

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: غرزولي مصطفى

تحت عنوان

إشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين القانون
والواقع دراسة حالة "حي 1000 مسكن بالمسيلة"

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الأستاذ دحدوح جمال
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الأستاذ ميلي محمد
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الأستاذ دراف العابدي

السنة الجامعية: 2018/2017

الأمم

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

الهي لا يطيب الليل إلا بذكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بشكرك ولا تطيب
الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك فالحمد والشكر لك لا يتم هذا العمل بعونك وفضلك واسالك أن
تجعله خالصاً لوجهك الكريم . . .

إلى من أبصر بعينيها ويحقق قلبي بنبضات قلبها . . . إلى من أمرى حزني في عينيها واستشعر فرحي
بابتسامتها . . . إلى من سمت حتى استقرت جنتي تحت قدميها . . . إلى من خطت بتفانيها حروف الفرح في
حياتي أمي الغالية حفظها الله .

إلى من اعترى باسمه واقتخر بذكره . . . إلى من يرقبني بصمت ويوجهني بإيحاء . . . إلى من أرفع مراسي عالياً في
ظله . . . إلى من كان رفيعي ومن كان دعائه سندي ومعيني أبي الغالي
. أمد الله في عمره .

إلى شموع البيت . . . إخوتي وأخواتي

إلى من علموني الكتابة والقراءة ويسروا لي الفهم . . . أساتذتي

إلى من مراقبوني مشوا معي الدراسي . . . أصدقائي

إلى كل من وسعهم قلبي . . . ولم تسعهم هذه الورقة

اليكم أهدي ثمرة هذا العمل



تشكرات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: " فاذكروني اذكرکم واشکرو لي ولا تكفرون".

الحمد والشكر لله عزو جل

الذي امدني بالقوة والصبر وأنار عقلي وثبت خطاي حتى وصلت إلى هدي

وأنجزت مذكرة التخرج

فالحمد لله حمدا كثيرا.

اعترافا بالفضل لذويه وعملا بقوله تعالى: "هل جزاء الاحسان إلا

الإحسان".

أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف ميلي مُحَمَّد، الذي أعطاني كامل الحرية

في إنجاز هذا العمل، والأستاذ المساعد قارة عبد الحميد جعلهما الله ذخرا

للمعهد وطلبة العلم.

كما أشكر كل أعضاء اللجنة الممتحنة لهذا البحث.

كما لا أنسى زملائي وكل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو بعيد

وفي الأخير أقول :

إن أصبنا فمن الله وحده و إن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان

ولله الحمد والشكر أولا وأخيرا.



الملخص:

تعد أزمة السكن من أكبر المشاكل التي تعاني منها المدن الجزائرية ومنها مدينة المسيلة، ومن أجل التخفيف من حدتها في ظل تزايد الطلب على السكن ظهرت سياسة السكن الاجتماعي الجماعي، ولأن التفكير كان منصب على العدد والكم أهملت أمور كثير كالتسيير والصيانة خاصة صيانة واجهات المباني، وهذا ما دفع الدولة الى القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية من اجل تسيير السكنات الاجتماعية من بينها القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، والذي نص على بيع السكنات العمومية و ترك المجال للشركاء من أجل تسيير عماراتهم، مما انجر عنه العديد من التجاوزات أهمها إنجاز أشغال بناء على المساكن سواء بالتعديل او الإضافة وغيرها من تجاوزات أخرى.

وتهدف دراستنا إلى التطرق إلى إشكالية السكن الاجتماعي بين الإجراءات القانونية والتطبيق بأحد أحياء مدينة المسيلة حي 1000 مسكن".

وتوصلنا من خلال هذا البحث إلى أن كلا من الدولة والسكان يتحملون مسؤولية التدهور الحاصل للسكنات، بسبب غياب المراقبة والقوانين الردعية و الصيانة الدورية للسكنات من جهة، ومن جهة أخرى لا مبالاة السكان والتعدي على القوانين أو جهلهم للقوانين المنظمة لعملية تسيير السكنات الاجتماعية.

الكلمات المفتاحية: السكن الاجتماعي الجماعي، الإجراءات القانونية، تسيير السكنات، التجاوزات، الصيانة الدورية، التدهور.

Résumé:

La crise de logement est considérée parmi les grands problèmes dont souffrent les villes algériennes généralement et M'sila particulièrement. Pour atténuer l'intensité de cette crise, vu l'augmentation incessante de la demande du logement, les pouvoirs publics ont adopté la politique du logement social. Comme cette politique a été basée sur la quantité, beaucoup de paramètres qualitatifs ont été négligés dont essentiellement la gestion et l'entretien des façades et de la structure des immeubles. Par conséquent, l'État avait promulgué certaines procédures légales pour la préservation des logements sociaux. Parmi cette réglementation nous citons la loi 81/01 de 07 février 1981, relative à la cession du bien public. Et ce, afin de responsabiliser les nouveaux propriétaires des logements envers la gestion de leurs bâtiments. L'effet est réversible puisque cette dérogation a provoqué beaucoup de modifications sur l'aspect architectural de ces logements.

L'objectif de notre étude est d'éclaircir la problématique du logement social entre les procédures réglementaires et leur application dans le quartier de 1000 logements de M'sila.

A la fin de notre recherche nous avons pu conclure que l'État et les habitants se partagent tous les deux la responsabilité d'une telle dégradation des logements. Les causes principales sont l'absence de contrôle, de sanction et d'entretien périodique d'une part, et l'insouciance des habitants et/ou leur ignorance de la loi d'autre part.

Les mots clés : logement social collectif, procédures légales, modification des logements, entretien périodique, dégradation.

فهرس المحتويات	
الصفحة	الموضوع
I	_الإهداء
II	_التشكر
III	_الملخص
IV	_فهرس المحتويات
V	_فهرس الجداول
X	_فهرس الأشكال
XI	_فهرس الخرائط
XII	_فهرس الصور
XIII	_فهرس الملاحق
الفصل التمهيدي: مدخل عام	
02	_مقدمة
03	1- الإشكالية
04	2- الفرضيات
04	3- أهداف الموضوع وأهميته
04	4- أسباب اختيار الموضوع
05	5- أسباب اختيار حالة الدراسة
05	6- منهجية الدراسة
05	7- التقنيات المستعملة في البحث
06	8- هيكلية البحث
الفصل الأول : السند النظري -الجزء الاول-	
09	_تمهيد
09	1- مفاهيم عامة حول السكن
09	1-1- مفهوم السكن
10	2-1- مفهوم المسكن

10	1-2-1- الشروط الاساسية للمسكن
11	3-1- مفهوم العقار
12	4-1- مفهوم السكن الجماعي
12	5-1- تمويل السكن
12	6-1- الصندوق الوطني للسكن (CNL)
13	7-1- تدهور السكن
13	2- السياسة السكنية
13	1-2- مراحل السياسة السكنية
13	1-1-2- مرحلة مخططات التنمية (1967-1989)
14	2-1-2- مرحلة التحولات الاقتصادية (1990-1999)
14	3-1-2- مرحلة التعديلات للمراسيم التنفيذية (2000-2004)
15	4-1-2- مرحلة البرامج الخماسية (2005-2019)
18	3- أنماط السكنات المدعمة من طرف الدولة
19	1-3- السكن الاجتماعي
19	1-1-3- السكن الريفي
20	2-1-3- السكن الاجتماعي التساهمي
21	3-1-3- السكن الترقوي المدعم
22	2-3- البيع بالإيجار
23	4- السكن الاجتماعي الايجاري
24	1-4- خصائص السكن الاجتماعي الايجاري
24	2-4- شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري
25	3-4- تمويل السكن الاجتماعي الايجاري
28	4-4- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري

-الجزء الثاني-

33	- تمهيد
33	1- مفاهيم عامة
33	1-1- مفهوم التشريع العمراني
33	1-2- مفهوم القانون
33	1-3- مفهوم المرسوم
34	2- التسيير
34	1-2- مفهوم التسيير
35	2-2- مفهوم التسيير القانوني
36	3- مميزات التسيير
37	4- أنواع التسيير
37	1-4- التسيير المباشر
37	2-4- التسيير غير المباشر
37	3-4- التسيير المشترك
37	5- الاجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الاجتماعي الجماعي
38	5-1- مراحل تسيير السكنات الجماعية الاجتماعية في الجزائر
38	5-1-1- تحسين القوانين المنظمة
39	5-1-2- تكليف مسير وحيد
41	5-2- صيانة السكن الاجتماعي
44	6- المرسوم رقم: 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية
48	- خلاصة عامة

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة وحي 1000 مسكن

50	- تمهيد
50	1- تقديم مدينة المسيلة
51	1-1- الموقع الجغرافي
51	1-2- الموقع الإداري
51	1-2- الموقع الإداري
51	1-2-1- الموقع الإداري لبلدية المسيلة
52	2- الدراسة الطبيعية
53	2-1- المناخ
53	2-1-1- التساقط
53	2-1-2- الحرارة
54	2-1-3- الرطوبة
55	2-2- التضاريس
55	2-2-1- الانحدار
55	3- الدراسة العمرانية للمدينة
55	3-1- نشأة المدينة وتطورها
59	3-2- تقسيم قطاعات المدينة
60	3-3- المحاور الهيكلية
61	3-4- الشبكات التقنية

63	4- الدراسة السكانية للمدينة
63	4-1- التطور السكاني
64	5- السكن في المدينة
65	6- التجهيزات في المدينة
× دراسة عمرانية لحي 1000 مسكن ×	
67	- تمهيد
67	1- موقع الحي بالنسبة للمدينة
68	2- تقديم الحي
69	2-1- الاطار المبني وغير المبني
70	2-1-1- التجهيزات
72	3- دراسة الاطار المبني في منطقة الدراسة
72	3-1- أنماط العمارات
74	3-2- الواجهات
75	3-3- التغيير في الواجهات في منطقة الدراسة
76	3-4- التغيير داخل السكنات
79	3-5 مدخل العمارة
79	3-6- قفص السلالم
80	3-7- الشبكات التقنية داخل العمارة

82	4- تحليل الاستمارة والمقابلات
82	4-1- الاستمارة الموجهة للسكان
87	4-2- مقابلة مع رئيس لجنة الحي
88	4-3- مقابلة مع رئيس مصلحة دائرة تسيير الممتلكات في ديوان الترقية والتسيير العقاري
89	- خلاصة
الفصل الثالث: التحقق من الفرضيات وأهم الاقتراحات والتوصيات	
91	1- التحقق من الفرضيات
92	2- الاقتراحات والتوصيات
94	- خاتمة

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
16	- المخطط الخماسي 2009-2005	01
16	- المخطط الخماسي 2014-2010	02
17	- المخطط الخماسي 2019-2015	03
53	- معدل التساقط بمدينة المسيلة (2015-2005)	04
54	- معدل درجة الحرارة في مدينة المسيلة (2015-2005)	05
54	- معدل الرطوبة بمدينة المسيلة (2015-2005)	06
59	- تقسيم القطاعات بمدينة المسيلة	07
63	- تطور نمو السكان ومعدل التركيز الحضري في مدينة المسيلة	08
64	- التركيز الحضري في مدينة المسيلة	09
64	- أنماط السكن في مدينة المسيلة	10
69	- التوزيع النسبي لمساحة الحي	11
71	- التجهيزات الموجودة في الحي	12
73	- أنماط العمارات	13
76	- المساحات السكنية قبل التغيير	14
77	- المساحات السكنية بعد التغيير	15
82	- مدى تغيير السكان في المسكن أو واجهة العمارة	16
83	- سبب التغيير في المسكن	17
84	- عدد ونسبة العارفين بالقوانين	18
85	- رضى السكان على عمل ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI	19
86	- رأي السكان حول عمليات التوعية	20

فهرس الأشكال البيانية

الرقم	عنوان الأشكال	الصفحة
01	- هيكلة المذكرة	
02	- أنواع السكن المدعم	18
03	- المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري	27
04	- مراحل تسيير السكنات الاجتماعية في الجزائر	40
05	- المسيرين الرئيسيين ومكونات السكن الاجتماعي	46
06	- المراجع القانونية المنظمة لمجال تدخل المسيرين	47
07	- الحقب التاريخية التي مرت على مدينة المسيلة	58
08	- أعمدة بيانية توضح تطور سكان مدينة المسيلة	63
09	- موقع الحي من مدينة المسيلة	67
10	- التوزيع النسبي للإطار المبني و غير المبني	69
11	- تحديد الإطار المبني وغير المبني	70
12	- التجهيزات الموجودة بالحي	71
13	- شكل العمارات	73
14	- نمط الواجهات في منطقة الدراسة	74
15	- مخطط المسكن قبل التغيير	76
16	- مخطط المسكن بعد التغيير	77
17	- مدى تغيير السكان في المسكن او واجهة العمارة	83
18	- سبب التغيير في المسكن	83
19	- نسبة العارفين بالقوانين	84
20	- مدى رضى السكان على عمل OPGI	85
21	- رأي السكان حول عمليات التوعية	86
22	- الواجهة الجانبية المقترحة	93
23	- الواجهة الأمامية المقترحة	93

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
52	- موقع بلدية المسيلة من الولاية	01
59	- تقسيم قطاعات مدينة المسيلة	02
61	- المحاور المهيكلة لمدينة المسيلة	03

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
68	- منطقة الدراسة حي 1000 مسكن	01
70	- الإطار المبني وغير المبني	02
70	- الإطار المبني وغير المبني	03
72	- التجهيزات الموجودة في الحي	04
72	- التجهيزات الموجودة في الحي	05
72	- التجهيزات الموجودة في الحي	06
72	- التجهيزات الموجودة في الحي	07
74	- نمط العمارات في المنطقة رقم 01	08
75	- التغير على مستوى الواجهات	09
75	- التغير على مستوى الواجهات	10
76	- التغير على مستوى الواجهات	11
76	- التغير على مستوى الواجهات	12
77	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	13
77	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	14
77	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	15
78	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	16
78	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	17
78	- التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن	18

79	- مداخل العمارات	19
79	- مداخل العمارات	20
80	- قفص السلم والانارة	21
80	- قفص السلم والانارة	22
80	- قفص السلم والانارة	23
80	- قفص السلم والانارة	24
80	- قفص السلم والانارة	25
81	- خزائن الشبكات التقنية	26
81	- خزائن الشبكات التقنية	27
81	- خزائن الشبكات التقنية	28

فهرس الملاحق		
الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
98	- الاستمارة	01
99	- المقابلة	02

الفصل التمهيدي : مدخل عام.

_ مقدمة

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهداف الموضوع وأهميته

4- أسباب اختيار الموضوع

5- أسباب اختيار حالة الدراسة

6- منهجية الدراسة

7- التقنيات المستعملة في البحث

8- هيكلية البحث

مقدمة:

الإنسان كائن اجتماعي بطبعه وهذا ما ساعد على ظهور التجمعات السكانية التي كبرت إلى أن أصبحت عبارة عن مدن ذات كثافة سكانية عالية ، ومع تزايد حركة النزوح إليها والنمو الديموغرافي الكبير فيها تأثرت سلباً، وذلك بنقص الأراضي المخصصة للبناء وتزايد الطلب على السكن ومن هنا ظهرت فكرة السكن الاجتماعي .

ومن أجل التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر وبشكل خاص في مدينة المسيلة صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى ، فالتفكير كان منصب على العدد والكم وأهملت أمور كثيرة كالتسيير والصيانة خاصة فيما يخص صيانة واجهات المباني، وهذا ما أدى إلى التدهور الكبير الذي يعاني منه قطاع السكن الاجتماعي في المدينة .

ومن أجل تلبية احتياجات السكان وخلق مجال سكني اجتماعي يتلاءم مع السكان قامت الدولة بسن مجموعة من القوانين من اجل تسيير السكنات الجماعية الاجتماعية ومن بين هاته القوانين القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 والذي نص على عملية التنازل على املاك الدولة وانسحابها من عملية التسيير تاركة المجال للشركاء من اجل تسيير عماراتهم مما انجر عنه العديد من التجاوزات اهمها انجاز اشغال بناء على المساكن سواء بالتعديل او الاضافة كتحويل الشرفات الى غرف وغيرها من تجاوزات اخرى .

ولمعالجة الموضوع المطروح قسم محتوى المذكرة إلى فصل تمهيدي يتناول المقدمة وإشكالية الموضوع، الفرضيات، أهداف الموضوع وأهميته، أسباب اختيار الموضوع، أسباب اختيار حالة الدراسة، منهجية الدراسة، التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة، وتبع ذلك الباب الأول من السند النظري الذي

يتعرض للسكن الاجتماعي حيث سنتناول فيه بعض المفاهيم التي تخص موضوع الدراسة ثم السكن وأنواعه ثم خصصنا بالذكر السكن الاجتماعي والسياسة السكنية وأهم البرامج الخماسية ، يليه الباب الثاني الذي تطرقنا فيه إلى الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الجماعي الاجتماعي، ثم الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة تناولنا فيها تقديم مدينة المسيلة، دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة، والتي مكنتنا من الوقوف على الوضعية الحالية لمنطقة الدراسة، وفي الأخير سنقوم بتقديم بعض الحلول والتوصيات .

1. الإشكالية :

يعد السكن الاجتماعي الجماعي من أهم الصيغ التي تم انتهاجها في ميدان الإسكان بمدينة المسيلة، وقد وضعت الدولة عدة قوانين من أجل تسيير هذا النوع من السكن ولكن في الواقع توجد العديد من الأحياء في المدينة منها حي 1000 مسكن بها تجاوزات، أهمها الاستحواذ اللاشعري على الأملاك المشتركة وإنجاز أشغال بناء سواء بالتعديل أو الإضافة كتحويل الشرفات إلى غرف وتحويل المساحات الخضراء المحاذية للعمارات إلى مخازن وبساتين، حيث أن هاته المخالفات تشكل انتهاكا للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي أكدت على ضرورة الحفاظ على الجانب الجمالي للعمارات وتجانسها مع محيطها العمراني.

ومن مظاهر التدهور أيضا انعدام الإنارة في السلالم وتحطم أبواب العمارات واهتراء قنوات الصرف الصحي وأنابيب المياه الصالحة للشرب وأنابيب الغاز.

ونحن في دراستنا هاته اهتمنا بالإجراءات القانونية التي وضعتها الدولة من أجل تسيير هذا النوع من السكن والارتقاء به، ومدى تطبيقها على ارض الواقع.

من خلال ما سبق يمكننا أن نطرح السؤال التالي :

- ما مدى تطبيق الإجراءات القانونية في تسيير السكنات الجماعية والى ما ترجع اسباب تدهورها ؟

1. الفرضيات:

- التصرفات غير المسؤولة للسكان خاصة فيما يخص الجزء المشترك من السكن الاجتماعي الجماعي واتكالمهم على السلطات المحلية في التسيير.
- عدم تلاؤم التصميم الداخلي للعمارات مع أسلوب معيشة السكان.
- عدم احترام وتطبيق القوانين القوانين المنظمة لعملية تسيير السكن الاجتماعي الجماعي من طرف المستعملين.

2. أهداف الموضوع وأهميته:

لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة الهدف المتوخى من خلال بحثنا هذا يتمثل فيما يلي:

- الاطلاع على تصرفات السكان اتجاه الاجزاء المشتركة من السكن الاجتماعي الجماعي.
- تحديد كل العناصر التي تسبب تدهور السكن الاجتماعي الجماعي، وذلك من أجل فهمها، ثم بعد ذلك معالجتها.
- دراسة مدى تطبيق الإطار القانوني فيما يخص واجهات المباني على ارض الواقع.

3. أسباب اختيار الموضوع:

سبب اختيارنا لهذا الموضوع هو التعريف بالظاهرة واستخراج أهم الأسباب وربطها بالإجراءات القانونية من أجل معاينة هذا التدهور، وبالتالي تعميم النتائج المحصل عليها في إطار هذا البحث لتشمل كل الأحياء السكنية الاجتماعية في الجزائر.

4. أسباب اختيار حالة الدراسة:

ظاهرة تدهور السكن الاجتماعي تمس أغلب مدننا ولكن بدرجات متفاوتة ومظاهر مختلفة، وحي 1000 مسكن بالمسيلة هو من بين الأحياء التي تعاني من ظاهرة التدهور.

5. منهجية الدراسة:

إن اختيار المنهج المناسب هو أفضلية مسبقة للبحث من أجل الوصول إلى نتائج ناجعة، وقد كان لزاما علينا ونحن نحاول دراسة موضوع تسيير السكن الاجتماعي الجماعي بين الإجراءات القانونية والواقع الميداني، أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث وهو المنهج الوصفي التحليلي، أين يتمكن الباحث بالوصف المنظم للظاهرة ثم تأتي مرحلة التحليل باستعمال الأدوات المختلفة .

6. التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة :

من أجل الوصول إلى النتائج والأهداف المسطرة اعتمدنا على التقنيات التالية :

1- الكتب والرسائل الأكاديمية ، المجالات ، الجريدة الرسمية : وهذا من أجل التزود بالمعلومات النظرية، ادراك الابعاد والمعايير التنظيمية والتقنية والقانونية .

2- الملاحظة: الملاحظة والمعاينة الميدانية من أجل التشخيص العملي للظاهرة.

3- المخططات: الاعتماد في التشخيص العملي على المخططات الميدانية .

4- الصور الفوتوغرافية: هي تميمين لمصداقية البحث وقياس حجم التدهور.

5- استمارة استبيان و المقابلات.

8. هيكله البحث: نظرا للأهمية التي يكتسبها الموضوع حاولنا في بحثنا هذا الإحاطة بكل

جوانبه وبشكل مفصل، اشتملت المذكرة على:

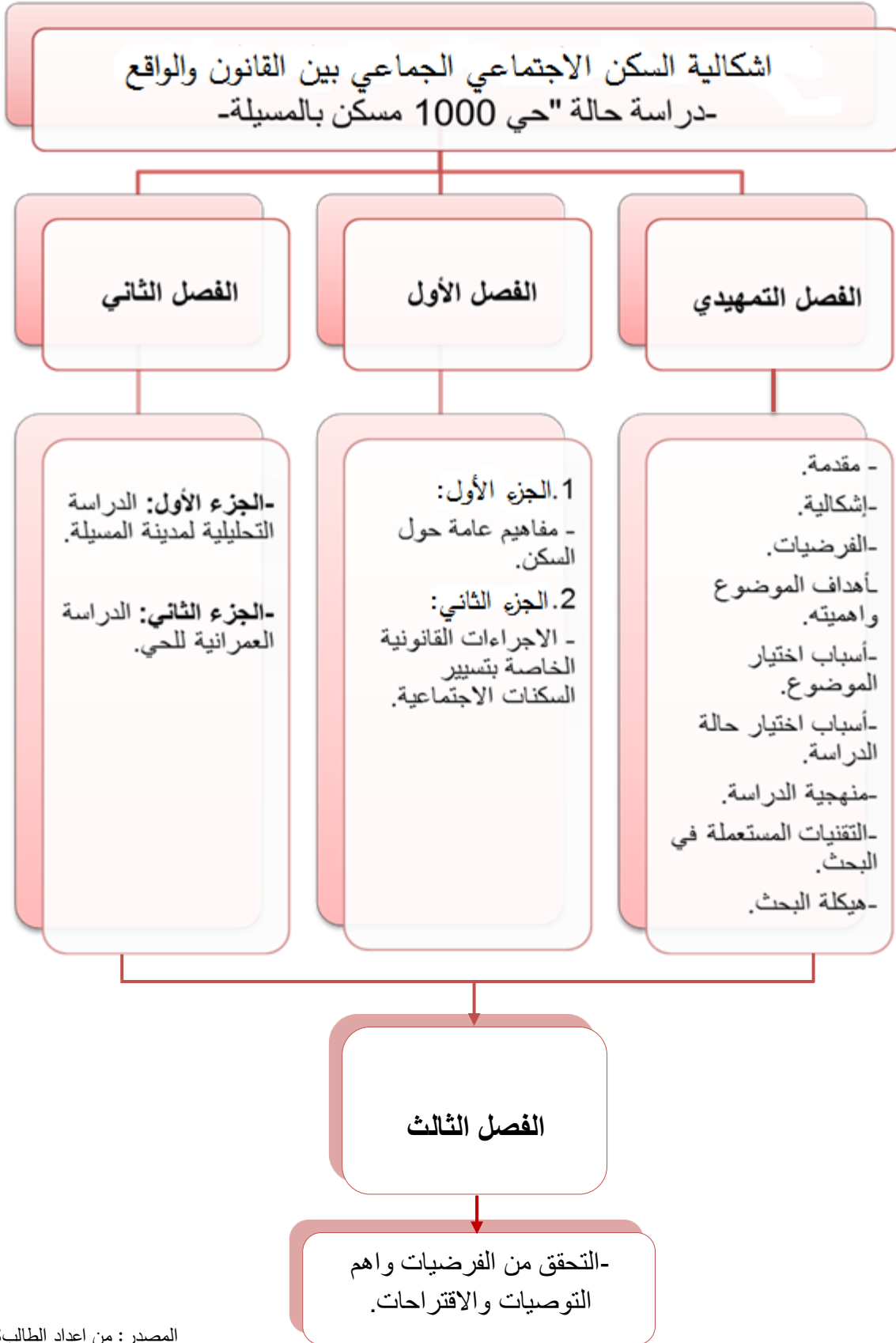
الفصل التمهيدي: يحتوي على مقدمة والإشكالية والفرضيات والأهداف.

الفصل الأول: يحتوي على السند النظري (مصطلحات) المتعلق بموضوع دراستنا.

الفصل الثاني: يتضمن الدراسة التحليلية للمدينة والحي "حي 1000 مسكن بالمسيلة".

الفصل الثالث: يتضمن التوصيات والاقتراحات

الشكل رقم (01): هيكلية المذكرة



المصدر : من اعداد الطالب 2018

الفصل الأول: السند النظري.

الجزء الأول: مفاهيم عامة حول السكن وأهم مراحل السياسة السكنية.

_ تمهيد

1- مفاهيم عامة حول السكن

2- السياسة السكنية في الجزائر

3- أنماط السكنات المدعمة من طرف الدولة

4- السكن الاجتماعي الإيجاري

تمهيد :

إن مجال السكن أصبح من المشاكل العالمية التي يصعب حلها، والجزائر على غرار جميع بلدان العالم تعاني من أزمة السكن، ومن أجل القضاء عليها وسد العجز المسجل وكذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد للمواطنين على السكن انتهجت الجزائر سياسات متعاقبة، ومن بين هاته السياسات السكن الاجتماعي الذي يعتبر من الحلول العصرية للقضاء على أزمة السكن .

ومن هنا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم عامة تخص السكن الاجتماعي، وسوف نتعرف إلى أنواعه وبالخصوص السكن الاجتماعي الإيجاري.

1. مفاهيم عامة حول السكن:**1-1 مفهوم السكن: "habitat"**

هو الاطار وظروف معيشة السكان عموما، ولاسيما اسلوب تجميع المستوطنات البشرية في المناطق الحضرية من نسيج تم بناؤه خصيصا لإسكان السكان والذي عادة ما يكون الوظيفة الرئيسية للمدن، مرتبطة او غير مرتبطة بوظائف اخرى.

وظيفة السكن لها أشكال خارجية وهيكل داخلي وأنماط استخدام الأراضي المتنوعة وفقا للمناطق والمدن و الأحياء.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pierre Merlin-Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, France Quercy à Mercuès, France, janvier 2009,P 435

و يعرف أيضا على أنه ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁽¹⁾

2-1 مفهوم المسكن: "Habitation"

هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء أو جزء منه مخصص للسكن، حيث يعيش فيه العديد من الأشخاص معا سواء كانوا مرتبطين ببعضهم أم لا، والذين يشكلون أسرة معيشية.⁽²⁾

1-2-1 الشروط الأساسية للمسكن :

حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات والخدمات الضرورية واللوازم المطلوبة ومتطلبات الراحة ، وفي هذا كله يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن وقد صنف محمد خيضر توفيق هذه الشروط إلى ثلاثة:⁽³⁾

أ- توفير الحاجة النفسية وتتمثل في :

× التهوية والإضاءة والتدفئة والتكييف لكل زاوية من زوايا المسكن .

× تجنب حدوث الضوضاء داخل المسكن .

× توفير مجالات كافية للرياضة ولعب الأطفال .

⁽¹⁾J.E.HAVEL ,habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P10

⁽²⁾ Ibid. p435

⁽³⁾ توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1962، ص119

ب- ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية من خلال :

- × تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب والاستعمال المنزلي .
- × التخلص من الفضلات بأنواعها بطريقة صحية عن طريق جمعها ونقلها إلى أماكن مخصصة لها.
- × مكافحة جميع أنواع الحشرات التي تساعد على انتشار الأمراض .
- × تخصيص غرفة نوم لكل فردين $TOP=2$ من الأسرة لتجنب الازدحام والأمراض التنفسية والجلدية والمعدية .

ج- شروط الوقاية من الحوادث المنزلية :

- × إقامة المسكن على أرضية صلبة وثابتة .
- × تقادي استعمال مواد بناء مغشوشة ، والاعتماد على مواد صلبة وصالحة لها قدرة التحمل لأطول مدة.
- × توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق وحوادث الكهرباء و الغاز .
- × إجراء كل الصيانات الضرورية للمرافق والتوصيلات الكهربائية والمجاري الصحية.

1-3 مفهوم العقار: " Foncier "

عرفه قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 في المادة الثانية منه بأن

الأملك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية⁽¹⁾.

(1) قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المادة 2، ص 2

1-4 مفهوم السكن الجماعي: "Logement collectif"

نعني به عمارة مقسمة الى عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي⁽¹⁾

ويتميز السكن الجماعي عن السكن الفردي بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة بين السكان وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين.

1-5 تمويل السكن: "Financement du logement"

عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن، ونظرا لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع .

1-6 الصندوق الوطني للسكن: (CNL)⁽²⁾

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

- إعانات مالية غير قابلة للاسترجاع.

- قروض تسترجع على دفعات على المدى المتوسط (15 الى 25 سنة).

⁽¹⁾ pierre labarde , les espace urbaines dans le monde, collection nathan université, France, 1992, p92

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991

7-1 تدهور السكن: (1) "Dégradation du logement"

هو التغير نحو الأسوأ الذي يطرأ على المبنى أو جزء منه يؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر مباشرة على نوعية الحياة ويصبح المسكن غير صحي، هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني (الإهمال، نقص الوعي، غياب التهيئة المختلفة) وله مسببات أخرى طبيعية.

2-السياسة السكنية:

هي 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 والكمية المحددة .

1-2 مراحل السياسة السكنية

1-1-2 مرحلة مخططات التنمية(1967-1989)

عرفت هذه المرحلة عدة مخططات وبرامج تنموية اتبعتها الدولة بعد الاستقلال للنهوض بقطاع السكن، حيث كان كل مخطط يعطي لقطاع السكن أولوية بالغة ويتبنى برنامجا خاصا به، غير انه كل ما سطر له في جل البرامج لا ينجز بصفة كلية لعدة أسباب من بينها:

- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية.

- النمو الديمغرافي السريع.

- ارتفاع نسبة التمدن

¹ Ibid. p92

- صعوبة تحصيل مواد البناء.

- نقص التمويل المالي.

2-1-2 مرحلة التحولات الاقتصادية: (1990-1999)

اتخذت السياسة السكنية بعدا آخر في هذه المرحلة حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط (السكن الاجتماعي، السكن الفردي)، ومن جهة أخرى عملت الدولة على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني في محاولة منها لكبح زمام أزمة السكن الخائقة التي عرفت الجزائر، الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن حتى يتمكن من الحصول على السكن.

قامت الدولة في هذه المرحلة بتبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات، كما تميزت هذه المرحلة بظهور أنماط سكنية لم تعرفها الجزائر من قبل وهي: برنامج السكن التطوري، برنامج السكن التساهمي، برنامج السكن الاجتماعي الإيجاري.

3-1-2 مرحلة التعديلات للمراسيم التنفيذية: (2000-2004)

أهم ما ميز هذه المرحلة هو الاهتمام بالجانب الكيفي للسكنات بعدما كان الاهتمام محصور في الجانب الكمي بالإضافة الى تحولات سكنية أخرى وصدور مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن والتي مست بعض الأنماط السكنية مثل :

- ظهور صيغة البيع بالإيجار بمقتضى المرسوم رقم 105/01 لسنة 23 أبريل 2001.

- عرفت السكنات التساهمية تعديلا في صيغة تمويلها بفضل التعليمات الوزارية لسنة 15 نوفمبر

2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 308/94 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994.

- صدور المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 7 أوت 2003 الذي يسمح للدولة بالتنازل عن

أملكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه وذلك وفق شروط محددة .

كل هذا جاء في محاولة لتخطي العراقيل التي عرفها ومازال يعرفها هذا القطاع الحساس، بالإضافة إلى

كبح زمام أزمة سكن عرفت الجزائر على مدار سنوات وذلك بالإنجازات الكبرى للدولة في هذا القطاع.

2-1-4 مرحلة البرامج الرئاسية الخماسية في الفترة من 2005 الى 2019:

تميزت هذه الفترة بإعلان الدولة الجزائرية عن اطلاق مجموعة من البرامج والمخططات الخماسية في

مجال السكن، وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية.

من اهم هذه البرامج والمخططات نذكر:

× المخطط الخماسي 2005-2009

× المخطط الخماسي 2010-2014

× المخطط الخماسي 2015-2019

الجدول رقم(01): المخطط الخماسي 2009-2005

المخطط الخماسي		قطاعات السكن
النسبة %	2005-2009	
24.93%	311.890	السكن الاجتماعي الايجاري LSL
20.89%	261.440	السكن الاجتماعي التساهمي LSP
10.32%	129.115	سكن البيع بالإيجار LVSP
40.84%	510.696	السكن الريفي LR
3.04%	38.068	السكن الترقوي LP
/	/	السكن الهش RHP
100%	1.251209	المجموع

المصدر: MHU,2011,Mili,2017

الجدول رقم (02): المخطط الخماسي 2014-2010

المخطط الخماسي		قطاعات السكن
النسبة %	2010-2014	
27.07%	700.000	السكن العمومي الايجاري LPL
21.27%	550.000	السكن الترقوي المدعم LPA
/	/	سكن البيع بالإيجار LVSP
34.80%	900.000	السكن الريفي LR
2.13%	55.000	السكن الترقوي العمومي LPP
14.73%	381.000	السكن الهش RHP
100%	2.586.000	المجموع

المصدر: MHU,2011,Mili,2017

الجدول رقم(03): المخطط الخماسي 2015-2019

المخطط الخماسي		قطاعات السكن
النسبة %	2015-2019	
37.2%	817.000	السكن العمومي الايجاري LPL
11.6%	255.000	السكن الترقوي المدعم LPA
3.90%	86.000	سكن البيع بالإيجار LVSP
33.0%	724.000	السكن الريفي LR
0.70%	15.000	السكن الترقوي العمومي LPP
86.40%	1.896.000	مجموع المساكن العمومية
13.60%	295.000	تقسيمات البناء الذاتي
100%	2.192.000	مجموع الوحدات السكنية

المصدر: MHU,2011,Mili,2017

منذ العام 2005 تم احياء برامج السكن العمومي بكثافة لزيادة انتاج وتسليم المساكن العمومية، حيث

تعكس الأرقام المسجلة في البرامج الخماسية الأولوية المعطاة لقطاع السكن.

تم تسجيل أكثر من مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2009-2005 وتضاعف الرقم الى أكثر

من مليونان وحدة سكنية (2.586.000) خلال الخماسي 2014-2010، في حين توقعات البرنامج

الخماسي 2015-2019 تشييد حوالي مليونان وحدة سكنية (2.192.000) من جميع الأنواع، حيث

أخذ السكن العمومي الايجاري (LPL) النسبة الأكبر ب 37.2% اذ تم تسجيل 817.000 وحدة سكنية،

وأخذ السكن الترقوي المدعم (LPA) نسبة 11.6% بحوالي 255.000 وحدة سكنية، اما السكن

الريفي (LR) فقد تم تسجيل 724.000 وحدة سكنية بنسبة 33%، أما صيغة سكن البيع

بالإيجار (LVSP) عرف نسبة قليلة ب 3,90%، كذلك نفس الشيء بالنسبة للسكن الترقوي

العمومي (LPP) بنسبة 0.70%.

وقد اولت الدولة في هذا البرنامج الخماسي الاخير اهتماما بالتجمعات السكنية التجزئات الترابية (تقسيمات البناء الذاتي) بنسبة 13.6%، وهذا ما يميز البرنامج الاخير عن البرنامجين السابقين.

استكملت البرامج الخاصة والتكميلية مثل تلك الموجودة في الجنوب الكبير خلال العقد 2014-

2005 لزيادة معدل انتاج المساكن في هذه المناطق، وبالنظر الى العجز ومحدودية القدرة المحلية في

قطاع البناء مقارنة بالمبالغ الاستثمارية للبرنامجين الخماسيين الاخيرين 2010-2014 / 2015-2019

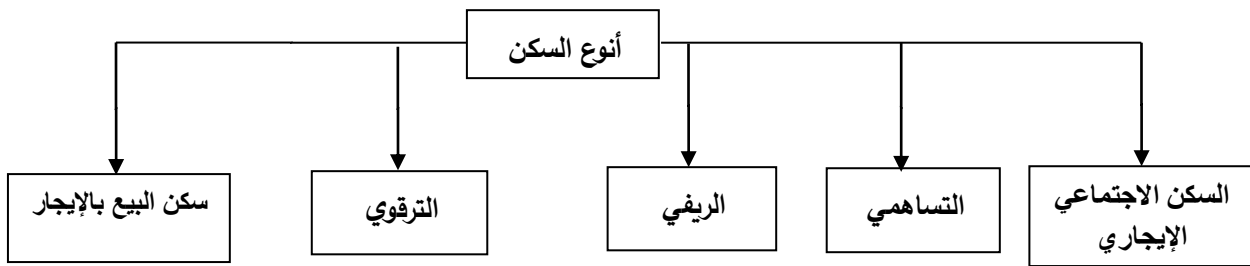
فقد اعتمدت الدولة حوافز الشراكة التي تشرك الشركات الأجنبية في إنجاز المباني لسد العجز المسجل.

3- أنماط السكنات المدعمة من طرف الدولة:

قطاع السكن من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية، لكونه المحرك الرئيسي

للاقتصاد الوطني، وللسكن العديد من الانواع يوضحها الشكل التالي:

الشكل رقم (02): أنواع السكن المدعم



المصدر: من اعداد الطالب 2018

3-1 السكن الاجتماعي: "Logement Social" (LS)

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

× أنواعه:

- السكن الاجتماعي الايجاري

- السكن الريفي

- السكن الاجتماعي التساهمي

3-1-1 السكن الريفي : "Logement Rural" (LR)

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

و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة

خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي والماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة وفضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.⁽¹⁾

× المستفيدين :

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

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

2-1-3 السكن الاجتماعي التساهمي : "Logement Social Participatif" (LSP)

× تعريفه:

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

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

× خصائصه :

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ،نصف جماعي أو فردي .

- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف .
- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل .
- شروط الاستفادة منه :
- عدم استفادة المترشح وزوجه من سكن من الحضيرة العقارية أو من إعانة مالية موجهة للسكن.
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن .
- دخل المستفيد لا يتعدى (05) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

3-1-3 السكن الترقوي المدعم: "Logement Promotionnel Aidé" (LPA)

- السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.
- 1- تسجل المشاريع عن طريق وزارة السكن (تبعث مقرررة فيها إعانات للولاية) ،تقوم الخزينة العمومية بتحويل إعانات إلى حساب الصندوق الوطني للسكن CNL.
 - 2- تحرير الإعانة:

- تتقدم مصالح البلدية إلى الصندوق بملفات المترشحين الكاملة.
- تقوم مصالح الصندوق الوطني للسكن بدراسة الملفات المقدمة.
- الملفات الناقصة أو الغير مقبولة تعاد إلى مصالح البلدية.

- الملفات المقبولة تبعث إلى لجنة الدائرة لانتقاء النهائي للمستفيدين.
- الملف الأساسي للمركي dossier de base : يتقدم المركي بوثائق مشروعه على الصندوق الوطني للسكن.
- يقوم الصندوق بتحرير اتفاقية المشروع convention de project التي تمضى من طرف المدير الجهوي ثم من طرف المركي العقاري.
- يتقدم المركي بطلب التخليص عن الملفات المقبولة، حيث يتم التخليص حسب نسبة تقدم الأشغال.

3- شروط الاستعادة من إعانة للحصول على سكن ترقي مدعم: هذه الشروط باختصار هي :

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

2-3 البيع بالإيجار : "Location vente" (LV)

- يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في افريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.
- وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد .

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

× خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية.

- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن بعمليات تجارية .

- شروط الترشح:

- عدم الاستقادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية او لإعانة مالية .

- عدم امتلاك مسكن خاص.

- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

× الإجراءات:

- يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره .

- تقديم دفعة مالية تقدر ب 25% على الأقل من ثمن المسكن .

- يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

4. السكن الاجتماعي الإيجاري⁽¹⁾: (LSL) "Logement Social Locatif"

هذه التسمية هي معادلة للتسمية السابقة "السكن الاجتماعي" ، "Logement Social" (LS)،

ويقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة

2008 السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم

تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .

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

4-1 خصائص السكن الاجتماعي الإيجاري:

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

4-2 شروط منح السكن الاجتماعي الإيجاري:

وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 حتى يكون

المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري وتتمثل فيما يلي:

- لا يملك عقاراً 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 تكون 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.

4-3 تمويل السكن الاجتماعي الايجاري :

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز.

- في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخزينة العمومية الذي حدد في المخطط

الثلاثي 1967-1969 للخزينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.

- في 1970 ساهم الصندوق للتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل

كالتالي:

$\times 50\%$ من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة

تقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

$\times 50\%$ من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20

سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة .

- وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

$\times 75\%$ من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة

يقدر بـ: 1% لكل سنة.

$\times 25\%$ من قيمة البرنامج بتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20

سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75% لكل سنة.

- في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة

تعويض مقدرة بـ 01 % لكل سنة للخزينة العمومية.

ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق

والتي كان لها اثر على تكلفة السكن و ارتفاعها.

ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن، وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:

- مدة التعويض 25 سنة.

- نسبة الفائدة 06 % تتكفل الخزينة العمومية بـ 2 % منها على شكل فائدة على القرض.

- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية .

- ابتداء من سنة 1991 تكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل حتى سنة 1996 حسب

الجريدة الرسمية رقم 176 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الاجتماعي وأصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المصدر الوحيد لهذا التمويل.

- ابتداء من سنة 1996 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية على عاتق الخزينة العمومية لوحدها

دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- مع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغير آخر في نمط تمويله حيث أخذ وجهتين:

× الوجهة الأولى: السكنات الاجتماعية في طور الإنجاز تمول عن طريق الخزينة العمومية.

× الوجهة الثانية: تتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 يتم تمويلها على

النحو التالي: - 50% من ميزانية الدولة. / - 40% من القروض البنكية. / - 10% من مساهمة

المستفيد.

- بعد سنة 2000 فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش قطاع السكن وللبنوك

لتساهم بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية، وغيرها من الإجراءات.

4-4 مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:

تتشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومدير السكن والتجهيزات العمومية ELD ومدير البناء والتعمير DUC وذلك لاختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على :

- عرض للأسباب.

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

- دراسة النجاعة والملائمة

- استراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

- الترابط بين القطاعات (التنسيق القطاعي الضروري)

- تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات

- التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري

× اختيار المكلف بالدراسات :

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

أو معنوي (مكتب الدراسات).

يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية المكمّل رقم 9 بالنسبة للمشاريع العمومية

يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة

مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية

للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع

وابداء أي ملاحظات ومناقشاتها مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم بدراسة التصميم:

و تشمل على الرسميات المبدئية ما قبل المشروع المختصر، ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع.

× الرسميات المبدئية:

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضاءية (مخططات مبدئية عامة وهي مخطط

بمقياس 1/500 وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 1/200

× ما قبل المشروع المختصر ويشمل :

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

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

- مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات
- التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع
- تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة
- تبرير الحلول التقنية المعتمدة

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

× التصميم العام للمشروع :

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

المخطط النهائي، المقاطع، الواجهات، أشكال مختلف العناصر ،طبيعة وخصائص المواد بالإضافة إلى:

- أسس تنظيم الأشغال

- تحديد تكلفة الأشغال النهائية

- تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع

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

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

المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر

× الرخص الإدارية:

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

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

بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع، وذلك بإجراء

مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط وبتابع إجراءات قانون الصفقات العمومية.

ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط ،كلفة المشروع ومدة

الإنجاز... الخ ، ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى OPGI يكون متبوعا

بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها ،حيث هناك لجنة متمثلة في

OPGI و DUC و DLEP تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن

للمشروع مع احترام الآجال المفروضة لإنجاز المشروع ، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم ترتيب

الملفات كي تسلم إلى OPGI حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم، على مستوى مصلحة الصفقات بـ OPGI يتم دراسة ملف المشروع، والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إدارياً، كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة لـ OPGI كما يسلم للصندوق الوطني للسكن CNL المكلف بتمويل المشاريع السكنية، ومن أجل استكمال مسار إنجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه (المكلف بالإنجاز .مكتب الدراسات. أعوان الاتصال .مراقبي الأشغال ...الخ)، وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية.

وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي :

مخطط التهيئة الشامل، البرنامج، جدول المنجزات اليومية، أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية الشهرية

مخططات التنفيذ...الخ

هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن، كما انه يتم خصم مبلغ مالي من

المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي

مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

الجزء الثاني: الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكنات الاجتماعية.

_ تمهيد

1- مفاهيم عامة

2- التسيير

3- مميزات التسيير

4- أنواع التسيير

5- الاجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الاجتماعي

6- المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات
الجماعية

_ خلاصة عامة

تمهيد :

تطور مجال تسيير وصيانة السكن الجماعي في الجزائر تطورا كبيرا ، ومن أجل فهم هذا التطور سنتعرض في هذا الفصل الى أهم الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير وصيانة السكن الجماعي.

1. مفاهيم عامة :

1-1 مفهوم التشريع العمراني :⁽¹⁾ "Réglementation Urbaine"

هو تحديد السياسة العمرانية عن طريق رفع القوانين حسب المتغيرات إما زمانيا أو مكانيا ، من أجل توضيح حدود الاستعمال الأمثل للعقارات وكذا من أجل تنظيم المدن.

2-1 مفهوم القانون: "Loi"

هو النص الذي يقره المجلس الشعبي الوطني ويصدره رئيس الجمهورية ، يحدد القانون القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات المذكورة في الدستور ، وهو المصدر النصي الأكثر أهمية .

3-1 مفهوم المرسوم: "Décret Exécutif"

يعتبر من النصوص التنظيمية وهو نص يتخذه رئيس الجمهورية (مرسوم رئاسي) أو رئيس الحكومة (مرسوم تنفيذي).

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية ، قانون 29/90 بتاريخ 01 - 12 - 1990 ص 2

2- التسيير: "Gestion"

1-2 مفهوم التسيير:

هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة والمتكاملة والتي تشمل أساسا التخطيط ، التنظيم ، التوجيه ، الرقابة ، فهو تحديد للأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية ، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فرضا ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي ، فالرقابة لا بد وأن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحها وهذا يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات والإجراءات وغيرها من الخطط، أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وهكذا عملية دائرية.(1)

لقد تعددت تعريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية حيث عرفه تايلور Taylor بأنه علم مبني على قوانين وقواعد وأصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانية. وحسب سيمون h.simon فان التسيير والشؤون التسييرية يجب أن نفكر فيها كعمليات أخذ قرار بقدر ما هي عمليات تنطوي على فعل.

إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث أنه لا يشير إلا إلى

مجموعة التقنيات في عملية التسيير ، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب

المصطلح الإنجليزي "management" فانه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات والكفاءات

القيادية التي يجب أن يتوفر عليها المسير.(2)

إن عملية التسيير عملية معقدة تحتاج إلى مسير ناجح وكفاء والذي بدوره يحتاج إلى أدوات واليات

تساعده في العملية التسييرية واتخاذ القرار .

(1) محمد رفيق ، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2002، ص 5 .

(2) عبد الرزاق حبيب ، اقتصاد وتسيير المؤسسات ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 ، ص 103 .

2-2 مفهوم التسيير القانوني:

حسب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية

للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وحسب المادة 06

فهو:

× تأجير المساكن والمحلات ذات الاستغلال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.

× تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.

× المحافظة على العقارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.

× إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني

لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.

× تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.

× ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة بها، في

إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

× كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

أما كلمة تسيير، في بحثنا فنقصد بها كل العمليات الإدارية، التقنية، التشريعية، التي تهدف بالدرجة

الأولى إلى إنجاز الإطار المبني والغير مبني في آن واحد، والقيام بكل الإجراءات القانونية، من أجل

الحفاظ على الإطار العمراني وصيانته، بعد استلامه، حتى لا يتدهور، وذلك بغية إيجاد مناخا اجتماعيا

وبيئيا ملائما للحياة الاجتماعية داخل الحي.

3 - مميزات التسيير: (1)

- أ. التسيير علم وفن ، يعرف بكونه مجموعة من مختلف العلوم بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة:(تكوين ، سمات القائد ، قدرة الاتصال ، معرفة المهام ، قدرة التأثير)، إن التفكير التسييري عرف تطورا هائلا بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين : كالاقتصاد، المحاسبة، الرياضيات، علم النفس ، علم الاجتماع، العلوم السياسية والاتصال، الإعلام الآلي.
- ب . التسيير مبني على وظائف تتأثر فيما بينها وتكون وحدة متماسكة، لهذا نستطيع أن نخطط عمليات التنظيم والإدارة والرقابة كما نستطيع أن ننظم عمليات التخطيط والقيادة والمراقبة وهكذا للوظائف الأخرى.
- ج . يتطور التسيير حسب دورة متواصلة ، ولكي يتم تحقيق بقاء المؤسسة يجب على عجلة التسيير أن تتجدد بصفة متواصلة خلال الزمن حسب التسويات المطلوبة.
- د . التسيير مبني على تقارب تيارين هما العقلانية والإنسانية لدمج ثقافة المؤسسة.
- هـ . التسيير تطابق مع الأداء وهذا يتضمن ثلاثة عناصر:
- . تحقيق مشروع معقد يستلزم علينا مساهمة أكثر من عامل واحد .
- . دور المسير يكمن في تحديد الاتجاه الدقيق لممارسة عملية ما .
- . البحث عن الفعالية هي من متطلبات الكل في كل لحظة .
- و. للتسيير أبعاد وتطبيقات عالمية .
- ز. نستنتج أن للتسيير مناهج عدة عامة وخاصة تكون تابعة للمشكل المدروس.

(1) عبد الرزاق حبيب، مرجع سابق، ص 105 .

4- أنواع التسيير:

استنادا للمراسيم التنفيذية 666/83، 147/91 و 154/97، يوجد ثلاثة أنواع من التسيير:

1-4 التسيير المباشر:

هو الذي يكون فيه التدخل مباشرة دون تكليف أي هيئة ويضمن من طرف صاحب المشروع والذي يأخذ على عاتقه مختلف الأعمال والخدمات التي تضمن السير الحسن للمشروع.

2-4 التسيير غير المباشر:

هو الذي توكل فيه العملية لهيئة مكلفة بالتدخل قصد المراقبة والتوجيه يلجأ إليها صاحب المشروع.

3-4 التسيير المشترك:

وهو الذي يتقاسم فيه متدخلين أو أكثر العملية كل بوسائله الخاصة ووقته وزمانه المحدد ، ضمن علاقة التنسيق والتكامل التي تربطهم.

5- الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الاجتماعي الجماعي:

إن مفهوم التسيير الذي نتناوله في إطار هذا البحث، هو تلك العمليات الإدارية، التقنية والتشريعية،

التي تهدف إلى إنجاز الإطار المبني والغير مبني في آن واحد، من جهة، والقيام بكل الإجراءات

القانونية، من أجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانتته، بعد استلامهما، من جهة ثانية، حتى لا

يتدهور، حتى تتمكن بذلك من إيجاد مناخ اجتماعي وبيئي ملائم للحياة الاجتماعية داخل الحي.

لقد عرفت سياسة الجزائر في هذا المجال تطورات هامة، هدفت كلها إلى توحيد عمليتي التسيير

والصيانة وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية.

5-1 مراحل تسيير السكنات الجماعية الاجتماعية في الجزائر:

لكون عملية التسيير وخاصة في قطاع السكن، تكتسي أهمية كبيرة، لأنها تهدف إلى تقديم خدمات ذات طابع اجتماعي وطابع تقني، فإن السلطات العمومية قد أولتها أهمية معتبرة، فقد تبنت ابتداء من 1962 إجراءات تقنيين وتنظيم التسيير العقاري للسكنات الجماعية .

حيث عملت على إيجاد تشريعات تنظيمية، متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير.

من هذه الهيئات، الموروثة غداة الاستعمار، نجد:

- دواوين السكن ذو الكراء المعتدل (Offices H.L.M)
- دواوين البلديات، الولايات (Offices des APC et WILAYATES)
- تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل (Coopératives d ' H.L.M)
- شركات تعاونيات السكن (Sociétés Coopératives d'Habitat)

5-1-1 تحسين القوانين المنظمة:

موازة مع تحويل العقارات، ومنذ سنة 1984، عملت السلطات العمومية على إجراء تعديلات على المراسيم المحددة لكيفيات تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري، من أهم هذه التعديلات نذكر:

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1 جوان 1985 (الملحق 9)، المتضمن التنظيم الداخلي لدواوين الترقية والتسيير العقاري (يحدد عدد الدوائر والمصالح بالديوان ويوضح مهامها و كيفيات عملها).
- المرسوم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 (الملحق 10)، المتضمن تحويل، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، التي أصبحت مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، يتم إنشاؤها طبقا للمرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، ويتم تنظيمها في إطار هذا المرسوم المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل المؤسسة العمومية المحلية.

منذ هذا التاريخ لم يحصل أي تغيير حتى سنة 1991، ومن خلال المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، والذي تم تعديله وتنظيمه بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 2 جانفي 1993، حيث أصبحت مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري "EPIC"، ويمكن لها العمل على كامل التراب الوطني، ويرأسها مدير عام يتم تعيينه عن طريق مرسوم تنفيذي، باقتراح من وزير السكن. وقد تم تعيين 53 ديوان ترقية وتسيير عقاري، واحد على مستوى كل ولاية (47)، زائد 6 دواوين على مستوى الجزائر العاصمة.

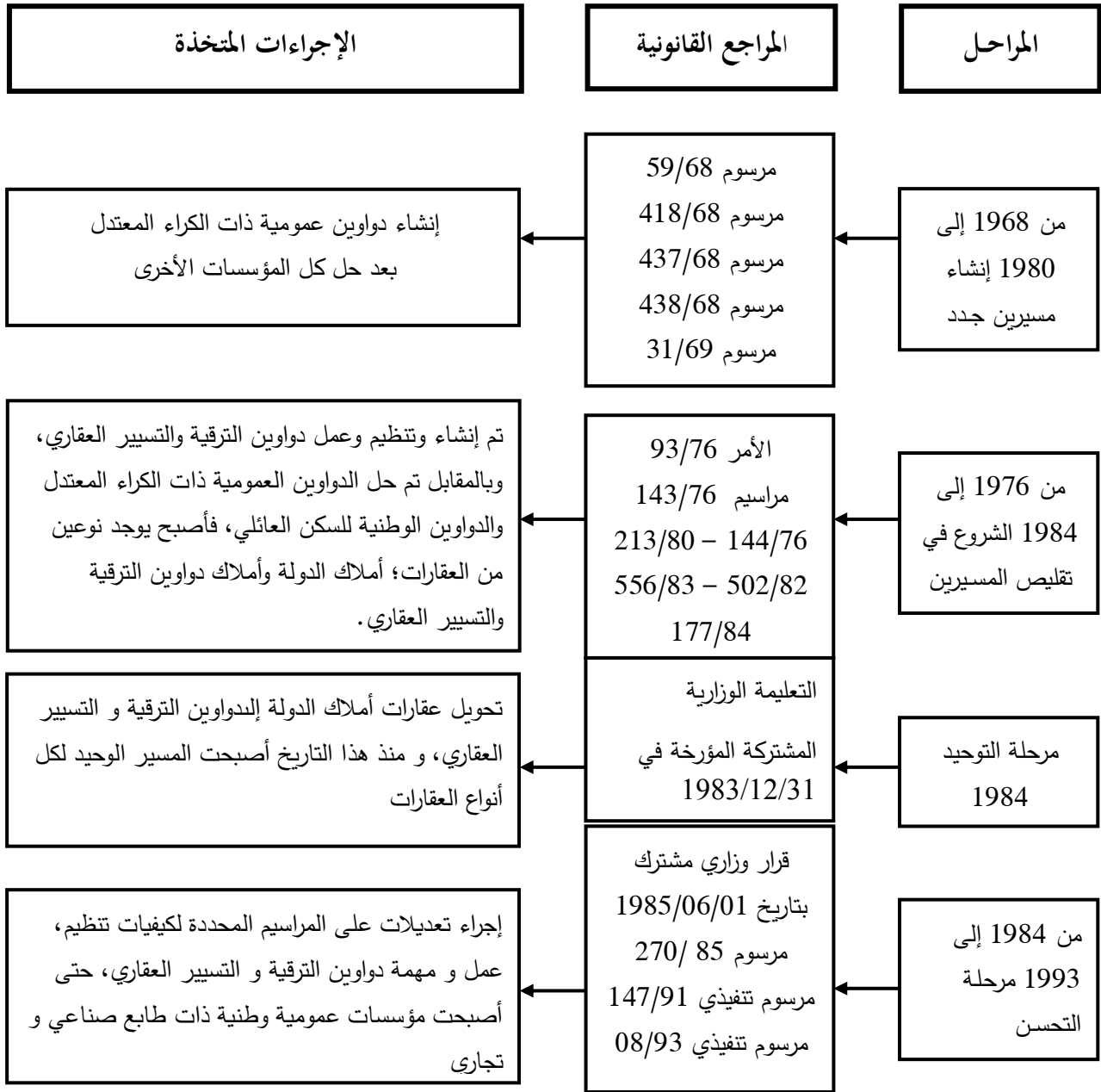
يمكن أن نسجل في هذه المرحلة ملاحظة، وهي أن قواعد التسيير لم تتوحد مع توحيد الهيئات، مما اضطر السلطات العمومية إلى إجراء عملية توحيد للمؤسسات المشرفة على التسيير. فحدث بعد ذلك، أي انطلاقا من سنة 1997 تغييرا في عملية التسيير، إذ قررت السلطات العمومية، تكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري بالاقتران على إنجاز السكنات فقط، أما أشغال التهيئة فكلفت بها مديريات التعمير والبناء، وهنا تطرح مشكلة التنسيق بينهما، وإمكانية التحكم في عملية التسيير.

5-1-2 تكليف مسير وحيد:

بهدف توحيد عمليات التسيير، وابتداء من نهاية سنة 1983، حتى نهاية سنة 1984، حيث انطلقت عملية تحويل العقارات " أملاك الدولة "، التي كانت تسييرها مصالح السكن بالولاية، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وقد تم ذلك تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 31 ديسمبر 1983، هذه العملية انتهت سنة 1984، ومن ذلك التاريخ بقي مسير وحي لكل أنواع العقارات وهو دواوين الترقية والتسيير العقاري.

شكل رقم (04): مراحل تسيير السكنات الاجتماعية في الجزائر.



المصدر: دحدوح جمال، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، ماجستير، المسيلة 2001 ص 49.

2-5 صيانة السكن الاجتماعي:

إن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالنسبة للجانب التسييري، مما جعلنا نؤكد أن الدولة، وجهت اهتماماتها إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية، ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة، و من أهم المراجع القانونية التي تشير إلى صيانة الإرث العقاري، نذكر ما يلي:

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

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

2- المنشور الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980، المتعلق بصيانة الإرث العقاري.

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

3- المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة

الأحياء.

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

4- المنشور الوزاري المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بتحسين محيط الأحياء ومشاركة

السكان.

هذا المنشور يحث المسؤولين على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسين محيط أحيائهم.

5- المنشور الوزاري المؤرخ في 18 أوت 1982 ، المتعلق بالصيانة الدائمة للإرث العقاري، نظافة وأمن الأحياء.

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

6- المنشور الوزاري المؤرخ في 1 أوت 1983 ، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية، والشبكات المختلفة.

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

7- المنشور الوزاري المؤرخ في 4 جانفي 1984، المتعلق بالحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجديدة.

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

8- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 ، المعدل والمتمم له.

هذا المرسوم يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

9- المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997 ، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

هذا المرسوم يحدد إجراءات التسيير للحساب بواسطة عقد يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري،

والقائم بإدارة الأملاك العقارية، "و هو نوع من التسيير المشترك".

10- المادة 116 من القانون رقم 01/11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، تنص

هاته المادة على حماية التراث المعماري والعقاري وبموجبه تسهر البلدية والمصالح التقنية المؤهلة

بالمحافظة وحماية الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.

11- المادة 119 والتي تنص على أن البلدية تشجع وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف

إلى صيانة المباني أو الأحياء.

أثناء إطلاعنا على المراجع القانونية المتوفرة، سجلنا نقاط مهمة هي:

1- تأكيد السلطات العمومية على تحديد مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري في المحافظة على

الإطار المبني، أما الإطار الغير مبني " الفضاء الحضري "، فهو من صلاحيات البلدية المعنية. يبقى

مشكل التنسيق بينهما قائم، مادام لا يوجد إطار قانوني ينظم ذلك.

2- إصدار المرسوم التنفيذي رقم 154/97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

× أمام عجز دواوين الترقية والتسيير العقاري بالقيام بتسيير الأملاك العقارية، فقد سهل هذا

المرسوم، عملية إبرام عقود من أجل التسيير لحساب دواوين الترقية والتسيير العقاري. كذلك فقد حدد

مجال تدخل القائم بالإدارة، على مستوى الإطار المبني فقط.

6- المرسوم رقم: 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية:

بعد قيام السلطات العمومية بالتنازل عن أملاك الدولة تطبيقاً لقانون 7 فيفري 1981 رقم 01/81 المحدد لكيفيات بيع الأملاك العمومية العقارية، تم طرح مشكل تسيير العقارات المتنازل عنها (بصورة كاملة أو جزء منها) وعلى إثره تم إصدار المرسوم رقم 666/83، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

أهم ما تضمنه هذا المرسوم نذكر ما يلي:

- 1- إن تسيير هذا النوع من الملكية تقوم به جماعة الشركاء في الملك و أو الشاغلين له، التي تتأسس في جمعية. تتمثل صلاحياتها في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة وهي المسؤولة على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو تلحق بالغير، بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.
- 2- تم من خلاله تقسيم الملكية المشتركة إلى:
 - الأجزاء الخاصة: هي التي يملكها كل شريك في الملكية دون غيره، أي المجالات التي تشغلها حصته أو حصته مع جميع المرافق التابعة لها.
 - الأجزاء المشتركة: هي الأجزاء التي يملكها كل الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم ومخصصة لاستعمال أو لانتفاع كل الشركاء. وهي مقسمة حسب الحالات، إلى ثلاثة أصناف:
 - الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك (الحدائق، الباحات، طرق المرور، الشبكات المختلفة... الخ).
 - الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة بعينها (الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهات... الخ).

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تقتصر على المصاعد خاصة و آلاتها و أقفاص

المصاعد الموجودة في العمارة .

3- جاء في المادة 11: لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن

ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية وأن لا يمس بواجهة

العمارة، وأن لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر .

4- جاء في المادة 12: يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع

بالمحلات التي يملكها (الأجزاء المشتركة) حسب ماهي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء

والمستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء

المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف

5- عدم ادخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين.

6- لا يجوز نشر الثياب على السلم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء

تحت السلم بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي، وكذلك تخصيص جزء من الأرض المحيطة بالشقة

كبستان، بالنسبة لسكان الطابق العلوي.

فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك الآخرين واستعماله

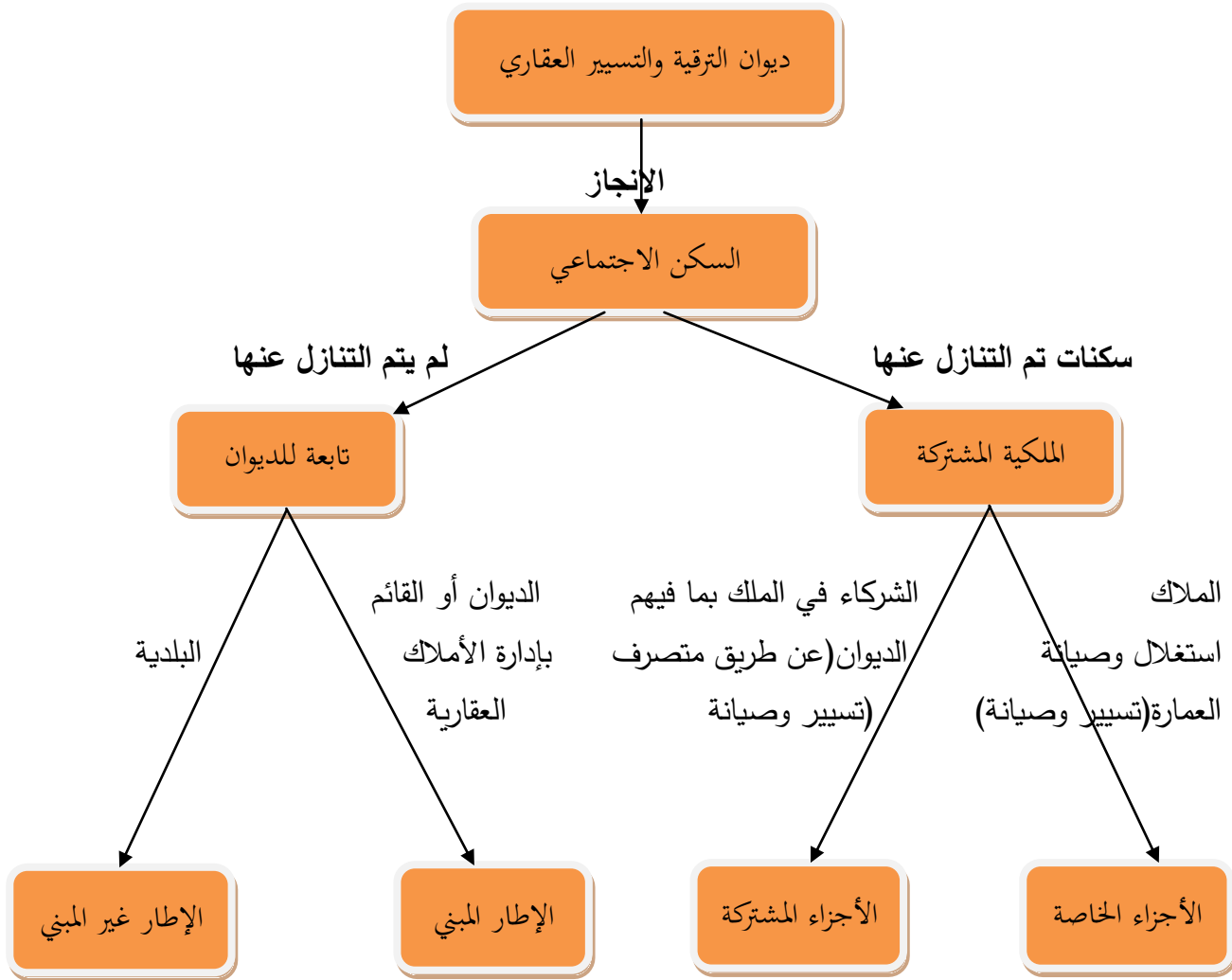
في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به، كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه

مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن الآخرين من استعماله كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك

سيارته أمام باب العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان وقد تمثل

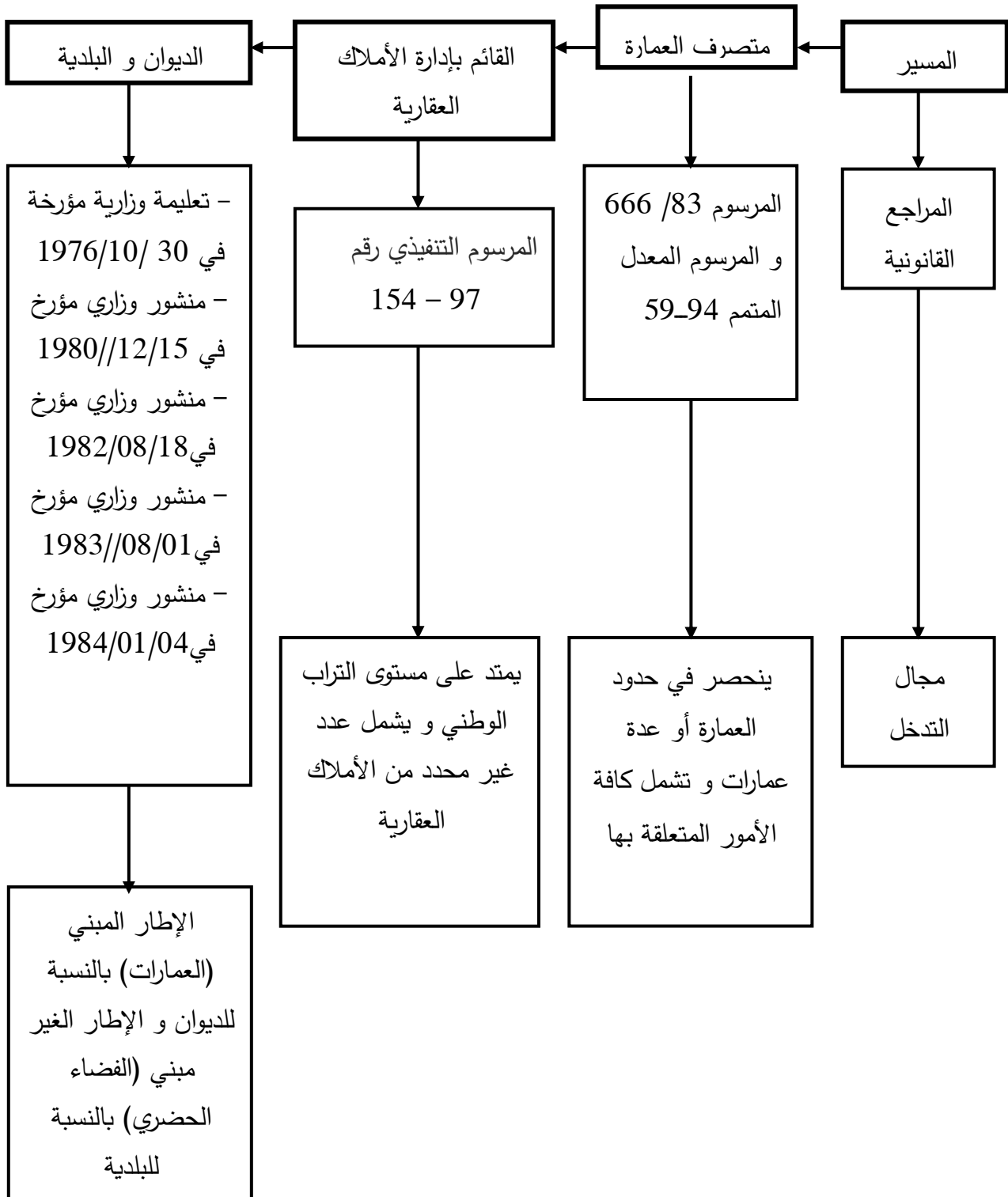
في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية.

شكل رقم (05): المسيرين الرئيسيين ومكونات السكن الاجتماعي الجماعي



المصدر: دحدوح جمال، نفس المرجع السابق، ص 54.

الشكل رقم (06): المراجع القانونية المنظمة لمجال تدخل المسيرين.



المصدر: دحدوح جمال، نفس المرجع السابق، ص 55.

خلاصة عامة:

تعتبر أزمة السكن من أكبر المشاكل العالمية التي يصعب حلها، والجزائر من بين هاته الدول فعلى الرغم من المجهودات الهائلة التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وتبني سياسات في هذا المجال، جاءت السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة والمتطلبات المتزايدة على السكن، وقد تطرقنا في الباب الأول الى بعض المفاهيم حول السكن وأهم مراحل السياسة السكنية المنتهجة من طرف الدولة، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبى الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع، كما تناولنا في هذا الباب موضوع السكن الاجتماعي الإيجاري الذي هو احد انماط السكن الاجتماعي، ويعتبر احد الحلول التي اعتمدها الدولة للقضاء على أزمة السكن.

اما في الباب الثاني فقد تناولنا اهم الاجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكنات الاجتماعية الجماعية، حيث تطرقنا الى بعض المفاهيم التي تخص التسيير ومراحل تسيير السكنات الاجتماعية في وفي الاخير اهم الاجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكنات الاجتماعية ومن ضمنها المرسوم الجزائري، رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية، وإصدار المرسوم رقم 154/97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، الذي يسمح لدواوين الترقية والتسيير العقاري، التعاقد مع القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل التسيير لحسابها، وكذلك فقد حدد مجال تدخل القائم بالإدارة، على مستوى الإطار المبنى فقط. كل المراجع القانونية المتوفرة صادرة عن وزارة السكن وهي بمستوى منشور فقط. هذه الأخيرة تؤكد على أن مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري، تتمثل في تسيير العمارات فقط.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة والحي.

× الجزء الأول: دراسة تحليلية لمدينة المسيلة.

_ تمهيد

1- تقيم مدينة المسيلة

2- الدراسة الطبيعية

3- الدراسة العمرانية للمدينة

4- الدراسة السكانية للمدينة

5- السكن في المدينة

6- التجهيزات في المدينة

تمهيد:

إن الدراسة الميدانية تعتبر عاملا هاما من شأنه إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته ، وطرح الحلول المناسبة استنادا إلى المعطيات المتاحة، من هذا المنطلق ارتأينا أنه من الضروري القيام بدراسة ميدانية شاملة للمدينة كمرحلة اولى ثم التطرق الى دراسة حي 1000 مسكن بالمسيلة، والذي اتخذناه حالة للدراسة، وقمنا بجمع أكبر قدر من المعلومات حول الحي وكذا الوضع الراهن له باعتباره عينة من السكن الجماعي ومقارنته بالإجراءات القانونية الخاصة بتسييره (والتي تطرقنا إليها في الجانب النظري) وقمنا بإجراء استمارة استبيان للسكان ومقابلات مع مسؤولي الإدارات التي لها علاقة بتسيير الحي، ومن ثم الخروج بالنتائج.

1. تقديم مدينة المسيلة: (1)

المسيلة كما يطلق عليها - عاصمة الحضنة - نشأت منذ زمن قديم يعود تاريخ تأسيسها القرن الثاني، تقع مدينة المسيلة بالجهة الشرقية على بعد (260 كم) من الجزائر العاصمة ومدينة المسيلة كغيرها من المدن الجزائرية بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة (1974م) أصبحت نقطة جذب لمختلف فئات السكان سواء من التجمعات المجاورة أو الأرياف، والذي كان سببا مباشرا في زيادة حجمها سواء من الناحية العمرانية أو السكانية.

(1) تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012، ص1

1-1 الموقع الجغرافي: (1)

تقع مدينة المسيلة في القسم الأوسط من التراب الوطني ، ضمن حوض¹ الحضنة ، تبعد عن البحر (200كم) في اتجاه بجاية ترتفع عن مستوى البحر (470م) ، يقطعها واد القصب بشكل طولي (شمال . جنوب) ، وموقعها الاستراتيجي يؤهلها لأن تكون همزة وصل ، (مفترق الطرق) بين الشرق والغرب بالطريق الوطني رقم (40) - (الجزائر . باتنة) ، وبين الشمال و الجنوب بالطريق الوطني رقم (45) - (برج بوعرييج . الجلفة) تقدر مساحة مدينة المسيلة ب 233 كم².

2-1 الموقع الإداري: (2)

1-2-1 الموقع الإداري لبلدية المسيلة:

بلدية المسيلة هي إحدى بلديات ولاية المسيلة ، تقع في أقصى الحدود الشمالية للولاية ، حيث

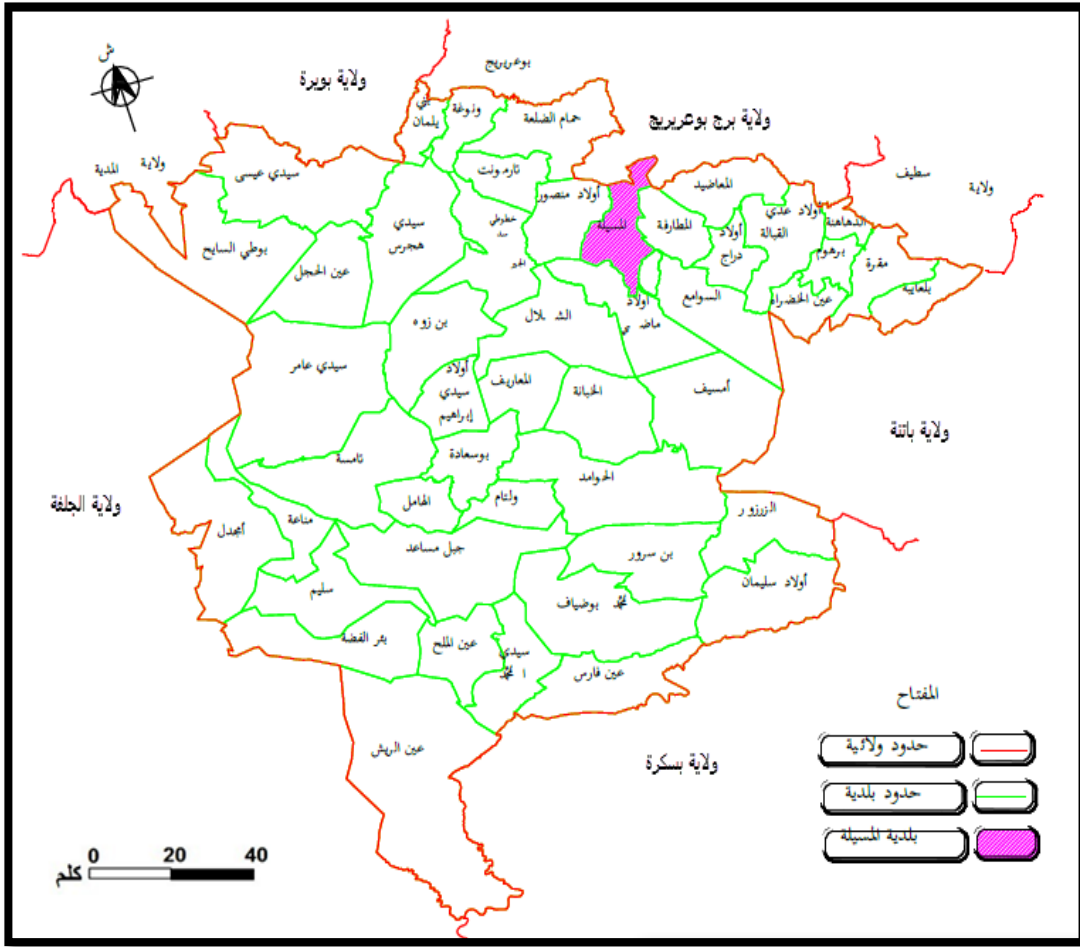
يحددها:

- ✓ من الشمال :ولاية البرج(بلدية العش).
- ✓ من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- ✓ من الشرق :بلدية المطارفة و السوامع.
- ✓ من الغرب :بلدية حمام الضلعة.

(1) تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة ، مرجع سابق ، ص1

(2) تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة ، مرجع سابق ، ص1

الخريطة رقم (01): موقع بلدية المسيلة من الولاية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2011

2. الدراسة الطبيعية للمدينة:

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما ، يفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد مؤهلات التعرف بها وفهم حقيقة واقعها ، ولإدراكها والوقوف عليها فسننتقل إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة ، وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية ، لنصل في نهاية الأمر إلى إبراز أهم المميزات و الخصائص التي تتميز بها مدينة المسيلة ومعرفة أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها وتؤثر في نمو مجالها ، واتجاهات توسعها مستقبلا.

2-1 المناخ:

يعتبر مناخ مدينة المسيلة من مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يمتاز بعدم انتظام كمية الأمطار وكذلك بفصلي الحرارة والجفاف في الصيف و الاعتدال والأمطار في الشتاء.

2-1-1 التساقط:

حسب المعطيات المناخية التي تحصلنا عليها من مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة لاحظنا أن كميات الأمطار الخاصة بالمنطقة هي كميات قليلة و متذبذبة على طول السنوات، و عليه فإن أعلى متوسط كمية المطر سجلت في شهر افريل(80ملم في سنة 2007)، و أن هناك شهور لم تتساقط فيها الأمطار كما يوضحها لجدول التالي: (NT: لا يوجد تساقط)

الجدول رقم(04): معدل التساقط بمدينة المسيلة (2005-2015)

2015

معدل التساقط السنوي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
10.41	06	28	16	31	3	3	7	NT	6	6	18	1	2005
18.75	22	29	NT	20	05	29	03	26	14	01	50	26	2006
15.66	NT	05	10	23	04	NT	06	26	80	17	12	05	2007
14.25	26	10	57	35	03	02	06	16	NT	06	05	05	2008
12.75	19	06	04	23	03	01	08	02	34	05	17	31	2009
10.08	03	08	11	04	06	02	03	03	21	21	32	07	2010
12.08	5	4	43	59	NT	NT	NT	1	7	25	1	NT	2011
8.33	5	12	14	1	5	NT	NT	20	26	8	3	6	2012
8.66	7	18	24	3	NT	8	7	25	NT	6	3	3	2013
7.5	7	14	3	16	4	8	8	3	5	10	7	5	2014
14.75	15	31	3	35	10	8	11	4	6	12	28	14	2015

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2015

2-1-2 الحرارة:

يتضح من خلال دراسة البيانات المناخية لمحطة المسيلة والتي تغطي فترة رصد مقدارها 10 سنوات من 2005 إلى 2015، أنه يسود منطقة المسيلة بشكل عام مناخ حار إلى شديد الحرارة، حسب البيانات السابقة فإن مدينة المسيلة ستعرض لدرجات حرارة مرتفعة جدا في الصيف، وهذا

له تأثير على حالة المباني من ناحية المظهر الخارجي، و درجات حرارة منخفضة نسبيا في الشتاء بفارق حراري قد يصل أحيانا إلى 27.8 درجة على مستوى المتوسطات وإلى ما يزيد عن ذلك بكثير.

الجدول رقم(05): معدل درجة الحرارة في مدينة المسيلة (2005-2015)

معدل درجة الحرارة السنوي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
32.74	18.6	28.3	32.4	36.9	44.0	46.2	41.9	37.2	33.0	32.8	21.4	20.2	2005
32.11	19.2	30.8	36.3	36.4	42.1	43.8	44.2	36.7	32.8	28.9	17.8	16.4	2006
31.96	8.20	21.2	27.4	36.8	42.2	42.2	41.2	36.9	28.8	27.7	32.2	26.2	2007
32.78	17.0	21.4	29.3	39.4	45.0	45.7	40.7	36.3	34.4	30.5	32.4	21.3	2008
31.56	22.8	27.0	32.7	40.8	43.3	45.2	39.8	37.0	28.7	25.4	18.0	18.1	2009
32	22.1	23.3	35.0	36.7	42.7	45.3	42.6	34.0	30.4	28.2	28.7	20.0	2010
31.39	20.2	23.9	33.6	36.3	42.5	44.0	45.7	30.4	29	31.1	22.6	17.4	2011
32.9	22.7	28.4	31.2	37.0	42.5	43.1	41.8	39.2	31.5	32.3	25.4	19.7	2012
31.23	23.1	26.4	27.8	39.0	44.4	42.8	38.5	30.1	28.8	33.6	22.0	18.3	2013
31.34	24.1	26.7	32.2	38.7	43.4	45.8	41.3	32.6	27.0	26.2	20.3	17.8	2014
32.65	24.8	28.4	37.1	40.3	45.8	44.4	43.8	31.2	26.0	25.3	23.7	21.0	2015

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2015

2-1-4 الرطوبة:

منطقة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء و المتمثلة في ديسمبر و جانفي، و تنخفض في شهور الصيف المتمثلة في جون ، جويلية و أوت، و تبلغ النسبة العظمى السنوية 84% ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن 31%.

الجدول رقم(06): معدل الرطوبة بمدينة المسيلة

معدل نسبة الرطوبة	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
57	80	75	67	61	39	33	44	36	50	57	67	75	2005
58.25	82	71	51	54	40	38	34	51	51	71	80	76	2006
61.16	76	75	67	59	37	33	46	55	71	69	71	75	2007
59.58	84	80	78	55	41	37	44	49	48	63	63	73	2008
60.25	77	66	60	63	40	30	38	43	72	69	79	86	2009
57.33	65	72	62	46	37	33	42	53	64	65	73	76	2010
59	81	78	68	57	43	36	37	45	52	64	76	71	2011
58.08	77	80	71	52	36	40	46	53	47	54	73	68	2012
57.91	72	67	60	56	43	41	39	49	55	70	69	74	2013
60.33	79	71	64	54	40	35	44	52	58	63	77	87	2014
61.41	83	74	67	53	45	44	49	62	50	67	70	73	2015

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2015

2-2 التضاريس:

1-2-2 الانحدار:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

مدينة المسيلة توجد على أراضي ضعيفة الانحدارات، وتنحصر بين (0 إلى 3%) فهي مدينة منبسطة في معظم أجزائها باستثناء السلاسل الجبلية المحيطة بها.

3. الدراسة العمرانية للمدينة:

تكمن أهمية الدراسة العمرانية في معرفة التطور الحاصل على مستوى المدينة ، وكذلك مراحل تطورها و توزيع السكنات على مختلف القطاعات ومعرفة خطة المدينة والعناصر المهيكلية.

3-1 نشأة المدينة وتطورها:⁽¹⁾

المسيلة أو كما يطلق عليها عاصمة الحضنة نشأة منذ زمن قديم يعود تاريخ تأسيسها إلى ما قبل العهد الروماني القديم كواحة على ضفاف مجري مائي ، تتدفق مياهه من سفوح جبال الحضنة. مرت على مدينة المسيلة عدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منها:

× الحقبة الرومانية 105 قبل الميلاد:

حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقة الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه) أو سيل المياه المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ.

(1) تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة ، مرجع سابق ص2

× فترة الأتراك 1500 م:

دخلها العثمانيون سنة 1500م، خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة و الجعافرة، كما تقدر المساحة في هذه المرحلة ب 11.20 هكتار.

× مرحلة الاستعمار الفرنسي 1840م- 1962م :

تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة، كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان، كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادر HLM) .
والملاحظ في هذه الفترة أيضاً هو هجرة السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولى، وكان من آثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لاسيما بالناحية الشرقية.

× فترة ما بعد الإستقلال :

أ) الفترة الأولى 1962-1974م:

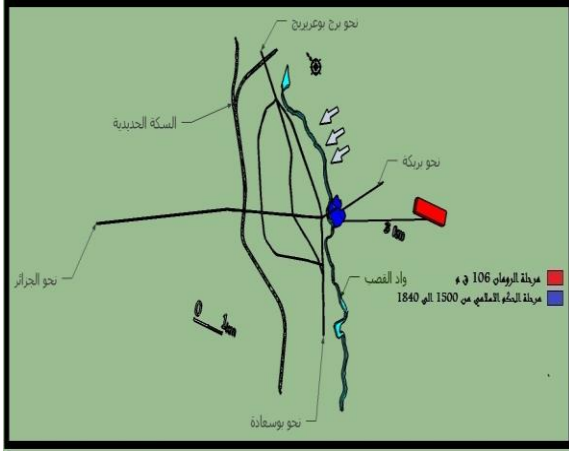
عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث تم إنشاء حي 300 مسكنا و 500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخرية اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف)، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حالياً بحي لاروكاد

ب) الفترة الثانية 1974-1990م:

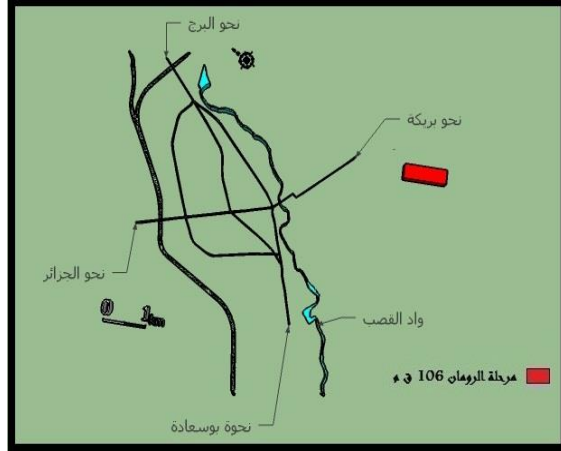
أهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استقادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 270,346,700، 86,166 قطعة، وأهم ما طبع هذه المرحلة هو استمرار التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية، كما شهدت ميلاد العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 1000 مسكن، إلى جانب توطين العديد من المشاريع والمرافق ذات مجال نفوذ تمتد خارج مجال المدينة كجامعة محمد بوضياف.

الشكل رقم(07): الحقب التاريخية التي مرت على مدينة المسيلة

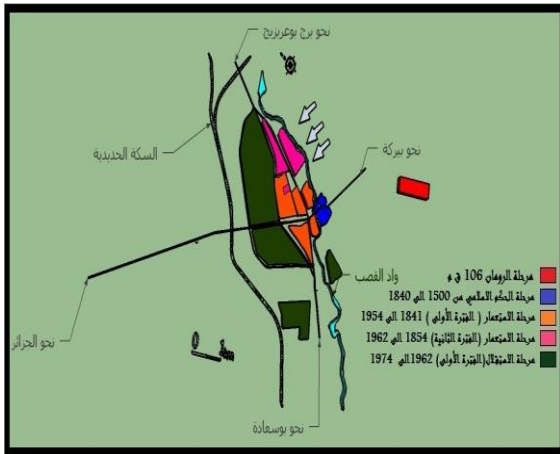
المخطط رقم(02): مرحلة الاتراك(1500-1840)



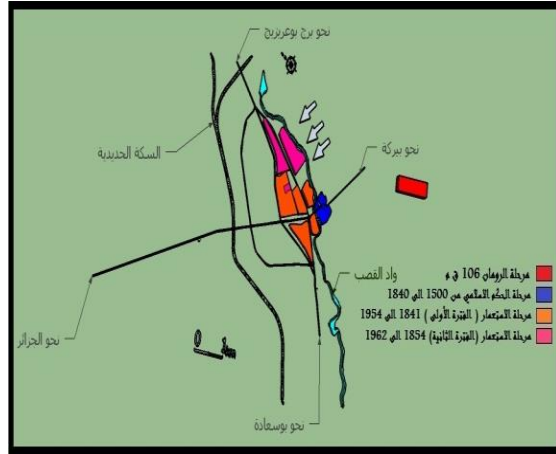
المخطط رقم(01): النواة الاولى لمدينة بشيقلية



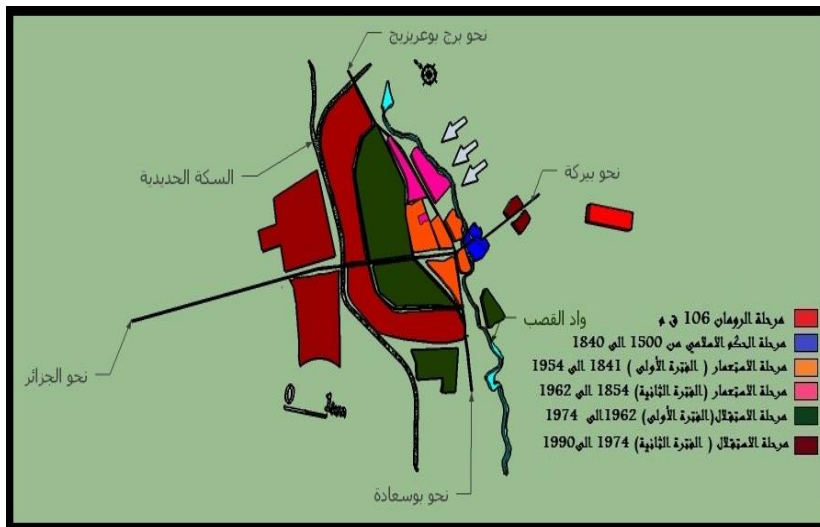
المخطط رقم(04): المرحلة ما بين(1962-1974)



المخطط رقم(03): المرحلة الاستعمارية(1841-1962)



المخطط رقم(05): المرحلة ما بين (1974-1990م)



2-3 تقسيم قطاعات المدينة:

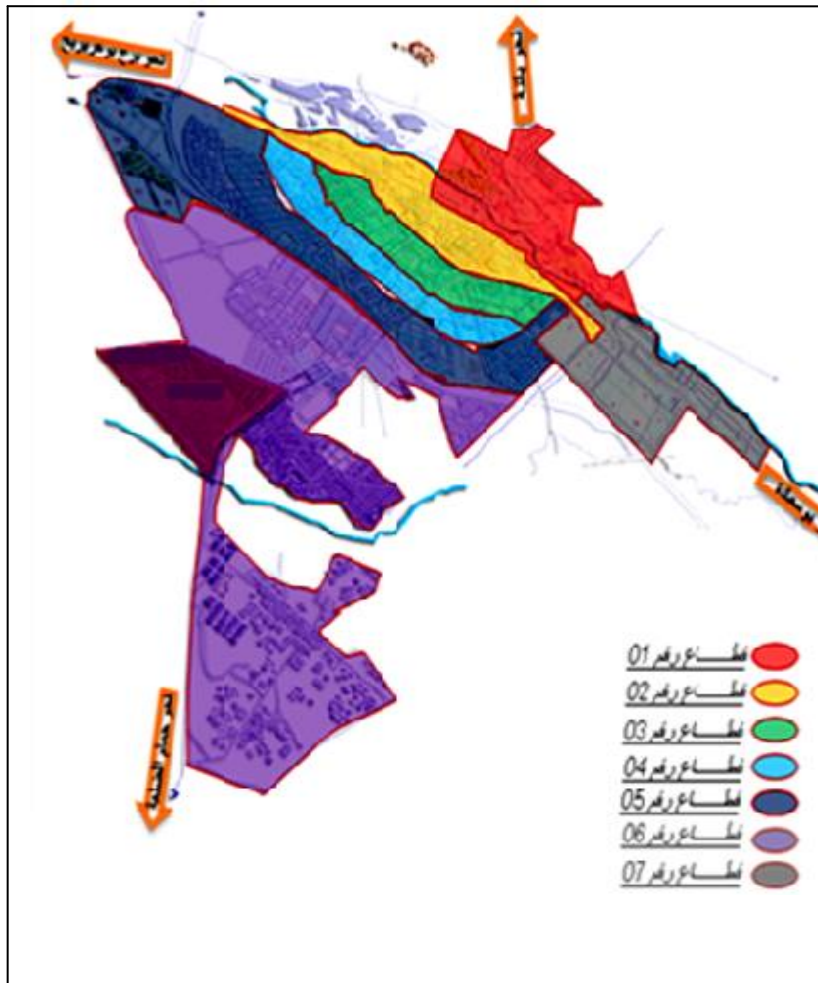
جدول رقم(07):تقسيم القطاعات بمدينة المسيلة

المساحة الكلية(هـ)	المساحة السكنية(هـ)	مساحة التجهيزات(هـ)	مساحة الطرق(هـ)	المساحة الحرة(هـ)	القطاع
317.3	100.6	32	31	153.7	01
240	72	108	26.8	33.2	02
178.8	103.2	42	33.6	00.0	03
168	34.4	20	46.69	66.91	04
323.25	72.52	88	48.35	114.38	05
270.75	47	34	-----	189.75	06
280	-----	-----	-----	280	07

المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2011

منطقة الدراسة تتواجد في القطاع رقم 3

خريطة رقم(02): تقسيم قطاعات مدينة المسيلة



المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2011

3-3 المحاور الهيكلية:

إن أهم الطرق التي تتحكم في التنظيم المجالي الحضري لمدينة المسيلة هم:

× الطريق الوطني رقم (45): وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا

مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دورا مهما في تطور مدينة المسيلة.

× الطريق الوطني رقم (40): وهو الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة أي

الطريق الوطني 45 حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45، تشكل النواة القديمة

لمدينة المسيلة.

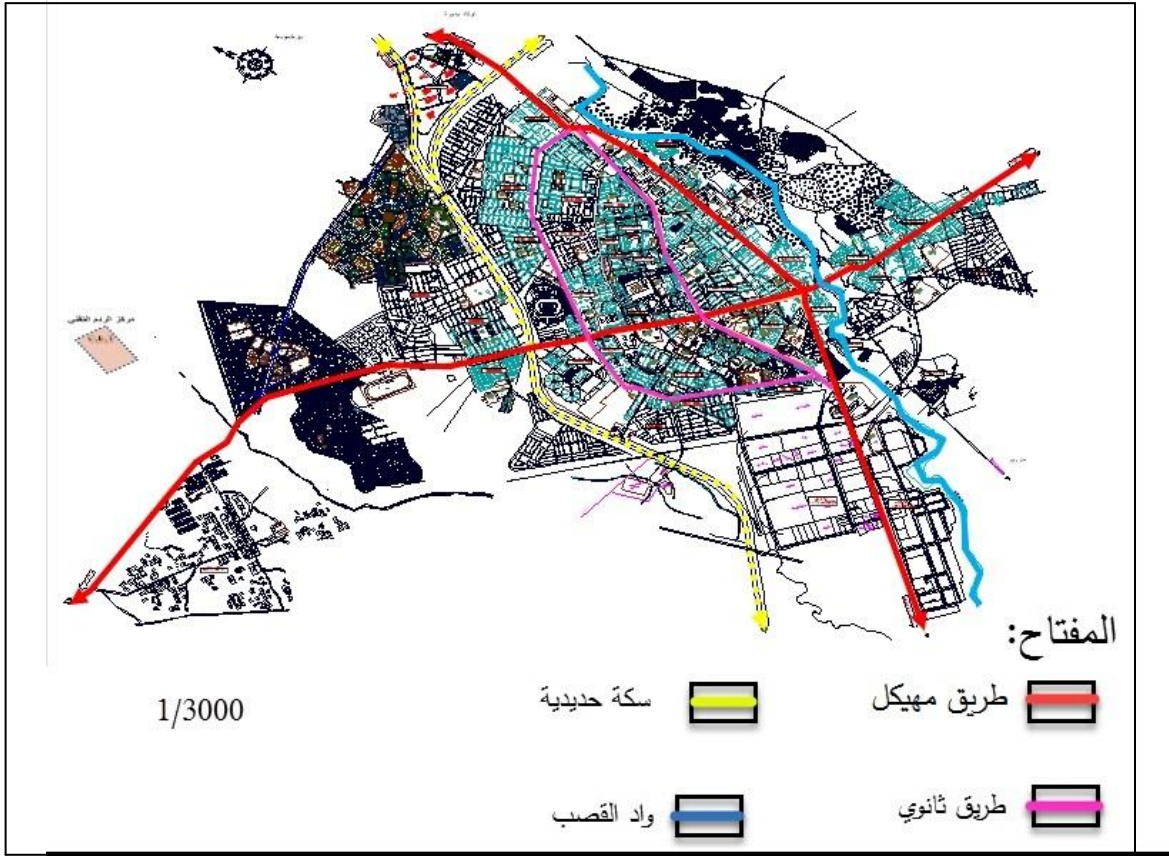
× الطريق الوطني رقم (60): وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة بالجزائر العاصمة مرورا

بحمام الضلعة وهو محور مهم في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة.

وهذه المحاور نتجت عنها مراكز خطية أين تتموقع معظم الأنشطة الحيوية (التجارة- الخدمات-

التجهيزات) ، كما توجد محاور ثانوية لها دور كبير في هيكلية المدينة واستقطاب الحركة المرورية.

خريطة رقم (03): المحاور الهيكلية لمدينة المسيلة



المصدر: PDAU+معالجة الطالب

4-3 الشبكات التقنية:

× شبكة الصرف الصحي:

يعود إنجاز أول شبكة للصرف الصحي بمدينة المسيلة وكذا مياه الأمطار إلى سنة 1934م وكانت تغطي المدينة القديمة ، وقد تم إنجاز شبكة ثانية بنظام منفصل سنة 1961م وانطلاقاً من سنة 1989م أصبحت كل شبكات الصرف الصحي تتجزء وفق النظام المتصل ومدينة المسيلة تمتد على موضع منبسّط الأمر الذي يقلص انحدار قنوات الصرف الصحي ، وأهم المشاكل التي تعاني منها هذه الشبكة تضخم عدة مقاطع من الشبكة بسبب الكميات الإضافية من المياه وكذلك انسداد قنوات الصرف من حين لآخر ، بالإضافة إلى النقص الكبير في البالوعات التي تستقبل مياه الأمطار على مستوى الطرق.

× شبكة المياه الصالحة للشرب:

تتزود مدينة المسيلة من المياه الصالحة للشرب انطلاقاً من الآبار الجوفية الموجودة على محيط سهل الحضنة، كما تمتاز المدينة بـ 12 خزان واسع التخزين أربعة منها مرتفعة والباقي نصف باطنية وهي تغطي المدينة بنسبة 100 %.

× شبكة الغاز الطبيعي:

يعد الغاز الطبيعي مؤشراً هاماً من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ، ومدينة المسيلة حضنها كان كبيراً ، وهو الأمر الذي تفره التغطية التي وصلت نسبة 100 %، أما التزويد فيتم من محطة التخفيف الموجودة بجنوب اشبيليا .

× شبكة الكهرباء:

تتزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية إنطلاقاً من محطة الطاقة الكهربائية التي تقع بالجهة الغربية للمدينة والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 880 ميغاواط /السنة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقاً من هذه المحطة بواسطة 05 خطوط رئيسية ، وبلغت نسبة التغطية بالمدينة 100%.

4. الدراسة السكانية للمدينة:

تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية حيث أنها أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية ، كما تساهم في فهم جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط السكانية سعياً لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق ما هو موجود.

4-1 التطور السكاني:

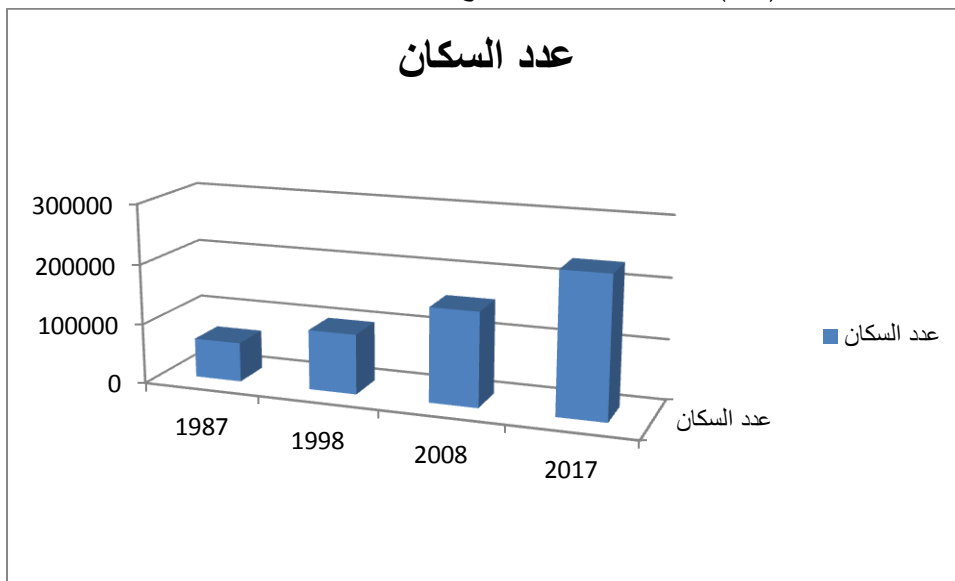
إن دراسة التطور السكاني للمدينة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومدى استقطاب للسكان أو نفرهم من خلال الزيادة السكانية ،ومن الجدول والأعمدة البيانية نلاحظ أن عدد سكان مدينة المسيلة في تزايد مستمر :

جدول رقم(08): تطور نمو السكان ومعدل التركيز الحضري في مدينة المسيلة

السنة	1987	1998	2008	2017
عدد السكان	65608	99855	156647	233689
معدل النمو	8.1	3.8	2.8	2.7
عدد سكان البلدية	82309	121683	163013	247243
عدد سكان المدينة	65805	99555	156647	233689
معدل التركيز الحضري	79.94%	82.06%	82.52%	94.51%

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2018

الشكل(08): اعمدة بيانية توضح تطور سكان مدينة المسيلة



المصدر: من اعداد الطالب 2018

من الجدول والاعمة البياناتي نلاحظ أن مدينة المسيلة تمتاز بجاذبية سكانية للبلديات الأخرى مما تكون مركز استقطاب الزوار.

5. السكن في المدينة :

تقدر الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة بـ : 24669 مسكن .

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

جدول رقم(09) :التركيز الحضري في مدينة المسيلة

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

المصدر : مديرية التخطيط لولاية المسيلة

تعددت أنماط السكن في المسيلة حيث نجد :

- 1) السكن العمومي الايجاري
- 2) السكن الريفي
- 3) السكن الترقوي العمومي
- 4) السكن الترقوي المدعم
- 5) سكن البيع بالإيجار

جدول رقم(10) :أنماط السكن في مدينة المسيلة

السنة / نوع السكن	قبل 1999	1999-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	المجموع : 1999 - 2019
العمومي الايجاري	13189	8400	3000	30670	00	55259
الريفي	5855	5300	16320	20698	6227	54400
الترقوي المدعم	0	0	2500	2710	1000	6210
البيع بالإيجار	00	00	00	1900	1000	2900
الترقوي العمومي	00	00	00	108	00	108

المصدر : مديرية السكن بالمسيلة 2018

6. التجهيزات في المدينة :

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ :

× تمركز التجهيزات الإدارية حول أهم المحاور المهيكلية للمدينة ، فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة نظرا للحركة الكثيفة التي سجلت، حسب تقديرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012، فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا حيث تتوزع التجهيزات المدرسية على جميع تراب البلدية، إذ توجد 07 ثانويات ومقتننين ، 03 مراكز للتكوين المهني ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الإقامات الجامعية التابعة لها ، زيادة على مختلف المدارس الابتدائية و الإكماليات و الثانويات الموزعة عبر مختلف أطراف المدينة .

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

بالإضافة إلى التجهيزات الرياضية والترفيهية التي نجد أنها تقريبا تلبي حاجيات السكان وإن كانت لا تتوفر على ديمومة العمل مع ملاحظة نقص كبير في مساحات اللعب والمساحات الخضراء على مستوى الأحياء.

× الجزء الثاني : دراسة عمرانية لحي 1000 مسكن.

_ تمهيد

1- موقع الحي بالنسبة للمدينة

2- تقديم الحي

3- دراسة الاطار المبني وغير المبني

4- تحليل الاستثمارات

_ خلاصة

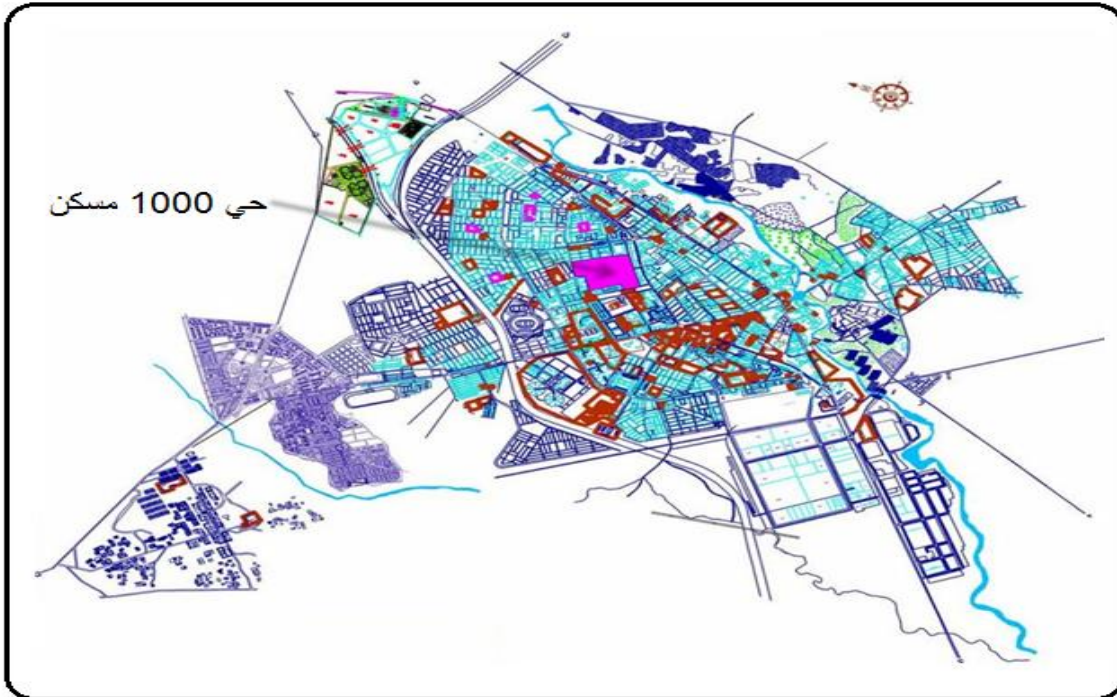
تمهيد:

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة يمكن أن نتعرف مختلف أنواع المشاكل التي تعاني منها الأحياء السكنية الجماعية، ومعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشاكل، من أجل تقاؤها و محاولة إيجاد بعض الحلول لها.

1. موقع الحي بالنسبة للمدينة:

يقع الحي شمال مدينة المسيلة و بمساحة تقدر ب 123482 م² و هو يقع بمحاذاة احد المحاور المهيكله للمدينة، وهو الطريق الذي يربط بين بوسعادة و برج بوعريبيج و يجاور مجموعة من التجهيزات منها التعليمية و الثقافية و الإدارية و الصحية و يحيط كذلك به حي 256 مسكن شرقا و 48 مسكن و 50 مسكن غربا و 200 مسكن شمالا و 132 مسكن جنوبا .

شكل رقم (09): موقع الحي من مدينة المسيلة.



المصدر: PDAU+ معالجة الطالب، 2018.

2. تقديم الحي:

نتيجة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة ابتداء من نهاية السبعينات جراء الهجرة الجماعية للسكان من الارياف الى الحضر، لجأت السلطات إلى تشييد جملة من الأحياء الجماعية لفائدة فئات اجتماعية معينة قصد السيطرة على أزمة السكن آنذاك، وفعلا شرع في عملية تشييد حي 1000 مسكن ابتداء من سنة 1971م تحت إشراف مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) بالمسيلة وتم تسليم المساكن واستغلالها ابتداء من سنة 1981م، وينقسم الحي الى 3 مناطق متباينة و مختلفة حسب انماط العمارات، ونعتمد في دراستنا هذه على المنطقة رقم 01 التي بها 27 عمارة من اجمالي 73 عمارة موجودة على مستوى الحي ككل.

الصورة رقم (01): منطقة الدراسة حي 1000 مسكن



المصدر: من اعداد الطالب 2018

1-2 الإطار المبني وغير المبني:

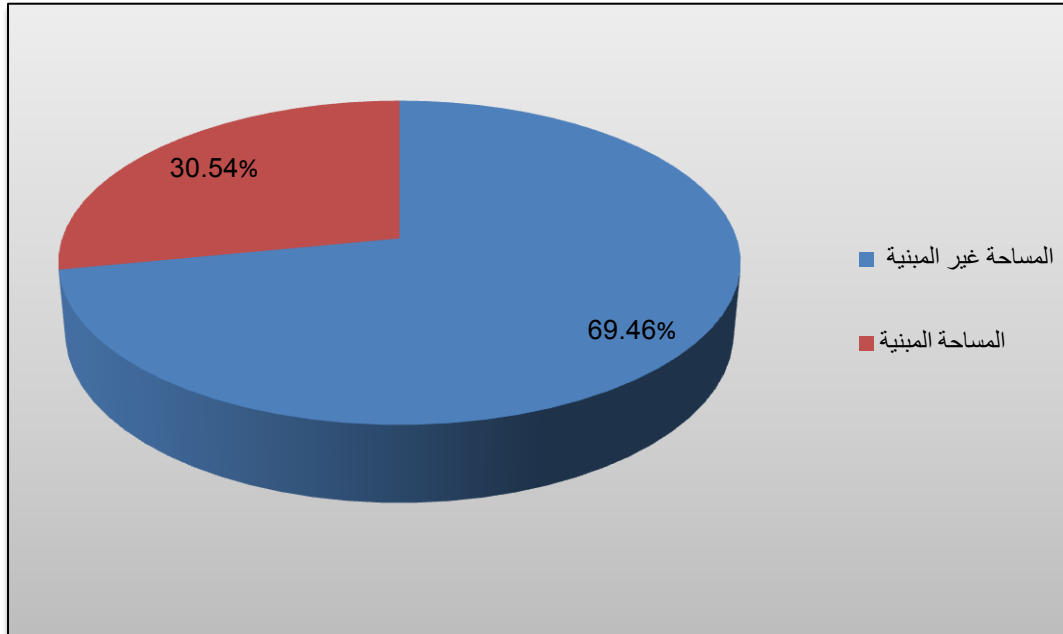
تقدر المساحة العقارية للحي ب 123482م²، و تمثل فيها المساحة المبنية حوالي 37713م² أي بنسبة 30.53%، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 85769 م² أي بنسبة 69.47% من المساحة الإجمالية للحي، ومن خلال القيم السابقة الذكر تم حساب معامل الأخذ من الأرض (CES)، المساحة المبنية/المساحة الإجمالية والذي يقدر ب 0.3.

الجدول رقم (11): التوزيع النسبي لمساحة الحي

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
30.54	37713	المساحة المبنية
69.46	85769	المساحة الغير مبنية
100	123482	المساحة الكلية
	0.3	معامل الأخذ من الارض CES

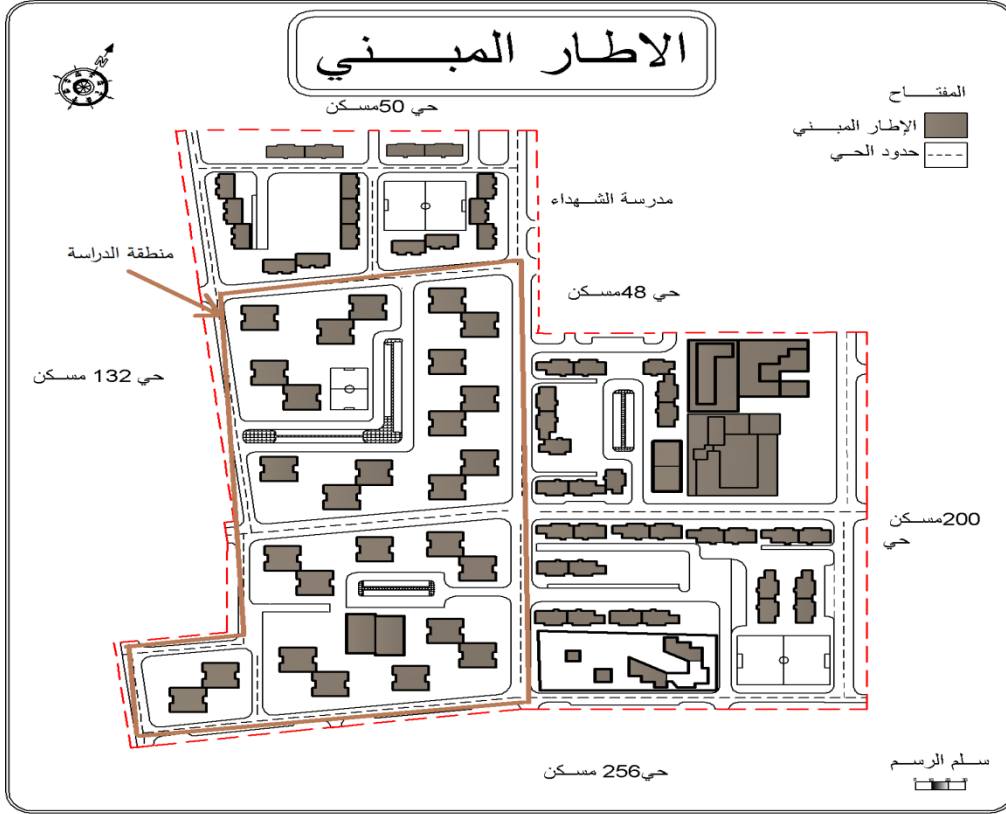
المصدر: من إعداد الطالب 2018.

الشكل رقم (10): التوزيع النسبي للإطار المبني وغير المبني



المصدر: من اعداد الطالب 2018.

شكل رقم (11): تحديد الإطار المبني والإطار غير المبني.



المصدر: من اعداد الطالب 2018

الصور رقم (02)،(03): الاطار المبني والاطار غير المبني



الصورة رقم (03)



الصورة رقم (02)

المصدر: من اعداد الطالب 2018

1-1-2: التجهيزات:

من خلال معاينتنا لتوزيع التجهيزات داخل الحي وجدنا أنه يحتوي على التجهيزات التالية:

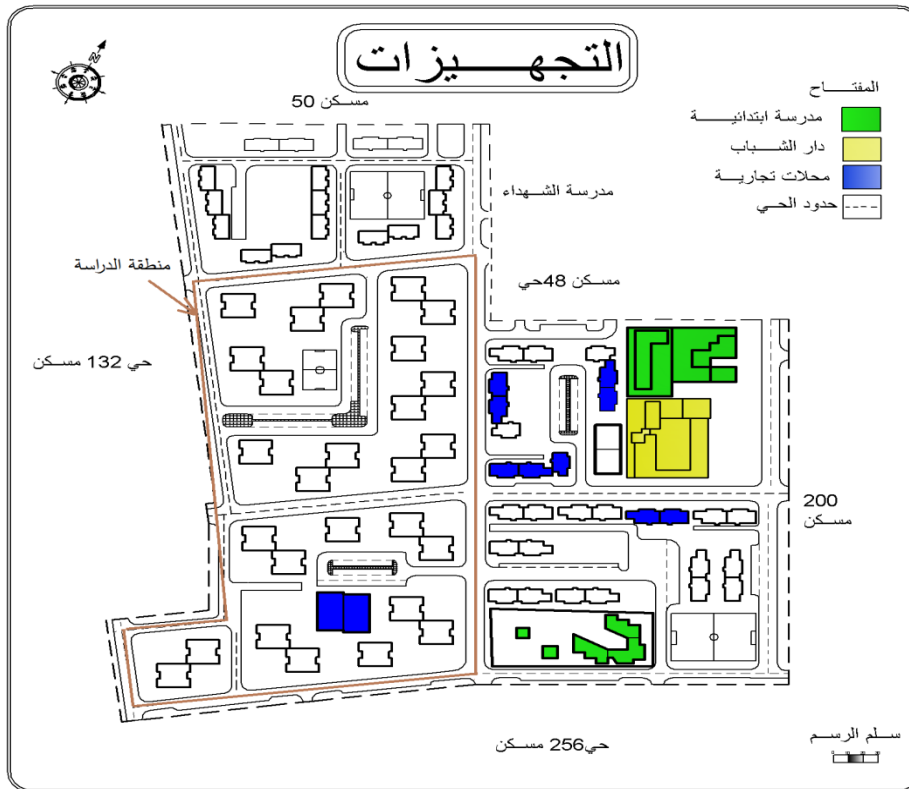
- مدرستين ابتدائيتين
- محلات تجارية
- دار الشباب

الجدول رقم (12): التجهيزات الموجودة بالحي

منطقة الدراسة		التجهيزات
المساحة م ²	العدد	
11575	2	مدرسة ابتدائية
1795	1	دار الشباب
2312	8	محلات تجارية
15682	11	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب 2018.

شكل رقم (12): التجهيزات الموجودة بالحي.



المصدر: من إعداد الطالب 2018.

الصور رقم (04)،(05)،(06)،(07): التجهيزات الموجودة في الحي



الصورة (05)



الصورة (04)



الصورة (07)



الصورة (06)

المصدر: من اعداد الطالب 2018


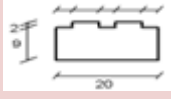
3- دراسة الإطار المبنى في منطقة الدراسة:

1-3 أنماط العمارات :

يوجد على مستوى الحي 73 عمارة موزعة على 3 مناطق مختلفة حسب نمط العمارة منها 27

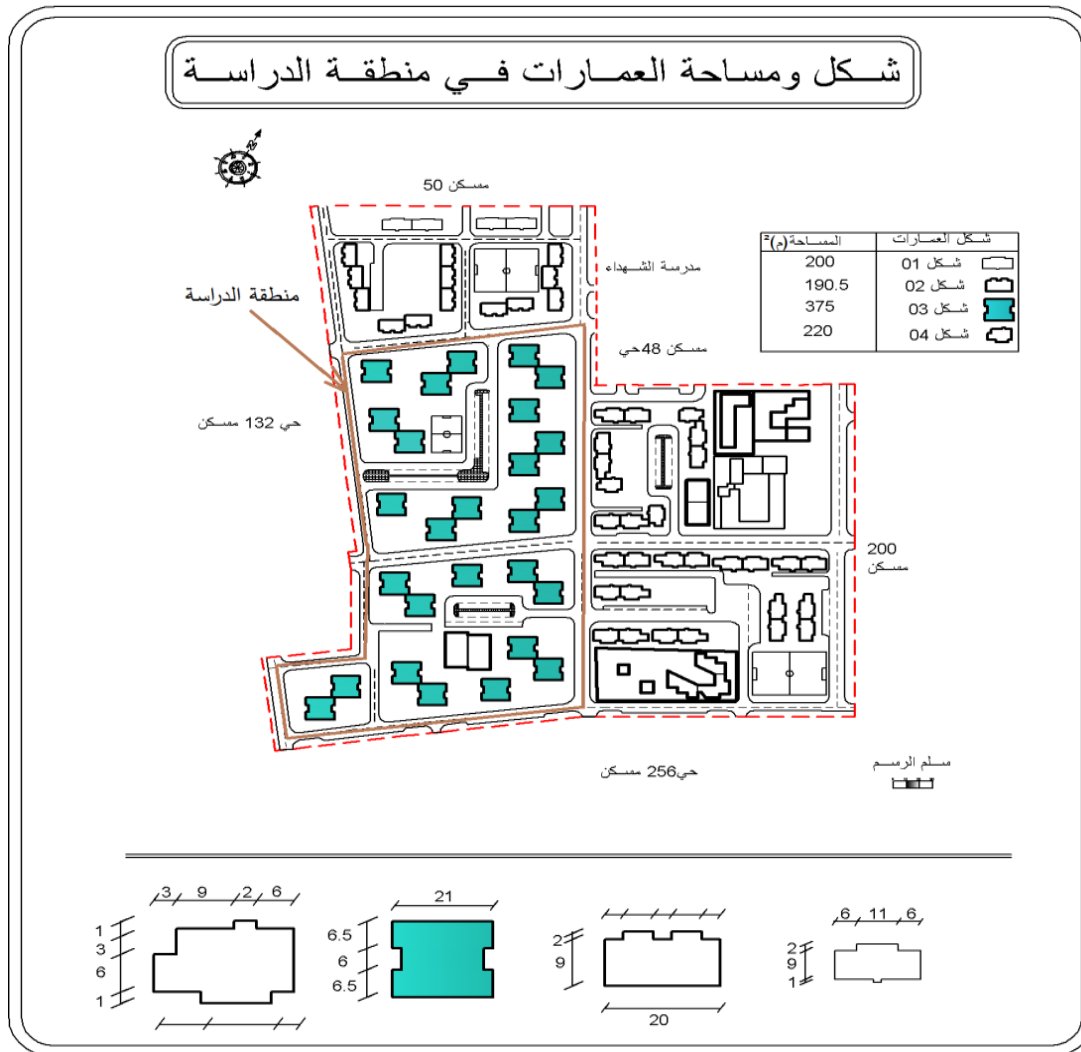
عمارة موجودة في منطقة الدراسة (المنطقة رقم 01):

الجدول رقم (13): انماط العمارات

رقم المنطقة	عدد العمارات	عدد السكنات	شكل العمارة
منطقة 1	27	540	
منطقة 2	29	244	
منطقة 3	17	216	

المصدر: من اعداد الطالب 2018

الشكل رقم (13): شكل العمارات



المصدر: من اعداد الطالب

الصورة رقم (08): نمط العمارات في المنطقة رقم 01



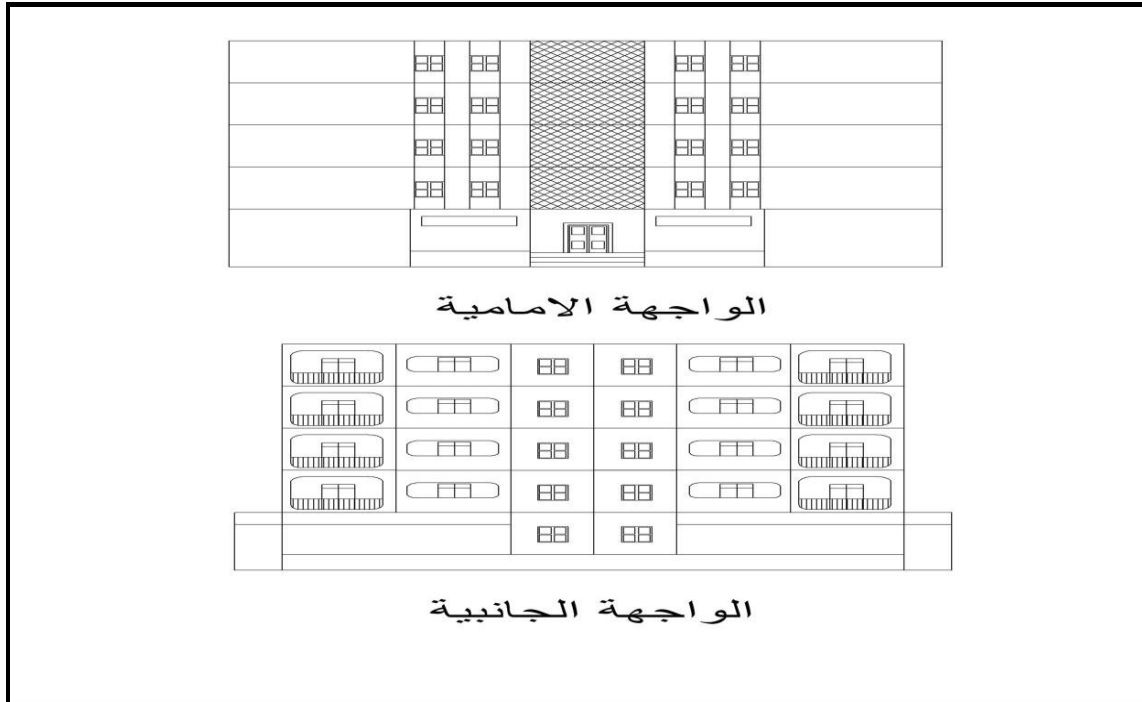
المصدر: من اعداد الطالب 2018

2-3 الواجهات:

هناك 3 أنواع من الواجهات في الحي مقسمة حسب أنماط العمارات، نوع واجهات عمارات المنطقة

المدرسة (المنطقة رقم 01) موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم (14): نمط الواجهات في منطقة الدراسة.



المصدر: من اعداد الطالب 2018

3-3 التغيير في الواجهات في منطقة الدراسة :

من خلال الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة لاحظنا ان هناك بعض السكان يقومون بتزويد الشرفات والنوافذ بالشبابيك لتوفير الامن والحرمة واستعمالها لتجفيف الملابس و وضع المستلزمات، او القيام بعمليات التوسعة الداخلية للمسكن بغلق هاته الشرفات، بالإضافة إلى ظاهرة هوائيات الاستقبال وأجهزة التبريد وخزانات المياه، وهذا ما يعطي صورة مشوهة لواجهة العمارة، وهذا راجع الى نقص وعي السكان بالقوانين و الغياب التام لمراقبة الجهات المعنية.

حيث تعتبر الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أجزاء مشتركة من الصنف الثاني حسب المادة 07 من المرسوم 666/83 ولا يجوز المساس بها.

وكذلك تنص المادة 11 منه على أنه لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات ، ولا يجوز وضع شيء على حافات النوافذ والشرفات دون تثبيته لتقادي سقوطه ولا يجب وضع الزهريات أو غير ذلك من أحواض النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية ولا يزعج المارة ولا الجيران، ومنه فإن هذه التغييرات التي مست نسبة كبيرة جدا من الواجهات هي مخالفة واضحة للمرسوم 666/83 بصفة عامة أو المادة 13 بصفة خاصة والتي تنص على أنه لا يجوز ادخال أي تغيير على الأشياء المشتركة.

الصور رقم (09)،(10): التغيير على مستوى الواجهات



الصورة رقم (10)



الصورة رقم (09)

المصدر: من اعداد الطالب 2018

الصور رقم (11)،(12): التغير على مستوى الواجهات



الصورة رقم (12)



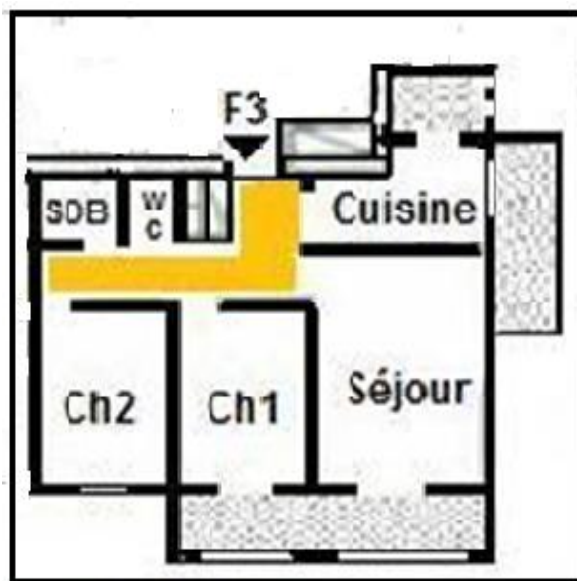
الصورة رقم (11)

المصدر: من اعداد الطالب 2018

3-4 التغير داخل السكنات:

الشكل رقم (16): مخطط المسكن بعد التغيير

الشكل رقم (15): مخطط المسكن قبل التغيير



المصدر: من اعداد الطالب 2018

الجدول رقم(14): المساحات السكنية قبل التغيير

الجدول رقم(15): المساحات السكنية بعد التغيير

نمط المسكن F3	
التعيين المجال	المساحة م ²
قاعة الاستقبال	38.23
الغرفة 1	17.53
الغرفة 2	17,53
المطبخ	20.6
الحمام	6.40
المرحاض	2.44
البهو	18.09
المساحة المسكونة (Surface habitable)	120.82
الشرفة (Surface utile)	6.30
المجموع (Surface Logement)	127.18

نمط المسكن F3	
التعيين المجال	المساحة م ²
قاعة الاستقبال	29.64
الغرفة 1	17.53
الغرفة 2	17,53
المطبخ	12.06
الحمام	3.96
المرحاض	2.44
البهو	15.77
المساحة المسكونة (Surface habitable)	98.93
الشرفات (Surface utile)	15.10
المجموع (Surface Logement)	114.03

المصدر: من اعداد الطالب 2018

الصور رقم (13)،(14)،(15): التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن



الصورة رقم(14):تغيير مكان دورة المياه

الصورة رقم(15):تغيير مكان الحمام

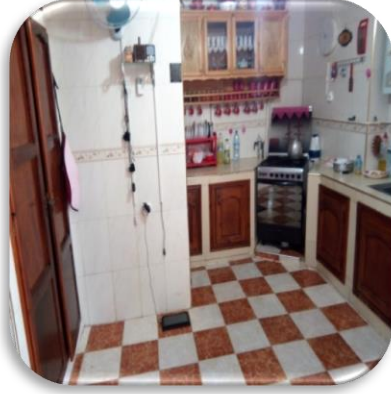
الصورة رقم(13):التغيير في الغرفة

المصدر: من اعداد الطالب 2018

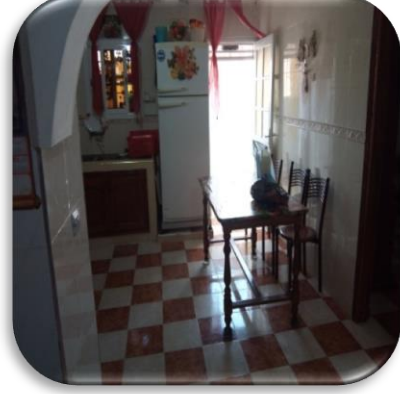
الصور رقم (16)،(17)،(18): التغييرات في التصميم الداخلي للمسكن



الصورة رقم(18): شرفة المطبخ



الصورة رقم(17): التغيير في المطبخ



الصورة رقم(16): التغيير في المطبخ

المصدر: من اعداد الطالب 2018

× التعليق:

من خلال الجدول والمخطط نستنتج ان المساحات السكنية غير كافية بالنسبة لعدد الافراد المرتفع للأسر وهذا ما جعل السكان يقومون ببعض التغييرات على مستوى السكن الموضحة في المخطط من اجل خلق مجال اوسع ومحاولة ملائمة مع افراد الاسرة، حيث نلاحظ من خلال الصور ان صاحب احد المساكن قام بالعديد من التغييرات على مستوى مسكنه كتوسعة المطبخ وتزويده بالشرفة، وتوسعة غرفة الاستقبال مع استغنائه على الشرفة، اضافة الى تغيير مكان المراض والحمام لذا وجب الاخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد السكان و عدد افراد الاسرة اثناء التصميم واثناء توزيع السكنات ايضا.

3-5 مدخل العمارة:

هو نقطة تربط بين المجال الخارجي والمجال الداخلي حيث أن باب المدخل يؤمن الحماية داخل العمارة، فمن خلال الملاحظة الميدانية نجد أن هناك مداخل متدهورة لا تقوم بدورها في الحماية ، ونجد أن هناك أيضا مداخل في حالة جيدة وتؤدي دورها بشكل جيد.

الصور رقم (19)،(20): مداخل العمارات



الصورة رقم (20)



الصورة رقم (19)

المصدر: من اعداد الطالب 2018

3-6 قفص السلالم:

من خلال الملاحظة الميدانية لأقفاص السلالم وجدنا أن أغلبها في حالة سيئة حيث أن الجدران غير مطلية بشكل جيد ، ودرج السلالم في معظمها مهترئة وغير مبلط ويحتاج إلى صيانة، وكذلك تعاني من تراكم الأوساخ في معظم أجزائها وانتشار الروائح الكريهة، أما بالنسبة للإضاءة في قفص السلالم فهي غائبة في أغلبية العمارات ومعظمها تعرض للتخريب نتيجة استعمال قفص السلالم لغير وظيفته مثل لعب الأطفال، والغياب التام لأي نوع من أنواع الصيانة باستثناء بعض المبادرات الفردية، مما اضطر العديد من السكان لإخراج توصيلات كهربائية من منازلهم للإضاءة.

الصور رقم (21)،(22)،(23)،(24)،(25): قفص السلالم والانارة



الصورة رقم (23)



الصورة رقم (22)



الصورة رقم (21)



الصورة رقم (25)



الصورة رقم (24)

المصدر : من اعداد الطالب 2018

3-7 الشبكات التقنية داخل العمارات:

جميع العمارات في منطقة الدراسة موصولة بمختلف الشبكات التقنية حيث نسجل أن كل من شبكة الكهرباء والغاز لا تعانيان من المشاكل وهما في حالة جيدة، أما شبكة الماء فهي تعاني من تدهور شديد مما أدى بالسكان إلى استعمال الصهاريج ومضخات المياه وذلك بشكل عشوائي وغير مخطط له واستخدام قنوات جديدة للمياه بالقرب من شبكة الكهرباء مما قد يسبب خطرا على السكان، أما بالنسبة لشبكة الصرف الصحي فهي كذلك تعاني من تدهور وانسدادات متكررة.

وتعمل خزائن الشبكات التقنية على توفير الحماية من مختلف التخريبات الخارجية التي تمس الشبكات، كما يستعملها عمال الصيانة في أعمالهم، غير أن الملاحظ في معظم العمارات هو تخريب معظم هاته الخزائن.

الصور رقم (26)،(27)،(28): خزائن الشبكات التقنية



الصورة رقم (28)



الصورة رقم (27)



الصورة رقم (26)

المصدر: من اعداد الطالب 2018

4- تحليل الاستثمارات والمقابلات:

في إطار استكمال الدراسة التحليلية ، تم برمجة استمارة استبيان موجهة للسكان وقد تم اختيار 100 عينة وكان الاتصال بهم مباشرة، وكذلك تم اجراء مقابلات مع الجهات المعنية، وذلك من أجل معرفة وتحديد أسباب ومظاهر تدهور الحي.

4-1- الاستثمار الموجهة للسكان:

- السؤال الأول: كم عدد الاشخاص المقيمين بالمسكن؟

حسب العينة المدروسة والتي بلغت 100 مسكن فإن مجموع عدد الأشخاص المقيمين في المسكن هو 772 أي أن معدل شغل المسكن هو $TOL = 7.72$ وهو عدد كبير مقارنة ب TOL المحدد في الاحصاء العام 2008 RGPH والذي يساوي 6.

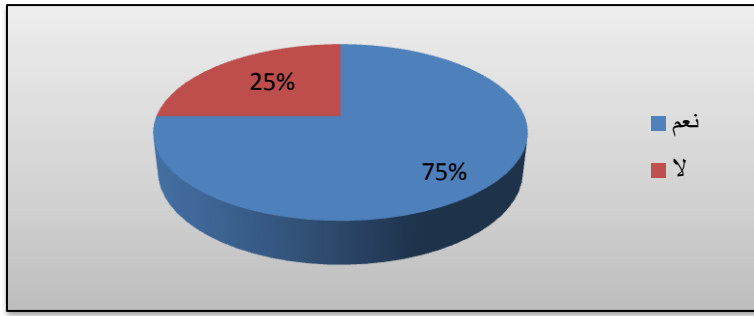
- السؤال الثاني: هل قمت بإجراء تغييرات على المسكن أو واجهة العمارة ؟

الجدول رقم(16): مدى تغيير السكان في المسكن أو واجهة العمارة.

النسبة %	عدد الأشخاص	
75	75	نعم
25	25	لا
100	100	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب 2018

الشكل رقم (17): مدى تغيير السكان في المسكن أو واجهة العمارة.



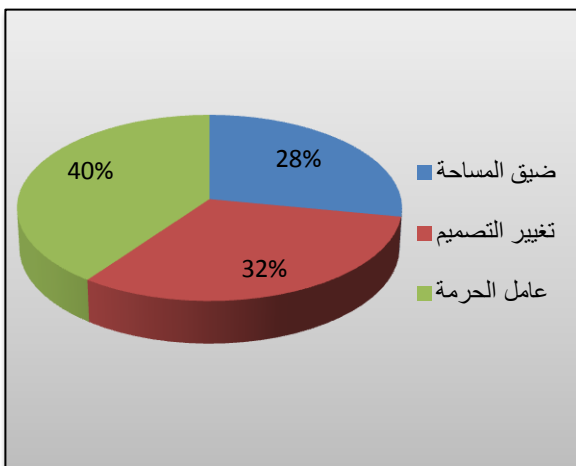
المصدر: من اعداد الطالب 2018

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن نسبة 75% من السكان قاموا بإجراء تغييرات في المسكن أو الواجهة وهي نسبة كبيرة جداً، وهذا ما يدل على عدم تلاؤم تصميم المساكن مع هوياتهم الثقافية ونمط معيشتهم وجهلهم للقوانين التي تمنع المساس بالسكن، بينما نسبة 25% من السكان لم تجر أي تغيير في المسكن.

- السؤال الثالث: لماذا اجريت هذا التغيير؟

الشكل رقم(18): مدى التغيير في المسكن

الجدول رقم(17): سبب التغيير في المسكن



النسبة %	العدد	
28	21	ضيق المساحة
32	24	تغيير التصميم
40	30	عامل الحرمة
100	75	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب 2018

من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول نجد أن 40% من العينة ترجع سبب إجراء التغيير إلى عامل الحرمة ، في حين نجد أن نسبة 32% يرجعون السبب إلى تغيير التصميم الداخلي للمسكن الذي لا يتماشى مع أسلوب ونمط معيشتهم، بينما نسبة 28% ترجع السبب إلى ضيق مساحة المسكن وهذا ما ألجأهم إلى ضم الشرفة للمنزل.

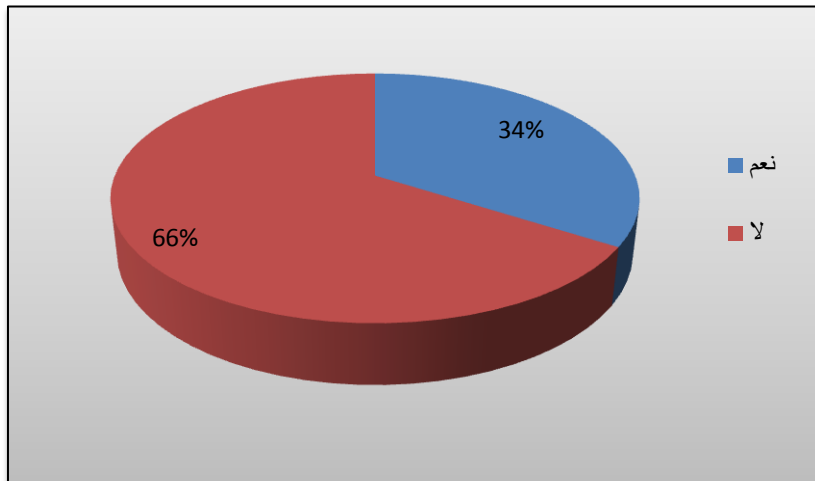
- السؤال الرابع: هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات؟

الجدول رقم(18): عدد ونسبة العارفين بالقوانين.

العلم بالقوانين	العدد	النسبة%
نعم	34	34
لا	66	66
المجموع	100	100

المصدر: من اعداد الطالب 2018

الشكل رقم(19): نسبة العارفين بالقوانين.



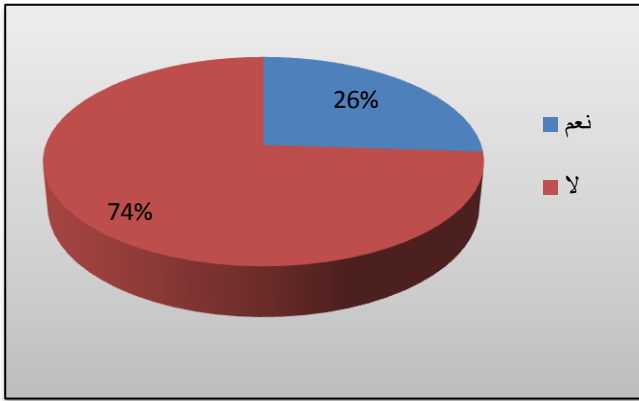
المصدر: من اعداد الطالب 2018

من خلال النتائج المحصل عليها وجدنا ان معظم السكان ليس لهم علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والتصميم الداخلي للمسكن وهم بنسبة 66%، اما نسبة 34% فهم على دراية بالقوانين.

- السؤال الخامس: هل ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) يقوم بدوره في صيانة العمارات؟
الجدول رقم (19):رضى السكان على الشكل(20):مدى رضى السكان على

عمل OPGI

عمل OPGI



النسبة %	عدد الأشخاص	
26	26	نعم
74	74	لا
100	100	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب 2018

نسبة 74% من السكان غير راضية عن ما يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري بخصوص

صيانة العمارة ويقولون بأنه لا توجد صيانة دورية للحي إلا بعد تقديم شكوى من طرف السكان، بينما

نسبة 26% راضية عن ما يقوم به الديوان.

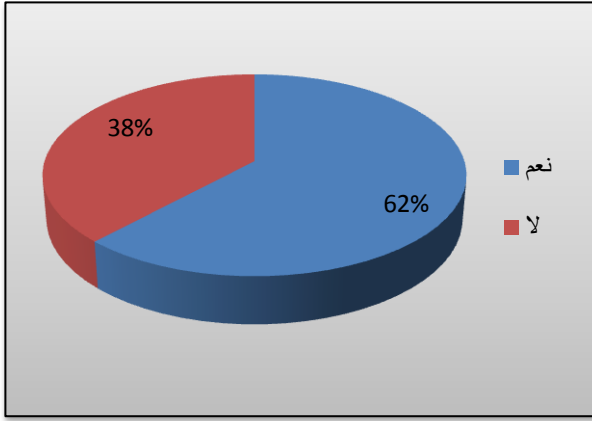
- السؤال السادس: هل كانت هناك عمليات توعية وتحسيس؟

الشكل (21): رأي السكان حول عمليات

الجدول رقم (20): رأي السكان حول عمليات

التوعية

التوعية



النسبة %	عدد الأشخاص	
62	62	نعم
38	38	لا
100	100	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب 2018

من خلال آراء السكان الذين تم استجوابهم فإن نسبة 62% من السكان يؤكدون أنهم قد تلقوا حملات

توعية وتحسيس من ديوان الترقية والتسيير العقاري أو من جمعية الحي، بينما نسبة 38% من السكان لم

تسمع بهاته الحملات.

4-2- المقابلة مع رئيس لجنة الحي:

- السؤال الاول: كم عدد اعضاء لجنة الحي؟

20 عضوا.

- السؤال الثاني: ما هو سبب تدهور المنظر الخارجي للعمارات حسب رايكم؟

يرجع سبب تدهور المنظر الخارجي للعمارات بدرجة اولى الى تصرفات السكان.

- السؤال الثالث: هل قمتم بتنظيم حملات تطوعية من اجل صيانة واجهات العمارات؟

نعم قمت لجنة الحي بتنظيم بعض الحملات لصيانة العمارات.

- السؤال الرابع: هل هناك تنسيق بينكم وبين الادارات المعنية بتسيير الحي؟

نعم هناك تنسيق بين جمعية الحي وديوان الترقية والتسيير العقاري و البلدية.

- السؤال الخامس: هل ما يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري كاف في الحي؟

ما يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري غير كاف، وخير دليل ما لاحظتموه من تدهور وتشوهات

على مستوى واجهات العمارات وداخلها، لهذا نطلب منهم مضاعفة مجهوداتهم من أجل الارتقاء بالحي

إلى المستوى المطلوب.

4-3- المقابلة مع رئيس مصلحة دائرة تسيير الممتلكات في ديوان الترقية و التسيير العقاري:

- السؤال الاول: هل هناك مراقبة للسكنات الاجتماعية بعد الاستعمال؟ وماهي الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

نعم هناك مراقبة والهيئة المسؤولة هي دائرة تسيير وصيانة الحضيرة.

- السؤال الثاني: ماهي الطريقة الامثل لردع السكان الذين يخالفون القوانين؟

الطريقة الامثل هي فرض غرامات على المخالفين.

- السؤال الثالث: هل لديكم مصلحة مكلفة بالصيانة؟

نعم، مصلحة الصيانة والترميم.

- السؤال الرابع: هل هناك صيانة دورية لحي 1000 مسكن؟

لا ولكن التدخل يكون بعد تقديم شكوى من طرف السكان.

- السؤال الخامس: هل قمتم بعمليات توعوية و تحسيس للسكان من اجل المحافظة على الحي؟

نعم عن طريق الاتصال المباشر بالسكان.

خلاصة:

- من خلال الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن و الملاحظة الميدانية وكذا الاستمارة الموجهة للسكان والمقابلة مع رئيس لجنة الحي ومسؤول في ديوان الترقية والتسيير العقاري استنتجنا ما يلي:
- موقع الحي المميز شمال مدينة المسيلة بمحاذاة احد المحاور المهيكله للمدينة وقربه من التجهيزات التعليمية.
 - نسبة الاطار غير المبني كبيرة وتقدر بنسبة 69.46 مقارنة بالاطار المبني 30.54
 - يوجد على مستوى الحي 3 انماط من العمارات
 - حي 1000 مسكن يعاني من تدهور كبير خاصة داخل العمارات باهتراء قفص السلام وانتشار القمامة والاوساخ.
 - انتهاك القوانين من طرف السكان والتعدي على الاجزاء المشتركة وذلك بالتغيير في واجهة العمارات
 - نسبة كبيرة من السكان غير راضية عما يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري في صيانة الحي
 - لجنة الحي تقوم بحملات توعية للسكان بالتنسيق مع ديوان الترقية والتسيير العقاري
 - تعديل الواجهات حسب الاحتياجات الشخصية وحسب الازواق مما ادى الى تشوهها و تدهورها.

الفصل الثالث: التحقق من الفرضيات و أهم الاقتراحات والتوصيات.

_ التحقق من الفرضيات

_ الاقتراحات والتوصيات

_ خاتمة

1. التحقق من الفرضيات:

بهدف التحقق من الفرضيات خصصنا استمارة استبيان موجهة للسكان وكذلك المقابلة مع رئيس لجنة الحي ومع رئيس مصلحة دائرة تسيير الممتلكات في ديوان الترقية والتسيير العقاري، بالإضافة الى الدراسة التحليلية والمعاينة الميدانية توصلنا الى بعض النتائج التي تؤكد أو تنفي الفرضيات المقترحة.

وقد كانت الفرضيات والنتائج المسجلة كالتالي:

× الفرضية الأولى: التصرفات الغير مسؤولة للسكان خاصة فيما يخص الجزء المشترك من السكن الاجتماعي الجماعي.

- النتيجة: لا مبالاة السكان في استعمال الأجزاء المشتركة من السكن الاجتماعي الجماعي وهذا ما يتجلى من خلال بعض التصرفات التي توحى لنا عن غياب الحس الحضري وهذا ما يؤكد على صحة الفرضية الاولى.

× الفرضية الثانية: عدم تلاؤم التصميم الداخلي للعمارات مع اسلوب معيشة السكان.

- النتيجة: نسبة كبيرة قامت بإجراء تغييرات على مستوى السكن الخاص بهم وهذا ما يؤكد لنا عدم تلاؤم التصميم الداخلي للعمارات مع اسلوب حياة السكان وهذا دليل على صحة الفرضية الثانية.

× الفرضية الثالثة: عدم احترام وتطبيق القوانين المنظمة لعملية تسيير السكن الاجتماعي الجماعي من طرف المستعملين، واتكالمهم على السلطات المحلية في التسيير.

- النتيجة: من خلال الملاحظة الميدانية وجدنا أن معظم السكان يقومون بإجراء تغييرات على مستوى مساكنهم سواء بالتعديل أو الاضافة كتحويل الشرفات الى غرف وتعديل الصميم الداخلي للمسكن

متجاهلين القوانين التي تنظم عملية تسيير السكنات الاجتماعية الجماعية، بالإضافة الى اعتمادهم التام على مؤسسات الدولة في حالة حصول خلل في احد الاجزاء المشتركة وهذا نتيجة استقرار فكرة ان الدولة و مؤسساتها المختلفة هي التي تتكفل بكل شيء، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثالثة.

2. الاقتراحات والتوصيات:

بعد الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة والملاحظات والسلبيات التي وجدناها وجب علينا ان نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات التي نعتقد انها قد تساهم ولو بجزء بسيط في حل المشكلة حتى لا يتفاقم الوضع في المستقبل مع التزايد المستمر للسكنات الاجتماعية التي تعتمد في تسييرها على نظام الملكية المشترك واهم هذه الاقتراحات نذكر:

× تكثيف عمليات الشرح والتوضيح وتوزيع دليل يحتوي على نظام الملكية المشتركة(المرسوم التنفيذي 666/83) بما فيه من حقوق وواجبات كل شريك. و ذلك من اجل العمل على تغيير الذهنيات أو سلوك السكان.

× تفعيل مشاركة السكان وتحسيسهم بامتلاكهم لهذه الأجزاء المشتركة، وذلك من أجل إشراكهم في إبداء آرائهم وأخذها بعين الاعتبار وإشراك السكان في اتخاذ القرار وهذا ما يسهل تنفيذه.

× خلق جو تنافسي بين الأحياء، وهذا من خلال إدراج نشاطات ومنافسات تحت شعار فحواه نظافة المدينة وجه لسكانها، لترسيخ السلوك الحضري داخل الأحياء السكنية.

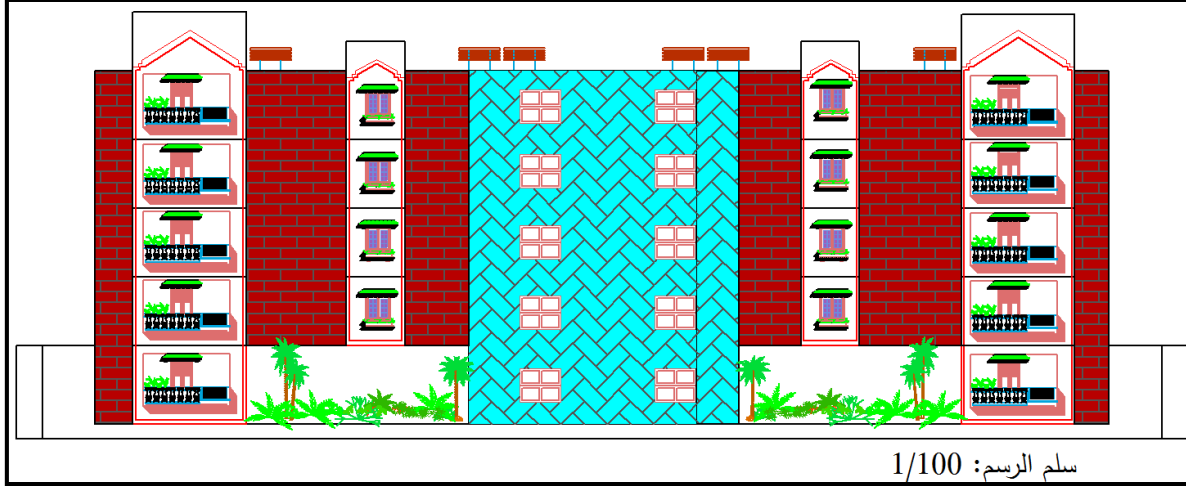
× الصيانة الدورية والدائمة للمباني.

× تطبيق و احترام القوانين الخاصة بتسيير السكن الاجتماعي.

× عدم التسامح مع كل من يخالف القوانين وفرض غرامات مالية على المخالفين.

× اقتراح اعادة ترميم واجهة عمارة موحدة:

الشكل رقم (22): الواجهة الجانبية المقترحة



المصدر: من اعداد الطالب 2018

الشكل رقم (23): الواجهة الامامية المقترحة



المصدر: من اعداد الطالب 2018

توحيد واجهات الحي يضيف جمالا على العمارات ويحد من التشوهات، ولحفاظ على جمال هذه

الواجهات يجب فرض الرقابة الدائمة على السكنات بعد الاستعمال وفرض غرامات مالية في حق الذين

يقومون بإجراء تغييرات عليها.

خاتمة:

ان معالجة ظاهرة ما تمر حتما عبر دراستها، فهمها ، وتحليل معطياتها حتى يتسنى لنا بعد ذلك اقتراح حلول مناسبة، وهذا ما طبقناه في موضوع بحثنا " اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين الاجراءات القانونية والتطبيق " دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة.

ولمعالجة هذا الموضوع قسم محتوى المذكرة الى فصل تمهيدي يتناول المقدمة والاشكالية ، الفرضيات، اسباب اختيار الموضوع واختيار حالة الدراسة، التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة، تبعه الباب الاول من السند النظري الذي يتعرض الى مفاهيم حول السكن حيث خصصنا بالذكر السكن الاجتماعي الايجاري، واهم مراحل السياسة السكنية والبرامج الخماسية التي اقترتها الدولة في مجال السكن، بعده الباب الثاني الذي تطرقنا فيه الى اهم الاجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الاجتماعي و بالأخص المرسوم رقم 666/83، يليه الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة والتي مكنتنا من الوقوف على الوضعية الحالية لمنطقة الدراسة وتسجيل العديد من الملاحظات اهمها:

× تدهور الاجزاء المشتركة داخل العمارة والتي تعاني اهملا شديدا وذلك لغياب الصيانة من جهة و لا مبالاة السكان من جهة اخرى.

× تعديل الواجهات حسب الاحتياجات وحسب الانواق مما ادى الى تشوهها وتدهورها.

× غياب الصيانة الدورية للحي فغالبا ما تكون بناء على شكاوي السكان.

× الاعتماد التام على مؤسسات الدولة في حالة حصول خلل في احد الاجزاء المشتركة.

× عجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية للمواطن وتتوافق مع عاداته وتقاليده، حيث ان الساكن يقوم بالتغيير في المسكن بما يتماشى مع عاداته وتقاليده.

بناء على هذه الملاحظات المسجلة من التحليل قمنا بتقديم بعض الاقتراحات والتوصيات لحل المشكلة حتى لا يتفاقم الوضع في المستقبل.

من بين هذه الاقتراحات والتوصيات نذكر:

× عدم التسامح مع كل من يخالف القوانين وفرض غرامات مالية على المخالفين.

× تفعيل مشاركة السكان وتحسيسهم بامتلاكهم لهذه الأجزاء المشتركة، وذلك من أجل إشراكهم في إبداء آرائهم وأخذها بعين الاعتبار وإشراك السكان في اتخاذ القرار وهذا ما يسهل تنفيذه.

× تكثيف عمليات الشرح والتوضيح وتوزيع دليل يحتوي على نظام الملكية المشتركة(المرسوم التنفيذي 666/83) بما فيه من حقوق وواجبات كل شريك. و ذلك من اجل العمل على تغيير الذهنيات أو سلوك السكان،

بعد هذه الدراسة و الملاحظات المسجلة خلصنا الى ان السكن الاجتماعي الجماعي بمدينة المسيلة عرف تدهورا كبيرا ولذلك لابد ان يكون هناك تفكير فعال وجاد في افضل الصيغ والاشكال الكفيلة بجعل هذا النوع من السكن يتمتع بمظاهر حضرية جدة تليق بالقاطنين به مع مراعاة هوياتهم الثقافية.

قائمة المراجع والمصادر.

قائمة المراجع والمصادر:

باللغة العربية:

الكتب:

- توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،1962، ص119.
- محمد رفيق ، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2002، ص 5 .
- عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2000، ص103.

تقارير الدوائر والمؤسسات:

- تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012

القوانين والمراسيم:

- الجريدة الرسمية، قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990،المادة2، ص2.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008، المادة 2 ص2
- الجريدة الرسمية ، قانون 29/90 بتاريخ 01 . 12 . 1990 ص 2

Livres :

- Pierre Merlin–Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, France Quercy à Mercuès, France, janvier 2009,P 435
- J.E.HAVEL ,habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P10
- Pierre Labarde , les espace urbaines dans le monde, collection nathan université,France,1992,p92

الملاحق.

الاستمارة _

المقابلة _

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة استبيان

الطالب : غرزولي مصطفى

تدخل هذه الدراسة في إطار مذكرة تخرج للسنة الثانية ماستر Master2. الهدف من هذا البحث هو معرفة اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين اجراءات قانونية التطبيق. دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة. نرجوا منكم ملئ هذه الاستمارة و نشكركم جزيل الشكر لمساهمتم وتعاونكم.

س1) كم عدد الاشخاص المقيمين بالمسكن؟

س2) هل قمت بإجراء تغييرات على المسكن أو واجهة العمارة؟ نعم لا

س3) لماذا اجريت هذا التغيير؟

- توفير الحرمة توفير الامن خلق مجال اوسع

س4) هل انت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات؟ نعم لا

س5) هل ديوان الترقية والتسيير العقاري يقوم بدوره في صيانة العمارات؟ نعم لا

س6) هل كانت هناك عمليات توعية وتحسيس؟ نعم لا

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة مع رئيس لجنة حي 1000 مسكن

الطالب : غرزولي مصطفى

تدخل هذه الدراسة في إطار مذكرة تخرج للسنة الثانية ماستر Master2. الهدف من هذا البحث هو معرفة اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين اجراءات قانونية التطبيق. دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة. نرجوا منكم ملئ هذه الاستمارة و نشكركم جزيل الشكر لمساهمتم وتعاونكم.

س1) كم عدد اعضاء لجنة الحي؟

.....

س2) ما هو سبب تدهور المنظر الخارجي للعمارات حسب رأيكم؟

.....

س3) هل قمتم بتنظيم حملات تطوعية من اجل صيانة واجهات العمارات؟

.....

س4) هل هناك تنسيق بينكم وبين الادارات المعنية بتسيير الحي؟

.....

س5) هل ما يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري كاف في الحي؟

.....

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة مع رئيس مصلحة دائرة تسيير الممتلكات بديوان

الترقية والتسيير العقاري

الطالب : غرزولي مصطفى

تدخل هذه الدراسة في إطار مذكرة تخرج للسنة الثانية ماستر Master2. الهدف من هذا البحث هو معرفة اشكالية السكن الاجتماعي الجماعي بين اجراءات قانونية التطبيق. دراسة حالة حي 1000 مسكن بالمسيلة. نرجوا منكم ملئ هذه الاستمارة و نشكركم جزيل الشكر لمساهمتم وتعاونكم.

س1) هل هناك مراقبة للسكنات الاجتماعية بعد الاستعمال؟ وماهي الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

.....

س2) ماهي الطريقة الامثل لردع السكان الذين يخالفون القوانين؟

.....

س3) هل لديكم مصلحة مكلفة بالصيانة؟

.....

س4) هل هناك صيانة دورية لحي 1000 مسكن؟

.....

س5) هل قمتم بعمليات توعوية و تحسيس للسكان من اجل المحافظة على الحي؟

.....