورة رقم 15: حالة الطريق داخل الحي

المصدر: التقاط الطالبة 2019

من خلال الزيارة الميدانية للحي نجد ان حالة الطريق المتواجدة في الحي جيدة.

3-4-2-منافذ الحي:

مخطط رقم14: يبين منافذ الى منطقة الدراسة

المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

يتواجد في منطقة الدراسة مدخلين اساسين وهي مدخل أساسي للجزء الأول الذي يحتوي علة 9 عمارات اما المدخل الأساسي الثاني وهو للجزء الثاني الذي يحتوي على 3 عمارات منفصلة عن الجزء الأول بواسطة الطريق الرئيسي المؤدي الى بئر الصنب.

صورة رقم 16: المدخل الأساسي للحي

المصدر: التقاط الطالبة 2019

3-4-3-مواقف السيارات:

يحتوي مجال الدراسة على 66 موقف للسيارات بمعدل سيارة واحدة لاربعة مساكن مع العلم انها غير كافية ولا تلبي احتياجات سكان المنطقة.

مخطط رقم15: يبين مواقف السيارات في منطقة الدراسة

المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

صورة رقم17: مواقف السيارات في ال جزء2

المصدر: التقاط الطالبة 2019

صورة رقم18: مواقف السيارات في ال جزء1

المصدر: التقاط الطالبة 2019

3-4-4-ممرات وارصفة الطريق:

في مجال الدراسة مساحة الممرات والارصفة تقدر ب **4581,36**م^2 بنسبة 53,4 % .

صورة رقم19: الرصيف في الجزء 2 للحي

المصدر: التقاط الطالبة 2019

صورة رقم20: الرصيف في الجزء 1 للحي

المصدر: التقاط الطالبة 2019

من الملاحظ من الرغم من ان حي جديد النشأة فيه نقائص ودليل على ذلك ان الرصيف الجزء الثاني من الحي لا يزال من دون بلاط.

3-4-5-مساحات خضراء ومساحات لعب:

مخطط رقم 16: يبين م خضراء وم لعب فى منطقة الدراسة

المصدر: مخطط الكتلة+ معالجة الطالبة

صورتين رقم 21و22: تبين مساحات اللعب المتواجدة داخل الحي

المصدر: التقاط الطالبة

صورتين رقم23و24: تبين مساحات الخضراء المتواجدة داخل الحي

المصدر: التقاط الطالبة

من خلال الملاحظة ومطابقة الواقع بالمخطط نجد بان نسبة المساحات الخضراء المتواجدة على مستوى الحي ضئيلة جدا اما مساحات اللعب فهي ليست في حالة جيدة وذلك ناتج عن نقص الرقابة والصيانة لمثل هذه المساحات.

4- تحليل الاستمارة:

حي 250 مسكن هو حي حديث النشأة بدا استغلاله سنة 2013، وهو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وموجه لطبقة محدودة الدخل في المجتمع.

تم اختيار هذا الحي لغرض معرفة ما مدى تطبيق هذه القوانين التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي على أرضية الواقع، نأخذ من هذا الحي عينة تقدر ب 10% من عدد المساكن أي 25 مسكن ويتم طرح تساؤلات ويتم تحليلها لمعرفة اراء سكان هذا الحي.

- **الأسئلة المتعلقة بحالة المسكن:**

- السؤال الأول: كيف هي حالة المسكن حاليا؟

جدول رقم20 : يبين حالة المسكن

حالة المسكن	عدد المساكن	النسبة%
جيدة	17	68
متوسطة	8	32
رديئة	/	/
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثاني: هل كانت توجد نقائص حين تم تسليم هذه السكنات؟

جدول رقم21 : يبين تواجد النقائص على مستوى المسكن عند التسليم

الجواب	عدد	النسبة%
نعم	5	20
لا	20	80
	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثالث: ماهي المدة التي بدا فيها ظهور تدهور المسكن؟

جدول رقم 22: يبين مدة ظهور تدهور المسكن

الجواب	عدد	النسبة%
منذ بداية-5 سنوات	5	20
من 5 سنوات-10 سنوات	20	80
10 سنوات فما فوق	/	/
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الرابع: هل الدهان المستعمل نوعية جيدة؟

جدول رقم 23: نوعية الدهان المستعمل

الجواب	العدد	النسبة %

نوعية جيدة	7	28
نوعية سيئة	18	72
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الخامس: هل مواد البناء المستعملة من النوعية الجيدة او لا؟

جدول رقم 24: يبين نوعية المواد المستعملة

الجواب	العدد	النسبة %
نوعية جيدة	15	60
نوعية سيئة	10	40
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السادس: هل المنزل يحصل على التهوية الكافية؟

جدول رقم25 : يبين حصول المنزل على التهوية الكافية

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	21	84
لا	4	16
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السابع: هل توجيه العمارة مناسب بحيث يجعل المسكن يتعرض لأشعة الشمس الكافية؟

جدول رقم 26: يبين توجيه العمارة

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	16	64
لا	9	36
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- الأسئلة المتعلقة بالجانب التصميمي.

- السؤال الثامن: هل أحدثت تغييرات على مستوى المسكن؟

جدول رقم27 : يبين التغييرات على مستوى المسكن

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	20	80
لا	5	20
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال التاسع: على أي جزء من المسكن تم احداث التغييرات؟

جدول رقم28 : يبين الجزء الذى طرا عليه التغيير

الجواب	العدد	النسبة %
مطبخ	12	48
الحمام	10	40
غرفة الاستقبال	1	4
غرف النوم	2	8
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال العاشر: ماذا تم تغيير على هذا الجزء؟

جدول رقم 29: يبين ما تم تغييره

الجواب	العدد	النسبة %
الدهن	11	44
البلاط	10	40
توسيع الغرف	4	16
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الحادي عشر: لماذا قمت بالتغيير؟

جدول رقم 30: يبين سبب التغيير

الجواب	العدد	النسبة %
ضيق المسكن	6	24
نقص عدد الغرف	4	16
نقص المساحة في الغرف	4	16
نوعية المواد ليست جيدة	11	44
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثاني عشر: هل يتواجد على مستوى المسكن الرطوبة؟

جدول رقم 31: يبين تواجد الرطوبة فى المسكن

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	20	80
لا	5	20
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- الأسئلة المتعلقة بالطاقة في المسكن.

– السؤال الثالث عشر: كيف هو الانتقال الحراري خلال 24 ساعة؟

جدول رقم 32: يبين الانتقال الحرارى خلال 24 ساعة

الجواب	العدد	النسبة %
سريع	25	100
بطيء	/	/
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

– السؤال الرابع عشر: كيف هو الانتقال الحراري ما بين الفصول؟

جدول رقم 33: يبين الانتقال الحراري الفصلي

الجواب	العدد	النسبة %
سريع	25	100
بطيء	/	/
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

– السؤال الخامس عشر: خلال فصل الصيف في أي فترة يكون استعمال أدوات التبريد؟

جدول رقم 34: يبين فترة استعمال أدوات التبريد

الجواب	العدد	النسبة %
الصباح	5	20

الظهيرة	15	60
المساء	5	20
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السادس عشر: خلال فصل الشتاء في أي فترة يتم استعمال أدوات التدفئة بكثرة؟

جدول رقم 35: يبين فترة استعمال أدوات التدفئة

الجواب	العدد	النسبة %
الصباح	8	32
الظهيرة	12	48
المساء	5	20
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

من خلال تحليل الاستمارة التي تم توزيعها على مستوى حي 250 مسكن (افراد العينة) تم التوصل الى الملاحظات التالية:

- الأسئلة المتعلقة بحالة المسكن.
  - اغلب المساكن في حالة جيدة وذلك بنسبة 68% اما البقية أي 32% فهي في حالة متوسطة رغم ان الحي حديث النشأة.
  - حين تم تسليم هذه السكنات معظمها يخلو من النقائص وذلك بنسبة 80% اما 20% فكانت توجد نقائص على مستواه وهذا ناتج عن نقص الرقابة من قبل السلطات المعنية.
  - اغلبية المساكن بدا تدهورها ما بعد 5 سنوات من الاستغلال مع العلم ان مدة استغلال الحي 7 سنوات وهي مدة قصيرة لبداية ظهور تدهور.
  - نوعية الدهان والمواد المستعملة هي من النوعية المتوسطة نوعا ما مما يجعلنا نتوصل الى ان السلطة المعنية لم تطبق دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالسكن الاجتماعي كما يجب.
  - المسكن يتعرض لأشعة الشمس والتهوية الكافية.
- الأسئلة المتعلقة بالجانب التصميمي.
  - التغيير على مستوى المسكن كان بنسبة 80% وهذا دال على عدم رضى المستعمل ب المسكن وهذا ناتج عن ضيق المسكن وتوسيع الغرف وتغيير حتى على مواد المستعملة (الدهان، البلاط...) وذلك لنوعيتها المتوسطة.
  - تواجد على مستوى المساكن الرطوبة بنسبة كبيرة وذلك ناتج عن عدم تطبيق عنصر من عناصر الإنجاز الذي من خلالها نتفادى تواجد هذا الخلل على مستوى المسكن.

- الأسئلة المتعلقة بالطاقة.

- الانتقال الحراري في مدة 24 ساعة هو انتقال سريع كما هو الحال على في بداية كل فصل وهذا راجع الى مواد البناء المستعملة.
- في فصل الصيف يتم استعمال أدوات التبريد بكثرة وذلك في فترة الظهيرة وهذا راجع الى ارتفاع درجة الحرارة في الظهيرة.
- في فصل الشتاء استعمال أدوات التدفئة بكثرة في فترات النهار وذلك بقيم متقاربة حيث في فترة الصباح نسبتها 32% والظهيرة 48% في المساء 20%.

خلاصة:

من خلال التحليل والزيارة الميدانية للحي تم التوصل الى ما يلي:

- الفصل في تموضع العمارات جعل من الحي منفصل عن بعضه البعض.
- من الجانب التقني تم تطبيق ما ذكر في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالسكن الاجتماعي بنسبة قليلة وهذا ما أنقص من نوعية البناء.
- حالة الطرق المتواجدة على مستوى الحي هي جيدة بحيث انها تساعد في الوصول الى كل العمارات بسهولة.
- نقص المواقف مما يخلق نوع من الركن العشوائي لسد حاجيات السكان.
- نقص كبير في المساحات الخضراء مقارنة بما هو موجود في المخطط اما مساحات اللعب فهي غير مهيأة كما يجب.
- الحي رغم مدة استغلاله القصيرة والمقدرة ب 7 سنوات رغم ذلك تتواجد على مستواها سكنات حالتها متوسطة وحين تم تسليمها أيضا تواجد نقائص على بعض السكنات وكل هذا راجع الى تهاون الجهات المختصة وعدم تواجد هيئة مراقبة على مستوى المشروع مما ينقص من نوعية المسكن.
- ونجد أيضا ان الهيئات المختصة لا تطبق المواصفات المتواجدة على مستوى دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بالسكن الاجتماعي مما ينتج عنه خلل على مستوى المشروع وتتدهور حالته في فترة قصيرة.
- اما الجانب التصميمي فيختلف تغيير على مستوى المسكن من فرد لأخر بحيث ان معظمها لضيق المسكن ونوعية المواد المستعملة الرديئة مما يفرض على الساكن احداث

التغييرات بحيث كل هذا فهو راجع الى عدم اخذ بعين الاعتبار الفئة المعنية بالمسكن وعدم مراعاة عدد افراد الاسرة.

- اما من ناحية الجانب الطاقوي فنجد نقص كبير في استعمال العوازل الحرارية مما يجعل الانتقال اليومي والفصلي سريع وهذا بدوره يجعل السكنات أكثر استهلاكية للطاقة وينتج عنه تأثير على المحيط الخارجي وتضخيم التلوث.

الفصل الرابع

تمهيد

- **الدراسة التحليلية لحي 287 مسكن**
- **تحليل الاستمارة**
- **خلاصة**

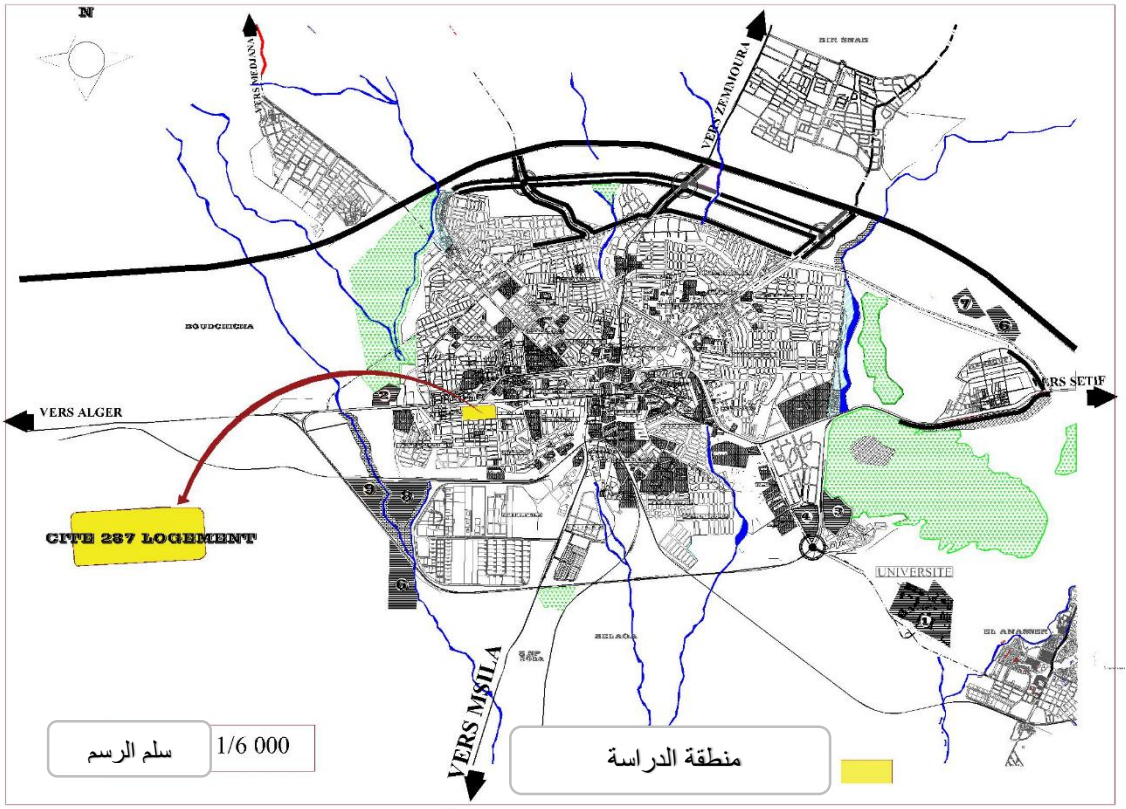
تمهيد:

سنقوم من خلال هذا الفصل الى دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة الثانية والتي من تمكننا من التعرف على مختلف المشاكل التي تعاني منها هذه الاحياء السكنية الجاهزة والأسباب التي أدت اليها.

1-موقع حي 287 مسكن:

يقع حي 287 مسكن في الجهة الغربية لمدينة برج بوعريريج.

مخطط رقم17: يبين موقع حي 287 مسكن بالنسبة للمدينة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة

2- حدود الحي:

حي 287 مسكن يحده:

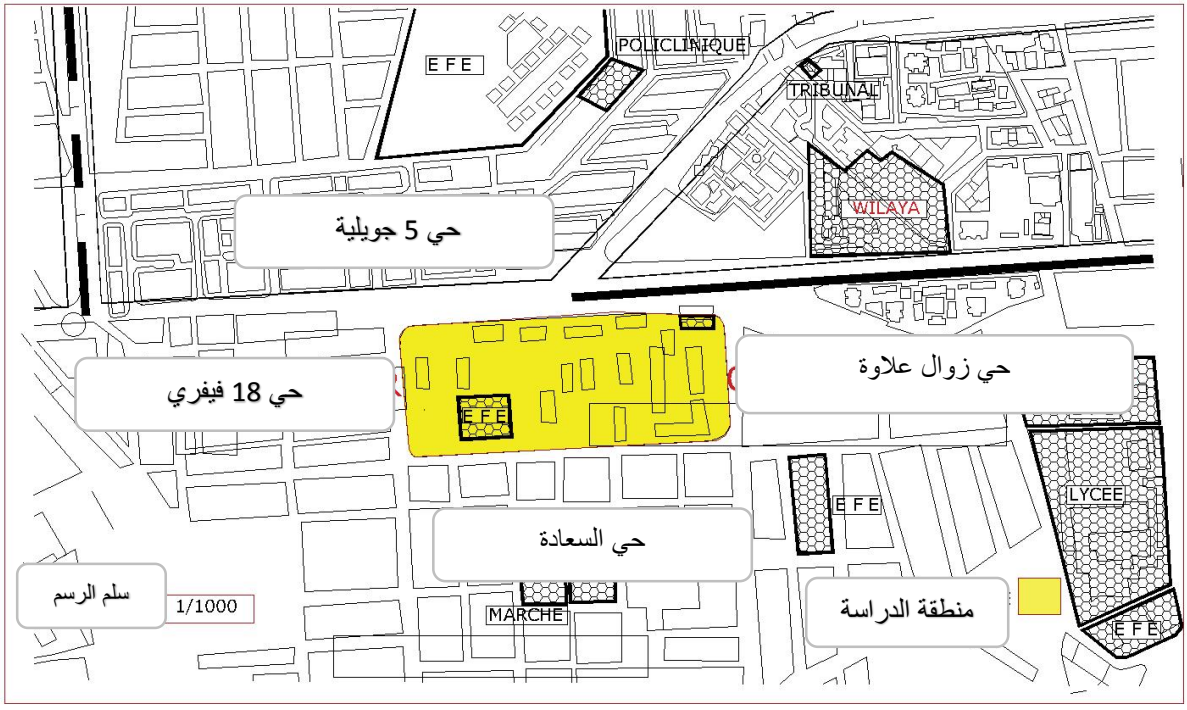
من الشمال: مقر الولاية وحي 5 جويلية.

من الجنوب: حي السعادة.

من الشرق: حي زوال علاوة.

من الغرب: حي 12 هكتار.

مخطط رقم18: يبين حدود حي 287 مسكن



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة

3- التحليل العمراني:

3-1- مساحة الحي:

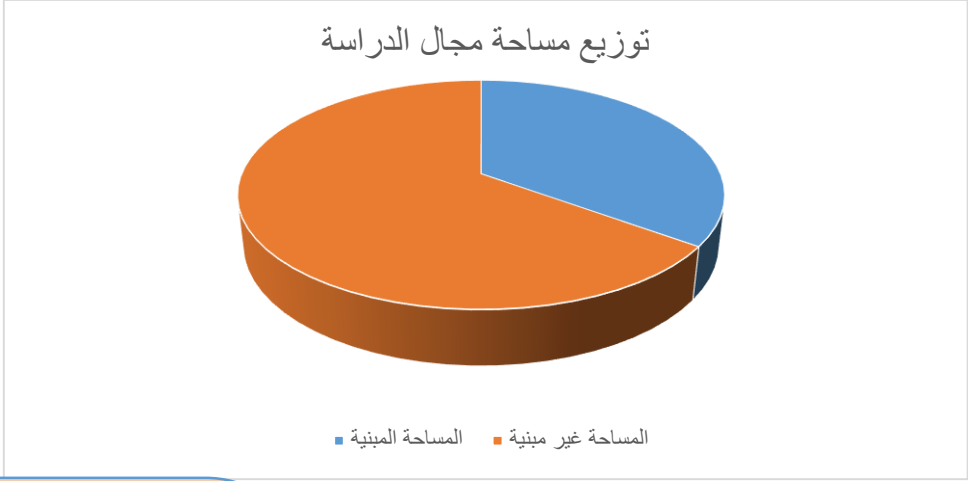
تقدر المساحة العقارية للحي بحوالي 2 هكتار والمساحة المبنية تقدر ب 0.7 هكتار بنسبة 35 % اما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 1.3 هكتار أي بنسبة 65 % .

جدول رقم36: يبين المساحة المبنية والغير مبنية في الحي

التعيين	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
المساحة المبنية	0.7	35
المساحة الغير مبنية	1.3	65
المجموع	2	100

المصدر : معالجة الطالبة 2019

التمثيل البياني رقم2 : يبين توزيع مساحة مجال الدراسة



المصدر: معالجة الطالبة 2019

3-2-الإطار المبني:

3-2-1- من الجانب العمراني:

يحتوي مجال الدراسة على 46 عمارة ومقسمة على نوعين 31 عمارة سكن عمومي ايجاري و15 عمارة سكن تساهمي.

مخطط رقم 19: يبين أنواع العمارات المتواجدة في الحي

المصدر: مكتب دراسات+ معالجة الطالبة

3-2-1-1- نمط البناء:

السكنات المتواجدة على مستوى الحي هي عبارة عن سكنات جاهزة حيث ان هذا النوع تم استعماله في فترة ازمة السكن مما جعل الدولة تلجا اليه وذلك من اجل سد العجز مما خلق تسارع في الانجاز من خلال بالاعتماد على كميات كبيرة من السكنات الاجتماعية عللا حساب نوعيتها.

3-2-1-2- واجهات العمارة:

كل العمارات المتواجدة في الحي لديها نفس الواجهات وهي لا تحتوي على محلات تجارية.

مخطط رقم 20: الواجهة الرئيسية للعمارة

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

جدول رقم37 : يبين مساحة المخصصة للسكن

النوع / التعيين	F3	F4
قاعة الاستقبال	19	20.25
غرفة 1	13.50	12.20
غرفة 2	11.15	11.10
غرفة 3		12.80
المطبخ	11	10.45
الحمام	3.55	3.10
المرحاض	1.70	1.60
البهو	6	6
المجفف	5.75	5.75
المجموع	71.65	83.3

المصدر : من اعداد الطالبة 2019

نجد من خلال الجدول نوعين من المساكن F3 و F4 حيث انه خلال تسليم هذه السكنات تم الاعتماد على عدد افراد الاسرة فهذا ينقص من احاث التغييرات على مستوى المسكن وذلك لملائمته لساكن.

3-2-2- من الجانب التقني:

هذا الحي يفتقر الى المعطيات وذلك لقدمه حيث انه منح في عام 1994 مما جعلنا نتطرق في الجانب التقني الى العناصر الأساسية الواجب تواجدها على مستوى المسكن مع العلم انه حين تم استلام هذه

المساكن لم تكن تتوفر على ابسط الشروط التي يحتاجها الانسان من اجل السكن (الغاز، الماء، النوافذ... الخ).

ومن بين العناصر الأساسية التي نتطرق اليها والتي نفرض تواجدها في السكنات مايلي:

- **على مستوى المسكن ككل:**
- حزام من الجبس.
- زهرية سقفية من اجل الإضاءة.

صورة رقم25: تبين زهرية سقفية

المصدر: من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 26: تبين حزام الجبس

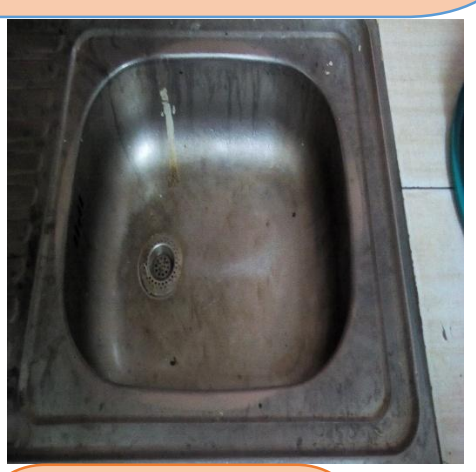
المصدر: من التقاط الطالبة 2019

- **على مستوى المطبخ:**
- تلبيس قاعدة المطبخ بصفيحة من الرخام سمك 02 سم (MARBRE) ملون.
- تلبيس بمربعات الزليج ملونة 30×60 (faïence) مع سطح شريطي (FRISE) على ارتفاع 2,00 م على محيط المطبخ.
- تزويد ووضع مغسل الصحون ذو حوضين.

صورة رقم27 : تلبيس قاعدة المطبخ

المصدر: من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم28 : مغسل الصحون ذو حوض 1



المصدر: من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 29: تلبيس مربعات الزليج فى المطبخ

المصدر: من التقاط الطالبة 2019

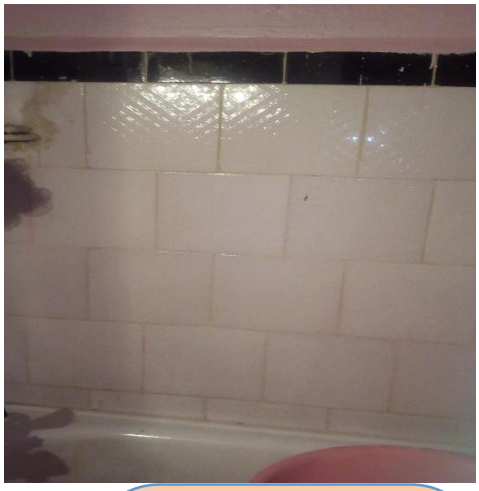
صورة رقم 30: عدم تلبيس باقي المطبخ

المصدر: من التقاط الطالبة 2019

- **على الحمام والمرحاض:**

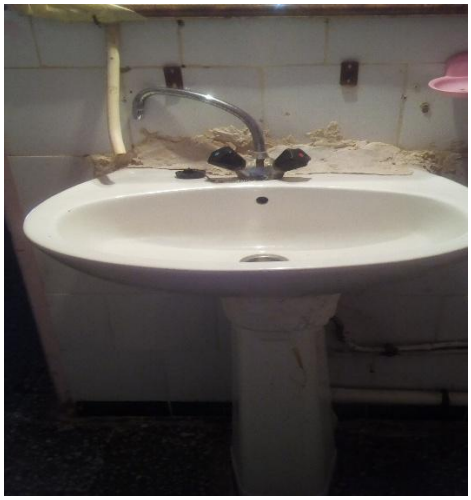
- تلبيس بمربعات الزليج ملونة 30×60 (faïence) مع سطح شريطي (FRISE) على ارتفاع 2,00 م على محيط الحمام والمرحاض.
- تزويد ووضع حوض الحمام (BAIGNOIRE).
- تزويد ووضع مغسل البورسلان المزجج (Lavabo).

صورة رقم 31: تلبيس محيط الحمام



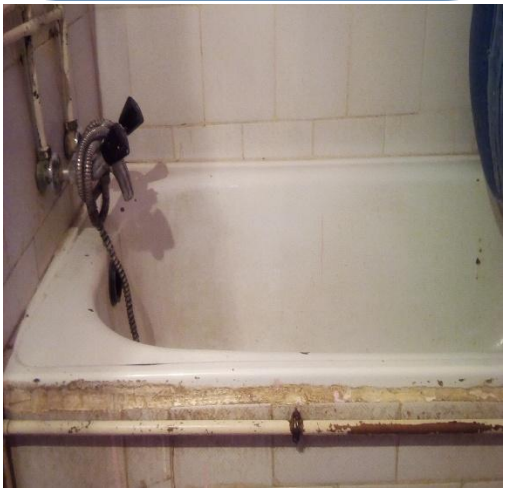
المصدر: من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 32: مغسل البورسلان



المصدر: من التقاط الطالبة 2019

صورة رقم 33: حوض الحمام



المصدر: من التقاط الطالبة 2019

من خلال الزيارة الميدانية للحي وجدنا هذه السكنات تفتقر الى بعض الشروط التقنية الواجب تواجدها على مستوى المسكن والسبب هو ان الحي بدا استغلاله في سنة 1994 أي قديم النشأة وهو سكن جاهز مما جعل الدولة في هذه الفترة تعتمد على الكمية على حساب نوعيتها مما جعلها تتغاضى عن هذه العناصر.

3-3- الإطار غير مبني:

تقدر المساحة الغير مبنية ب 1.3 هكتار والمتمثلة في (مساحات خضراء، مواقف السيارات، مساحات لعب، طرق ثالثية...).

جدول رقم38: يبين مساحات الإطار الغير مبني

الإطار الغير مبني	المساحة	النسبة
المساحات الخضراء	6420.04	49.3
الطرق	2884.64	22.1
مواقف السيارات	1462.5	11.2
مساحات اللعب	423.8	3.26
ممرات وارصفة	1809,02	14.17
المجموع	13000	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2019

3-3-1- طرق:

تقدر مساحات الطرقات ب 2884.64 م^2 أي بنسبة 22.1% وهي كافية وتساعد في الوصول الى أي نقطة من الحي بسهولة وهي بحالة جيدة.

مخطط رقم 21: يبين طرق منطقة الدراسة

المصدر: مكتب دراسات+ معالجة الطالبة

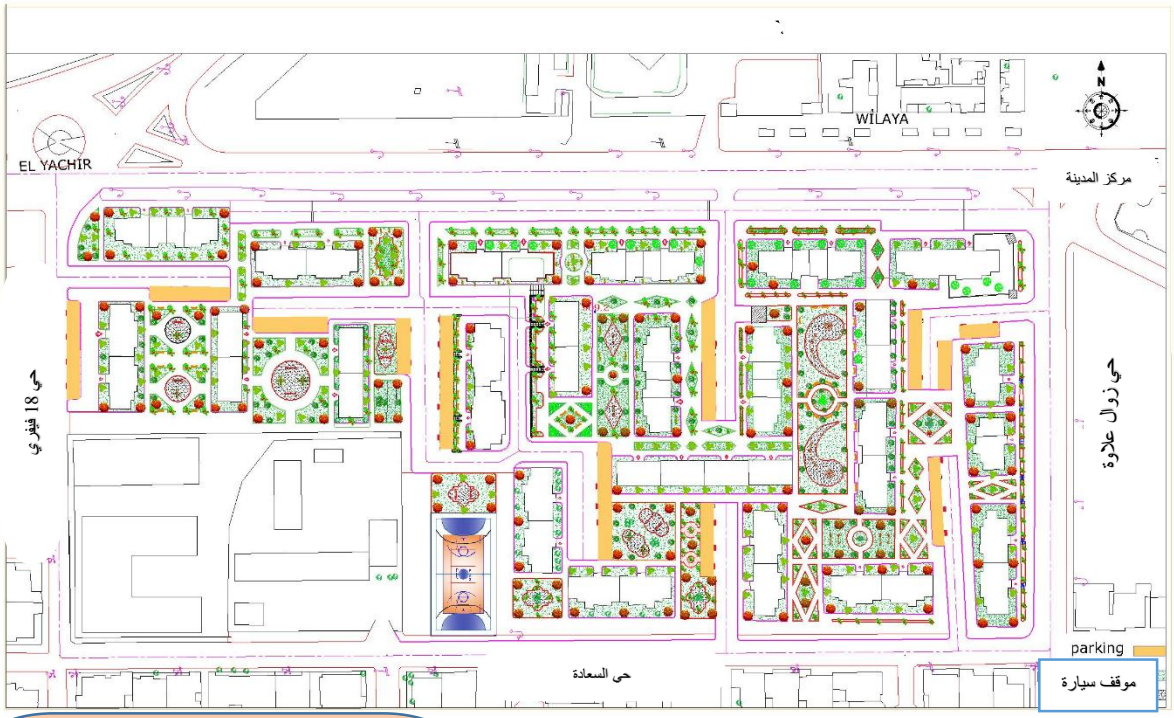
صورتين رقم 34و35: حالة الطرقات

من التقاط الطلبة 2019

3-3-2- مواقف السيارات:

تحتوي منطقة الدراسة على 117 موقف للسيارات بمعدل موقف لكل مسكنين بمساحة تقدر ب1462.5م^2 بنسبة 11.2%.

مخطط رقم 22: يبين مواقف السيارات في الحي



المصدر: مكتب دراسات+ معالجة الطالبة

صورتين رقم 36 و37: مواقف السيارات في الحي

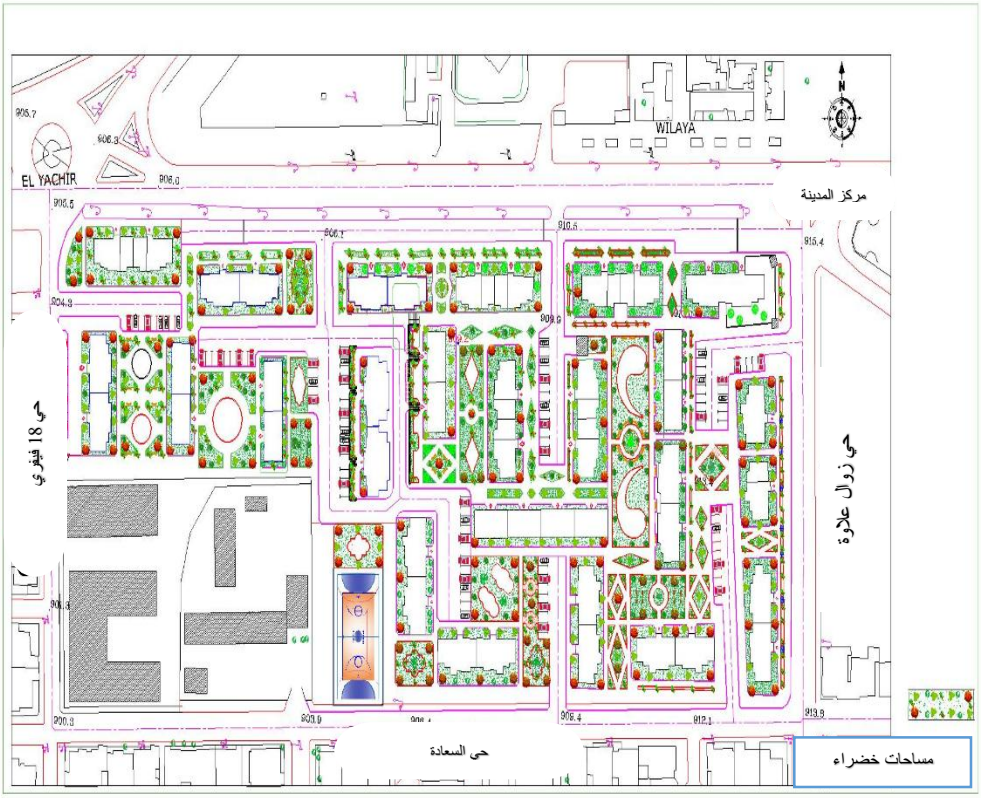
من التقاط الطلبة 2019

3-3-3- مساحات الخضراء:

نجد ان منطقة الدراسة تحتوي على مساحات خضراء بمساحة تقدر ب 6420.04 م^2 أي بنسبة 49.3%

مما يجعلها كافية ولكن هي غير مهيئة جيدا مما ينقص من أهميتها.

مخطط رقم 23: المساحات الخضراء فى الحى



المصدر: مكتب دراسات+ معالجة الطالبة

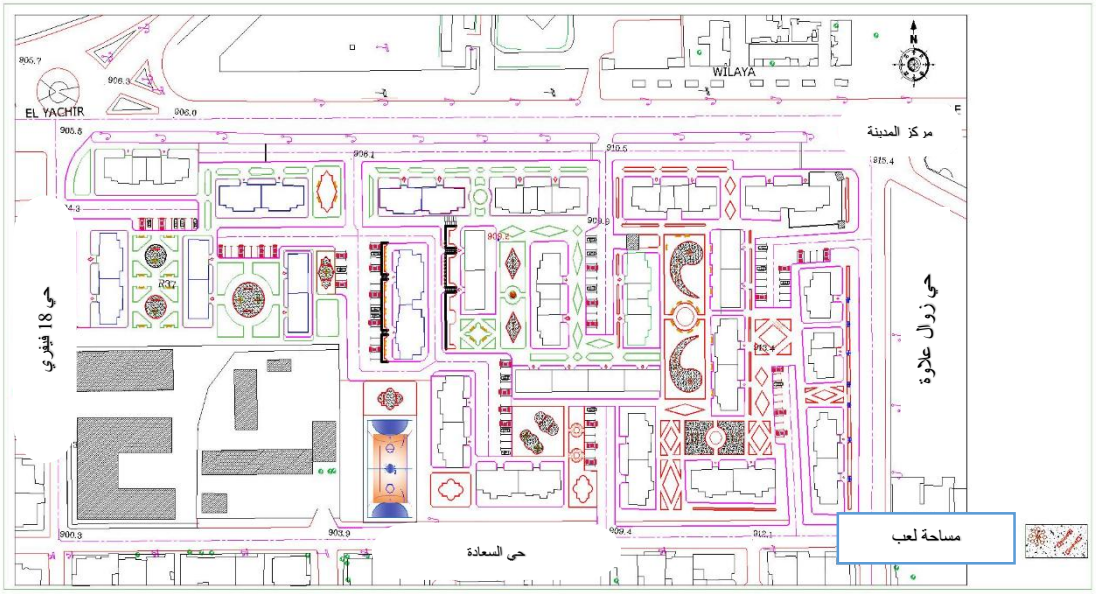
صورتين رقم 38 و39: المساحات الخضراء في الحي

من التقاط الطلبة 2019

3-3-4- مساحات اللعب:

تقدر المساحة المخصصة للعب في الحي ب 423.8م^2 بنسبة 3.26% وهي مساحة ضئيلة جدا مقارنة بكبر الحي وعدد سكانه وحالتها جيدة نوعا ما.

مخطط رقم 24: يبين مساحات العب في المنطقة



المصدر : مكتب دراسات+ معالجة الطالبة

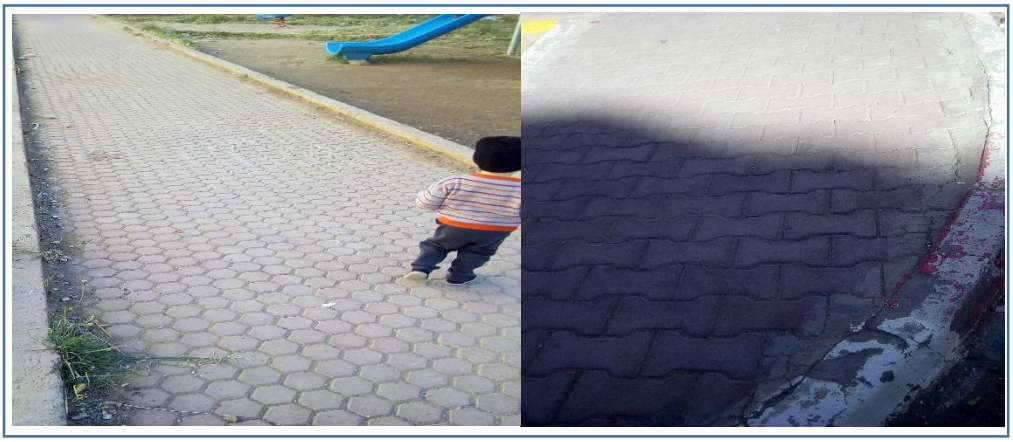
صورتين رقم40 و 41: المساحات اللعب فى الحى

من التقاط الطلبة 2019

3-3-5- ممرات وارصفة الطريق:

نجد في منطقة الدراسة ان مساحة الممرات والارصفة تقدر ب1809,02 م^2 أي بنسبة 14.17 % وهي بحالة جيدة.

صورتين رقم 42 و43: ممرات وارصفة الحي



من التقاط الطلبة 2019

4- تحليل الاستمارة:

حي 287 مسكن هو حي قديم النشأة حيث بدا استغلاله سنة 1994، وهو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وموجه لطبقة محدودة الدخل في المجتمع.

تم اختيار هذا الحي لغرض معرفة ما مدى تطبيق هذه القوانين التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي على أرضية الواقع، نأخذ من هذا الحي عينة تقدر ب 10% من عدد المساكن أي 29 مسكن ويتم طرح تساؤلات ويتم تحليلها لمعرفة اراء سكان هذا الحي.

- الأسئلة المتعلقة بالمسكن:

- السؤال الأول: كيف هي حالة المسكن حاليا؟

جدول رقم39 : يبين حالة المسكن

حالة المسكن	عدد المساكن	النسبة%
جيدة	4	13.8
متوسطة	17	58.6
رديئة	8	27.6
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثاني: هل كانت توجد نقائص حين تم تسليم هذه السكنات؟

جدول رقم40 : يبين تواجد النقائص على مستوى المسكن عند التسليم

الجواب	عدد	النسبة%
نعم	29	100
لا	/	/
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثالث: ماهي المدة التي بدا فيها ظهور تدهور المسكن؟

جدول رقم 41: يبين مدة ظهور تدهور المسكن

الجواب	عدد	النسبة%
منذ بداية-5 سنوات	5	17.3
من 5 سنوات-10 سنوات	20	68.9
10 سنوات فما فوق	4	13.8
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الرابع: هل الدهان المستعمل نوعية جيدة؟

جدول رقم 42: نوعية الدهان المستعمل

الجواب	العدد	النسبة %
نوعية جيدة	/	/

نوعية سيئة	/	/
ليس موجود	29	29
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الخامس: هل مواد البناء المستعملة من النوعية الجيدة او لا؟

جدول رقم 43: يبين نوعية المواد المستعملة

الجواب	العدد	النسبة %
نوعية جيدة	10	34.4
نوعية سيئة	19	65.6
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السادس: هل المنزل يحصل على التهوية الكافية؟

جدول رقم44: يبين حصول المنزل على التهوية الكافية

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	25	86.3
لا	4	13.7
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السابع: هل توجيه العمارة مناسب بحيث يجعل المسكن يتعرض لأشعة الشمس الكافية؟

جدول رقم 45: يبين توجيه العمارة

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	29	100
لا	/	/
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- الأسئلة المتعلقة بالجانب التصميمي.

- السؤال الثامن: هل أحدثت تغييرات على مستوى المسكن؟

جدول رقم46 : يبين التغييرات على مستوى المسكن

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	19	65.6
لا	10	34.4
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال التاسع: على أي جزء من المسكن تم احداث التغييرات؟

جدول رقم47 : يبين الجزء الذى طرا عليه التغيير

الجواب	العدد	النسبة %
مطبخ	19	65.5
الحمام	9	31.1
غرفة الاستقبال	1	3.4
غرف النوم	/	/
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال العاشر: ماذا تم تغيير على هذا الجزء؟

جدول رقم 48: يبين ما تم تغييره

الجواب	العدد	النسبة %
الدهن	18	62.2
البلاط	10	34.4
توسيع الغرف	1	3.4
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الحادي عشر: لماذا قمت بالتغيير؟

جدول رقم 49: يبين سبب التغيير

الجواب	العدد	النسبة %
ضيق المسكن	1	3.4
نقص عدد الغرف	/	/
نقص المساحة في الغرف	/	/
نوعية المواد ليست جيدة	28	96.6
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الثاني عشر: هل يتواجد على مستوى المسكن الرطوبة؟

جدول رقم 50: يبين تواجد الرطوبة فى المسكن

الجواب	العدد	النسبة %
نعم	20	68.9
لا	9	31.1
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- الأسئلة المتعلقة بالطاقة في المسكن.

- السؤال الثالث عشر: كيف هو الانتقال الحراري خلال 24 ساعة؟

جدول رقم 51: يبين الانتقال الحرارى خلال 24 ساعة

الجواب	العدد	النسبة %
سريع	/	/
بطيء	29	100
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الرابع عشر: كيف هو الانتقال الحراري ما بين الفصول؟

جدول رقم 52: يبين الانتقال الحراري الفصلي

الجواب	العدد	النسبة %
سريع	/	/
بطيء	29	100
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال الخامس عشر: خلال فصل الصيف في أي فترة يكون استعمال أدوات التبريد بكثرة؟

جدول رقم 53: يبين فترة استعمال أدوات التبريد

الجواب	العدد	النسبة %
الصباح	2	6.9

الظهيرة	17	58.7
المساء	10	34.4
المجموع	29	100

من اعداد الطالبة 2019

- السؤال السادس عشر: خلال فصل الشتاء في أي فترة يتم استعمال أدوات التدفئة بكثرة؟

جدول رقم 54: يبين فترة استعمال أدوات التدفئة

الجواب	العدد	النسبة %
الصباح	15	51.9
الظهيرة	4	13.7
المساء	10	34.4
المجموع	25	100

من اعداد الطالبة 2019

تحليل الاستمارة:

من خلال الاستمارة التي تم توزيعها في حي 287 مسكن (افراد العينة) تم التوصل الى الملاحظات التالية :

- الأسئلة المتعلقة بحالة المسكن.

- معظم السكنات في حالة متوسطة بنسبة 58.6% و27.6% في حالة رديئة و13.8% في حالة جيدة.
- على مستوى حي 287 مسكن كانت توجد نقائص حين تم تسليم هذه السكنات بنسبة 100%.
- المدة التي ظهر فيها تدهور هذه السكنات هي ما بين 5 سنوات – الى 10 سنوات منذ بداية الاستغلال.
- الدهان غير موجود كليا على مستوى السكنات.
- نوعية معظم المواد المستعملة هي نوعية سيئة.
- اغلبية المساكن تحصل على التهوية الكافية.
- توجيه العمارات مناسب بحيث يجعل كل السكنات تتعرض لأشعة الشمس الكافية.

- الأسئلة المتعلقة بالجانب التصميمي.

- نجد ان نسبة السكان الذين قاموا بالتغيير على مستوى مساكنهم هي 65.6% حيث يختلف الجزء الذي طرا عليه التغيير ما بين (المطبخ والحمام وغرفة الاستقبال.) بحيث التغيير كان على مستوى المواد المستعملة (الدهن والبلاط) وذلك لنوعيتها السيئة.

- الأسئلة المتعلقة بالطاقة.

- الانتقال الحراري اليومي والفصلي بطيء وهذا راجع لنوعية مواد البناء (الخرسانة) بحيث ان هذه المواد تحافظ على (البرودة والحرارة) مما يبطئ الانتقال الحراري.
- استعمال أدوات التبريد يكون في فترة الظهيرة والفترة المسائية بكثرة وهذا بسبب احتفاظ مواد البناء بالحرارة.
- استعمال أدوات التدفئة يكون في الفترة الصباحية والمسائية بكثرة.

خلاصة:

من خلال الملاحظة والزيارة الميدانية لحي 287 مسكن تحصلنا على النتائج التالية:

- نمط البناء هو عبارة عن سكنات جاهزة.
- يختلف نوع المساكن من f3 او f4 وهذا لان الدولة في تلك الفترة تعتمد على منح السكن على حسب عدد افراد الاسرة.
- من الجانب التقني السكنات تخلو من المواصفات الموجودة في دفتر الشروط النموذجي للسكن الاجتماعي، بحيث انها كانت عند تسليمها تحتوي على نقائص عديدة.
- طرق الحي في حالة جيدة مع العلم انه تم اعداد من قبل الدولة تحسين حضري للحي.
- مواقف السيارات تلبي احتياج السكان.
- المساحات الخضراء متواجدة لكنها غير مهيأة مما ينقص من دورها على المحيط الخارجي للحي.
- مساحات اللعب ضئيلة جدا مقارنة بمساحة الحي مما يجعل الأطفال يتجهون الى حي مجاور من اجل اللعب.
- بدا استغلال الحي في سنة 1994 أي مدة 25 سنة وهذا بالضرورة ينتج عنه سكنات في حالة متوسطة او حتى رديئة، مع العلم انه حين تم تسليم هذه السكنات كانت توجد نقائص عديدة وحتى نوعية المواد المستعملة سيئة وهذا راجع الى نقص المراقبة من قبل الهيئات المختصة وتوفير العدد على حساب النوع.
- معظم السكان قاموا بتغييرات على مستوى أجزاء المسكن (مطبخ، حمام، غرفة استقبال...الخ) بحيث التغيير كان على مستوى مواد المستعملة مع العلم ان توبع الغرف لا يمكن لان مادة البناء هي الخرسانة.

- تواجد الرطوبة على مستوى المساكن وهذا ناتج عن نقص عنصر من العناصر التي وجب توفيرها من اجل الاحتياط وعدم ظهور الرطوبة.
- اما الجانب الطاقوي نجد ان الانتقال الحراري بطيء على مستوى هذه السكنات بحيث مادة البناء(الخرسانة) هي السبب في ذلك فهي تحتفظ بالحرارة او البرودة ونقص العوازل الحرارية التي بدورها تحافظ على جو الداخلي للمسكن.
- استعمال كل من أدوات التبريد او التدفئة بكثرة مما جعل مساكننا أكثر استهلاكية للطاقة وهذا يؤثر سلبا على المحيط الخارجي.

خاتمة عامة

قائمة الجداول

قائمة الاشكال البيانية والخرائط والصور الفتوغرافية

قائمة الملاحق

1-التأكد من صحة الفرضيات:

من خلال الدراسة والتحليل والاستمارة التي تم توزيعها على مستوى حي 250 مسكن و287 مسكن وعلى رغم اختلاف مدة استغلال الحيين الى ان النتائج نفسها وهي كالاتي:

نقص كبير في القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي (السكن العمومي الايجاري) وانعدام تام للجانب التقني في القوانين المذكورة والملاحظ ان الجانب التقني هو أساسي من اجل التوصل الى مسكن لائق ومع كل هذا النقص حاولت الدولة اعداد بعض المواصفات التقنية والوظيفية المطبقة على السكن الاجتماعي من اجل سد الفراغ الموجود على مستوى القوانين ومع ذلك نجد أيضا نقص الرقابة خلال فترة الإنجاز وهذا يعتبر تهاون من قبل السلطات المعنية وينتج عنه سكن غير لائق مما يجعل الساكن يحدث تغييرات على مستوى مسكنه ومن هذا فان الفرضية الأولى صحيحة.

نعلم ان مدينة برج بوعريريج من المدن الكبيرة والتي تستقطب السكان من كل ضواحيها وهذا ينتج عنه زيادة في الطلب على توفير المسكن مما يجعل الدولة تلجا للتسارع في الإنجاز ومن سلبيات هذا التسارع هو الاعتماد في الإنجاز على الكمية لا على النوعية الجيدة مما يسبب مشاكل كثيرة وينقص من قيمة المشروع.

ومن خلال هذه النتائج نتوصل الى صحة الفرضية الثانية.

2-الاقتراحات والتوصيات:

من خلال الدراسة التي قمنا بها والنتائج المتوصل اليها قمنا بإعداد بعض التوصيات الهامة التي يمكن تعميمها وهي كالتالي:

- اصدار قانون او مرسوم تنفيذي يتحدث على الجانب التقني للسكن الاجتماعي (العمومي الايجاري) ولا يكون عبارة عن وثائق إدارية فقط.
- اعداد لجنة مراقبة خلال فترة انجاز المشاريع وفي حالة عدم قيام هذه اللجنة بمهامها يفرض تحديد عقوبات صارمة عليها.
- فرض غرامات مالية على مكاتب الدراسات المكلفين بإعداد مشروع سكني في حالة عدم تطبيقه ما ينص عليه دفتر الشروط النموذجي المعتمد والمطبق على السكن الاجتماعي.
- التنويع في السكنات بين F3 و f4 ومنحها بالاعتماد على عدد افراد العائلة وتوسيع في مساحتها من اجل تفادي احداث التغييرات على مستواها.
- إعادة تهيئة المساحات الخضراء وهذا من اجل إعطاء الحي منظر جمالي وتلطيف الجو مع تطبيق قوانين صارمة في حق كل شخص يحاول الاستحواذ على هذه المساحات.
- الاخذ بعين الاعتبار نوعية المواد المستعملة بحيث انها تكون من النوعية الجيدة وهذا يجعل الساكن لا يقوم بتغييرها وتكون مطابقة لشروط ومتطلبات التنمية المستدامة، وكذا عقلانية الاستهلاك الطاقوي.

خاتمة عامة:

بعد الدراسة التي قمنا بها والتي من خلالها حاولنا الالمام بجميع جوانب الموضوع والمتعلق بالسكن الاجتماعي وبالأخص السكن العمومي الايجاري وذلك من خلال مراحله من البداية الى غاية الاستغلال الفعلي له والتغييرات التي طرأت عليه والتي كانت من قبل المستهلك والأسباب التي أدت الى ذلك وما مدى تطبيق القوانين المتعلقة به على أرضية الواقع وبالأخص الجانب التقني، ومن خلال ما تعيشه الدولة من تطورات اقتصادية واجتماعية توصلنا الى عجز الدولة على توفير مسكن لائق يتوفر على شروط الحياة اليومية، وهذا راجع الى سد العجز المتواجد وبذلك تسارع في الإنجاز مما جعلها تعتمد على الكمية بغض النظر عن نوعية العمرانية والمعمارية للمجال السكني ونرى أيضا نقص القوانين والرقابة من قبل الجهات المختصة جعل المستهلك منذ بداية الاستغلال يحدث التغييرات اللازمة من اجل الاستفادة الجيدة من المسكن.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

- **الكتب:**
- إبراهيم يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، سنة 1992، ص4.
- احمد صبور :المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مجلد3 ، مكتبة الحياة، بيروت، سنة1959 ، ص59.
- **المذكرات:**
- دحدوح جمال :تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500مسكن بالمسيلة،2001 .ص81.
- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي، في المناطق الجافة والشبه الجافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، سنة 2009.
- مؤدن عبد القادر وزملائه :إشكالية السكن الاجتماعي الايجاري، بتيميمون، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن،2011 ، ص9.
- **محمد حاجي:** مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني دراسة حالة مدينة بوسعادة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة، الجزائر، .2007 ص74.
- **المصادر:**
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 11ماي 2008، العدد 24، الصفحة 17.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة سنة 2004، العدد 51، الصفحة 4.

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 2008، العدد 47، الصفحة 2876.
- **مواقع الانترنيت:**
- ويكيبيديا الموسوعة الحرة.
- مجمع العمران.
- **مراجع أخرى:**
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- مكاتب دراسات
- **قائمة باللغة الأجنبية:**

- Ben amrane Djilali,livre Crise de l'habitat، perspectives de développement socialiste en Algérie

- J.E HAVEL 1963, in Benmatti Nadir- Abdullah,L'habitat du tiers monde,1982,p21

- HAMIDOU-RACHID, LE logement un défit, édition E.N.A.L.8, ALGER, 1989, p150

- M. Segand, C.Bonvalet.J.Brun, 1etat des savoirs, paris la découverte, 1998, p6

- J.E.HAVEL, L'HABITAT et logement presse universitaire de France, france1968, p10

- Dubois Claude et autres, Petit Larousse illustré, Librairie Larousse, Paris, 1983.P456

- Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1996,p197

- AIT AMMAR Karim، Le financement de la construction de logement en Algérie، mémoire fin d'étude،

- École national d'administration, 2001, P14

- Filali Mohamed, Le décalage entre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale ¨mutations sociales et transformations spatiales¨ cas des logements sociaux locatifs à la ville d'el oued, thèse magister, Biskra, 2006.p57

- Lacaze Jean-Paul, Introduction à la planification urbaine imprécis d'urbanisme à la française, presse de l'école nationale des ponts et chaussées, paris, 1995.P174

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 172 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 173 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 – 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 – 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تعدل أحكام الفقرة 4 من المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 90 – 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، وتحرر كما يأتي :

" يتقاضى المعني مدة قيامه بالأعمال جميع عناصر المرتب المرتبط بالوظيفة العليا التي يشغلها إلا إذا كان المرتب الذي يتقاضاه في منصبه الأصلي أعلى من ذلك، وتحدد مدة القيام بالأعمال بسنة قابلة للتجديد".

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم

مرسوم تنفيذيّ رقم 08 – 142 مؤرّخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

إن رئيس الحكومة،

– بناء على تقرير وزير السكن و العمران،

– وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 – 4 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66 – 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 – 01 المؤرخ في 3 شعبان عام 1414 الموافق 15 يناير سنة 1994 والمتعلق بالمنظومة الإحصائية،

– وبمقتضى القانون رقم 99 – 07 المؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1419 الموافق 5 أبريل سنة 1999 والمتعلق بالمجاهد والشهيد،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 172 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 – 173 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 – 506 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 – 42 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط الحصول على السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، المعدل،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 – 43 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 – 10 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1427 الموافق 11 يناير سنة 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

الفصل الأول
شروط منح السكن العمومي الإيجاري

المادة 2 : يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن المموّل من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تمّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

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

المادة 3 : لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان :

– يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة،

– يملك قطعة أرض صالحة للبناء،

– استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،

– استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

المادة 4 : لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

المادة 5 : يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

المادة 6 : يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية :

– نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12)،

– شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،

– شهادة الإقامة أوأي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة،

– شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها،

– شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية،

– تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائيا.

يحرر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 7 : يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه .

الفصل الثاني
كيفيات معالجة الطلبات

الفرع الأول
برنامج السكن العمومي الإيجاري

المادة 8 : يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة، كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ورزنامة تسليمها.

يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه، تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ

اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادتين 9و12 من هذا المرسوم.

يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.

المادة 9 : إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية، أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أوالسلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن، على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب.

غير أن طلبات تخصيص السكنات المرفقة بالقوائم الاسمية للأشخاص المعنيين تخضع للمراقبة المسبقة لدى البطاقية الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.

في حالة موافقة الحكومة، يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم.

المادة 10 : يمكن المجلس الشعبي الولائي، بناء على تقرير الوالي، أن يقرر بمداولة منح جزء من برنامج السكنات المقرر توزيعها لبلدية أو لعدة بلديات مجاورة.

تمنح هذه السكنات حسب نفس الشروط والكيفيات المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم.

تصبح مداولة المجلس الشعبي الولائي نافذة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 11 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

المادة 12 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المقرر توزيعها في إطار أحكام هذا المرسوم سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للاستعمال الحصري للبوابة.

الفرع الثاني
معالجة الطلبات

المادة 13 : تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات، تدعى في صلب النص" لجنة الدائرة" وتتكون من :

– رئيس الدائرة، رئيسا،

– رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية،

– ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،

– ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

– ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري،

– ممثل الصندوق الوطني للسكن،

– ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي.

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعدها في أشغالها.

المادة 14 : تحدد كيفيات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

المادة 15 : تكلف لجنة الدائرة بالمهام الآتية :

– البت في كل طلب،

– التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 3 و4 أعلاه،

– الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق،

– الترتيب، حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس وسلم التنقيط أدناه.

المادة 16 : يتعين على لجنة الدائرة، في إطار عملها، الاطلاع على البطاقية الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.

المادة 17 : تتداول لجنة الدائرة بمقر الدائرة المعنية.

تدون مداولاتها في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

تتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.

المادة 18 : يقوم رئيس لجنة الدائرة ، عند استلامه قرار الوالي المذكور في المادة 8 من هذا المرسوم باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل ما يأتي :

– إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها،

– تحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة و فرق التحقيق حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي،

– تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات.

المادة 19 : يعين رئيس الدائرة أعضاء فرق التحقيق الذين يقومون أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا بتأدية اليمين الآتي :

"أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي".

المادة 20 : تحمي الدولة الأشخاص المفوضين المذكورين في المادة 19 أعلاه، في إطار ممارسة مهامهم، من كل أشكال الضغط أو التدخل التي من شأنها أن تضر بالقيام بمهامهم أو تمس بنزاهتهم.

يتقاضى أعضاء فرق التحقيق، في إطار ممارسة مهامهم تعويضا جزافيا يحدد طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 21 : لا يؤهل أعضاء فرق التحقيق المفوضون لدراسة ملفات طلب سكنات لأزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة.

المادة 22 : يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

المادة 23 : تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق و الدراسة، على كشفين متباينين، يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، و يخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة عند تاريخ استلام الطلب.

يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يؤشر على هذين الكشفين.

المادة 24 : يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المذكورة في المادة 23 أعلاه لكل فرقة مكونة للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

المادة 25 : في إطار أحكام المادة 18 أعلاه، يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها في أجل تحدده لجنة الدائرة حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة.

يجب ألا يتعدى هذا الأجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة.

كل تصريح كاذب من طرف عضو فرق التحقيق يعرضه إلى متابعات قضائية.

تسجل ملاحظات فرق التحقيق على الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 26 : تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط المحددة في الفرع الثالث أدناه و على أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق، المذكورة أعلاه و الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات.

تسجل النقاط الممنوحة لكلّ طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

ترفق بطاقة التلخيص التي يوقعها جميع أعضاء لجنة الدائرة بملف طالب السكن.

المادة 27 : تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.

يتم الترتيب حسب الأولوية في قائمتين، تخص إحداهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

المادة 28 : تحرر مداولات لجنة الدائرة في محضر يوقعه أعضاؤها.

المادة 29 : يجب أن تختتم أشغال لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر.

المادة 30 : تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتشتمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، لاسيما :

– أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم)،
– تاريخ الازدياد ومكانه،
– عنوان محل إقامتهم،
– ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.

تعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة، في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام.

المادة 31 : يراعى، في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف، الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم.

وفي هذا الإطار، تعطى الأولوية للأشخاص المعوقين قي تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي، عندما يطلبون ذلك.

تقوم الهيئة المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة تكون علنية.

المادة 32 : على كل شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية، استفاد من سكن في إطار أحكام هذا المرسوم أن يقوم بإخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح السكن الجديد.

يجب على المؤجر القديم أن يسلم لهذا الغرض، وثيقة إخلاء المكان للمؤجر الجديد بطلب من المستفيد.

المادة 33 : يعتبر كل قرار استفادة اتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له.

الفرع الثالث

معايير وسلم التنقيط

المادة 34 : يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يأتي :

- مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه،
- ظروف السكن،
- الوضعية العائلية والشخصية،
- أقدمية طلب السكن .

المادة 35 : تحدد مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه وكذا تنقيطها كالآتي :

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها..... 30 نقطة،
- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها..... 25 نقطة،
- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها..... 15 نقطة.

المادة 36 : تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كالآتي :

- طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرأب، مركز عبور)..... 50 نقطة.
- طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي :

* ملك جماعي..... 50 نقطة،
* ملك فردي..... 30 نقطة،

- طالب سكن يقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص..... 25 نقطة،
- طالب سكن يقيم في سكن وظيفي..... 15 نقطة.

لا يجمع تنقيط هذه العناصر.

المادة 37 : تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن كما يأتي :

1) الوضعية العائلية :

- متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة) ..... 10 نقاط،

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب متكفل بأشخاص آخرين..... 8 نقاط،

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين.... 8 نقاط،

2) الوضعية الشخصية :

- مجاهد أو من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 99 – 07 المؤرخ في 5 أبريل سنة 1999 والمذكور أعلاه..... 30 نقطة،
- شخص معاق..... 30 نقطة.

المادة 38 : تحدد أقدمية الطلب المسجل قانونا وتقيّم كما يأتي :

- من خمس (5) إلى ثماني(8) سنوات....30 نقطة،
- أكثرمن ثماني (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو تساويها..... 35 نقطة،
- أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمس عشرة (15) سنة أو تساويها..... 40 نقطة،
- أكثر من خمس عشرة (15) سنة..... 50 نقطة.

الفرع الرابع

كيفيات الطعن

المادة 39 : تنشأ لجنة للطعن على مستوى كل ولاية، يترأسها الوالي و تتكون من الأعضاء الآتين :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها،
- المدير الولائي المكلف بالسكن،
- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،
- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري،
- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

يمكن لجنة الطعن الاستعانة بكل شخص أو سلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.

تتولى مصالح الولاية أمانة لجنة الطعن.

المادة 40 : تحدد كيفيات عمل لجنة الطعن بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

المادة 41 : يمكن كل طالب سكن يرى، بعد نشر القوائم المؤقتة، أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن.

يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة.

المادة 42 : يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

وبهذه الصفة، تباشر كل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة.

عند انتهاء عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا.

المادة 43 : بناء على قرارات لجنة الطعن، تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين و تبلغها مرفقة بمحضر أشغالها، إلى الوالي.

يرسل الوالي هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ.

الفصل الثالث

كيفيات شغل السكن العمومي الإيجاري

الفرع الأول

عقد الإيجار

المادة 44 : يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

يحدد نموذجا عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم.

يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

يجب أن ينص عقد الإيجار، صراحة، على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 – 43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه و كذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون.

المادة 45 : لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار و في دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار.

المادة 46 : يجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد، ويتعين على هذا الأخير أن يقوم، بكل الطرق القانونية، بإخلاء السكن من طرف المستأجر.

بعد إخلائه يمنح هذا السكن من جديد حسب شروط هذا المرسوم.

المادة 47 : يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا و لأسباب غير مبررة لمدة ستة (6) أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار، ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

الفرع الثاني

الإيجار

المادة 48 : ينقسم الإيجار إلى قسمين :

– الإيجار الرئيسي (إ.ر)،

– الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

المادة 49 : يحدد الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يأتي :

– القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م)،

– مساحة المسكن القابلة للسكن (م. م)،

– المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

يحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية :

إ ر = (ق.إ.م) X (م.م) X (ط.م).

المادة 50 : تضاف إلى مساحة المسكن (م. م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث (3/1) إذا كانت من توابعه.

المادة 51 : يحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.

المادة 52 : يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة وتغطي :

– مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع و التنظيم المعمول بهما،

– الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 53 : تحسب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا.

المادة 54 : يتعين على المستأجر، قبل شغله المسكن، دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به.

المادة 55 : يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 56 : يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله.

تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير.

وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرده من السكن.

المادة 57 : تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين و ذوي الحقوق و الأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي.

المادة 58 : يمكن مراجعة الإيجار كل سنة في حالة التغيير الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به.

وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام و لا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

الفصل الرابع
البطاقية الوطنية للسكن

المادة 59 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقية وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.

تزود البطاقية الوطنية المنشأة أعلاه، من بطاقية الولاية المنصوص عليها أدناه، والهيئات المؤهلة قانونا بموجب نصوصها وكذلك الهيئات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية.

المادة 60 : تنشأ على مستوى كل ولاية بطاقية معلوماتية، تدوّن فيها جميع قرارات منح السكنات المذكورة في المادة 59 أعلاه.

تزود هذه البطاقية عن طريق بطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية.

المادة 61 : يجب على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقية محينة عن كل بلدية، لمجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

المادة 62 : لضمان متابعة منح السكن العمومي الإيجاري، يجب أن يتلقى الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية، كل المعلومات المرتبطة بشروط و كيفيات منحه.

وعند الحاجة، يمكن لهما القيام بكل تحقيق أو تفتيش ضروري، مع إعلام الحكومة بذلك.

الفصل الخامس
أحكام انتقالية وختامية

المادة 63 : لا تعني أحكام هذا المرسوم التبليغات المتعلقة بالسكنات العمومية الإيجارية والمحوّلة إلى لجان الدوائر قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

يجب على لجان الدوائر إعادة النظر في طلبات السكنات التي يتراوح دخل أصحابها بين اثني عشر ألف دينار(12.000 دج) وأربعة وعشرين ألف دينار(24.000 دج) والتي تم إيداعها قبل صدور الأحكام الجديدة.

المادة 64 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 – 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 – 42 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 والمذكورين أعلاه.

المادة 65 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم

الملحق الأول
عقد إيجار نموذجي

بين

الهيئة المؤجرة التي تتصرف لحساب الدولة، ممثلة من طرف (لقب واسم ووظيفة الشخص المؤهل للتعاقد لصالح الهيئة المؤجرة).

المدعو المؤجر، من جهة،

و

السيد / السيدة / الآنسة : .....

المولود (ة) بتاريخ :.....

المقيم (ة) بـ :.....

المدعو المستأجر، من جهة أخرى،

يتفقان على ما يأتي :

المادة الأولى : موضوع العقد

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذيّ رقم 08 – 140 المؤرّخ في 4 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة 2 : مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه.

المادة 3 : مكونات السكن المؤجر

الملك المؤجر سكن مساحته .....م2، يتكون من.....غرف ومطبخ وحمام كائن بـ.....عمارة.....رقم.....بلدية.....دائرة..... ولاية.....

المادة 4 : تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر.

كل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظليم المستأجر.

المادة 5 : تسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر.

المادة 6 : الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع

قوانين

قانون رقم 04 – 05 مؤرّخ في 27 جمادى الثّانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لاسيما المادّتان 122 و126 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلّق بالتهيئة والتعمير،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94–07 المؤرّخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،

– وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادّة الأولى : يعدل هذا القانون ويتمم أحكام القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

المادّة 2 : تتمم أحكام المادة 4 من القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :

– تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،

– تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عند ما تكون موجودة على أراض فلاحية،

– تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،

– تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،

– تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ".

المادّة 3 : تعدل أحكام المادة 7 من القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادّة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء معدّ للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب،

ويجب، زيادة عن ذلك، أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض".

المادّة 4 : تعدل أحكام المادّة 11 من القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتتمم وتحرر كما يأتي :

"المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده. وتحدد، على وجه الخصوص، الشروط التي تسمح، من جهة، بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد، أيضا، شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

وفي هذا الإطار، تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم.

تعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلزال حسب درجة الخطورة، وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم.

تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا لأحكام التشريع والتنظيم المعمول بهما".

المادّة 5 : تعدّل أحكام المادّة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرّر كما يأتي :

"المادة 55 : يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

المادّة 6 : تعدل أحكام المادّة 73 من القانون رقم 90-29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 73 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت".

المادّة 7 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادة 76 جديدة، وتحرر كما يأتي :

"المادّة 76 : يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

المادّة 8 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادة 76 مكرر، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 76 مكرّر: علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من :

- مفتشي التعمير،
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة :

" أقسم باللّه العليّ العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها عليّ ".

تحدّد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم".

المادّة 9 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، مادة 76 مكرر1، وتحرر كما يأتي :

"المادّة 76 مكرّر1 : يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76مكرر أعلاه الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم".

المادّة 10 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادّة 76 مكرر2، وتحرّر كما يأتي :

"المادة 76 مكرّر 2 : عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف .

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر.

في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس".

المادّة 11 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادّة 76 مكرر3، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 76 مكرّر 3 : يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".

المادّة 12 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادّة 76 مكرّر 4، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 76 مكرّر 4 : عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لايتعدى ثلاثين (30) يوما.

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية. وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

المادّة 13 : تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مادّة 76 مكرّر5، وتحرّر كما يأتي :

"المادّة 76 مكرّر 5 : في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقرّرة، على نفقة المخالف ".

المادّة 14 : يعاد ترقيم المواد 79 و80 و81 من القانون رقم 90–29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بالمواد 78 و79 و80 في هذا القانون.

المادّة 15 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 27 جمادى الثّانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004.

عبد العزيز بوتفليقة

قانون رقم 04 – 06 مؤرّخ في 27 جمادى الثّانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يتضمّن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94–07 المؤرّخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلّق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لاسيّما المادّتان 122 و126 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90 –29 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلّق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94–07 المؤرّخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلّق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،

– وبعد مصادقة البرلمان،

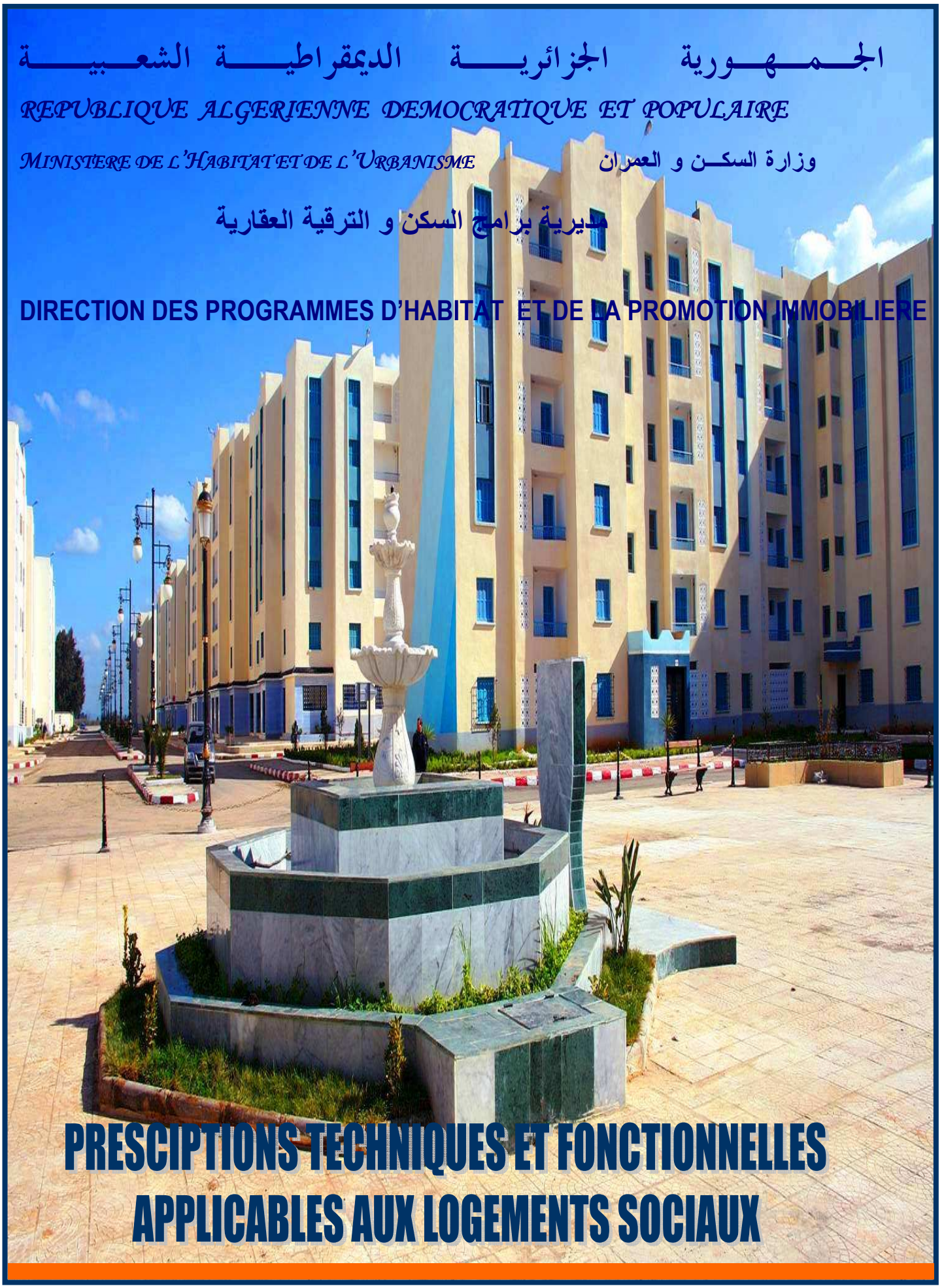
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME وزارة السكن و العمران

مديرية برامج السكن و الترقية العقارية

DIRECTION DES PROGRAMMES D'HABITAT ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE



PRESCIPTIONS TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

OCTOBRE 2007

PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES ET TECHNIQUES

Les objectifs recherchés à travers cette consultation doivent traduire la volonté du maître d'ouvrage à trouver les meilleures solutions de manière à répondre **qualitativement** à une production de logements.

Les préoccupations liées à la conciliation des pratiques culturelles et sociales diversifiées à un habitat fonctionnel doivent être impérativement prises en charge.

De même, le sentiment d'identification que doit procurer tout quartier doit être affirmé afin que l'occupant puisse s'identifier non plus à un numéro mais plutôt à un aspect, un reflet ou simplement à un traitement particulier.

Dans le cadre de ce projet, le Maître de l'œuvre aura à faire des propositions qui expriment cette volonté par la présentation d'études visant les solutions optimales en la matière.

Il s'agira de veiller principalement à :

- Proposer des cellules de logements fonctionnelles et adaptées au mode de vie de la population concernée ;
- Produire un cadre de vie cohérent et harmonieux et en parfaite intégration avec le lieu d'implantation ;
- Améliorer la qualité architecturale et urbanistique de la ville ;
- Viser l'introduction des nouvelles technologies du bâtiment et des systèmes constructifs de manière à réduire les délais et les coûts de réalisation.

PEMIERE PARTIE

PRESCRIPTIONS FONCTIONNELLES

I - COMPOSITION URBAINE :

I.1- Orientations générales

L'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme.

Il devra être procédé, dans l'étude préliminaire, à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet, de manière à évaluer la nature et l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet en général.

L'architecture adoptée doit apporter les nuances, la souplesse, la variété qui permettront de satisfaire au mieux les exigences des habitants en termes d'esthétique et de confort et rendront le quartier agréable à habiter.

La constante du repère doit être toujours présente, l'environnement urbain créé doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace.

I. 2 - Orientations particulières

Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

- Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles ;

- Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste- intégration) ;

- Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

Les candidats devront rechercher et imprégner à leurs travaux un caractère urbain propre, ils devront prévoir des espaces de transition assurant un passage graduel du public au privé.

La création d'espaces de convivialité intra îlot comme éléments d'accompagnement extérieurs aux logements en parfaite harmonie doit être encouragée ;

- Rechercher, selon la taille du programme une variété et une richesse à travers une architecture, des traitements et des agencements différenciés par îlot et/ou par entité ;

- Viser, comme objectif à obtenir **une architecture aboutie**, devant être perçue comme une réponse parfaitement concluante à une demande clairement dimensionnée et énoncée ;

  Cette notion doit se traduire par l'adoption d'un agencement et d'une architecture qui dissuadent les occupants à procéder aux transformations de leur logement ;

- Veiller à l'utilisation judicieuse et rationnelle de la morphologie du terrain pour une meilleure composition urbaine et architecturale. Rechercher à travers une conception adaptée, la meilleure intégration alliant l'optimisation des surfaces et des implantations à la richesse des formes et des volumes, tout en limitant au maximum les travaux de soutènement ;

- Une attention particulière, doit être apportée, lors de la conception, à l'économie du projet. Celle-ci doit être en adéquation avec les attendus la nature et la destination des constructions.

II - CONCEPTION ARCHITECTURALE :

II.1 Orientations générales

L'organisation spatiale du logement doit s'adapter au mode de vie local et répondre à la réglementation en vigueur.

La conception des logements doit répondre au double objectif de la fonctionnalité et au bien être des occupants selon les exigences et les spécificités régionales et culturelles du lieu d'implantation du projet.

Au niveau conceptuel, il est indispensable d'éviter au maximum la répétitivité des cellules et/ou des entités, si celle-ci n'est pas justifiée.

Il ne sera pas toléré le recours à l'adaptation des plans d'autres projets, si celle-ci n'est pas expressément demandée.

La conception doit être l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion.

II.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES

A - Conception des bâtiments

Des unités en îlots ou en rues doivent être privilégiées en veillant aux conditions de leur gestion et de leur appropriation.

La densité des bâtiments et leur gabarit doit être conforme aux dispositions prévues par les instruments d'urbanisme.

La conception de logements sur vide sanitaire doit être évitée, lorsque cette option est rendue nécessaire, il y'a lieu de :

- prévoir des trappes de visite aux endroits idoines de manière à permettre un accès facile et étanche ;
- prévoir des grilles d'aération en nombre suffisant et surélevées de manière à éviter l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- réaliser les raccordements des eaux usées et des eaux vannes par l'intermédiaire de regards de chute sur la hauteur comprise entre le niveau du sol et la plate forme du bâtiment. Les raccordements réalisés à l'aide de coudes au niveau des vides sanitaires sont à bannir

Dans le cas des entrées surélevées par rapport au trottoir, l'accès à l'immeuble doit comporter une rampe d'accès n'excédant pas **4%** de pente avec une largeur d'au moins **0.70** m destinée à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Des typologies collectives, semi collectives et individuelles groupées doivent être conçues selon la région et la taille de l'agglomération.

Dans le cas des logements collectifs, la priorité sera donnée à une conception de quatre logements par niveau en évitant le cas de distribution des pièces d'un seul côté du couloir.

L'aménagement des terrasses accessibles communes peut être toléré, dans ce cas, l'architecte devra prévoir l'organisation et les adaptations nécessaires.

Dans le cas d'une conception offrant un recul par rapport au trottoir, l'espace intermédiaire peut être annexé aux logements du rez-de-chaussée. Cet espace, planté devra être protégé par une clôture légère dont la partie en dur ne doit pas dépasser 60cm de hauteur.

Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement dimensionné en hauteur et en largeur ; l'accès à la cage d'escalier sous le pallier intermédiaire est à bannir.

La porte d'accès à l'immeuble doit être un élément d'appel jouissant d'un traitement décoratif adapté.

A l'étage, le concepteur doit distinguer le palier de repos de l'espace de distribution des logements.

B -TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades doivent tenir compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants.

Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, il est souhaitable de jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs, la forme des toitures et des cages d'escaliers peuvent faire varier l'aspect des édifices et valoriser le paysage urbain.

Le traitement des façades doit dans tout les cas de figure se référer à l'architecture locale, (matériaux, traitement, forme et représentation)

Les matériaux devront participer de manière significative au traitement des façades par leur texture, leur teinte, leur appareillage et leur mise en œuvre.

La dimension et le traitement des ouvertures doivent tenir compte du niveau d'ensoleillement selon l'orientation des façades et les autres caractéristiques du climat.

Le compartiment bas ou la base de l'immeuble constitue plutôt un espace de la ville ou du quartier ; Il doit favoriser, avec une grande flexibilité, la communication, l'ouverture, la transparence et la richesse en évitant l'anonymat à travers un traitement adéquat, différencié de façon prononcée par rapport au traitement du compartiment haut.

Le compartiment haut ou le corps de l'immeuble, constituant les logements, doit fournir des espaces accueillants, ensoleillés, intimes et sécurisés.

Un traitement particulier, intégré à l'ensemble, doit être réservé aux soubassements afin d'éviter leur usure et salissure.

C - Parties communes

Une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes se traduisant notamment par :

- La réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec l'envergure et le traitement de la façade.
- La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers, de revêtements appropriés et de qualité.
- L'installation des boites aux lettres à l'emplacement idoine.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.

Dimensions **minimums** à respecter pour les circulations communes :

DESIGNATION	DISTANCE
Largeur hall d'entrée	**3.00 m**
Distance de la porte d'entrée de l'immeuble à la première marche d'escalier ou à l'arrivée de la rampe d'accès	**4.00 m**
Largeur porte d'accès de l'immeuble	**1.50 m**

D - ORIENTATION

L'orientation des logements doit permettre le respect des orientations préférentielles des séjours et cuisines.

En plus de l'ensoleillement souhaitable, il devra être tenu compte du microclimat, de la configuration du terrain, des vues et des vents dominants afin de profiter des conditions de conforts offertes par les éléments naturels.

E - Aménagements extérieurs

Dans le but de concevoir un projet fini et harmonieux, il y a lieu de :

- Prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales ;
- Prévoir pour les voies d'accès et voies mécaniques des revêtements adéquats. Il est recommandé pour les voies mécaniques l'utilisation de l'enrobé à chaud ;
- Eviter la superposition des espaces réservés aux aires de jeu et circulations piétonnes avec celui de la circulation mécanique ;
- Tenir compte, dans l'aménagement des espaces, des personnes à mobilité réduite ;
- prévoir des aires de jeux et de détente pour les trois ages (aire de jeux, espaces de convivialité, de rencontre et de détente en réfléchissant les limites et les croisements) ;
- Prévoir des surfaces de stationnement en nombre suffisant, soit à raison d'un véhicule pour 02 logements à 02 véhicules pour 03 logements selon la localité ;
- Convenir d'une conception générale du projet de façon à ce que la réalisation du logement, des VRD et de ses aménagements secondaires y compris les locaux techniques et postes transformateurs soit menée simultanément ;
- Privilégier les espaces de regroupement par rapport aux espaces de circulation ;
- Prendre en charge, lors de la conception, le souci d'intégrer le poste transformateur au rez-de-chaussée de l'immeuble en conformité des recommandations et exigences de la SONELGAZ ;
- Prévoir, pour des considérations sanitaires et d'hygiène, des abris pour les dépôts d'ordures ménagères de façon à éliminer toute agression visuelle et nauséabonde ;

- S'assurer que l'éclairage extérieur doit être conçu de façon à garantir une luminosité suffisante.

III - ORGANISATION SPATIALE DU LOGEMENT

La taille moyenne d'un **logement de type F3**, correspond à une surface habitable de l'ordre de **67m²** avec une tolérance de (+) ou (-) **3%.**

III.1 CONCEPTION

Chaque logement se composera de :

1- Un séjour ;
2- Deux chambres ;
3- Une cuisine ;
4- Une salle de bain ;
5- Un wc ;
6- Un espace de dégagement ;
7- Des volumes de rangement ;
Les dimensions internes nettes de ces éléments (1à7) constituent la ***surface habitable*** du logement.

8- Un séchoir

III.2 ORGANISATION FONCTIONNELLE DU LOGEMENT

Les espaces fonctionnels du logement doivent être totalement indépendants et avoir une communication directe avec **le hall de distribution**.

La conception doit optimiser l'utilisation des espaces par un agencement judicieux en rentabilisant les espaces communs, en limitant les aires de circulations et en évitant les espaces résiduels.

Il est nécessaire de pouvoir isoler, dans la conception, la partie susceptible de recevoir des visites de celle réservée à la vie intime du ménage.

Certains espaces doivent être réfléchis et conçus en fonction des utilisations et des usages locaux tout en répondant à la logique de l'organisation des espaces et de leurs articulations.

Prévoir à chaque fois que possible, en vertu des spécifications locales et des possibilités offertes par la conception elle-même, mais toujours dans le respect des règles d'aménagement prévues par la réglementation , l'utilisation la plus rationnelle des espaces.

Selon l'implantation du projet, tenir compte des dispositions réglementaires applicables notamment celles contenues dans « le cahier des conditions techniques et fonctionnelles applicables aux régions du Sud »

IV - ORGANISATION ET REPARTITION DES ESPACES

SEJOUR

Il doit être disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage.

Sa surface moyenne varie de **19m² à 21m²** selon la taille du logement.

Chambre

Sa surface doit être comprise entre **11 à 13 m².** Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

Cuisine

En plus de ses fonctions habituelles, elle doit permettre la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de **10m².**

Salle de bain

Sa surface moyenne est de **3.5m².** Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard.
Un emplacement doit être réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

Toilettes

Sa surface minimale est de **1 m²,** conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès.

Les salles d'eau doivent être conçus de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

Dégagement

La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne doit pas excéder **12%** de la surface habitable du logement.

Ils doivent en plus assurer le rôle de distribution et participer au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

Les formes en couloirs doivent être évité au maximum.

Rangements

Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) varient de **1 à 2m²**.

Séchoir

Il prolonge la cuisine ; sa largeur doit être de **1.40m** au minimum.

Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; le linge étendu doit être le moins visible possible de l'extérieur.

Cet espace peut être éventuellement exploité en temps qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

- REPARTITION DES SURFACES DU LOGEMENT -

Désignation	Logement de type F3 (en m²)
Séjour	20
Chambre 1	11
Chambre 2	13
Cuisine	10
Salle de bain	3.5
Toilettes	1.5
Rangement	1
Hall de distribution ou dégagement	7
Total	**67 m²**
Séchoir	5 m²

La surface habitable moyenne du logement est de **67m²** avec une tolérance de (+) ou (-) **3%.**

Une notice détaillée sur les choix opérés doit accompagner chaque proposition graphique, elle doit porter notamment sur :

- **l'analyse du contexte et de l'environnement immédiat du projet ;**
- ***L'organisation arrêtée et le parti architectural adopté avec la justification de ces choix ;***

- **Le tableau des surfaces projetées par espace avec comparaison par rapport aux surfaces prévues au présent cahier des charges et le seuil des 3% de tolérance;**

- **les principales caractéristiques qualitatives du projet, intégration, fonctionnalité, intimité, type de matériaux et leur qualité…**

- **les principales caractéristiques quantitatives du projet, ratios surface habitable par rapport à la surface construite, quantité de béton par logement, de maçonnerie, coût estimatif avec et sans VRD…**

- **toutes autres informations que le concepteur juge utile à communiquer au maître de l'ouvrage de façon à mettre en relief la particularité de son œuvre.**

DEUXIEME PARTIE

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

I - RAPPORT DES DIMENSIONS DES PIECES

Lors de sa conception, le Maître de l'œuvre devra s'assurer que le rapport entre la longueur et la largeur des séjour, chambres et cuisine est adapté de manière à assurer le maximum d'utilisation et de rentabilité de l'espace défini.

Le rapport largeur sur la longueur doit être de l'ordre de 0.75.

La hauteur minimale nette sous plafond est de **2.90 m**.

II. DIMENSION DES OUVERTURES

Les dimensions des ouvertures et notamment celles des fenêtres sont à adapter aux conditions climatiques propres à chaque région.

En plus d'être un élément de composition et de participer par le choix du type et l'agencement prévu à l'esthétique, l'équilibre et l'harmonie de la façade, celles-ci doivent être conçus en tenant compte de la faisabilité et de la rentabilité du projet.

Données à titre indicatif, les dimensions présentées ci-après, hors cadres des ouvertures, devraient être utilisés comme référence de base :

- **Portes d'entrée au logement** : 1.10 m x 2.17 m

- **Porte fenêtres** : 1.04m x 2.17 m - 1.04m x 2.40 m
  1.20m x 2.17 m - 1.20m x 2.40 m
  1.40m x 2.17 m - 1.40m x 2.40 m

- **Fenêtres** : 0.80m x 0.63m - 1.20m x 1.60m
  0.90m x 1.40m - 0.90m x 1.50m
  1.20m x 1.20m - 1.20m x 1.40

- **Portes intérieures** : 0.85m x 2.10 - 0.95m x 2.10m
  0.70 x 2.10

III. SYSTEME CONSTRUCTIF

Il est donné toute liberté à proposer tout système constructif pouvant être adapté au projet et à son lieu d'implantation

L'innovation, le recours et introduction de toute technologie nouvelle par rapport aux systèmes courants ou traditionnels est fortement encouragé avec la condition de sa conformité avec les normes et règlements en vigueur et sa faisabilité en terme de réalisation ,en rapport avec les objectifs du projet

Dans tous les cas de figures, Le choix du système proposé, quelque soit sa nature et ses composants, en plus d'être adaptée à l'architecture adoptée doit être justifié en matière de faisabilité technique et financière.

Celui –ci doit être adapté en matière de climat, d'habitudes sociales et d'architecture locale.

Il doit être fait recours à l'utilisation des matériaux locaux, mieux adaptés à une architecture locale devant obligatoirement inspirer, directement ou indirectement selon les spécificités, contraintes et limites, la conception du projet.

Quelques soient les choix arrêtés, le système adopté et les matériaux utilisés doivent répondre parfaitement aux normes et règlements en vigueur en matière de sécurité, stabilité, résistance, longévité et aux éléments de confort thermique et d'acoustique.

Il doit être justifié également en rapport avec les objectifs en matière de délai de réalisation et de coût final réalisation.

IV. EQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

IV.1 - Equipements sanitaires

Les équipements sanitaires qui sont à prévoir dans chacun des espaces cités ci-dessous doivent être conçus et exécutés conformément au DTR E.8.1.

Cuisine

Une paillasse de (2.50x0.60) m² et 0.90ml de hauteur constituant le volume sous potager sera aménagé en placard avec porte ouvrant vers l'extérieur.

Un évier incorporé à la table de travail, un robinet mélangeur et une installation pour chauffe bain.

La paillasse de la cuisine peut être réalisée en maçonnerie, éléments préfabriqués ou constituée de kits posés en l'état fini.

Salle d'eau

Une baignoire avec robinet mélangeur et douchette et un lavabo avec robinet mélangeur.

Toilette

Un siège avec une cuvette à l'anglaise ou à la turque suivant la demande du maître de l'ouvrage équipé d'une chasse d'eau.

Dégagement

Une Pré installation pour le chauffage à gaz

Séchoir

Une Pré installation pour machine à laver (1 robinet d'arrêt + évacuation avec siphon).

Un compteur divisionnaire d'eau devra être prévu par logement.

IV.2 - Equipements électriques

L'installation électrique doit être exécutée suivant les règles de l'art avec du matériel de qualité reconnue.
Les travaux d'électricité doivent se conformer aux :

- règlements, recommandations et exigences de la protection civile ;
- règlements, recommandations et exigences de la SONELGAZ ;
- aux recommandations en vigueur.

Chaque espace devra recevoir les équipements suivants :

Séjour

1 ou 2 point lumineux (1DA + 1SA) ou 1 DA
2 ou 3 prises de courant avec terre (P+T)
1 prise d'antenne collective de TV.

Chambre

1 point lumineux SA.

1 prise de courant
1 prise d'antenne collective dans la 2éme chambre (ch. des parents)

Cuisine

1 point lumineux SA au plafond
1 réglette de 0.60 avec prise + T au dessus du potager
2 prises de courant avec terre (P+T) à 1.60m du sol.

Salle de bain

Un point lumineux SA
Une étagère et glace au dessus du lavabo
1 réglette applique avec prise

Toilette

1 point lumineux SA

Dégagement

1 ou 2 points lumineux SA ou VV

Séchoir

1 point lumineux avec hublot étanche.

Travaux extérieurs

En plus des dispositions à prévoir pour les réservations de fourreaux pour passage des câbles téléphoniques et autres réseaux, la conception des réseaux et équipements doit se faire conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le poste transformateur sera intégré en RDC du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur et particulièrement les recommandations et exigences de la **SONELGAZ**

Menuiserie

La menuiserie doit être exécutée avec des matériaux de bonne qualité suivant les règles de l'art, les dispositions pour un réglage et une mise en place parfaite sont exigées.

Dans tous les cas de figures, le choix du type du matériau utilisé doit être justifié tant du point de vue technique (résistance, comportement, durabilité, étanchéité, performances thermiques et acoustiques) que financier.

Les portes d'entrée aux logements doivent, en outre, répondre à l'impératif de sécurité anti-intrusion, par le type de matériau, de scellements et du système de fermeture.

En tout état de cause les menuiseries doivent être réalisées conformément aux :

- **DTR.E.5.1** pour la menuiserie bois ;
- **DTR.E.5.2** pour la menuiserie métallique ;
- Règles et normes internationales liées au type de menuiserie proposé.

Gaines techniques

4 gaines techniques doivent être prévues et réalisées selon les normes en vigueur, elles devront abriter les installations relatives à l'alimentation en Eau, Gaz, Electricité, Téléphone et câble T. V.

Cuisine

Une Gaine pour évacuation des gaz brûlés (chauffe-bains) et deux (2) aérations en façade, en partie haute et en partie basse doivent être conçues et exécutées conformément au **DTR.C.3.3. 1**

Salle de bain et toilette

Dans le cas de l'absence d'ouverture donnant directement sur l'extérieur, une gaine d'aération conçue conformément au **DTR.C.3.3.1** doit être prévue.

Evacuation

Les canalisations des plomberies devront être distinctes pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales. Elles peuvent aboutir à un égout unique notamment dans le cas de réseau unitaire.

Les eaux pluviales seront évacuées par canalisations appropriées, il sera évité les évacuations directement sur les façades ou autre procédé qui pourra contribuer à l'altération rapide des façades.

Une ventilation dite primaire est installée en partie haute de chaque chute ou descente conçue et exécutée conformément au **DTR E.8.1 et au DTR relatif aux travaux de VRD**

Etanchéité

L'étanchéité des toitures terrasses, toitures inclinées, des espaces humides et espaces du logement annexes extérieures doit être conçue en prévoyant toutes les dispositions pour une exécution conforme aux règlements et normes en vigueur.

Elle doit être conçue et exécutée conformément au document technique DTR E 4.1 et **à l'instruction ministérielle relative à l'étanchéité et l'isolation des toitures terrasses en zone saharienne**.

TRAITEMENT DES SURFACES

Revêtements des sols

- Les sols des espaces habitables seront revêtus en dalles de sol céramiques ou carreaux granito poncés lustrés de qualité supérieure.

- les sols des parties communes doivent être revêtus en carreaux de granito de du premier choix et dans un parfait état de finition ;

- Les marches et contremarches des escaliers seront en granito de qualité et dans un parfait état de finition

L'ensemble des ces travaux seront conçus et exécutés conformément au **DTR E 6. 3**

Revêtements muraux

Pour les logements

Un placage de carreaux de faïence devra être prévu sur toutes les faces vues du potage de cuisine et prolongé sur une hauteur de **60cm** sur les parois verticales au dessus de ce potager, ainsi que sur la partie réservée à la cuisinière.

Le plan de travail de la paillasse de la cuisine doit être prévu en marbre ou tout autre matériau de qualité similaire.
Le placage en carreaux de faïence de la salle de bain se fera sur une hauteur de **1.50m** et sur les quatre faces en carreaux de faïence.

Des plinthes en faïence au bas de chaque face intérieure de mur et de chaque cloison.

L'ensemble des ces travaux seront conçus et exécutés conformément au **DTR E 6. 3**

Pour les parties communes

Les soubassements des parties communes doivent se distinguer par un traitement particulier permettant d'éviter usures et salissures, en faïence, mignonnette ou peintures spéciales

Ces travaux seront conçus et exécutés conformément au **DTR E 6. 3**

NORMES DE CONFORT

Réglementation thermique

Les logements doivent vérifier les dispositions réglementaires contenues dans **le DTR C.3.2.**
Pour les logements implantés dans les zones climatiques qui correspondent aux régions du SUD et du Grand Sud, il y'a lieu de se référer aux dispositions arrêtées par **le DTR.C.3.4.**

Réglementation acoustique

Le niveau sonore ne doit pas dépasser **38Db (A)** pour les pièces habitables et **45 DB (A)** pour les pièces de service pour des niveaux de bruit d'émission ne dépassant pas :

- **86 DB (A)** pour les locaux d'habitation
- **76 DB (A)** pour les circulations communes, caves et autres
- **91 DB (A**) pour les locaux à usage autre que ceux cités précédemment.

Pour les bruits d'environnement extérieurs aux bâtiments à usage d'habitation et conformément au décret n° 93-184 du 27 Juillet 1993 on prendra **76 DB (A**) pour la période diurne et **51 DB (A)** pour la période nocturne.

Les logements doivent vérifier les dispositions réglementaires contenues dans **le DTR C.3.1.1.**

الاستمارة :

- حي 250 مسكن هو حي حديث النشأة بدا استغلاله سنة 2013، وهو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وموجه لطبقة محدودة الدخل في المجتمع.

تم اختيار هذا الحي لغرض معرفة ما مدى تطبيق القوانين التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي على أرضية الواقع.

س1: كيف هي حالة المسكن حاليا؟

جيدة ☐ متوسطة ☐ رديئة ☐

س2 : هل كانت توجد نقائص حين تم تسليم هذه السكنات؟

نعم ☐ لا ☐

س3: ماهي المدة التي بدا فيها تدهور المسكن منذ بداية استغلاله؟

.....

س4: هل الدهان المستعمل نوعية جيدة ام لا؟

نوعية جيدة ☐ نوعية سيئة ☐

س5: هل مواد البناء المستعملة من النوعية الجيدة ام لا ؟

نوعية جيدة ☐ نوعية سيئة ☐

س6: هل المنزل يحصل على التهوية الكافية:

نعم ☐ لا ☐

س7: هل توجيه العمارة مناسب بحيث يجعل المسكن يتعرض لاشعة الشمس الكافية؟

نعم ☐ لا ☐

س8: هل أحدثت تغييرات على مستوى المسكن؟

نعم ☐ لا ☐

س9: على أي جزء من المسكن تم احداث التغييرات؟

مطبخ ☐ حمام ☐ غرفة الاستقبال ☐ غرف النوم ☐

س10: ماذا تم تغيير على مستوى هذا الجزء؟

الدهان ☐ البلاط ☐ توسيع الغرف ☐ عناصر أخرى ان وجدت ☐

س11: لماذا قمت بالتغيير؟

ضيق المسكن ☐ نقص عدد الغرف ☐ نقص المساحة في الغرف ☐

نوعية المواد ليست جيدة ☐

س12: هل يتواجد على مستوى المسكن الرطوبة؟

نعم ☐ لا ☐

س13: كيف هو الانتقال الحراري خلال 24 ساعة؟

سريع ☐ بطيء ☐

س14: كيف هو الانتقال الحراري ما بين الفصول؟

سريع ☐ بطيئ ☐

س15: خلال فصل الصيف في أي فترة يتم استعمال أدوات التبريد ؟

الصباح ☐ الظهيرة ☐ المساء ☐

س16: خلال فصل الشتاء في أي فترة يكون استعمال أدوات التدفئة ؟

الصباح ☐ الظهيرة ☐ المساء ☐

الاستمارة :

- حي 287 مسكن هو حي قديم النشأة بدا استغلاله سنة 1994، وهو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وموجه لطبقة محدودة الدخل في المجتمع.

تم اختيار هذا الحي لغرض معرفة ما مدى تطبيق القوانين التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي على أرضية الواقع.

س1: كيف هي حالة المسكن حاليا؟

جيدة ☐ متوسطة ☐ رديئة ☐

س2 : هل كانت توجد نقائص حين تم تسليم هذه السكنات؟

نعم ☐ لا ☐

س3: ماهي المدة التي بدا فيها تدهور المسكن منذ بداية استغلاله؟

.....

س4: هل الدهان المستعمل نوعية جيدة ام لا؟

نوعية جيدة ☐ نوعية سيئة ☐

س5: هل مواد البناء المستعملة من النوعية الجيدة ام لا ؟

نوعية جيدة ☐ نوعية سيئة ☐

س6: هل المنزل يحصل على التهوية الكافية:

نعم ☐ لا ☐

س7: هل توجيه العمارة مناسب بحيث يجعل المسكن يتعرض لاشعة الشمس الكافية؟

نعم ☐ لا ☐

س8: هل أحدثت تغييرات على مستوى المسكن؟

نعم ☐ لا ☐

س9: على أي جزء من المسكن تم احداث التغييرات؟

مطبخ ☐ حمام ☐ غرفة الاستقبال ☐ غرف النوم ☐

س10: ماذا تم تغيير على مستوى هذا الجزء؟

الدهان ☐ البلاط ☐ توسيع الغرف ☐ عناصر أخرى ان وجدت ☐

س11: لماذا قمت بالتغيير؟

ضيق المسكن ☐ نقص عدد الغرف ☐ نقص المساحة في الغرف ☐

نوعية المواد ليست جيدة ☐

س12: هل يتواجد على مستوى المسكن الرطوبة؟

نعم ☐ لا ☐

س13: كيف هو الانتقال الحراري خلال 24 ساعة؟

سريع ☐ بطيء ☐

س14: كيف هو الانتقال الحراري ما بين الفصول؟

سريع ☐ بطيئ ☐

س15: خلال فصل الصيف في أي فترة يتم استعمال أدوات التبريد ؟

الصباح ☐ الظهيرة ☐ المساء ☐

س16: خلال فصل الشتاء في أي فترة يكون استعمال أدوات التدفئة ؟

الصباح ☐ الظهيرة ☐ المساء ☐

الملخص:

ان معظم السكنات المتواجدة على التراب الوطني وبالأخص السكن العمومي الايجاري تعاني من عدة مشاكل والتي تظهر بعد بداية استغلال المسكن وكل هذا ناتج عن تهاون الدولة وعدم تطبيق قوانين صارمة على الهيئة المعنية بحيث ان هذه الهيئة هي المسؤولة عن مراقبة المشروع السكني من البداية الى النهاية، ومع هذا أيضا نجد النقص الكبير للقوانين المتعلقة بهذا النوع من السكن وتغاضي نهائيا على الجانب التقني وكل هذا أدى الى تدني نوعية السكنات وهذا أثر على المحيط الخارجي من ناحية المنظر الجمالي واستهلاكية الطاقة.

وفي نهاية الدراسة قمنا بإعداد اقتراحات وتوصيات تمس هذا النقص والتي من خلالها يمكننا انقاص من التدهور الظاهر على مستوى السكنات العمومية الايجارية.