



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

السكن الجماعي الإجتماعي الإيجاري بين القانون
والتطبيق

دراسة حالة حي (320 مسكن) بمدينة سيدي عيسى

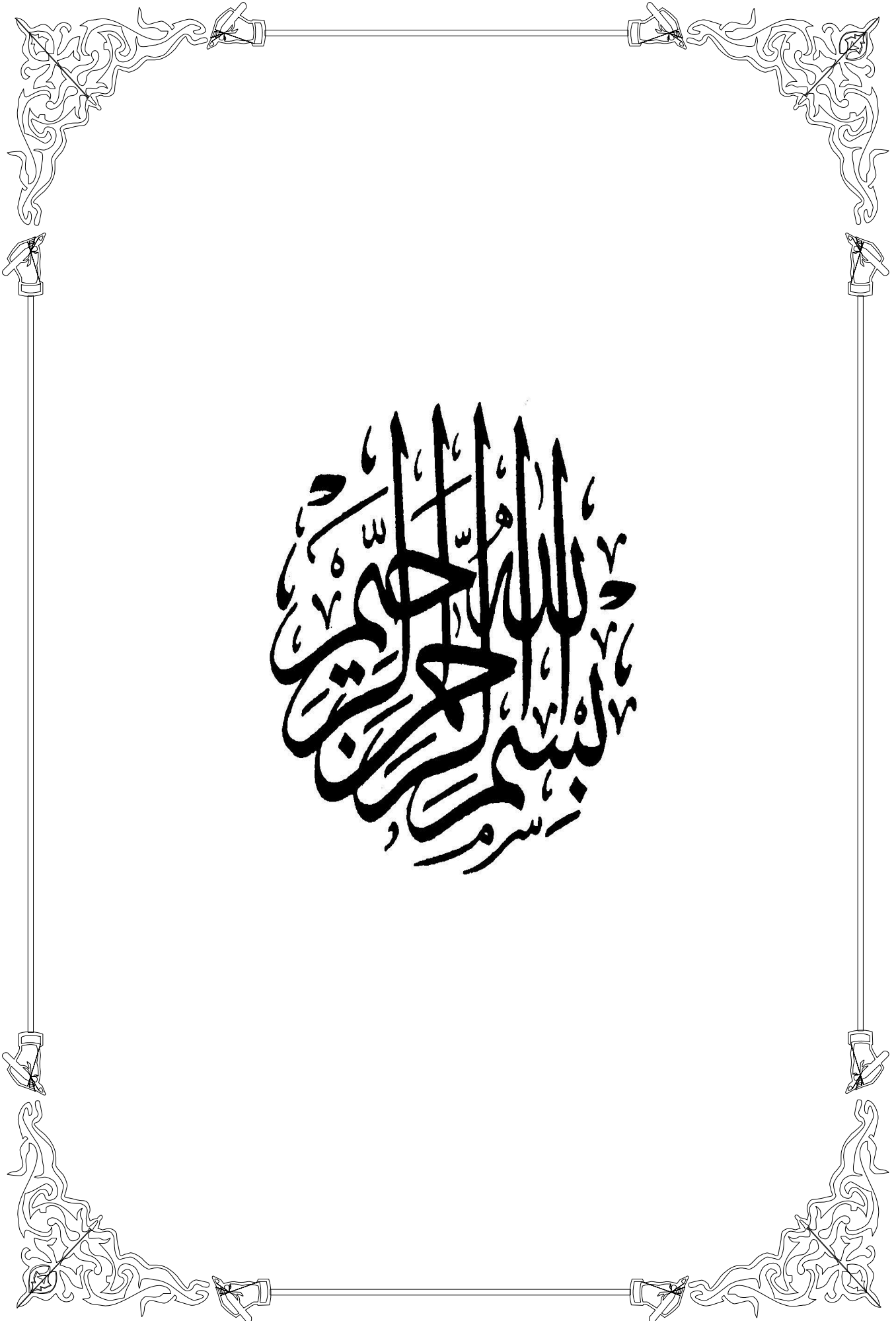
إشراف الدكتورة :

حدة مزراق

إعداد الطالب :

حاج موسى سليم

السنة الجامعية: 2016/2015



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعِ

شكر وعرفان

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

بعد شكرنا لله تعالى على فضله و مننه علينا أن هدانا وأمرنا بالعلم
والقوة والإرادة والصبر لإنجاز هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام

على من بعث رحمة للعالمين وهداية للضالين،

نتوجه بخالص الشكر إلى من كان سنداً لنا في مشوارنا الدراسي

إلى الدكتورة *مزراق حدة* التي تابعت عملنا هذا، ولم تبخل علينا

بنصائحها، القيمة والمفيدة، وبوقتها الثمين.

والى كافة أساتذة معهد التسيير و التقنيات الحضرية

إهداء

الحمد لله الذي أعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع...ربنا لا تكلنا إلى أنفسنا طرفة عين ولا أقل من ذلك يا أرحم

الرحمين.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى: ﴿وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا﴾.

الإسراء الآية 23.

إلى من حبهما سرى في دمي و رضاهما كل همي ، الغالية أمي حفظها الله .

إليك يا من كنت مصدر العطاء بلا حدود أبي العزيز

إلى جميع العائلة و إخوتي مراد، علي، منير، حكيم وسفيان و رابع و الكتكوت إبراهيم

إلى جميع الأصدقاء ورفقاء الجامعة عيسى ، فؤاد، بلال ،خيرالدين، ياسين، ووحيد،

ورابع عبدالله وكمال و موسى رابع ، سعيد، عامر

إلى أختي مختارية

إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية

وكل من يعرف حاج موسى سليم

الفهرس		
-	مقدمة	-
الفصل التمهيدي		
05	الإشكالية	01
06	الفرضيات	02
06	الأهداف	03
06	أسباب اختيار الموضوع.	04
07	منهج الدراسة المتبع	05
08	هيكلية الدراسة	06
الفصل الأول		
10	بعض المفاهيم والمصطلحات العامة	.1
10	مفهوم السكن	.1.1
10	مفهوم المسكن	.2.1
11	السكن الجماعي	.3.1
11	مفهوم القانون	.4.1
11	تعريف السياسة السكنية	.5.1
12	السياسة السكنية في الجزائر	.2
12	مراحل السياسة السكنية في الجزائر	.1.2
12	سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال	.1.1.2
12	سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال	.2.1.2
18	أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر	.3
18	السكن الاجتماعي الإيجاري	.1.3
18	السكن الريفي	.2.3
19	السكن التطوري	.3.3
20	السكن الاجتماعي التساهمي	.4.3

20	البيع بالإيجار	.5.3
21	الترقيات العقارية	.6.3
23	التجزئة الترابية	.7.3
24	السكن الاجتماعي الإيجاري	.4
24	تعريفه	.1.4
24	خصائص السكن الاجتماعي الإيجاري	.2.4
25	شروط منح السكن الاجتماعي الإيجاري	.3.4
25	تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري	.4.4
26	سياسة التمويل المتبعة في الجزائر	.5
28	مجهودات الدولة في مجال السكن	.6
29	المتدخلون في إنجاز السكن الإيجاري	.7
30	تسيير السكن الإيجاري	.8
31	مراحل إنجاز السكن الإيجاري	.9
34	الخلاصة	
الفصل الثاني		
36	تمهيد	-
36	التسيير والصيانة في سياسة الجزائر	.1
36	تسيير الأملاك العقارية	.1.1
38	صيانة الأملاك العقارية	.2.1
40	المرسوم التنفيذي رقم 666/83	.2
44	المرسوم التنفيذي رقم 97-154	.3
45	إلتزامات المستأجرين والمؤجرين	.4
45	التزامات المستأجر	.1.4
45	التزامات المؤجر	.2.4
46	الدراسات السابقة	.5

46	الدراسة الأولى	.1.5
49	الدراسة الثانية	.2.5
52	خلاصة	
الفصل الثالث		
54	تمهيد	
54	لمحة تاريخية عن مدينة سيدي عيسى	.1
55	الموقع	.2
55	الموقع الجغرافي للبلدية	.1.2
55	الموقع الإداري	.2.2
56	موضع المدينة	.3
57	أهمية موقع و موضع البلدية	4
57	مراحل التطور العمراني	5
58	المرحلة الأولى	.1.5
58	المرحلة الثانية	.2.5
59	المرحلة الثالثة	.3.5
60	الدراسة الطبيعية	6
61	تضاريس و طوبوغرافية المنطقة	.1.6
61	جيولوجية المنطقة	.2.6
62	العوامل المناخية	.3.6
65	الدراسة الاجتماعية	.7
65	التقديرات السكانية	.1.7
69	الدراسة العمرانية	.8
69	السكن	.1.8
73	الدراسة المعمارية	.9
74	الخلاصة	-

الفصل الرابع		
76	تمهيد	
76	تحليل منطقة الدراسة	.1
76	موقع حي 320 مسكن من مدينة سيدي عيسى	.1.1
76	موقع الحي وحدوده	.2.1
77	المعطيات الديمغرافية	.3.1
78	التحليل العمراني	.4.1
78	مساحة الحي (المبنية والغير مبنية)	.1.4.1
79	الإطار المبنى	.2.4.1
85	الإطار الغير المبنى	.3.4.1
86	البنية العمرانية للحي	.5.1
86	الاطار المبنى (العمارات)	.1.5.1
89	الإطار الغير مبنى	.2.5.1
98	الخلاصة	-
99	تحليل نتائج الاستثمار	.2
121	خلاصة	-
123	تحليل دفتر الشروط	.3
124	تحليل نتائج المقابلة	.4
132	خلاصة	-
133	التأكد من صحة الفرضيات	5
136	التوصيات والاقتراحات	6
-	خاتمة	-

فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول		
1	السكنات الجاهزة والسكنات في طور الانجاز	14
2	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973	15
3	انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010	28
الفصل الثالث		
1	جدول متوسط درجات الحرارة الشهري	62
2	جدول معدلات التساقط الشهرية	64
3	معدلات النمو الموجهة لآفاق الثلاثة ببلدية سيدي عيسى	66
4	توقعات عدد السكان حسب معدل النمو لبلدية سيدي عيسى	66
5	تقدير إجمالي سكان مقر بلدية سيدي عيسى حسب فئات العمر	67
6	تقدير إجمالي سكان مقر بلدية سيدي عيسى حسب فئات العمر	68
7	عدد المساكن بالقطاعات العمرانية بمقر البلدية سيدي عيسى	72
الفصل الرابع		
1	عدد السكان القاطنين بأرضية المشروع	77
2	توزيع مساحة مجال الدراسة	78
3	أنماط العمارات	80

83	المساحات السكنية حسب نوع السكن	4
86	أنواع الفضاءات الحضرية ومساحاتها	5
99	التركيب النوعي لسكان الحي	6
100	التركيب العمري لسكان الحي	7
101	توزيع أرباب الأسر حسب المهنة في حي 320 مسكن	8
101	توزيع أرباب الأسر حسب المستوى التعليمي في الحي	9
103	عدد الأفراد في المسكن في حي 320 مسكن	10
104	مكان السكن السابق	11
105	أسباب تغيير الإقامة السابقة للأسر في حي 320 مسكن	12
106	العلاقة مع الجيران	13
107	الأشخاص الذين قاموا بالتغيير في مسكنهم	14
108	التعديلات الطارئة على بنية المساكن في حي 320 مسكن	15
109	يبيّن أسباب التعديلات في المسكن في حي 320 مسكن	16
110	الشرفة كعنصر جمالي	17
111	استعمال الشرفة	18
112	المظهر الخارجي للعمارة	19
113	التغيير في المجال الخارجي للعمارة	20
114	نوع التغيير في المجال الخارجي للعمارة	21
115	حالة الفضاءات الخارجية المشتركة	22
116	العناصر المشوهة للحي	23
117	الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	24
118	تحديد المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات	25

	الخارجية للمباني وواجهاتها	
119	عدد و نسبة العارفين بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات و المساحات الخارجية	26
119	القيام بعملية التوعية بالقوانين	27
120	الرضى عن السكن في الحي	28
124	الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري	29
125	مراقبة السكنات بعد الاستعمال	30
125	التنسيق بين الهيئات المتدخلة في الحي	31
126	المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء	32
126	مصادر تمويل عملية التنظيف و الصيانة	33
127	الهيئات المسؤولة عن صيانة العناصر المشتركة	34
127	المراجع القانونية التي تضبط تدخل الهيئات في الحي	35
128	المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي	36
128	دعم المعايير بقوانين	37
128	الأخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم	38
129	عملية توعية السكان بالقوانين	39
129	دفع السكان لحقوق الصيانة	40
130	رأي الهيئات في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم	41
130	الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين والتعليمات	42

فهرس الأشكال البيانية		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثالث		
1	مدرج تكراري يوضح معدل التساقط	64
2	منحنى بياني لمعدلات التساقط	64
الفصل الرابع		
1	دائرة نسبية تمثل سكان المنطقة بالنسبة لسكان المدينة	77
2	التوزيع النسبي لمساحة الحي	78
3	التركيب النوعي لسكان الحي	100
4	التركيب العمري للسكان	101
5	نسبة النشاط الممارس من طرف السكان	102
6	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	103
7	عدد الأفراد في المسكن	104
8	مكان الإقامة السابق	105
9	سبب تغيير الإقامة	106
10	العلاقة بين الجيران	107
11	التغيير في المسكن	108
12	التعديلات الطارئة	109
13	نسبة أسباب التعديل في المسكن	110
14	الشرفة كعنصر جمالي	110
15	استعمالات الشرفة	111
16	المظهر الخارجي للعمارة	112
17	التغيير في المظهر الخارجي للعمارة	113
18	نوع التغيير في المظهر الخارجي للعمارة	114
19	حالة المساحات المشتركة	115

116	العناصر المشوهة للحي	20
117	الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	21
118	تحديدالمسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات	22
119	نسبة العارفين بالقوانين	23
120	القيام بعمليات التوعية بالقوانين	24
120	الرضى عن السكن في الحي	25

فهرس الأشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول		
1	انواع السكن	24
2	يبين المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري	29
الفصل الثاني		
1	مراحل السياسة المتبعة في التسيير	36
الفصل الثالث		
1	موقع مدينة سيدي عيسى	56
2	مرحلة تكوين النواة	58
3	مرحلة ما بعد الاستقلال اللي التقسيم الإداري	59
4	مرحلة ما بعد التقسيم الإداري	60
الفصل الرابع		
1	موقع الحي من المدينة	77
2	المساحة المبنية في الحي	79
3	انماط العمارات في الحي	80
4	مخطط الطابق الأرضي و الطابق الأول و الطابق الثاني النمط A	81
5	مخطط الطابق الثالث و الطابق الرابع النمط A	81
6	واجهة مخططات المسكن النمط A	82
7	مخطط الطابق الأرضي و الطابق الأول و الطابق الثاني النمط C	82
8	مخطط الطابق الثالث و الطابق الرابع النمط C	82
9	واجهة مخططات المسكن النمط C	84
10	المساحة الغير مبنية	85

87	وحدات المجموعات السكنية	11
90	منافذ الحي	12
91	الطرق في منطقة الدراسة	13
92	مواقف السيارات في الحي	14
94	المساحات الخضراء و ساحات اللعب في الحي	15
137	مخطط التهيئة المقترح	16
138	ساحات لعب للأطفال بعد التدخل	17
139	مساحات خضراء مقترحة	18
140	أعمدة الإنارة	19
140	واجهات عمارات	20

فهرس الصور		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الرابع		
1	واجهه عمرانية للعمارة بعد الاستغلال	84
2	شكل واجهات عمارات الحي	87
3	شكل واجهات عمارات الحي	87
4	التغيير في الشرفات على مستوى العمارة في الحي	88
5	حالة المداخل للعمارات	88
6	حالة المحلات التجارية	89
7	احد منافذ الحي	90
8	منافذ الحي	90
9	منافذ الحي	90
10	تبين حالة الطرقات	91
11	الركن العشوائي للسيارات	92
12	حالة الأرصفة وممرات الراجلين	93
13	حالة الأرصفة وممرات الراجلين	93
14	حالة المساحات الخضراء وساحات اللعب	95
15	حالة المساحات الخضراء وساحات اللعب	95
16	الاستحواذ على المساحات الخضراء	95
17	الاستحواذ على المساحات الخضراء	95
18	انتشار الأوساخ في الحي	96
19	انتشار الأوساخ في الحي	96
20	حالة أعمدة الانارة	97
21	ساحة لعب أطفال قبل التدخل	138
22	مساحات منعدمة التهيئة	

مقدمة:

يعتبر السكن ضرورة ملحة لحياة الإنسان، فقد كان تطوره تبعا للتغيرات التي عرفتتها الحياة الاجتماعية، و وفقا لتراكم المعارف و التجارب المكتسبة، فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات و الكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية، إلى احتياج إجتماعي أساسي، حيث يرتبط المسكن بالحي و الحي بالمدينة و أصبح يشكل من خلالها المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية، أي أصبح السكن يتعدى مفهومه البسيط و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، (ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة¹.

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

والجزائر إحدى الدول النامية التي عرفت بعد الاستقلال ومع بداية الثمانينيات خاصة نمو حضري سريع وبمعدلات عالية ، وقد ترتب على هذا التحول في عملية التحضر الناتج عن الانفجار السكاني و النزوح الريفي الجماعي و كذا عملية التحول الاجتماعي من العائلة الممتدة الى الأسرة النووية (تغيير خصائص المجتمع) كل هذه العوامل مجتمعة كان لها الأثر في أزمة السكن الحادة، حيث أصبح السكن يشكل مشكلة حقيقية بالنسبة للسلطات و السكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد و إبهام، يضاف إليه الضغط الديمغرافي و ما خلفه من تراكم للطلبات المتزايدة على السكنات، هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن حيث كان التفكير من طرف الدولة منصبا على العدد و الكم، أين لجأت الى السكن الاجتماعي الجماعي و خاصة الايجاري كنمط مستورد

¹J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P. 10



غريب عن قيم و ثقافة المجتمع بهدف القضاء على الأزمة و غض النظر عن النوعية و الجودة في السكن و التي لا يتم الكشف عنها إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل الغائب تماما عن مسار عملية إنتاج السكن الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في آخر العملية.

وقد سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية في تصميم السكن وتنظيمه و السهر على تسييره تسييرا حسنا وكذا المحافظة على الوجه اللائق للعمارات كيفما كانت خاصة أو عمومية، كالمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق ل 5 أكتوبر سنة 2010 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، و المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

وهناك قوانين أخرى سنتطرق إليها من خلال دراستنا كالقوانين التي تمنع المساس بواجهات السكنات واخرى تبين كيفية تهيئة المساحات المرفقة بالسكنات الاجتماعية.....إخ.

ومن هذا المنطلق كان موضوع دراستنا السكن الاجتماعي و خاصة السكن الاجتماعي الإيجاري بين القانون والتطبيق وذلك من خلال تطرقنا للقوانين المتعلقة بهذا النوع من السكن ومدى تطبيقها في أرض الواقع، وبالتحديد في مدينة سيدي عيسى التي نالت نصيبها من هذه السكنات، و التي تعاني هي الأخرى مشاكل في مدى تطبيق القوانين الخاصة بهذا النوع من السكن الأمر الذي أثر على الشكل العام للسكنات وكذا ممارسات الأفراد، حيث نلاحظ تفشي ظاهرة تشوهات الواجهات العمرانية و كذلك إنعدام التهيئة للمساحات المرفقة للسكنات الاجتماعية الجماعية، و ذلك راجع للتغيرات التي يقوم بها السكان على مستوى السكنات الاجتماعية الجماعية و خاصة الإيجارية ، و السبب يعود لغياب الرقابة و تطبيق القوانين الرديعية من جهة ومن جهة أخرى عدم تماشي أنماط هذه السكنات مع عادات وهوية المجتمع لكون هذا النمط غريب عن مجتمعنا.

و قد تناول بحثنا خمس فصول و هي الفصل التمهيدي ويتضمن الإشكالية ,
الفرضيات, الأهداف , أسباب اختيار الموضوع و المنهجية المتبعة ثم الفصل الأول ويحتوي
على مفاهيم عامة, أنواع السكن, برامج السكن, السياسة السكنية في الجزائر والحظيرة
السكنية في الجزائر, ثم الفصل الثاني حيث يتضمن السكن الاجتماعي الايجاري, المتدخلون
في السكن الاجتماعي الايجاري, القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الايجاري, ثم الفصل
الثالث و يتضمن دراسة تحليلية للمدينة, مجال الدراسة, الفصل الرابع ويحتوي التوصيات،
الاقتراحات, الخاتمة.

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- الإشكالية
- أهداف الدراسة
- أسباب اختيار الموضوع
- منهج الدراسة المتبع
- هيكلية المذكرة

1. الإشكالية:

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى مفهوم المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الإهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الإجتماعي وحماية البيئة، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول¹، خاصة مع ما تشهده مدن العالم من نمو حضري واسع وسريع بفعل الزيادة الديمغرافية والهجرة الكثيفة نحوها خاصة وأن هذه الأخيرة تتمتع بعوامل جاذبة وتسيطر على مختلف المشاريع والمرافق تجعل بصفة دائمة تيار الهجرة يتجه نحوها هاتين العمليتين زادتتا من تعقيد مشكلة السكن و الاسكان الأمر الذي جعل الدول المتقدمة خاصة الأوروبية تتبني سياسة السكن الجماعي للتصدي لهذه الظاهرة والتي خصصت لها مجموعة من القوانين التي تلم بكل خصائصه المتعلقة بالإطار المبني والغير المبني والتي تشهد تطبيقا ناجحان نتيجة احترامها من طرف السكان والهيئات المسؤولة عن تطبيقها.

تعتبر الجزائر صورة واضحة لإنتشار ووجود هذه الظاهرة حيث عرفت الى جانب الهجرات الريفية الكثيفة صوب المدن نموا ديمغرافيا كبيرا الأمر الذي أدى الى زيادة الطلب على السكن و عدم القدرة على توفير السكن للأعداد الهائلة ما جعل السلطات تعمل جاهدة للقضاء على العجز المسجل بشتى الطرق و بمختلف الوسائل، فالتفكير كان موجها نحو الكمية على حساب النوعية و إهمال ما يوفره المسكن من راحة حيث توالى عدة سياسات باقتراح برامج سكنية مختلفة لاحتواء أزمة السكن، من بينها السكن الجماعي الاجتماعي الإيجاري حيث يخضع هذا الأخير لمجموعة من القوانين التي تنظمه و تظبطه لكن هذه القوانين تبقى مجرد حبر على ورق و تتعرض لعدة اختراقات الأمر الذي انعكس سلبيا على هذا النوع من السكن وحال دون تحقيق النوعية.

ومدينة سيدي عيسى من المدن الجزائرية التي نالت نصيبها من حصص السكن الجماعي الاجتماعي الإيجاري، لكنها تعاني مجموعة من المشاكل جراء اختراق القوانين وضعف

¹ لمياء بولجر: السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2006، ص.01.

الصيانة و التسيير، وهذا ما يظهر على الشكل الخارجي للعمارات من تشوهات و تغيير للفتحات أو المساحات الخارجية التي ينعلم فيها العنصر الأخضر ومساحات لعب الأطفالو عدم الاخذ بعين الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة أثناء التهيئات ومن هنا تتبادر إلى أذهاننا التساؤلات التالية:

- ماهي القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي الإجاري وما مدى تطبيقها؟
- هل للسكان علاقة بتدهور المجال؟
- ماهي الأسباب الرئيسية التي حالت دون تطبيق القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي الإجاري؟

2. الفرضيات:

- نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها.
- جهل السكان للقوانين و المعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره.
- عدم التنسيق بين الجهات المسؤولة عن تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعمالاته مما أدى تدهور هذا المجال.

3. الأهداف:

- معرفة القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي.
- مدى تأثير السكان على نوعية المجال ومدى إحترامهم للقوانين.
- إستخلاص اهم الاختلالات الموجودة في تطبيق هذه الصيغة من السكن و تحليل مدى تأثيرها على تنظيم المجال الحضري .

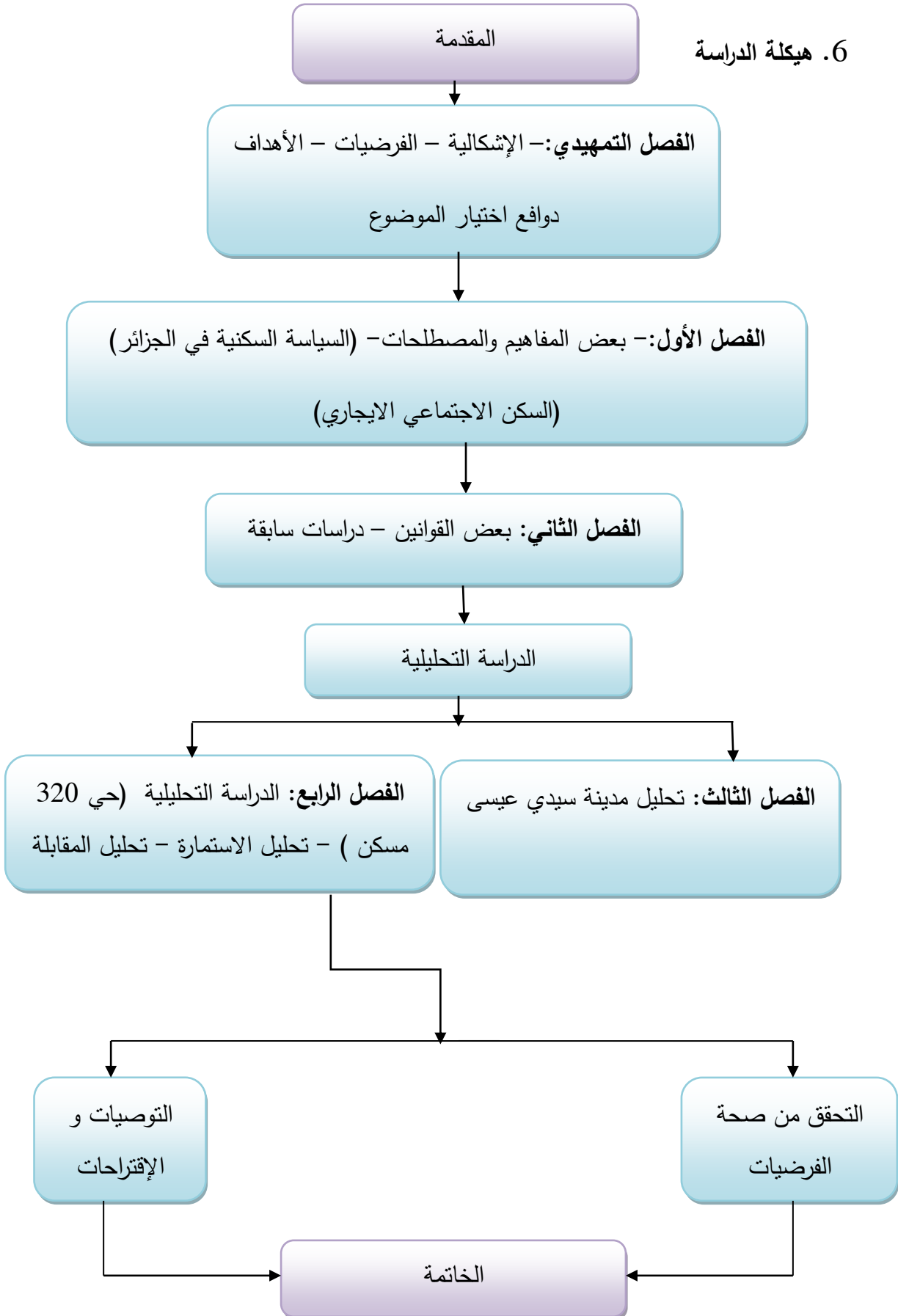
4. اسباب اختيار الموضوع :

-هناك بعض الاسباب التي جعلتنا نختار موضوع "السكن الجماعي الاجتماعي الإجاري بين القانون و التطبيق" منها الدوافع الذاتية و الرغبة في تناول موضوع له علاقة بالسكن ،بالاضافة الى تعدد القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي و التي هي غير مطبقة في ارض الواقع بالنظر الى الدور الذي تلعبه في تحسين المجال.

5. منهج الدراسة المتبع: لدراسة موضوع السكن الجماعي الاجتماعي الايجاري بين القانون و التطبيق للوصول للاهداف المرجوة سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي للظاهرة المذكورة في الاشكالية و ذلك بوصفها و محاولة معرفة اسبابها باستعمال الوسائل التالية:

- المعاينة الميدانية: اعتمدنا بشكل كبير على الزيارة الميدانية للحي لتحديد مختلف المشاكل.
- الاستمارة: وهي موجهة للسكان.
- المقابلة: وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات و البيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة و الملاحظة لانها تتميز بدرجة عالية من الدقة و الموضوعية.
- مخططات: تساعدنا على تحديد و تحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع.
- الوثائق: كتب، مذكرات سابقة، أنترنيت.
- الصور الفوتوغرافية : وهي عنصر مكمل للملاحظة و تساعدنا على التحليل.

6. هيكل الدراسة



الفصل الأول

مفاهيم عامة

- بعض المفاهيم والمصطلحات العامة
- السياسة السكنية في الجزائر
- أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر
- سياسة التمويل المتبعة في الجزائر
- مجهودات الدولة في مجال السكن
- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري
- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري
- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري
- الخلاصة

1. بعض المفاهيم والمصطلحات العامة :

1.1. مفهوم السكن:

. إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.¹

. يعرف السكن على أنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرا هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات و التسهيلات التي تضيء على الحياة المنزلية كالراحة، الطمأنينة والأمان وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر على حالته النفسية.²

. و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.³

2.1. مفهوم المسكن:

-يعرف "بيار جورج" المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة والوسط الاجتماعي، وهو يصنع نموذجا من الانسانية.⁴

-وفي مفهوم آخر يعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة ووضائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب و ود

¹. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P. 10

² حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002، ص:95.

³. Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975, P. 189.

⁴ أحمد صبور: المعرفة و السلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص.59.

تجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن وبهذا يكون اتجاهه خصوصية ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه.¹

3.1. السكن الجماعي:

نعني به العمارات، المقسمة على عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد، عكس السكن الفردي. هذا ما ذكره الكاتب " لابورد بيار"؛ و يتميز السكن الجماعي عن غيره، من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، بهو العمارات، أسطح العمارات) و كذلك، يتميز بعدد الطوابق، الذي يكون أكثر من اثنين (طابق + 2 ، فأكثر).²

4.1. مفهوم القانون:

- يقصد به مجموعة القواعد التي تطبق على الأشخاص في علاقاتهم الاجتماعية ويفرض عليهم احترامها ومراعاتها في سلوكهم بغية تحقيق النظام في المجتمع³

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

5.1. تعريف السياسة السكنية:

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبنات و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين

¹ الشيخ أحمد رضا: معجم فن اللغة العربية، المجلد2، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959، ص.57.

² دحوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001، ص.81.

³ ويكيبيديا الموسوعة الحرة.

العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة "1.

2. السياسة السكنية في الجزائر:

1.2. مراحل السياسة السكنية في الجزائر:

1.1.2. سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال:

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

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

2.1.2. سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال:

أ- الفترة 1962-1966:

لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية انذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضانة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من

¹AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P14.

350 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في:¹

• برنامج سكنات من نوع هياكل :

بعد الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن ،(تمثل في إتمام انجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية انجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977م².

• برامج سكنات نظام الرهن العقاري:

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري F.D.H وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.³

تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

• برامج سكنات ذات الإيجار المعتدل H.L.M

بعد الاستقلال تدخلت الدولة في مجال السكن ومس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط التي لم يتم انجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج ب8308 سكن، وتم توزيعها كليا سنة 1975م⁴.

ب- الفترة الممتدة ما بين 1967-1969: المخطط الثلاثي

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

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

² مؤذن عبد القادر وزملائه: إشكالية السكن الاجتماعي الأيجاري، بتيميمون، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضريّة تخصص تسيير المدن، 2011، ص.9.

³ مرجع سابق لمؤذن عبد القادر وزملائه، نفس الصفحة.

⁴ نفس المرجع السابق لمؤذن عبد القادر وزملائه، نفس الصفحة.

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات ب:38000 سكن.

- تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته ب:100مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500سكن.

الجدول رقم 1: السكنات الجاهزة والسكنات في طور الانجاز

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

المصدر: وزارة التخطيط

من خلال هذا الجدول نلاحظ منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548سكن حضري إلى نهاية سنة 1969 و10608 سكن في طور الإنجاز و13943 لم ننطلق في إنجازها. أما فيما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن ،هناك 9739 سكن، انطلق في إنجازه قبل 1967 فالعرض خلال المخطط الثلاثي قدر ب:2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز منها 5273 سكن انطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط.¹

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

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

المهمة المسطرة لهذا المخطط،هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة

¹ المرجع السابق لفايد البشير

للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن.

ورغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة.

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

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

الجدول رقم 2: البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973

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

المصدر: وزارة التخطيط

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

في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية احتياجات السكن حيث تم تحديد النفقات لهذا القطاع حيث تم :
- الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن.

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

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

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

لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطع أن تلبى كل الاحتياجات فاضطرت إلى اتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية " La promotion immobilière" والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا إلى حجم

توزيع 700.00 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتوازنة في عدة مرات ضعف هذا القطاع .

ج- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط الخماسي الثاني:

اللجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط ،و الذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل .

كما أن تشجيع الادخار الخاص لم ينجح لوحده في اقتناء مسكن بصفة فردية ،حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن .

علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام انجاز البرامج الجاري تقييمه و 35600 سكن أحتفظ بها .وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200سكن.

خ-المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994:

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقييم الحصيلة المادية لانجاز المساكن الاجتماعية فخلال سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية ،ففي سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8%، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

أما من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992 أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة 36171 مسكن من جملة 45542 مسكن المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تتاهز 80% على عكس من ذلك انخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم تسجل إلا تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59% فقط .

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج انجازه مرضية عام 1992 سواء من حيث الانجاز والتسليم بنسبة مشتركة تقدر ب98.80%.

غير انه ابتداء من سنة 1993، أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد آخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقية تفوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993.¹

د-المرحلة الممتدة ما بين 1995-1998:

في هذه الفترة أو المرحلة عدد السكنات المبرمجة قدرت بـ 20 000 سكن ، لكن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن والتطورات الممكنة لحل الأزمة توصلت إلى إنجاز 250000 سكن سنويا ولمدة 12 سنة وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض والطلب.
- في سنة 1998 برمجت الدولة 800 000 سكن والتي يتوقع إنجازها في أفق سنة 2000 ، حيث أن الدولة تقوم بتمويل 200 000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص.²

ذ-المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005:

عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن ،حيث وضعت الدولة إستراتيجية للقطاع وذلك بإنجاز مليون سكن في أفق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الممكن ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع الضخم.

ر-المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي:

عرفت هذه المرحلة بانجاز البرنامج الخماسي من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية ،وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات "مشروع المليون سكن"ونحو 700 مليار دينار للتهيئة وتحسين المحيط العمراني.³

¹ مجمع العمران

² نفس المرجع السابق لمجمع العمران

³ www.minstre.de.lhabitat.dz

ز- المرحلة الممتدة ما بين 2009-2014: تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن انجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية.¹

3. أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر:

• السكن الاجتماعي:

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

أنواعه:- السكن الاجتماعي الأيجاري

- السكن الريفي
- السكن التطوري
- السكن الاجتماعي التساهمي

1.3. السكن الاجتماعي الأيجاري:

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

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

2.3. السكن الريفي:

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

¹ مجلة السكن والعمران

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

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 ملاذا آمنا 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 فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.¹

المستفيدون :

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

- لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن تابع للقطاع العمومي ولم يحصلوا على أية إعانة للسكن.

- عدم امتلاك بناية مخصصة للسكن في حالة بناء مسكن جديد .

- امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حال طلب الإعانة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود .

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

-المستفيدون و شروطهم:

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

- الدخل (ضعيف أو متوسط).

¹ - مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008

²د/نوبيات براهيم و/السعودي هاجر، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر

- الاستفادة (أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره).
- الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة ،متوسطة ،رديئة).

4.3. السكن الاجتماعي التساهمي:

تعريفه: هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من اجل الحياة على الملكية وذلك بتنوع 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 (LNC) 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 المتر شح وزوجه من سكن من الحضيصة العقارية أو من إعانة مالية موجهة للسكن .
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن .
- دخل المستفيد لا يتعدى (05) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون .

5.3. البيع بالإيجار:

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

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

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

خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

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

- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية .

- شروط الترشح:

- عدم إستفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية أو 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 ب25% على الأقل من ثمن المسكن .

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

6.3. الترقيات العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية .

وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات.

المرقين العقاريين سواءا خواص كانوا أو عموميون تكاليف بناء المساكن تكون من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن¹.

- **خصائصها** : توجه للفئة الميسورة الحال القادرة على تسديد مبالغ معتبرة طلبا لنوعية مميزة من المساكن.

¹ - اقتباس من موضوع السكن الترقوي لسنة اولي ماجيستير من اعداد صغيري جمال و بن عطية محمد

- توفير الوقت للمستفيد بتوفير مسكن ملائم لا يحتاج إلى انتظار انجازه و الوقوف على مختلف مراحل الانجاز .
 - يتمتع المرقي بحرية أكبر في اختيار مواد البناء والتصاميم المميزة لأن مشكلة السعر لا تطرح بشكل كبير .
 - المستفيدون: يمكن لكل شخص أو هيئة اقتناء مساكن الترقيات العقارية إذ كان بإمكانه دفع ثمنه دفعة واحدة أو على شكل دفعات.
- أنواعها:

• الترقيات العقارية الخاصة:

في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لانجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو لكرء وهي عناصر تشجيعية تتمثل في¹:

- أ . إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.
- ب. الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز.

ج. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة

• الترقيات العمومية:

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

وبعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لإستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقيوية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري.

¹ مرجع سابق لبن عطية وزميله.

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

7.3. التجزئة الترابية:

هي عبارة عن مساحة عقارية مقطعة من حيز فيزيائي تابع لمنطقة حضرية ما.¹

-أنواع التجزئات الترابية:

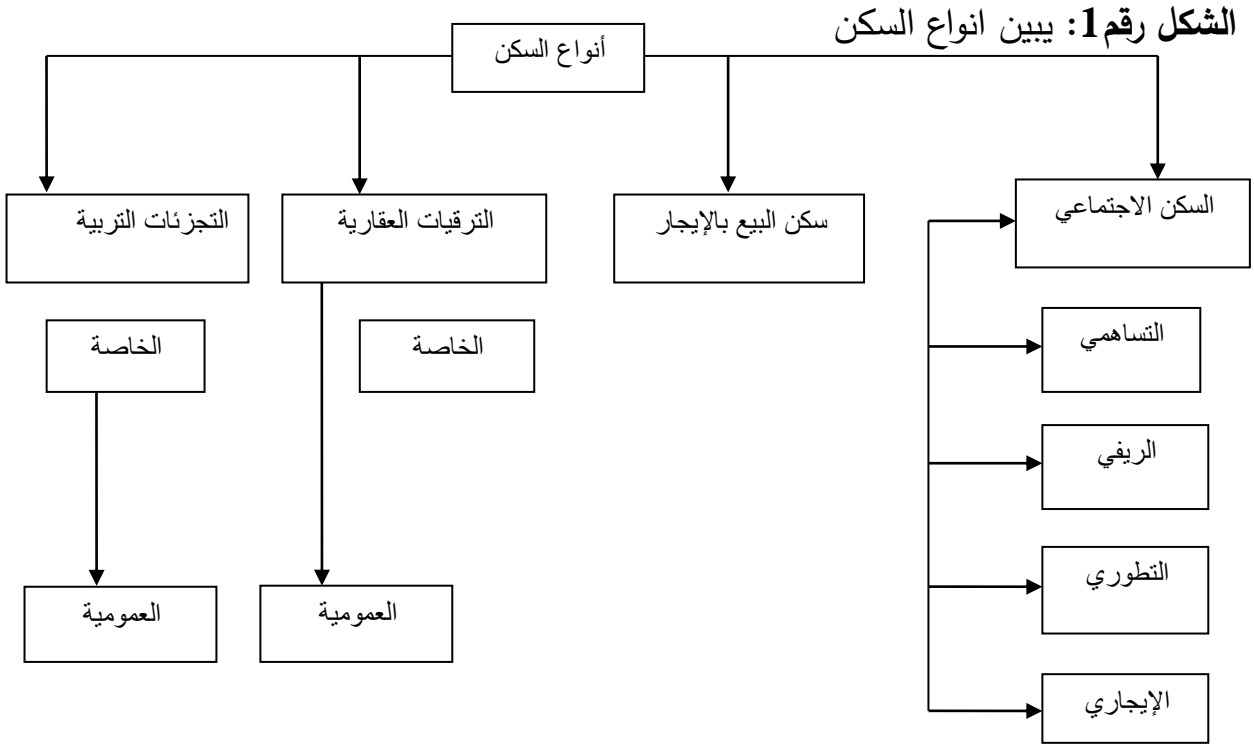
• تجزئات ترابية ذات طابع عمومي :

وهي عبارة عن تقسيم أرضية قابلة للتعمير إلى قطعتين أو أكثر بمساحات متساوية تتراوح ما بين 150م - 300م بحيث تكون هذه القطع الأرضية مخصصة للبناء الذاتي في إطار البناء الفردي .

• تجزئات ذات طابع خاص:

أي أن أرضية التجزئة ملك خاص لشخص أو عائلة تقوم بتقسيمها لغرض البناء، أما من الناحية القانونية هي كل تقسيم عقاري مخصص أو معدل.

¹ - صادي احمد وزميلة ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية، سنة 2007.



المصدر: وزارة السكن والعمران

4. السكن الاجتماعي الإيجاري:

1.4. تعريفه

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 ، وهو 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 لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة¹.

2.4. خصائص السكن الاجتماعي الإيجاري:

- التمويل من طرف الدولة .
- دخل المواطن محدود.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

- يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

3.4. 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 عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة .

لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه

في إطار البيع بالإيجار .

لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي

- يجب ان يكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية

- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه

4.4. تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري :

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 للخرزينة العمومية الذي حدد في

المخطط الثلاثي 1967-1969 للخرزينة 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:

- 50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل

فائدة تقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

- 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:

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل

فائدة يقدر بـ 1 % لكل سنة.

- 25% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة

- قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر ب4.75% 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 اصبح 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 للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل¹.
5. سياسة التمويل المتبعة في الجزائر:

• تعريف التمويل:

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

ونظرا لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع ومن بين هذه المؤسسات ما يلي:

➤ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر

¹ مجمع العمران

والذي شهد تزييدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية ، وحسب المشروع الأول لسنة 1970

تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد ، وهذا من اجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي و الذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بديناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الأفراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات . في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض لسنة 1990 .

والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100%.

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين¹.

➤ الصندوق الوطني للسكن :

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

- إعانات مالية.

-تمديد فترة تسديد الدين (القرض).

-طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات .

¹ - نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003، ص.24.

6. مجهودات الدولة في مجال السكن:

قد عرفت المجهودات الجبارة في مجال السكن دفعا حاسما، مع البرنامج الخماسي من خلال انجاز مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، فقد سلم إجمالي 1.5 مليون سكن في العشرية الماضية، مما سمح لأكثر من 8 ملايين من الاستفادة من السكن، وتجاوز المبلغ المالي المخصص للانجاز 1700 مليار دينار.

وينبغي التذكير بأن التزام الدولة المالي لفائدة قطاع السكن تميز بطابع اجتماعي، إذ أن صيغ السكن الاجتماعي الايجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد من التمويل بنحو 75% من المساعدات، وهذا يعني أن دعم الدولة موجه أساسا للفئة ذات الدخل الضعيف.¹

جدول رقم (3): يبين انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010

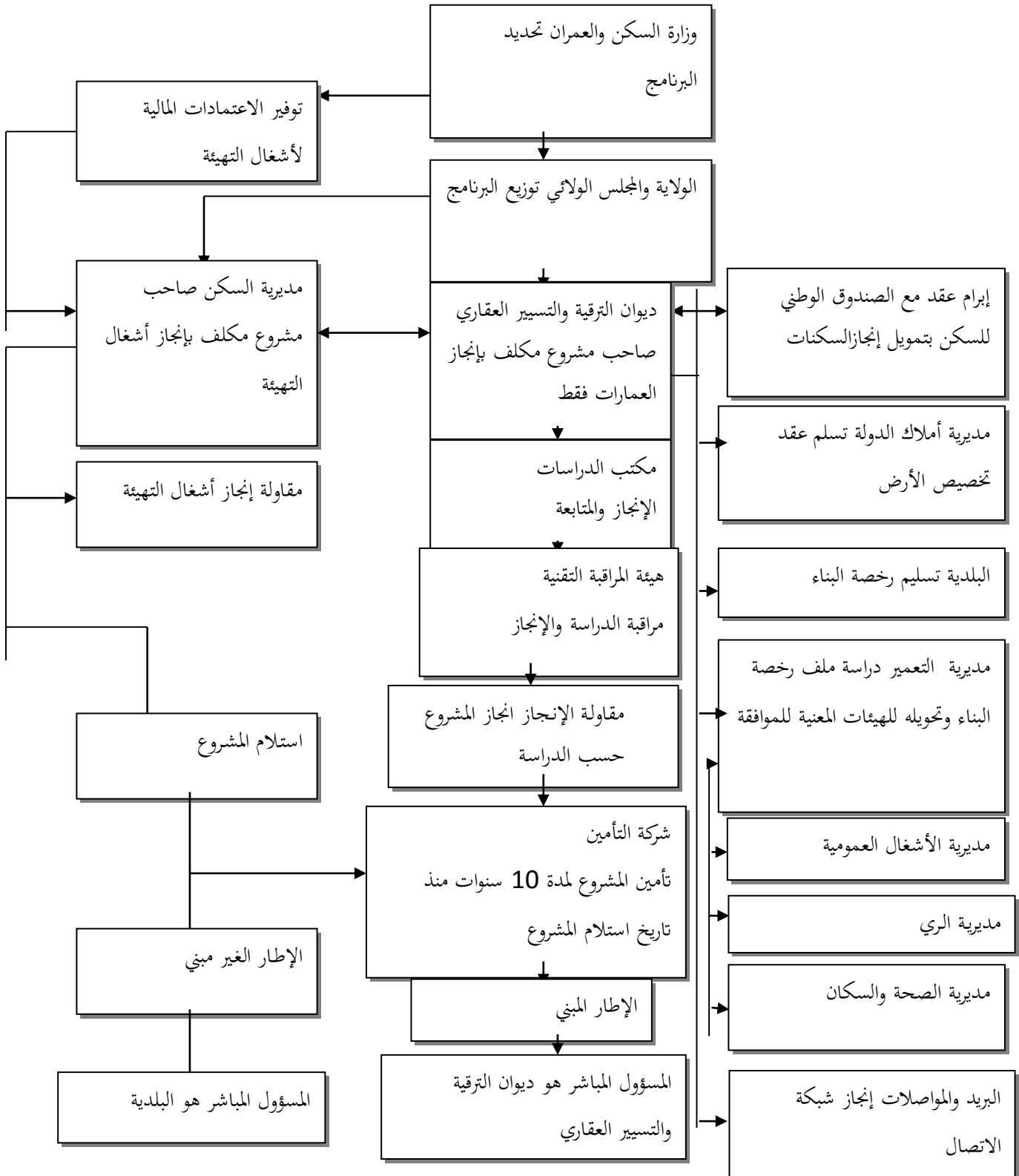
نوعية المساكن	الفترة 1999-2003	الفترة 2004-2006	الفترة 2006-2010
-السكن الاجتماعي الايجاري		88310	120000
-السكن الاجتماعي التساهمي	2334594	200112	215000
حضري-ريفي	246772	5719	275000
-مساكن البيع	13513	25363	80000
-مساكن الترقيات	40287	25738	310000
المجموع	535157	345242	
سكنات فردية البناء الذاتي	158692	81497	
المجموع الكلي	693849	426739	1000000

المصدر : وزارة السكن والعمران

¹ مجلة السكن العدد 03 - مارس 2009

7. المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري:

الشكل رقم 02: يبين المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري



المصدر: وزارة السكن والعمران

8. تسيير السكن الاجتماعي الايجاري :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الايجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:

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

-إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

-التكفل بعائدات الإنجاز.

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

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

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

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

9. مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:¹

-تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومدير السكن والتجهيزات العمومية DLEP ومدير البناء والتعمير DUC وذلك لإختيار 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

-إستراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

-الترباط 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 طبيعي (مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات).

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

❖ دراسات التصميم:

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

¹ مرجع سابق لمؤذن عبد القادر وزملائه، ص.19.

❖ **الرسميات المبدئية:**

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضائية (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 1/100 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 1/50

❖ **التصميم العام للمشروع :**

- استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل على:
- المخطط النهائي، المقاطع، الواجبات، أشكال مختلف العناصر، طبيعة وخصائص المواد
- بالإضافة إلى:
- أسس تنظيم الأشغال
- تحديد تكلفة الأشغال النهائية
- تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع
- المخطط ب 1/50 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 إداريا. 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 أنه 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.

الخلاصة:

على 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، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبى الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بمايلي:

- عدم وجود سياسة واضحة للتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة .
- عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
- الافتقار الى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.

الفصل الثاني

القوانين المتحكمة في السكن الإيجاري

- التسيير والصيانة في سياسة الجزائر
- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية
- المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق لـ 10 مايو سنة 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية
- التزامات المستأجرين و المؤجرين
- الدراسات السابقة
- الخلاصة

تمهيد:

في هذا الفصل سنتطرق إلى القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الجماعي وعلى الخصوص الإيجاري سواء تعلق الأمر بالتسيير أو الصيانة وحتى التزامات كل من المؤجر و المستأجر إضافة إلى بعض الدراسات السابقة التي من شأنها إثراء موضوع بحثنا.

1. التسيير والصيانة في سياسة الجزائر:¹

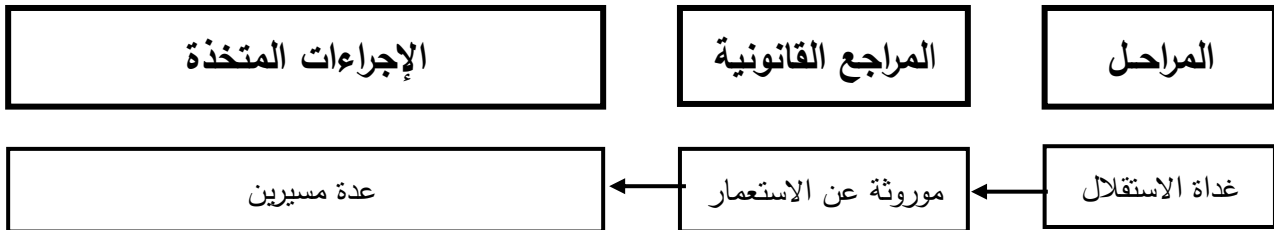
إن عمليتي التسيير وصيانة الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، متصلين تمام الاتصال بكل العمليات التي يقوم بها المسير، ابتداء من إنجاز الإطار المبني، مع القيام بعمليات التهيئة اللازمة، كمرحلة أولى، ثم صيانة المنتج العمراني كمرحلة ثانية، (طبعاً بعد توفير الاعتمادات المالية اللازمة).

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

1.1. تسيير الأملاك العقارية:

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

الشكل رقم (01): مراحل السياسة المتبعة في التسيير.²



¹ دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001، ص.43.

² نفس المرجع السابق. ص.49.



2.1. صيانة الأملاك العقارية:¹

إن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالنسبة للجانب التسييري، ما يدل على أن الدولة، وجهت اهتماماتها إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية، ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة.

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

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

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

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

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

ت. 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.

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

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

¹ نفس المرجع السابق. ص. 50.

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

هذا المنشور يذكر بالتوجيهات الواردة في المنشور المؤرخ في 3 فيفري 1982.

ح. المنشور الوزاري رقم 23213 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.

خ. 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.

د. 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.

ذ. 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.

ر. 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".

من خلال إطلاعنا على المراجع القانونية لاحظنا أن مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري حددت على مستوى الإطار المبني، في حين يبقى الإطار الغير مبني من صلاحيات البلدية المعنية؛ الأمر الذي أدى إلى تدهور السكن الجماعي الاجتماعي بصفة عامة والإيجاري بصفة خاصة وذلك نتيجة غياب التنسيق بين المصلحتين.

2. المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية¹:

يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 48-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها. تم إصدار هذا المرسوم بعد قيام السلطات العمومية بالتنازل عن أملاك الدولة تطبيقاً لقانون 7 فيفري 1981 رقم 01/81 المحدد لكيفيات بيع الأملاك العمومية العقارية؛ على إثره طرح مشكل تسيير العقارات المتنازل عنها (بصورة كاملة أو جزء منها).

• تعيين العمارات أو المجمع العقاري:

❖ تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:

✓ تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها:

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

✓ تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم. و الأجزاء المشتركة مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف:

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983، العدد 47، الصفحة 2876

○ الأجزاء المشتركة من الصنف الاول:

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

○ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

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

○ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

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

● حقوق وواجبات الشركاء في الملكية:

كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الأخطاء أو حالات الإهمال، المخالفات المنصوص عليها التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة. لا يمكن لأي تسامحوهم بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

● استعمال الأجزاء الخاصة:

لكل شريك في الملكية الحق أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات المحلات الأخرى، وأن لا يمس بواجهة العمارة وان لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر والتخفيضات التالية:

- 1) **التعديل:** يمكنه تحت مسؤوليته وفي حدود القانون والتنظيمات أن يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها مع إتخاذ التدابير اللازمة لعدم المساس بمتانة العمارة وسيكون مسؤولاً عن كل ما يترتب على هذه الأشغال.
- 2) **الدكاكين والمتاجر:** لا يمكن أن تمارس فيها نشاطات تصدر عنها مضايقة لسكان العمارة مهما كان نوعها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستعمل للسكن.

- (3) **الضوضاء:** يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم يعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرته أو أناس في خدمتهم.
- (4) **الحيوانات:** الحيوانات الخطيرة ممنوعة
- (5) **إستخدام النوافذ و الشرفات والمقصورات:** لايجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غيرأن نشره في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به، ولا يجوز نفص الزرابي أو هزها إلا وفقا لتنظيمات الشرطة الحضرية.
- لايجوز وضع أي شيء حلى حواف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتفادي سقوطه ويجب وضع الزهريات أوغيرها من أصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية، ولا يزعج المارة أو الجيران.
- لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء ماء أو أقدار أو أي أوساخ كانت.
- (6) **اللوحات المبينة و اللافتات:** يمكن لكل شريكأن يثبت على باب شقته أو محله لوحة مبينة لإسمه ومهنته؛ غير انه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو ترويج.
- ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم إمتلاك لافتة او القيام بالإشهار الذين يرونهم مفيدين، ذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل.
- (7) **الإنسجام والصيانة:** يجب يجب صيانة ابواب مداخل الشقق و النوافذ وألواحها الخارجية والستائر و المشربيات والدرايز وحواجز الشرفات والنوافذ ودعائمها، ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة.
- (8) **صيانة قنوات المياه و الصنابير:** يجب صيانة هذه الأدوات وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم، لتفادي التسربات والإهتزازات في القنوات والصنابير
- (9) **التسخين وتنظيف المداخن.**
- (10) **الإرتفاق.**
- (11) **المسؤولية:** كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها أو إهماله، أو تكون بفعل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

12) التنظيم و الإرتفاقات: إن تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة و الأمن واجب على الجميع؛ وكذلك الأمر على العموم بالنسبة لكل إرتفاق حفاظا على العمارة وتحقيقا للمصلحة المشتركة.

• استعمال الاجزاء المشتركة:

يمكن لكل شريك في الملك أوكل شاغل له ان يستعمل بحرية، حال الإنتفاع بالمحلات التي يملكها، والأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجه إستعمالها المألوف، وأن لا يترك بها أي شيء لمدة ما.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين.

• إدارة العمارات الجماعية وتسييرها:

تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته.

تتشكل جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية تتمثل صلاحياتها في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة وهي المسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الاجزاء المشتركة منها، وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو الشاغلين له؛ ويمكنها التقاضي بالإشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

• المتصرف:

يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين عن طريق الإقتراع، والذي يتولى تنفيذ أحكام الملكية المشتركة و مداوات الجمعية، وهو ملزم بفرض إحترام بنود التنظيم

الخاص بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله هو أي مفعول.

3. المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق لـ 10 مايو سنة 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية¹:

يخضع هذا المرسوم شروط إدارة الأملاك العقارية وتسييرها للحساب وتحديد القانون الأساسي للقائمين بإدارة الأملاك العقارية مهما تكن طبيعتها ووجهتها، وذلك لتسهيل إبرام عقود لحساب دواوين الترقية والتسيير العقاري من أجل التسيير بعد عجزها في ذلك، في حين يتكفل القائم بإدارة الأملاك العقارية بالتدخل على مستوى الإطار المبني فقط، والذي يعد كل شخص يحترف النشاطات التالية:

- إستئجار المحل ذو الإستعمال السكني و المهني والتجاري والحرفي.
- تحصيل الإيجارات و الأعباء المرتبطة بها.
- صيانة المحل وأجزائه المشتركة، وكذلك المرافق التي قد تشمل عليها:
- المراقبة والحراسة.
- التأكد من مطابقة إستعمال المحل لوجهته.
- العمل على القيام بكل الأشغال، و الإصلاحات والصيانة، ومن ضمن ذلك عند الإقتضاء وحسب الشروط المقررة الأشغال الكبرى الضرورية لتوفير الأمن والصحة في الأماكن المؤجرة.

إستنتاج:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بإنجاز المجمع العقاري الذي يضم الأملاك المتنازل عنها والغير متنازل عنها، بحيث الملاك التي تم التنازل عنها تصبح ملكية مشتركة تضم أجزاء خاصة تستغل وتصان من طرف الشركاء في الملك، أما أجزاؤها المشتركة باصنافها الثلاثة فيتم تسييرها وصيانتها من طرف الشركاء أنفسهم إضافة إلى الديوان وكذلك عن طريق متصرف العمارة؛ أما الأملاك التي لم يتم التنازل عنها فتبقى تابعة للديوان والتي تندرج ضمنها السكنات الاجتماعية الإيجارية التي يتم تسيير وصيانة إطارها المبني من طرف

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة بتاريخ 11 مايو 1997، العدد 28، ص.17.

الديوان أو القائم بإدارة الأملاك العقارية عن طريق إبرام عقد، أما البلدية هي المتكفلة بصيانة الإطار الغير مبني.

4. التزامات المستأجرين و المؤجرين:

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

1.4. التزامات المستأجر:

- تسديد بدل الإيجار في الأوقات الآجال المحددة
- إستغلال العين المؤجرة حسب ما أعدت له وطبقا للغرض المتفق عليه
- يلزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية والصيانة داخل الأمكنة التي يستغلها وإصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.
- أن يحترم اللوائح العامة للشرطة والصحة والأمن وكذا النظام الداخلي للعمارة.
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الطابع المعماري للبنىات وأن لا يحدث أي تغيير على واجهة العمارة أو داخل الأمكنة المؤجرة إلا بترخيص كتابي من المؤجر.
- يلتزم المستأجر بعدم إستخدام الآلات والتجهيزات التي من شأنها تهديد أمن وراحة وهدوء الشاغلين للعمارة.
- يلتزم المستأجر بإبلاغ المؤجر عن خلل أو خطر طارئ يهدد أمن وسلامة العمارة وشاغلها.
- أن يسمح بتنفيذ جميع أشغال ترميم وصيانة ومراقبة الأمكنة المؤجرة.
- يلتزم المستأجر بدفع الأعباء الإيجارية وفق الأشغال المنفذة فعلا، تبعا لنظام الحصص المنصوص عليها في المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتعلق بالملكية المشتركة.
- يلزم المستأجر بعدم وضع صهاريج المياه والهوائيات المقعرة فوق سطح العمارة أو أي شئ من شأنه إحداث خلل في إمساكية العمارة.

2.4. التزامات المؤجر:

- تسليم الأمكنة المؤجرة في حالة جيدة وصالحة للإستعمال.
- السهر على صيانة الأجزاء المشتركة للعمارة.
- أن يضمن للمستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة حسب ما هو متفق عليه في عقد الإيجار وأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بهذا الحق.

- يضمن المؤجر كل الأضرار أو الإعتراضات التي تصدر عن مستأجر آخر و المبنية على أسباب قانونية.

5. الدراسات السابقة

1.5. الدراسة الأولى: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير بعنوان " تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة حي 500 مسكن بمدينة المسيلة " من إعداد الطالب دحدوح جمال وتحت إشراف الدكتور عميش علاوة.

• الإشكالية:

من أهم العوامل التي تساعد على فهم الأسباب الحقيقية لظاهرة تدهورالفضاءات المشتركة داخل حي 500 مسكن تم طرح أسئلة مختلفة حسب الزاوية التي يراد من خلالها دراسة الموضوع و تلخصت هذه الأسئلة في مايلي:

- من هو المسؤول المباشر عن تسيير وصيانة هذه الفضاءات ؟
- هل توجد علاقة قانونية تربط بين مختلف المتدخلين ؟
- ما هي مصادر و ميكانزمات تمويل عملية صيانة هذه الفضاءات ؟
- هل يمكن للسكان أن يساهموا في صيانة هذه الفضاءات ؟
- ما هي الإجراءات التي يمكن اتخاذها لتمكينهم من ذلك ؟
- هل التصميم المقترح يلبي كل احتياجات المستعملين؟

• الفرضيات:

تحديد فرضيتين تسمان جانبيين هامين، حيث نعتبرهما من الأسباب الأساسية المساهمة في تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية؛ والتحكم فيها يسهل عملية التسيير والصيانة، وهما

- أولا : الجانب القانوني، الذي ينظم كل ميكانزمات التسيير وتمويل عمليات الصيانة؛
 - ثانيا : الجانب الاجتماعي وعلاقته مع الإطار المبني.
- و قد صيغت هاتين الفرضيتين هاتين الفرضيتين كما يلي:

• **الفرضية الأولى:** إن القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، لا تحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين ولا ميكانزمات تمويل عمليات الصيانة.

• **الفرضية الثانية:**

إن تدهور الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، كان نتيجة التأثير المتبادل بين السلوكيات الاجتماعية وطبيعة هذه الفضاءات.

• **الأهداف:**

حدد الباحث هدفين يتناسبان مع الفرضيتين المطروحتين وهما:

• **الهدف الأول:**

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

• **الهدف الثاني:**

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

• **منهجية البحث:**

• **المنهج المتبع:**

لوصف و فهم وتحليل ظاهرة تدهور الفضاءات الحضرية، والإهتمام بالعناصر الأساسية، التي من خلالها يستطيع المسير، التحكم في عملية التسيير، والمستعمل، أن يؤثر ويتأثر بطبيعة هذه الفضاءات، فقد اختير المنهج الكيفي الذي من بين طرقه تحديد منهج التحقيق المستعمل ميدانيا، والذي يعتمد أساسا على العينة.

• تقنيات البحث:

فضل الباحث أن يكون الاتصال مع السكان اتصالاً مباشراً، مما جعله يختار تقنيات مباشرة هي الملاحظة والسؤال الذي يتم عن طريق المقابلات الموجهة للهيئات المعنية بالتسيير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أما الأسئلة فكانت مغلقة، أما السكان فوجهت لهم أسئلة محددة مسبقاً في إطار استمارة وزعت على العينة (مجتمع الدراسة).

• النتائج المتوصل إليها:

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

- تلعب دورا اجتماعيا هاما وتعكس صورة لجزء من ثقافة المجتمع.

- تعتبر الفضاءات المشتركة مسرعا لتدخل العديد من الشركاء الإداريين في عمليات الاعتناء بها وصيانتها، وبالتالي فهي تحتاج إلى تنظيم يعكس أهميتها.

- توضيح العلاقة الموجودة في إطارها الفضاءات المشتركة بين مختلف المتدخلين، وذلك لإعادة ترتيب وتوحيد قواعد التسيير، وضبط آليات التنسيق بين كل الهيئات المعنية بهذه العملية، وتحديد العناصر التي تسبب تدهور الفضاءات الحضرية بسبب التأثير المتبادل بين السلوكيات الاجتماعية، وطبيعة تلك الفضاءات، وذلك من أجل فهمها، ومحاولة معالجتها.

- التأثير المتبادل، بين السلوكيات وبين طبيعة الفضاءات الحضرية الموجودة، هذا التأثير جعل الفضاءات الحضرية تدهور مستمر.

- القوانين المنظمة لعملية تسيير الفضاءات الحضرية، داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، لا يحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين، ولا تعمل على توفير اعتمادات مالية للقيام بعمليات صيانة الفضاءات الحضرية؛ مما سهل تدهورها

- يجب العمل على التأكيد أن هذا التسيير يبدأ في مرحلة الدراسة، يستمر أثناء الإنجاز ويتواصل بعد استلام المشروع واستغلاله من طرف المستفيدين.

- يجب العمل على التأكيد أن هذا التسيير يبدأ في مرحلة الدراسة، يستمر أثناء الإنجاز ويتواصل بعد استلام المشروع واستغلاله من طرف المستفيدين.

- مساحة هامة وموقع متميز يتوفر عليها حي 500 مسكن جعلته يحضى باهتمام كل المسؤولين المحليين، من أجل تحسين إطار الحياة داخله.

2.5. الدراسة الثانية: مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية بعنوان "اشكالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون" من اعداد الطلبة: مؤذن عبد القادر، يوسف عبد القادر، سيافة محمد تحت اشراف الاستاذ قارة عبد الحميد.

• الإشكالية:

مدينة تيميمون من بين المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل السكن نتيجة النمو السكاني السريع، كما عرفت المدينة توسعا مجاليا وذلك بفضل الاستفادة من البرامج السكنية التي اعتمدها الدولة، لكن هذه الأخيرة أخفقت في خلق مجال سكني يتماشى واحتياجات المواطن المختلفة وكذا نمط معيشة وعاداته وتقاليد، الأمر الذي جعل هذا التفاوت بين المجال المصمم واحتياجات المستعمل الذي يظهر عبر مختلف الأحياء السكنية الاجتماعية الإيجارية، ومع تزايد الطب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بتبني الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى، فالتفكير كان منصبا على العدد والكم، وأهملت أمور عديدة كالنوع والجودة .

فالسكن الاجتماعي الايجاري بمدينة تيميمون لم يراعي الشروط والخصوصيات الثقافية والمناخية الخاصة بالمدينة ذات الطبيعة الصحراوية .وذلك سبب تعميم الدولة على مقاييس عمرانية موحدة عبر كامل التراب الوطني فتشابهت مدن الشمال بمدن الجنوب فكان لذلك إنعكاسه السلبي الواضح سواء على الإطار المبنى أو غير المبنى .أما على جانب الإطار المبنى فنلاحظ تعديلات معمارية على المباني مرتبطة بالفراغ الداخلي وحسب أذواق الأشخاص مما يشوه التناسق والانسجام بين المباني بالإضافة إلى تشوه الواجهات العمرانية .وكذا غياب التناسق في الألوان لاختيارها حسب الأذواق الشخصية وعلى جانب الإطار غير المبنى في هذه الأحياء يتميز في:

-نقص في التهيئة على مستوى المساحات الخارجية

-قلة المساحات الخضراء

وقد اخترنا هذا النوع من السكن بالمدينة ليكون موضوع دراستنا ومحل اهتمامنا وعليه نطرح هذه التساؤلات:

- ما هي الأسباب التي أدت إلى إجراء تغييرات على المسكن من طرف المستفيدين ؟

- كيف يمكن تلبية متطلبات هؤلاء المستفيدين من حيث تصاميم المساكن ؟

• الأهداف:

- دراسة وفهم الوضعية التي آلت إليها أحياء السكنات الاجتماعية الإيجارية بتيميمون

معرفة المميزات والنقائص المطروحة على السكن الاجتماعي الإيجاري بتيميمون وكيفية معالجتها

• الفرضيات:

- التوسع الحديث للمدينة أهمل الطابع الخاص للبنىات في المنطقة

- عدم الأخذ بعين الاعتبار المعطيات المناخية والإيكولوجية للمدن الصحراوية

• دوافع اختيار الموضوع:

عدم ملائمة السكن الاجتماعي الإيجاري لمتطلبات السكان بتيميمون لأنه لم يراعي بعض خصوصيات وعادات المنطقة

• المنهج المتبع و الأدوات المستعملة:

للاوصول للأهداف المرجوة اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي للظاهرة من خلال وصفها ومحاولة معرفة أسبابها باستعمال مجموعة من الوسائل المتمثلة في:

- المعاينة الميدانية لتحديد مختلف مشاكل الحي.

- الاستمارة التي تم توجيهها للسكان.

- المخططات والوثائق التي تساعد على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع.

- الصور الفوتوغرافية التي تعتبر عنصر مكمّل للملاحظة وتساعد على التحليل.

• النتائج المتوصل إليها:

من خلال دراسة وتحليل الباحث وجد أن السكن الاجتماعي الايجاري في مدينة تميمون يعاني من العديد من النقائص وتفتقر الى الكثير من المتطلبات ،سواء على مستوى النسيج العام أو المسكن .

وخلص إلى ضرورة الأخذ بعن الاعتبار الظروف المناخية وكذا العوامل الاجتماعية والاقتصادية أثناء تخطيط وتصميم السكن الاجتماعي الايجاري وكذا الحفاظ على خصوصية وطابع كل منطقة حيث تعتبر الخصوصية في مجتمعنا من أهم العناصر المؤثرة في التصميم المعماري والتخطيط العمراني فمن خلالها يمكن تنظيم العلاقات الوظيفية ، وتقسيم الفراغات وترتيبها وتحديد مستوياتها بالإضافة إلى تصميم واختيار التفاصيل المناسبة للعناصر المعمارية والعمرانية كالمساحات والفتحات وذلك لتحقيق خصوصيات ومميزات المنطقة.

وقد لاحظ الكثير من النقائص والسلبيات على مستوى الحيين ومنها:

- إجراء تغييرات على المسكن من طرف المستفيدين سواء على مستوى التصميم الداخلي أو الواجهات في حي 50مسكن بنسبة 80% وفي حي 200 مسكن بنسبة 60%.
- انعدام التهيئة الخارجية بما فيها الطرق والأرصفة والمساحات الخضراء ومساحات اللعب.
- انعدام مواقف السيارات.
- انعدام أماكن لرمي القمامة.
- تدهور المجال الخارجي وتحول بعض زواياه لاماكن غير صحية (أماكن لرمي القمامة).
- الاستغلال الغير القانوني للمجالات الخارجية كالاستيلاء على المساحات المجاورة للمسكن وتحويلها إلى حدائق.

خلاصة:

- مرت سياسة التسيير في الجزائر بعدة مراحل عملت من خلالها على إيجاد تشريعات تنظيمية، متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير، بالإضافة إلى تقليص الهيئات المسيرة.
- نقص اهتمام السلطات بالصيانة مقارنة بالتسيير.
- نقص القوانين المتحركة في السكن الاجتماعي وعلى الخصوص الإيجاري.
- السكنات الاجتماعية الإيجارية تدرج ضمن الأملاك التي لم يتم التنازل عليها والتي تبقى تابعة لديوان الترقية والتسيير الذي يتكفل هو أو القائم بإدارة الأملاك العقارية بتسيير وصيانة الإطار المبني في حين تتكفل البلدية بصيانة الإطار الغير مبني.
- يتضمن عقد الإيجار مجموعة من الالتزامات لكل من المؤجر و المستأجر حول إستخدام السكنات.
- نقص القوانين المتعلقة بالمخالفات التي تحدث على مستوى السكن الاجتماعي الإيجاري.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية للمدينة

- لمحة تاريخية عن مدينة سيدي عيسى
- الموقع
- موضع المدينة
- أهمية موقع و موضع البلدية
- مراحل التطور العمراني
- الدراسة الطبيعية
- الدراسة الاجتماعية
- الدراسة العمرانية
- الدراسة المعمارية

تمهيد :

ان الهدف من وراء هذا الفصل هو قراءة عمرانية متكاملة لمدينة سيدي عيسى التي هي محل للدراسة وتحليلها قصد التعرف عليها اكثر و التقرب منها عمرانيا .
 في عملنا هذا سنعتمد على القواعد العلمية بعملية التحليل العمراني و لهذا سنعتمد على الملاحظة و الصور الفوتو غرافيه و الدراسات السابقة اضافة الى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

1-لمحة تاريخية عن مدينة سيدي عيسى:

يرجع وجود مدينة سيدي عيسى إلى التاريخ القديم للجزائر حيث تواجدت آثارها منذ العهد العثماني و تعود تسمية المدينة ب "سيدي عيسى" إلى اسم سيدي عيسى بن أحمد القائد الثوري و العقائدي في فترة الاستعمار .
 ترعرعت مدينة سيدي عيسى في فترتي الحكم العثماني و عهد الاستعمار الفرنسي حيث بنيت حماية عسكرية على مستوى عين قرميدي (آثار في إطار الزوال) غرب المدينة حيث هذه الحماية تشرف على المدينة و كذا آثار رومانية بمنطقة "القلالية" .
 أصبحت مدينة سيدي عيسى من 1845 إلى 1897 كيان إداري لتصبح بعد ذلك بلدية مزدوجة تشرف على كثير من التجمعات السكانية المجاورة .
 في سنة 1957 انفصلت البلدية عن باقي التجمعات لتصبح بعد ذلك عبارة عن المحيط العمراني الذي يحتويها .
 لم يبقى سكان بلدية سيدي عيسى كغيرهم من الشعب الجزائري مكتوفي الأيدي أمام قهر و بطش الاحتلال الفرنسي حيث أبدى مقاومته الباسلة ضد العدو ، ويعود تاريخ هذه المقاومة إلى السنين الأولى من الاستعمار الفرنسي سيما و أن تسمية هذه البلدية "بسيدي عيسى" البطل و القائد الروحي ما هو إلا دليل عن مقاومة أهل المنطقة ضد هذا الاحتلال .
 بعد الاستقلال و في سنة 1963 ضمت بلدية سيدي عيسى إلى دائرة سور الغزلان ولاية "التيترى" آنذاك
 و عرفت ذلك الوقت تطورا بطيئا نوعا ما ، يتمثل في القليل من الإنجازات ، أهمها كان في ميدان التعليم و الصحة و بعض من القرى الفلاحية النموذجية .

مع التقسيم الإداري لسنة 1974 أصبحت بلدية سيدي عيسى دائرة تضم كل من بلدية بوطي السايح و بني يلمان و ضمت إلى ولاية المسيلة الجديدة النشأة ذلك الوقت ،في هذه الفترة و مع ترقية البلدية إلى صف دائرة عرفت قفزة نوعية لا بأس بها ، غير ان هذه القفزة لم تكن كافية ،والبلدية ما زالت تعاني من نقص في الكثير من المنشآت التي يجب إنجازها .
ومع الحوادث الأخيرة في الجزائر عرفت مدينة سيدي عيسى كغيرها من المدن الكبيرة نزوحا ريفيا هاما طلبا للأمن و العيش الأفضل مما جعل نسيجها العمراني يتدهور نوعا ما.¹

2-الموقع :

1.2-الموقع الجغرافي للبلدية :

تقع بلدية سيدي عيسى في الشمال الغربي لإقليم ولاية مسيلة ،و تقع في أقصى الحدود الغربية لسلسلة جبال الحضنة ،وعند تقاطع الطريق الوطني رقم 60 مع الطريق الوطني رقم 08 كما أنها تدخل في حوض شط الحضنة في جهته الشمالية الغربية.

يحدّها من الشمال الغربي : جبل بن عبد الله

و من الشمال الشرقي : جبل كاف الخيط و جبل كسكاح

و من الجنوب: سهول و أراضي رعوية فلاحية

يشق البلدية : ثلاثة أودية هامة .

من الشمال الغربي إلى الشمال الشرقي : واد اللحم

و كذلك و في نفس الاتجاه لوادي اللحم و على مستوى مقر البلدية يوجد وادي قتريني و

أخيرا و من الشرق يشقها وادي الجنان .

و هي بذلك تتربع على مساحة 632,5 كم² .²

2.2-الموقع الإداري:

تبعد مدينة سيدي عيسى عن مقر ولاية المسيلة بـ 90 كم تتمحور على مستوى الطريق الوطني رقم 08 الرابط بين الجزائر و بوسعادة كما يعبرها الطريق الوطني رقم 60 الرابط بني يلمان و بلدية شلالة العذاورة بالمدينة .

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة سيدي عيسى ،سنة 2006 ،ص11.

²مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ،ص08 .

يصل تعداد سكانها حسب إحصائيات 1998 إلى 56917 نسمة مما يعطي كثافة سكانية تقدر بـ 1,38 نسمة في الهكتار الواحد¹.

- يحد بلدية سيدي عيسى : شمالا :ولاية البويرة (بلدية تاقديت ، الحجرة الزرقاء ، ديرة ، المعمورة)

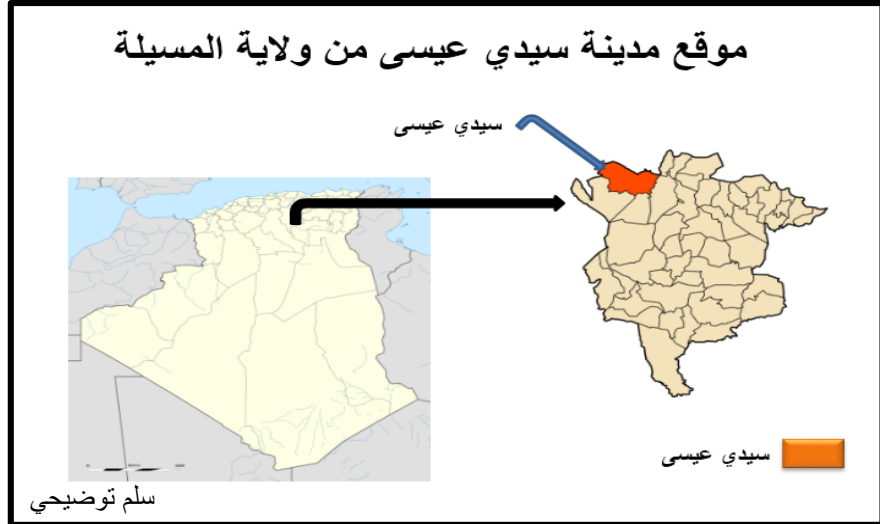
شرقا : بلدية سيدي هجرس .

غربا: ولاية المدية (بلدية يأكسير، سينقر)

جنوبا : بلدية عين الحجل

جنوب -غرب : بلدية بوطي السايح.

الشكل رقم 1: موقع مدينة سيدي عيسى



المصدر: ويكيبيديا + معالجة الطالب

3-موضع المدينة:

تتموضع مدينة سيدي عيسى على منطقة شبه منبسطة تتخللها مجموعة من الهضبات خاصة في المناطق المخصصة للتعمير المستقبلي و هي ذات انحدارات مختلفة الاتجاهات حسب الأحواض التجمعية الصغيرة و هي تغذي الأودية الثلاثة التي تشق المدينة :

- وادي قطريني

- وادي الجنان

- وادي اللحم

1 مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص08 .

و للإشارة فإن هذه الأودية لها تأثير كبير على العلاقات الوظيفية بين أجزاء المدينة حيث تعتبر كعائق أمام هذه العلاقات الوظيفية ، كما أن عملية الربط بين أجزاء المدينة يكون عن طريق اقتراح الجسور و هي عملية مكلفة من الناحية الاقتصادية ، و يؤدي إلى تمركز الحركة عند نقاط الربط ¹.

علاوة على هذا فإن مجال إقليمها تهيكله مجموعة من الطرق الوطنية الهامة :

- الطريق الوطني رقم 08 الذي يشق الإقليم من الشمال إلى الجنوب .

- الطريق الوطني 60 الذي يشق الإقليم من الشرق إلى الغرب.

4- أهمية موقع و موضع البلدية :

تعتبر بلدية سيدي عيسى من أقطاب التوازن لولاية المسيلة و يمكن تصنيفها كقطب ثالث بعد مقر الولاية و دائرة بوسعادة لذلك فإن أهميتها و دورها كقطب فعال في التنمية الجهوية ، يمكن إبرازه في النقاط التالية :

- نسبة انحدار متفاوتة .

- الانحدار العام من الشمال إلى الجنوب

- كمية الأمطار متوسطة

- قلة نفاذية التربة مما يؤدي إلى السيول السطحي الذي تشجعه أيضا نسب الانحدار المتفاوتة و هو ما يسهل انجراف التربة ، و يؤدي إلى قلة في المياه الباطنية .

- طبيعة التضاريس لا تسمح بإنشاء سدود هامة للاستقبال مياه الأمطار مما يجعل توفير مياه الشرب و المياه الصناعية مكلفا و يعتمد على الجلب من مناطق أخرى بعيدة ².

5-مراحل التطور العمراني :

لمعرفة العوامل المتحكمة في التطور العمراني الحالي لمقر البلدية و استهلاك مجاله قمنا بتقسيم تطور هذا الأخير إلى عدة مراحل مختلفة عن بعضها تاريخيا،اجتماعيا،اقتصاديا.... كالاتي :

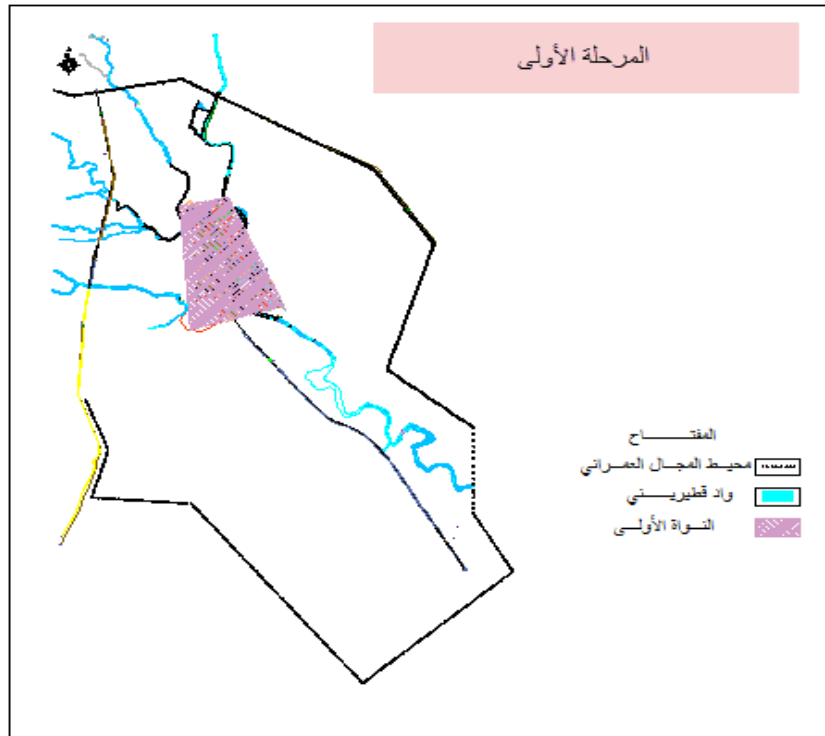
¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع،ص18.

²مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع،ص18 .

1.5-المرحلة الأولى:

وهي تمثل مرحلة تكوين النواة الأولى لمقر البلدية و ذلك سنة 1815 عندما أصبحت إدارة عسكرية فرنسية و ككيان إداري فرنسي من 1845 إلى 1897 لتصبح بعد ذلك بلدية مزدوجة تشرف على كثير من التجمعات السكانية المجاورة ، و في سنة 1957 تنفصل البلدية عن باقي التجمعات الأخرى لتصبح البلدية عبارة عن محيط عمراني مستقل بذاته و يمكن تسمية هذه المرحلة بالمرحلة الاستعمارية¹.

الشكل رقم 2: مرحلة تكوين النواة



المصدر: من إعداد الطالب

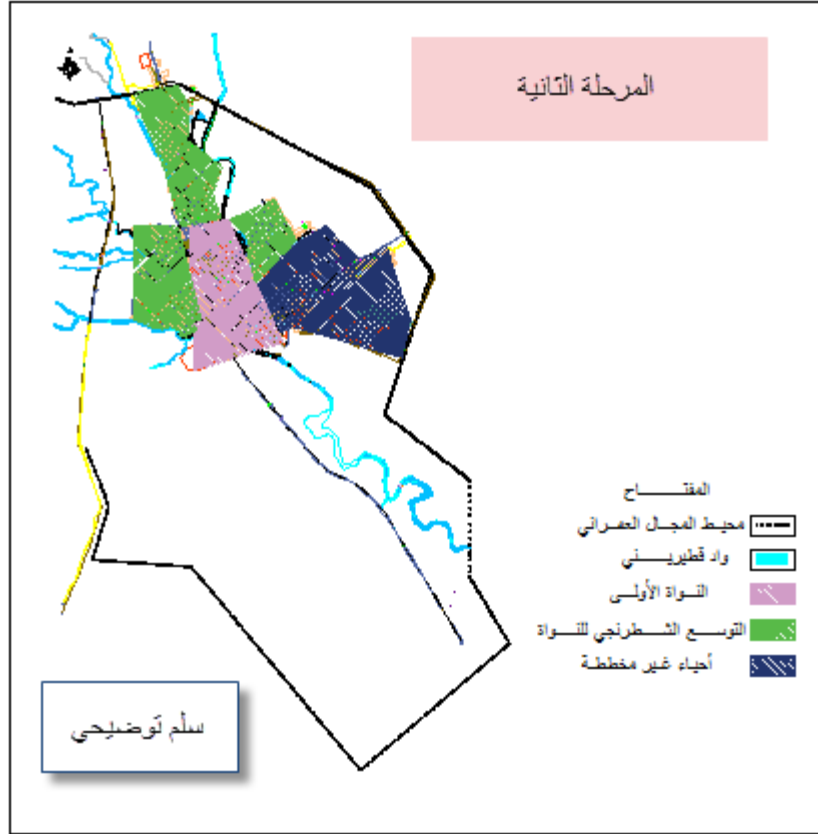
2.5-المرحلة الثانية :

وهي تمثل مرحلة ما بعد الاستقلال إلى التقسيم الإداري لسنة 1974 وفي سنة 1963 ضمت بلدية سيدي عيسى إلى دائرة سور الغزلان و عرفت ذلك الوقت تطورا بطيئا نوعا ما يتمثل في القليل من الإنجازات أهمها كان في ميدان التعليم و الصحة².

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص51.

²مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص51.

الشكل رقم 3: مرحلة ما بعد الإستقلال إلى التقسيم الإداري



المصدر: من إعداد الطالب

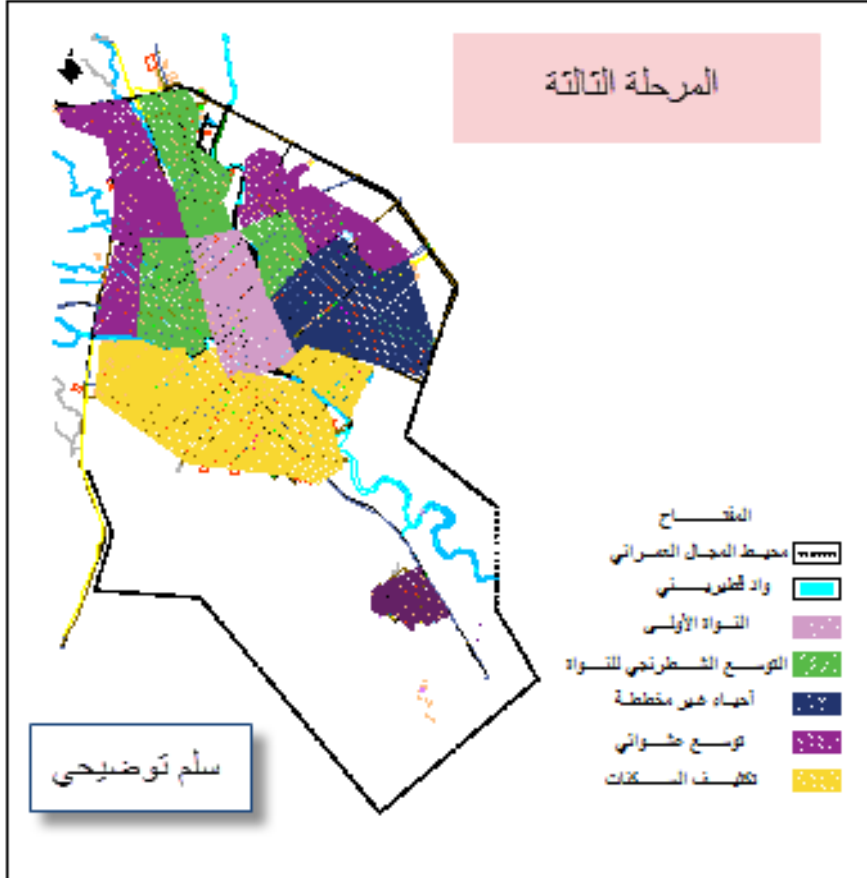
3.5- المرحلة الثالثة:

وهي مرحلة ما بعد التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث تم ترقية البلدية إلى صف دائرة أين عرفت قفزة نوعية لا بأس بها لكن في هذه الفترة (أي فترة السبعينات) البلدية ما زالت تعاني من نقص كبير في المنشآت العمومية و في كل المجالات، و في السبعينات شهدت مدينة سيدي عيسى نزوحا ريفيا كبيرا طلبا للأمن و الاستقرار جعل نسيجها العمراني يتدهور نوعا ما من جانب البناء الفوضوي من جهة و الزيادة الغير مرتقبة نتيجة انعدام الأمن في المناطق الريفية من جهة أخرى و استمر هذا التطور العمراني و الزيادة السكانية في الارتفاع و التوسع نتيجة الموقع الاستراتيجي الهام و الركائز الاقتصادية إذ تعتبر مدينة سيدي عيسى همزة وصل بين ثلاثة ولايات مهمة (مسيلة، البويرة، المدية) هذا علاوة على أن مجالها تهيكله مجموعة من الطرق الوطنية الهامة.

وتعتبر هذه المرحلة أهم مرحلة في تكوين المجال العمراني للمركز، حيثامتازت بحركة تعمير سريعة أدت إلى تضاعف مساحة القطاع المعمر و يرجع هذا النمو إلى التطور الوظيفي

للمركز ،كما استفادت المدينة من مقررات مختلف البرامج التنموية في الجانب السكني و التجهيزات و يتجلى ذلك بظهور مختلف التحصيلات السكنية و بناء سكنات نصف جماعية و جماعية و وظيفية... إلخ¹

الشكل رقم 4: مرحلة ما بعد التقسيم الإداري



المصدر: من إعداد الطالب

6- الدراسة الطبيعية :

ان تحليل المكونات الطبيعية لمجال ما يتم من خلال تحليل المكونات الاساسية للوسط الطبيعي و التي لها تأثير مباشر و غير مباشر على الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لسكان المنطقة و الحياة البشرية بشكل عام مبروطة باتجاه الوسط البيئي الذي نعيش فيه و انطلاقا من هذه البديهية فإننا نقوم بدراسة و تحليل عناصر هذا الوسط و نقصد به المظهر الخارجي لسطح الارض بما في ذلك الغلاف الجوي ومن اهم هذه العناصر نذكر منها²:

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير نفس المرجع ص51.

² مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير نفس المرجع ص12 .

1.6- تضاريس و طبوغرافية المنطقة :

تكتسي الدراسة الطبيعية أهمية كبرى لما لها من علاقة متينة مع استخدامات الأراضي ، فمعرفة أشكال التضاريس و تحليلها تعتبر قاعدة يرتكز عليها النشاط البشري في جميع الميادين و خاصة تلك المتعلقة بالأرض و التربة .

محيط بلدية سيدي عيسى يعتبر همزة وصل بين الأطلس التلى و الأطلس الصحراوي مما يبرز الطبيعة الطبوغرافية لهذا المحيط المشكل أساسا من مرتفعات جبلية هامة .

تتمثل في جبل الناقة في الجهة الغربية لمقر البلدية و جبل أمرس في الجهة الشمالية الشرقية لمقر البلدية ، من بين جملة هذه الفضاءات نجد هضبات ذات ارتفاعات مختلفة و بصفة عامة فإن إقليم بلدية سيدي عيسى يمتاز بكونه إقليما غير متجانس طبيعيا حيث ينقسم إلى قسمين أساسيين من حيث المورفولوجيا :

***القسم الشمالي :** يمثل سلاسل جبلية يصل ارتفاعها إلى أكثر من 1000 م على مستوى سطح البحر و تتمثل في جبل أمرس شمال شرق مقر البلدية و جبل الناقة غرب التجمع الرئيسي و جبل بربوش شمال غرب التجمع ، إضافة إلى بعض المرتفعات (الكديات) ذات ارتفاعات متباينة .

***القسم الجنوبي :** يمثل المناطق المنبسطة و سهول و تستغل في الميدان الرعوي و الفلاحي يتراوح ارتفاعها ما بين 500 م إلى 700 م على مستوى سطح البحر¹

2.6- جيولوجية المنطقة :

بالرغم من قلة المعطيات في هذا الجانب إلا أننا أردنا أن نعطي و لو لمحة عن أهم التكوينات الجيولوجية للمنطقة فبحكم موقعها بالقرب من سلسلة جبال الحضنة و الحوض التجميعي لها ، نجد أن التركيبة الجيولوجية لإقليم البلدية تتمثل في تركيبية المنطقة الانتقالية بين تركيبية الأطلس التلى و تركيبية الأطلس الصحراوي و هي بذلك تنقسم إلى قسمين أساسيين :

*القسم الشمالي:

ويمثل الناحية الشمالية و هي منطقة جبلية تعود تكويناتها إلى العصر الجيولوجي الكريتاسي الزمن الثالث و هي في معظمها تركيبية كلسية و كلسية مارنية أو مارن كلسي.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص 12 .

***القسم الجنوبي :**

و هو عبارة عن تكوينات رسوبية حديثة النشأة تعود في تكوينها إلى الزمن الجيولوجي الرابع ، و هي تتمثل بذلك في الطين و الطين الرمادي و الطمي الذي يمتاز بحبيبات غضارية دقيقة قليلة النفاذية تعود في أصلها إلى التركيبة الجيرية أو الكلسية¹.

3.6-العوامل المناخية :

منطقة سيدي عيسى تتميز بمناخ قاري ذو عدة طبقات مناخية منها الجافة و منها الباردة ، إذ يسودها مناخ شبه صحراوي جاف يمتاز بفصلين متباينين ، صيف حار و جاف و شتاء بارد .

من اجل معرفة المناخ نتطرق إلى العوامل المتحكممة فيه و هي :

*** الحرارة :**

الحرارة تعتبر عاملا مهما في حياة الإنسان و النبات في حد سواء و على هذا يترتب نشاطه و عمله ، فكما هو معلوم فالحرارة لها أهمية كبرى عند تصميم البنايات و المشاريع العمرانية و ذلك بأخذ كل الإجراءات اللازمة تقاديا لكل الأضرار الممكن أن يتلقاها الإنسان في حياته اليومية .

فيما يخص الحرارة في منطقة سيدي عيسى فإن درجاتها تتناقص ابتداء من شهر سبتمبر إلى غاية شهر فيفري ، ثم تبدأ في الارتفاع من جديد .

فالملاحظ هو أن الحرارة القصوى تسجل في شهر أوت و تصل إلى 48,6 درجة في حين تسجل أدنى درجة الحرارة في شهر ديسمبر لتصل إلى 0,00 درجة فيما يصل المعدل السنوي للحرارة إلى 18,60 درجة .

الجدول رقم (1): جدول متوسط درجات الحرارة الشهري

المعدل السنوي	د	ن	أك	س	أو	جو	ج	ما	أ	م	ف	جا	
18,6	7,	11,	17,	23,	28,	29,	25,0	19,	14,7	11,	8,1	6,	متوس
0	2	2	2	5	5	5	5	2	5	5	5	5	ط
													درجة
													الحرارة

المصدر: مصلحة الرصد الجوي

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتنهئة والتعمير نفس المرجع ص12.

من خلال جدول الحرارة و جدول التساقط يمكن القول بأن منطقة سيدي عيسى تقسم إلى قسمين من حيث المناخ :

القسم الأول :

فترة باردة و ممطرة تمتد من شهر نوفمبر إلى شهر أبريل أين يتعدى التساقط الشهري لهذه الفترة 30 ملم و تصل أدنى معدلات الحرارة إلى الصفر و أقل من ذلك في شهر ديسمبر أما أدنى معدلات درجات الحرارة الشهرية فتبلغ 6,5 م °، و تمثل متوسط حرارة شهر جانفي

القسم الثاني:

و تمثل الفترة الممتدة بين شهر ماي و شهر أكتوبر و هي بدورها تنقسم إلى قسمين :
1- فترة حارة و جافة في فصل الصيف (جويلية و أوت)، أين نسجل ظهور رياح "السيروكو" و أقصى درجات الحرارة المطلقة في شهر أوت أين تصل إلى 48 درجة أما متوسط أعلى درجات الحرارة الشهرية فتتمثل في متوسط درجة حرارة شهر جويلية بـ 29,5 درجة .

2- فترة معتدلة من حيث الحرارة و الأمطار و هي تمتاز بتساقط المطار خاصة في شهر ماي و شهر أكتوبر ، أين نسجل الارتفاع المفاجئ لكمية الأمطار في شهر سبتمبر و أكتوبر و هو ما يؤدي إلى انجراف التربة و حدوث بعض الفيضانات ، خاصة و أن المنطقة معروفة بقلة نفاذية تربتها و ذلك يتضح جليا في وجود الأودية و الشعاب الكثيرة .

*التساقط :

يصل المعدل السنوي للتساقط بالبلدية إلى 309 مم و عدد أيام التساقط تقدر بـ 71 يوما في السنة حيث يسجل أعلى معدل للتساقط في شهر ديسمبر بينما سجل أقل معدل في شهر أوت (07مم) في حين الارتفاع المفاجئ لمعدل التساقط في شهر سبتمبر فهو يمثل الأمطار الفجائية التي تسقط في بداية كل فصل خريف .

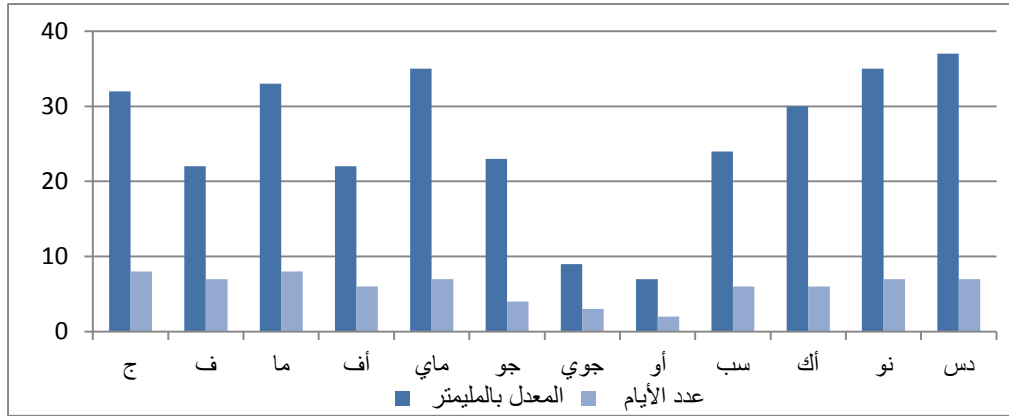
و في أغلب الأحيان فإن الفترة الجافة تبدأ من شهر جوان حتى منتصف سبتمبر فترة ينخفض فيها منسوب المياه الجوفية و تنقص المردودية في الإنتاج الفلاحي و كذا التدهور في الغطاء النباتي .

الجدول رقم (2): جدول معدلات التساقط الشهرية

المجموع	د	ن	أك	س	أو	جو	ج	ما	أ	م	ف	جا	المعدل بالميليمتر
309	37	35	30	24	7	9	23	35	22	33	22	32	
71	7	7	6	6	2	3	4	7	6	8	7	8	عدد الأيام

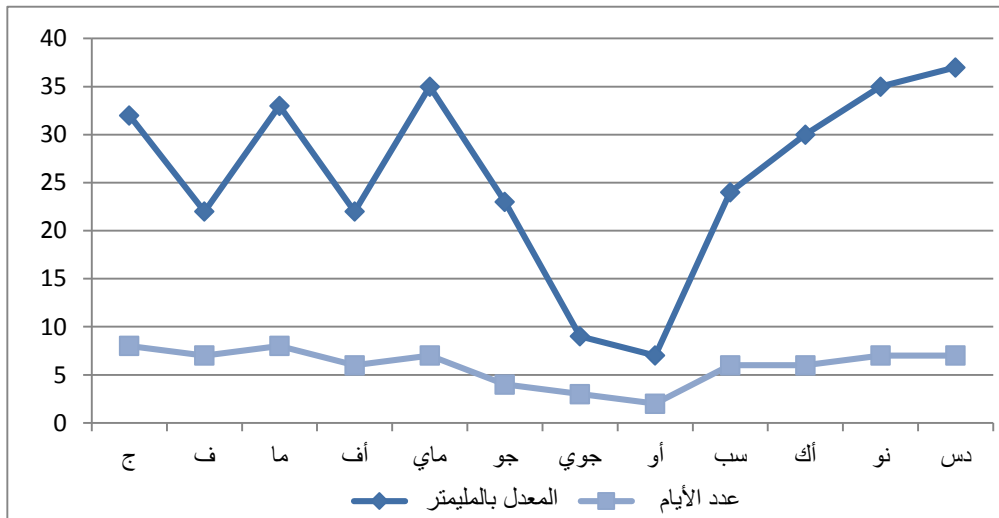
المصدر: مصلحة الرصد الجوي

التمثيل البياني (1): مدرج تكراري يوضح معدل التساقط



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيفري 2006

التمثيل البياني رقم (2): منحنى بياني لمعدلات التساقط



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيفري 2006

* - الرياح :

هي عبارة عن الهواء في حالة الحركة و ينشأ نتيجة الاختلاف في توزيع درجات الحرارة من منطقة إلى أخرى ، و للرياح تأثير كبير على العمران حيث أنها من أهم العناصر التي يجب مراعاتها عند إنجاز أي مشروع كان ، عمارات ، طرق ،

يتوقف أثر الرياح على سرعتها و اتجاهها، ففي حالة وجود رياح سريعة و قوية يجب تشييد منشآت تحيط بالمدينة و تكون على عكس اتجاه الرياح و ذلك لحماية المدن من كل ضرر قد يسببه هذا الأخير على المنشأة أو على الفرد.

إن الرياح السائدة بالمنطقة هي الرياح الغربية و الشمالية الغربية.

في معظم الحالات تكون باردة و محملة بالرطوبة إضافة إلى الرياح الشمالية و الشمالية الشرقية التي تكون باردة و قليلة الرطوبة ، كما يسجل ظهور الرياح القارية و خاصة رياح "السيروكو" التي تظهر في فصل الصيف و قد تصل عدد أيامه إلى 34 يوم في السنة و هي رياح حارة و جافة و تكون محملة بالغبار¹.

7- الدراسة الاجتماعية:

1.7 - التقديرات السكانية :

يبين من خلال دراستنا لمجال بلدية سيدي عيسى أنها أحد الأقطاب الهامة في التنمية العمرانية و المجالية بالمسيلة بفعل السياسة العمرانية الموجهة نحوها لأهمية و استراتيجية موقعها .

فهي تتمركز على الطريق رقم "08" و كذلك تعتبر من أقدم بلديات الولايات لذلك شهدت هذه البلدية نموا متسارعا خاصة في السنوات الأخيرة و هذا بفعل الهجرة المتزايدة لسكان المناطق الريفية ، و قد بلغ معدل النمو السكاني بين فترة الإحصاء العام لـ 1977 ، 1987 ، 1998 فإنه يتراوح إلى 4,79 على مستوى مقدر البلدية و هو معدل مقبول يفوق المعدل الوطني الحالي و على أساس ذلك فإنه يتوقع زيادة سكانية مقبولة مستقبلا ، و يكون تقدير السكان مستقبلا وفق ثلاث فرضيات و محاولة جعل المعدل العام مسايرا للمعدل الوطني الحالي و الذي يتراوح في حدود 2,6 % و ذلك وفق ما يلي :

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص12.

الفرضية الأولى (نمو قوي) :و فيه نحافظ على معدل النمو للفترة الحالية و المقدر ب (2,71) %المدى القريب

الفرضية الثانية (نمو متوسط) :و فيه نخفض من معدل النمو العام إلى (2,60) %المدى المتوسط .

الفرضية الثالثة (نمو عادي) : و فيه نجعل النمو يتماشى و المعدل (2,50) % و الهدف من ذلك هو محاولة وضع سياسة عمرانية موجه لتنظيم و تسيير المجال العمراني خاصة و أن الأراضي القابلة للتعمير بهذه المنطقة محدودة لذلك تم توجيه هذه السياسة العامة نحو تنمية التجمع الثانوي الجعافرة للتنمية المجالية للمحور الرئيسي المهيكل للمدينة و كذا إحداث انسجام و ربط مجالي بين مقر البلدية و التجمع الثانوي الجعافرة¹ .

الجدول رقم (3): معدلات النمو الموجهة للآفاق الثلاثة ببلدية سيدي عيسى

الآفاق	فترة الإحصاء	الفترة الحالية	المدى القريب	المدى المتوسط	المدى البعيد
	1987-1977 1998	2004-1998	2010-2005	2015-2010	2025-2015
معدل النمو	4,79	2,71	2,71	2,60	2,50

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2006

و اعتمادا على هذه المعدلات توصلنا إلى النتائج التالية:

الجدول رقم (4): توقعات عدد السكان حسب معدل النمو لبلدية سيدي عيسى

الآفاق التجمع	1998	2004	2005	2010	2015	2025
مقر البلدية	52708	61881	63558	71937	81288	91449
التجمع الثانوي الجعافرة	1022	1200	1232	1392	1572	1768
المناطق المبعثرة	3187	3742	3844	4348	4913	5527
المجموع	56917	66823	68634	77677	87773	98744

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2006

¹ مرينز فيهما وزميلاتها، اشكالية التوسع العمراني دراسة حالة سيدي عيسى، معهد تسيير تقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، دفعة جوان 2006،

و بما أن الاستراتيجية الموجهة في هذه الدراسة هو ضبط استغلال المجال بطريقة عقلانية و إحداث تنمية عمرانية منظمة و متوازنة أساسها التحكم في الاستهلاك المفرط و العشوائي للمجال و يكون ذلك بتوجيه اتجاه التوسع العمراني و بالمقابل التحكم في الزيادة السكانية الكبيرة وذلك بمعالجة عوامله المعروفة لذلك فإننا نعتمد على التقديرات السكانية المبنية على نتائج الإحصاء العام للسكن و السكان و التي تعطينا زيادة مقبولة لآفاق المستقبلية .

*** تقدير بنية السكان حسب فئات العمر :**

الهدف منه معرفة الفئات الوظيفية و ما تحتاجه مستقبلا و هي كالتالي :

فئة (0- 05 سنوات) :تمثل فئة الأطفال

فئة (06- 15 سنة) : تمثل الفئة في سن الدراسة و الدارسين في الطور الأول و الثاني

والتالث فئة (16- 59 سنة) : تمثل الفئة العاملة و في سن العمل

فئة (أكبر من 60 سنة) :و تمثل الفئة المعالة

و ذلك بالاعتماد على نفس معدلات النمو .

***تقدير إجمالي سكان مقر بلدية سيدي عيسى حسب فئات العمر :**

الجدول رقم (5):_تقدير إجمالي سكان مقر بلدية سيدي عيسى حسب فئات العمر

السنة	2005			2010			2015			2025		
	ذ	إ	م	ذ	إ	م	ذ	إ	م	ذ	إ	م
5-0	7157	6871	1402	8100	7776	1587	9153	8787	1794	1029	9886	2018
سنوات	8	6	3	7	5	3	7	0	7	3	0	3
-6	1103	1063	2166	1248	1203	2452	1411	1359	2770	1587	1529	3117
17	3	2	5	7	3	0	7	7	7	3	7	0
سنة	3	2	5	7	3	0	7	7	7	3	7	0
-18	1525	1522	3047	1726	1722	3449	1950	1946	3897	2189	2189	4384
59	1	1	6	5	6	1	9	5	4	8	8	5
سنة	1	1	6	5	6	1	9	5	4	8	8	5
60+	1040	1425	2465	1177	1613	2790	1330	1822	3152	1496	2050	3546
سنة	3	1	4	7	0	7	0	3	3	2	2	4
المجموع	3448	3415	6863	3902	3865	7767	4410	4367	8777	4961	4913	9874
ع	3	1	4	7	0	7	0	3	3	2	2	4

المصدر : حسب تقديرات مخطط التهيئة الولائي PAW 2005

حسب معطيات مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية 2003) DPAT (

الجدول رقم (6): تقدير إجمالي سكان مقر بلدية سيدي عيسى حسب فئات العمر

السنة	2003			2005			2010			2015			2025		
	ذ	إ	مج	ذ	إ	مج	ذ	إ	مج	ذ	إ	مج	ذ	إ	مج
-04	42	41	84	45	43	88	51	49	100	57	55	112	64	62	126
5-9	81	31	12	16	58	74	11	32	43	75	39	12	97	70	167
10-19	49	46	96	52	49	101	59	55	114	67	62	129	75	70	145
20-29	83	52	35	57	07	64	50	54	104	23	76	99	64	60	124
30-39	90	86	176	95	91	186	82	38	120	22	73	96	75	20	95
40-49	63	98	1	61	76	137	0	5	5	7	2	5	5	2	7
50-59	13	12	25	13	13	27	15	15	30	17	17	34	19	19	38
60 فأكثر	05	63	68	76	32	109	58	08	66	60	04	65	80	17	98
المجموع	23	31	65	05	33	68	67	37	77	44	42	87	43	50	98
	2	7	9	8	6	4	8	9	7	4	3	8	6	8	4

المصدر : مديرية التخطيط

8- الدراسة العمرانية¹:

* الاحياء: تتوزع الاحياء على قطاعات المدينة و تختلف من ناحية الاهمية و التاريخ اضافة الى نوع الانشطة و غيرها، وهي تحتوي على المساكن و المرافق الادارية و التجارية و بعض الانشطة:

1.8-السكن:

حسب نتائج الاحصاء للسكن و السكان لسنة 1998 بلغ عدد السكنات الاجمالية بمقر البلدية 7018 مسكن مشكلين نسبة 87.20% من اجمالي مساكن البلدية البالغ عددهم 8048 مسكن.

من هذه المساكن توجد 5794 مسكن مشغولة وقت الإحصاء و البقية شاغرة و التي تمثل 1224 مسكن أي بنسبة 17,44 من إجمالي سكان مقر البلدية و هي نسبة لا يستهان بها .

و قد ارتفع العدد الإجمالي للمساكن سنة 2004 حسب مدير التخطيط و التهيئة العمرانية إلى 10313 مسكن بمقر البلدية ،و بالاعتماد على المسح الميداني و الاتصال بالمصالح التقنية للبلدية و تحديد مختلف البرامج السكنية المنجزة و في طور الإنجاز فقد ارتفع عدد المساكن إلى 10593 مسكن سنة 2005 .

تشغل حضيرة السكن بمقر البلدية مساحة إجمالية تقدر بـ 193,82 هـ تتوزع ما بين السكن الموجود و في طور الإنجاز أي بنسبة 29,27 من مساحة المحيط العمراني المقدر بـ 662,14 هـ

و لتحليل و تقييم الوضعية السكنية سنلجأ إلى أسلوب القطاعات و التي نعرف من خلالها الخصائص السكنية و السكانية في كل قطاع و التباينات المسجلة بينها في كل قطاع و هي كالاتي :

*القطاع رقم 01 :

يقع في الجهة الشمالية الشرقية للنسيج العمراني و بالتحديد شرق الطريق الوطني رقم "08" نحو الجزائر العاصمة و يمثله حي 08 ماي و حي 24 فيفري و تجزئة 304 قطعة .

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لنفس المرجع ص77.

قدر عدد مساكنه سنة 1998 بـ 994 مسكن أي بنسبة 14,16% من إجمالي المساكن نسيجها العمراني ذو حالة جيدة، ليرتفع عددهم سنة 2005 إلى حوالي 1500 مسكن و يمتاز بشوارع شبه مستقيمة و غير معبدة و يفتقر إلى المساحات الخضراء.

*القطاع رقم 02 :

يقع في الجهة الجنوبية للقطاع رقم 01، و يحده من الجنوب الطريق المؤدي إلى الحجرة الزرقاء (البويرة) و يمثله حي المستفيدين المنطقة السكنية الحضرية الجديدة، تجزئة 106 قطعة، و يقدر عدد مساكنه سنة 1998 بـ 1810 مسكن أي بنسبة 25,79% من إجمالي المساكن.

نسيجه العمراني في المجموع ذو حالة جيدة و يتكون من مختلف الأنماط السكنية، السكن الفردي و يحتل حصة الأسد ثم السكن الجماعي و النصف الجماعي بعد ذلك. و يتميز نسيجه العمراني في معظمه بالتنظيم و الشوارع المستقيمة و المعبدة في غالبيتها و يحتل مساحة تقدر بـ 116,19 هـ مشكلا نسبة 17,51% من مساحة المحيط العمراني ليلبغ عدد المساكن سنة 2005 إلى 2733 مسكن مشكلة بذلك نسبة 25,80% من مجموع المساكن لمقر البلدية و هي تتوزع على القطاع ما بين السكن الفردي و الجماعي و النصف الجماعي.

*القطاع رقم 03:

يقع في القسم الجنوبي للنسيج العمراني لمدينة سيدي عيسى يحده من الجهة الشمالية الطريق المؤدي إلى الحجرة الزرقاء (البويرة) و يمثله حي العقيد لطفي المتمثل في منطقة النشاطات التي تتموضع على طول الطريق المؤدي إلى بني يلماح كما نجد نسيج عمراني آخر ، يتموضع بشكل شريط طولي على المحور الرئيسي للمدينة المؤدي إلى بوسعادة ، و يقدر عدد مساكنه لسنة 1998 بـ 780 مسكن أي بنسبة 11,11% من إجمالي المساكن للمدينة ليرتفع عددها سنة 2005 إلى 1177 مسكن .

و يمثل هذا القطاع مساحة 192,53 هـ مشكلا نسبة 29,07% من مساحة القطاع المعمر ككل .

***القطاع رقم 04 :**

يقع في الجهة الجنوبية الغربية للنسيج العمراني يحده من الجنوب القطاع الثالث و من الشرق وادي اللحم و من الشمال الطريق المؤدي إلى شلالة لعداورة(الطريق الوطني رقم60) و يمثله حي محمد بوضياف و حي وادي اللحم .

يتكون هذا القطاع من نسيج عمراني منظم و متراص و شوارع مستقيمة و واسعة و هي باتجاه شمال شرق و جنوب غرب متعامدة في معظمها مع الشارع الرئيسي و الذي يحد هذا القطاع من الناحية الشمالية

أما باقي النسيج الموجود في الجهة الجنوبية الغربية للقطاع فهو نسيج متباعدا نوعا ما و يأخذ اتجاهات عدة و ذو كثافة متوسطة و خاصة على الطريق الثانوي الذي يحد هذا القطاع من الناحية الجنوبية .

يقدر عدد مساكنه لسنة 1998 بـ 896 مسكن أي بنسبة 12,77 من إجمالي المساكن ليرتفع عددها سنة 2005 إلى 1352 مسكن و هي في معظمها عبارة عن مساكن فردية حالتها الإنشائية تتراوح ما بين الجيدة و المتوسطة .

و يحتل هذا القطاع مساحة تقدر بـ 80,31 هـ مشكلا نسبة 12,13 هـ من المساحة الكلية للقطاع المعمر

***القطاع رقم 05 :**

يتوسط هذا القطاع النسيج العمراني للمدينة و ينطلق من مركز النسيج العمراني و يمتد طوليا مع الطريق الوطني رقم 08 باتجاه الجزائر من الجانب الغربي له .

يمثله كل من حي 20 أوت 1955 الذي يمثل النواة الأولى لنشأة النسيج العمراني ثم العقبة التي تعتبر بمثابة اتجاه التوسع لهذا القطاع باتجاه الشمال .

يقدر عدد المساكن لهذا القطاع لسنة 1998 بـ 1137 مسكن أي 16,20 % من إجمالي المساكن ليرتفع عددها سنة 2005 إلى 1716 مسكن و تحتل مساحة 68,45 هـ مشكلا نسبة 10,34 % من مساحة المحيط العمران

***القطاع رقم 06 :**

يقع في الجهة الغربية للنسيج العمراني للمدينة يحده من الشرق القطاع 05 و من الجنوب القطاع رقم 04 و كذلك الطريق الرئيسي المتجه نحو شلالة العداورة (المدينة) .

يتميز النسيج العمراني لهذا القطاع بالحدثة في الإنشاء و الكثافة و التنظيم في الجزيرات المكونة لهذا النسيج و تعامد و استقامة الشوارع و توازنها من حيث العرض و الطول و هذا في معظم الجزيرات المشكلة لهذا النسيج نجده في الجهة القريبة من مركز المدينة و تقل هذه المواصفات و المدلولات للنسيج العمراني كلما إبتعدنا عن مركز المدينة و إتجهنا نحو الغرب و يعتبر هذا القطاع من اكبر القطاعات كثافة و عددا من حيث المساكن إذ تقدر عدد المساكن في هذا القطاع لسنة 1998 بـ 1401 مسكن أي بنسبة 19,97 % ليرتفع عددها سنة 2005 إلى 2115 مسكن ، يحتل مساحة 111,42 هـ مشكلا نسبة 16,83 % من مساحة المحيط العمراني.

الجدول رقم (7): عدد المساكن بالقطاعات العمرانية بمقر البلدية سيدي عيسى

السنوات القطاع	عدد المساكن 1998	%	عدد المساكن 2005	المساحة
القطاع 1	994	14,16	1500	93,24
القطاع 2	1810	25,79	2733	116,19
القطاع 3	780	11,11	1177	192,53
القطاع 4	896	12,77	1352	80,31
القطاع 5	1137	16,20	1716	68,45
القطاع 6	1401	19,97	2115	111,42
المجموع	7018	100	10593	662,14

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيفري 2006

من خلال دراسة القطاعات العمرانية بمقر البلدية نجد بأن الاستهلاك المجالي بين فترتي 1998 - 2005 شهد نموا مجاليا كبيرا تجلى في عدد المساكن المنجزة المقدره بين الفترتين بـ 3575 مسكن ، بغض النظر عن المساكن التي هي في طور الإنجاز ، كما ان النهضة

العمرانية انتقلت من مركز المدينة إلى المناطق المحيطة به آخذة الشكل الطولي في التوسع و خاصة على المحاور الرئيسية للمدينة و هذا نلمسه في معظم القطاعات المكونة للنسيج العمراني للمدينة.

9- الدراسة المعمارية:

مدينة سيدي عيسى لا تتميز بشكل ثابت و واضح و أهم ما يميز النسيج العمراني الحضري هو عدم التجانس المورفولوجي و يمكن إبراز الآتي :

*- **السكنات ذات الطابع القديم** : و تتمركز في معظمها في مركز المدينة و هي عبارة عن كتل متلاحمة و متلاصقة ذات شكل غير منظم من عهد الاستعمار الفرنسي (الطوب الطيني ، الحجر القرمود) .

*- **السكن الجماعي و النصف الجماعي** : و يبدي نوع من التنظيم الشطرنجي إلا أن مساحات شاغرة كبيرة تتخلل هذه السكنات و مظهر عمراني لائق تتميز بالارتفاع الأفقي و النوع الغالب على هذا النوع من السكنات هو السكن الاجتماعي الايجاري .

*- **السكن الفردي** : و هو في معظمه متقطع بالبناء الذي هو في طور الإنجاز و كذا المساحات البينية الشاغرة و هذا خاصة على المحيط العمراني للمدينة لذلك فالنسيج العمراني للسكن الفردي ذو خطة غير واضحة المعالم ما عدى في بعض الأحياء فهو يأخذ الشكل الشطرنجي المنظم .

و نجد هذا التنظيم خاصة في البناء التطوري. و التحصيلات السكنية¹.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفس المرجع ص46.

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة سيدي تبين أنها تملك موقعا إستراتيجيا هاما و هذا كونها تتواجد على محور طريق ذو أهمية كبيرة من حيث موقعه الإستراتيجي و المتمثل في الطريق الوطني رقم 08 الرابط بين الجزائر العاصمة و مدينة بوسعادة ، وتقع سيدي عيسى بالتحديد على بعد 165 كلم في اتجاه الجنوب الشرقي للعاصمة وتتواجد في الجهة الشمالية الغربية من ولاية المسيلة ، حيث تبعد عنها بحوالي 92كلم ، وهذا ما جعلها تعتبر نقطة جذب للسكان، ماجعل الدولة تحاول تغطية العجز في السكنات، وذلك عن إقتراح السكنات الاجتماعية الجماعية وخاصة الايجارية، لهذا أصبح تخطيطها توفير الكمية على حساب النوعية.

الفصل الرابع

- تحليل منطقة الدراسة
- موقع حي 320 مسكن من مدينة سيدي عيسى
- موقع الحي وحدوده
- المعطيات الديمغرافية
- التحليل العمراني
- البنية العمرانية للحي
- تحليل الاستثمارة
- تحليل المقابلة
- خلاصة
- التأكد من صحة الفرضيات
- توصيات و إقتراحات

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 تفاديها و محاولة إيجاد بعض الحلول لها.

1. تحليل منطقة الدراسة:

1.1. موقع حي 320 مسكن من مدينة سيدي عيسى:

إن المعلومات الواردة تحت هذا العنوان، استنتجناها من المستندات المحصل عنها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، وبلدية سيدي عيسى، من جهة، ومن استغلال مخطط الكتلة و الملاحظات المتحصل عليها من خلال الزيارات الميدانية التي قام بها الباحث من جهة اخرى.

2.1. موقع الحي وحدوده:

- يقع حي 320 مسكن في الجهة الجنوبية لمدينة سيدي عيسى، وهو يتربع على مساحة عقارية قدرها 29756.23م²، وهو يحتل موقع متميز لانه يقع على جانب الطريق الوطني رقم 08، يحده من الشمال:

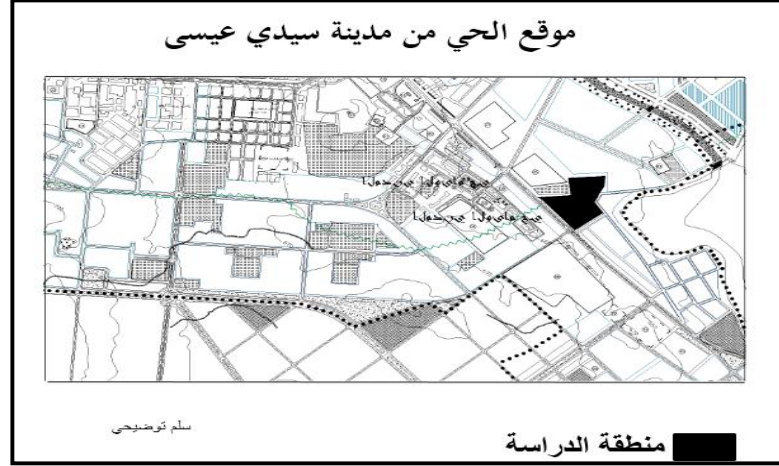
- مركز التكوين المهني.

- من الجنوب: محطة نقل المسافرين.

- من الشرق: المذبح البلدي.

- من الغرب: الطريق الوطني رقم 08.

شكل رقم 1: موقع الحي من المدينة



المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة

3.1. المعطيات الديمغرافية:

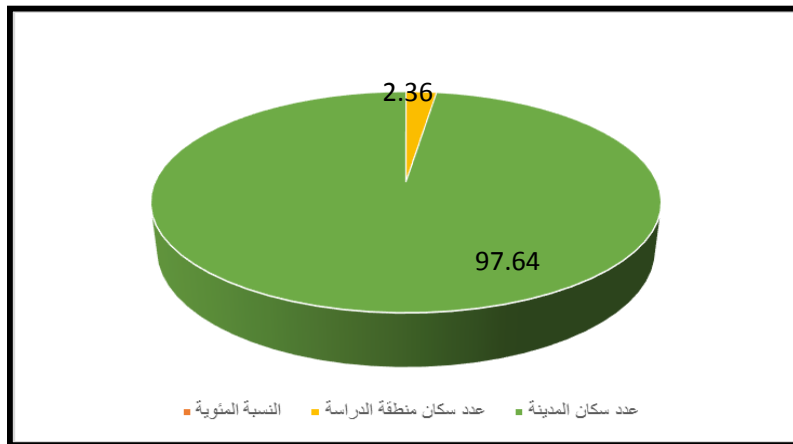
عدد سكان أرضية المشروع هو: 1698 ساكن ما يمثل 2.36% من سكان المدينة.

الجدول رقم (1): عدد السكان القاطنين بأرضية المشروع

النسبة المئوية	عدد سكان أرضية المشروع	عدد سكان المدينة
2.36%	1698	72062

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري

التمثيل البياني رقم (1): دائرة نسبية تمثل سكان المنطقة بالنسبة لسكان المدينة



المصدر: من اعداد الطالب

4.1. التحليل العمراني:

1.4.1. مساحة الحي (المبنية والغير مبنية):

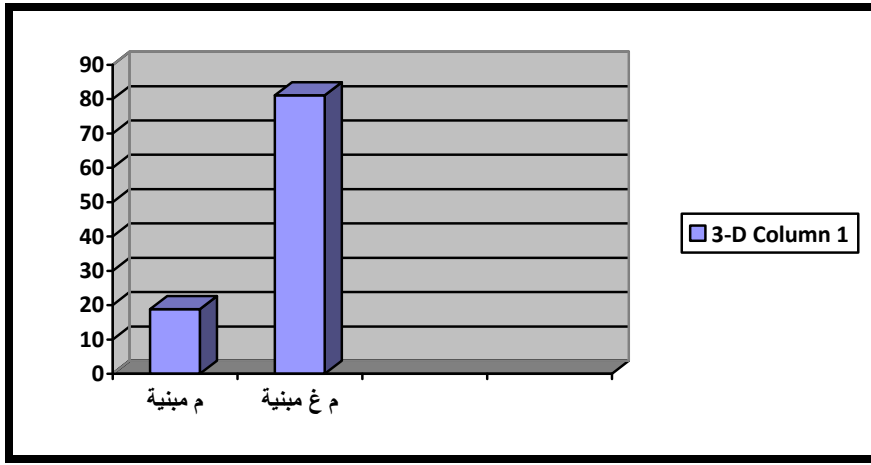
تبلغ المساحة العقارية لمجال الدراسة 29756.23م²، حيث تمثل المساحة المبنية 5616.12م² أي بنسبة 18.87% أما المساحة الغير مبنية 24140.11م² أي بنسبة 81.13% .

الجدول رقم (2): توزيع مساحة مجال الدراسة

التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
المساحة المبنية	5616.12	18.87
المساحة الغير مبنية	24140.11	81.13
المساحة الإجمالية	29756.23	100

المصدر: معالجة الطالب

التمثيل البياني رقم(2): التوزيع النسبي لمساحة الحي.

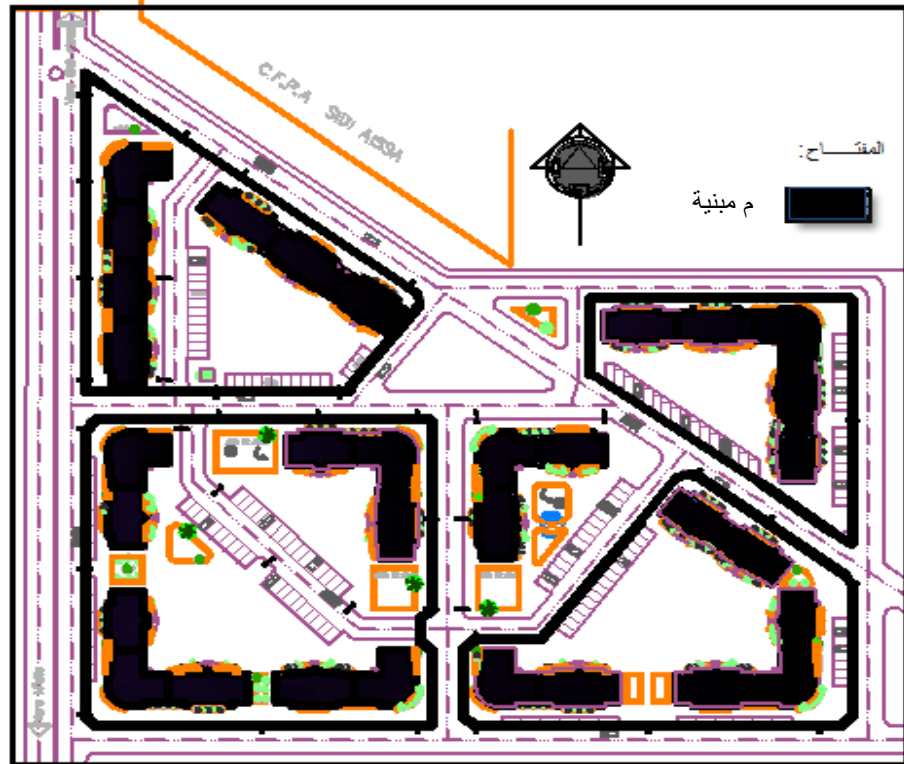


المصدر: معالجة الطالب

2.4.1. الاطار المبني:

تم استيعاب 320 مسكن عن طريق بناء 32 عمارة، بمساحة قدرها 5616.12م² مقسمة على أربعة أنماط ، منها 8 عمارات بها محلات تجارية، توجد عمارات تحوي مساكن F2 و توجد عمارات تحوي مساكن F3 وهناك عمارات تحتوي على الاثنين معا F2 و F3 و هي مقسمة كالتالي:

- ❖ 170 مسكن من نوع F2 (2 غرف)
 - ❖ 150 مسكن من نوع F3 (3 غرف)
 - ❖ 38 محل تجاري
 - ❖ كل المساكن تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.
- شكل رقم 2: المساحة المبنية في الحي



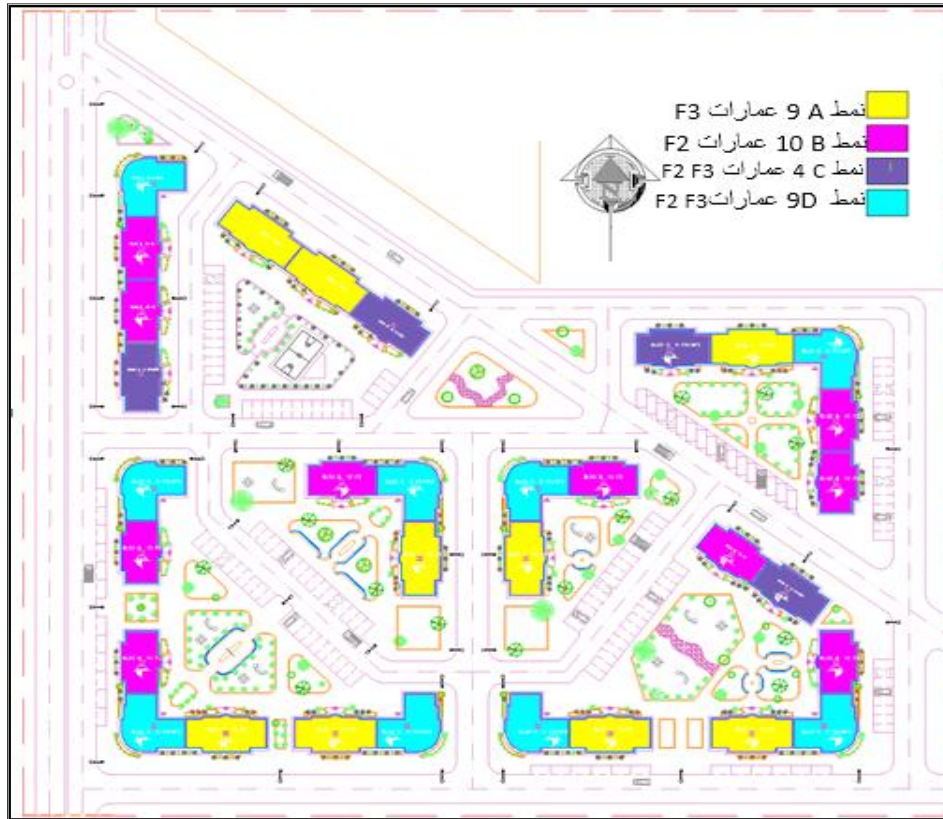
المصدر: مخطط الكتلة + معالجة الطالب

الجدول رقم (3): أنماط العمارات

النمط	عدد الاجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات
A	9	R+4	F3	90
B	10	R+4	F2	100
C	4	R+4	F3،F2	40
D	9	R+4	F3،F2	90
المجموع	32			320

المصدر: من اعداد الطالب

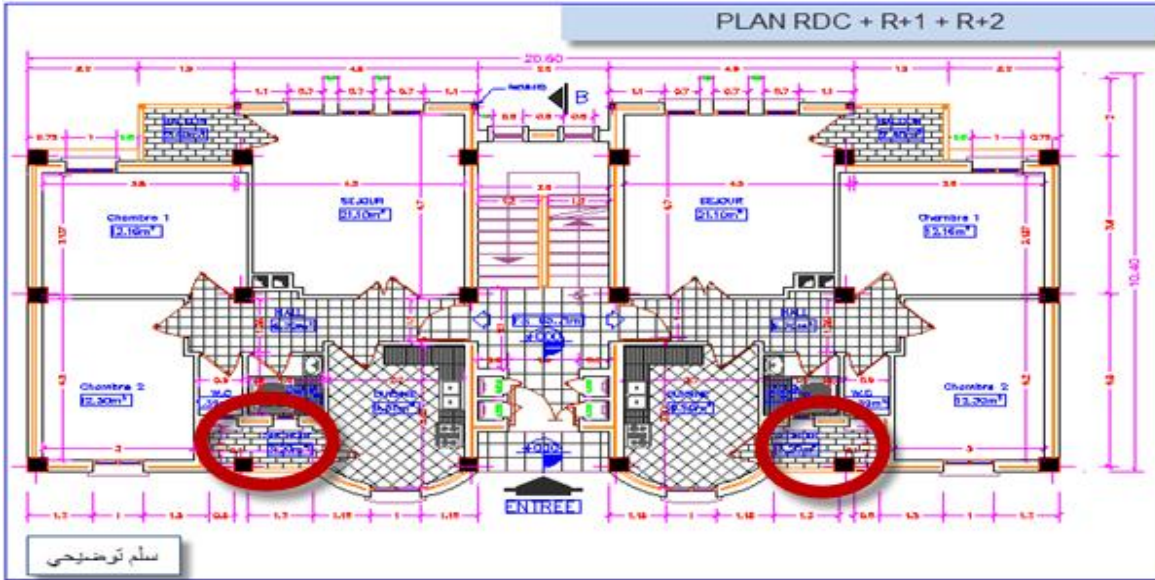
شكل رقم 3: انماط العمارات في الحي



المصدر: مخطط الكتلة + معالجة الطالب

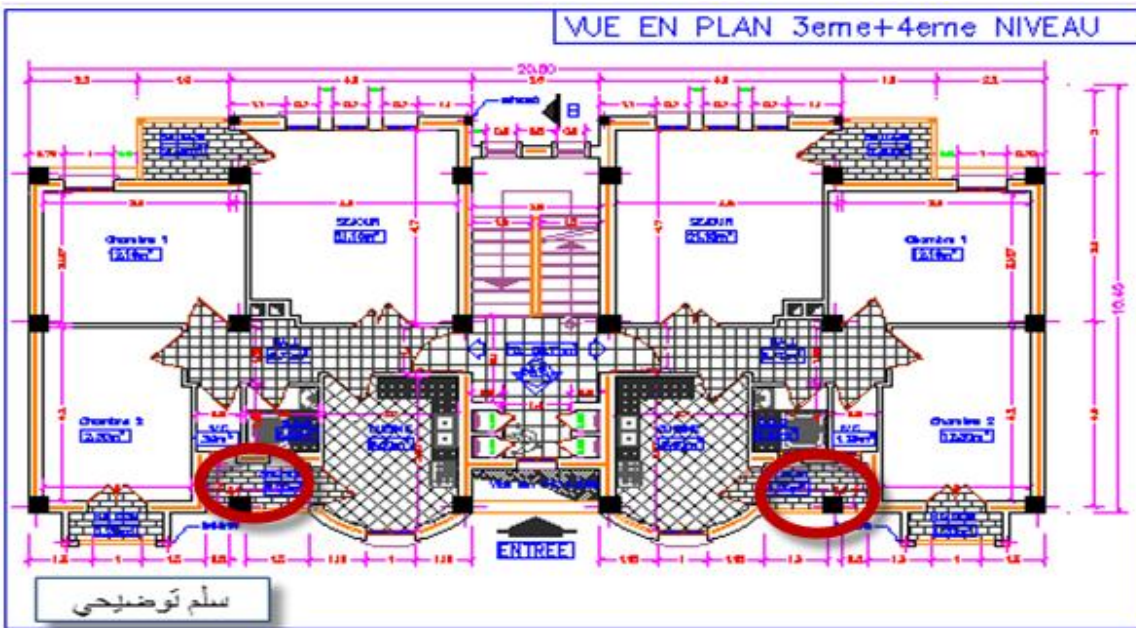
يحتوي الحي على أربعة أنماط من العمارات تسعة عمارات نمط A و عشرة عمارات نمط B وأربعة عمارات نمط C وتسعة عمارات نمط D.

الشكل رقم 4: مخطط الطابق الأرضي و الطابق الأول و الطابق الثاني- نمط A-



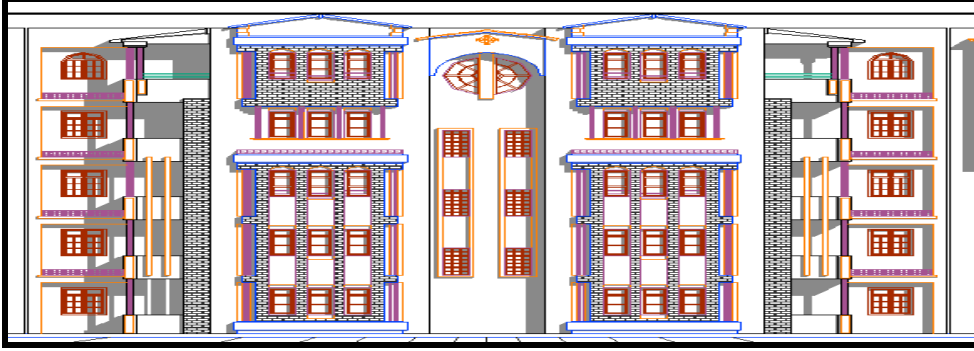
المصدر: مكتب الدراسات

الشكل رقم 5: مخطط الطابق الثالث و الطابق الرابع- نمط A-



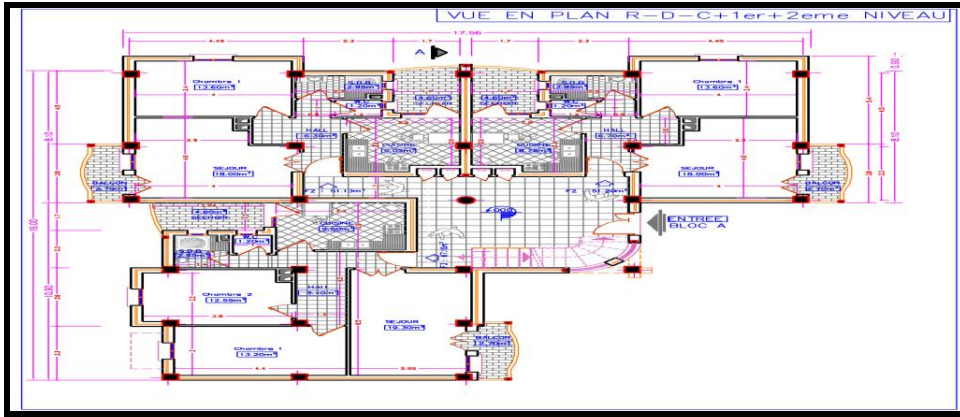
المصدر: مكتب الدراسات

الشكل رقم 6: واجهة مخططات المسكن - نمط A-



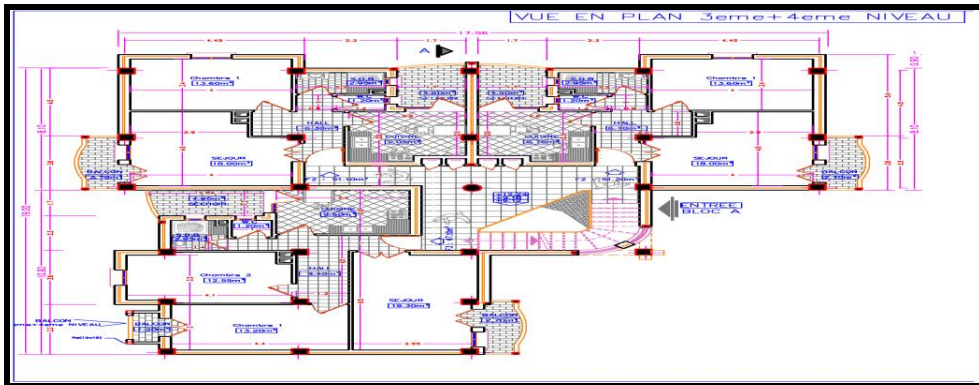
المصدر: مكتب الدراسات

الشكل رقم 7: مخطط الطابق الأرضي و الطابق الأول و الطابق الثاني - نمط C-



المصدر: مكتب الدراسات

الشكل رقم 8: مخطط الطابق الثالث و الطابق الرابع - نمط C-



المصدر: مكتب الدراسات

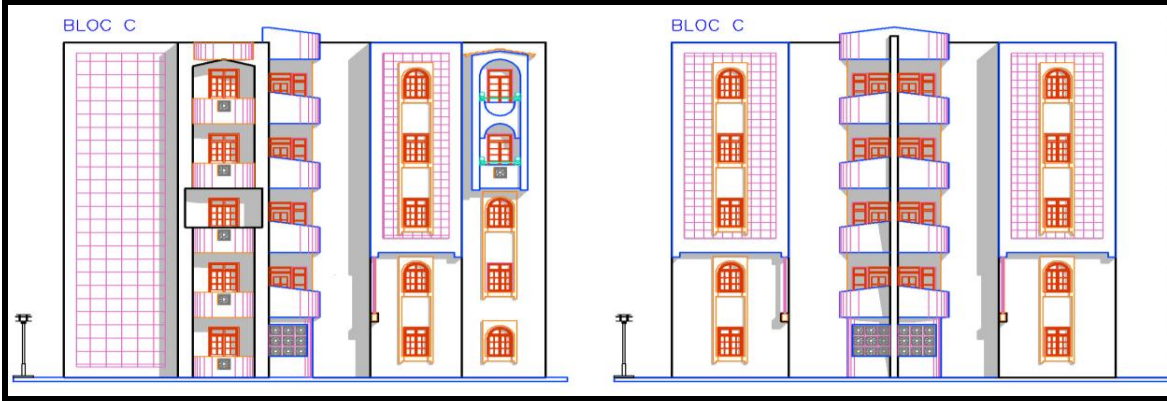
الجدول رقم 4: المساحات السكنية حسب نوع السكن

المساحة		التعيين
F3	F2	
20.50	18	قاعة الإستقبال
12.60	13.60	الغرفة 1
12	---	الغرفة 2
9.50	9.05	المطبخ
2.95	2.95	الحمام
1.20	1.20	المرحاض
7.30	6.30	البهو
66.05	51.10	المساحة السكنية
4.60	4.60	المجفف
2.70	2.70	الشرفة
73.35	58.40	المجموع

المصدر: مكتب الدراسات

من خلال الجدول نستنتج أن المساحات السكنية غير كافية بالنسبة لعدد الأفراد المرتفع للأسر و خاصة نوع تالسكنات F2، وهذا ما يجعل السكان يقومون بالتغييرات على مستوى المسكن لخلق مجال أوسع و محاولة ملائمة مع عدد أفراد الأسرة، لهذا يجب الأخذ بعين الإعتبار عدد أفراد الأسرة أثناء التصميم وأثناء توزيع السكنات أيضا.

الشكل رقم 9: واجهة مخططات المسكن -نمط C-



المصدر: مكتب الدراسات

الصورة رقم 1: واجهة عمرانية للعمارة بعد الاستغلال



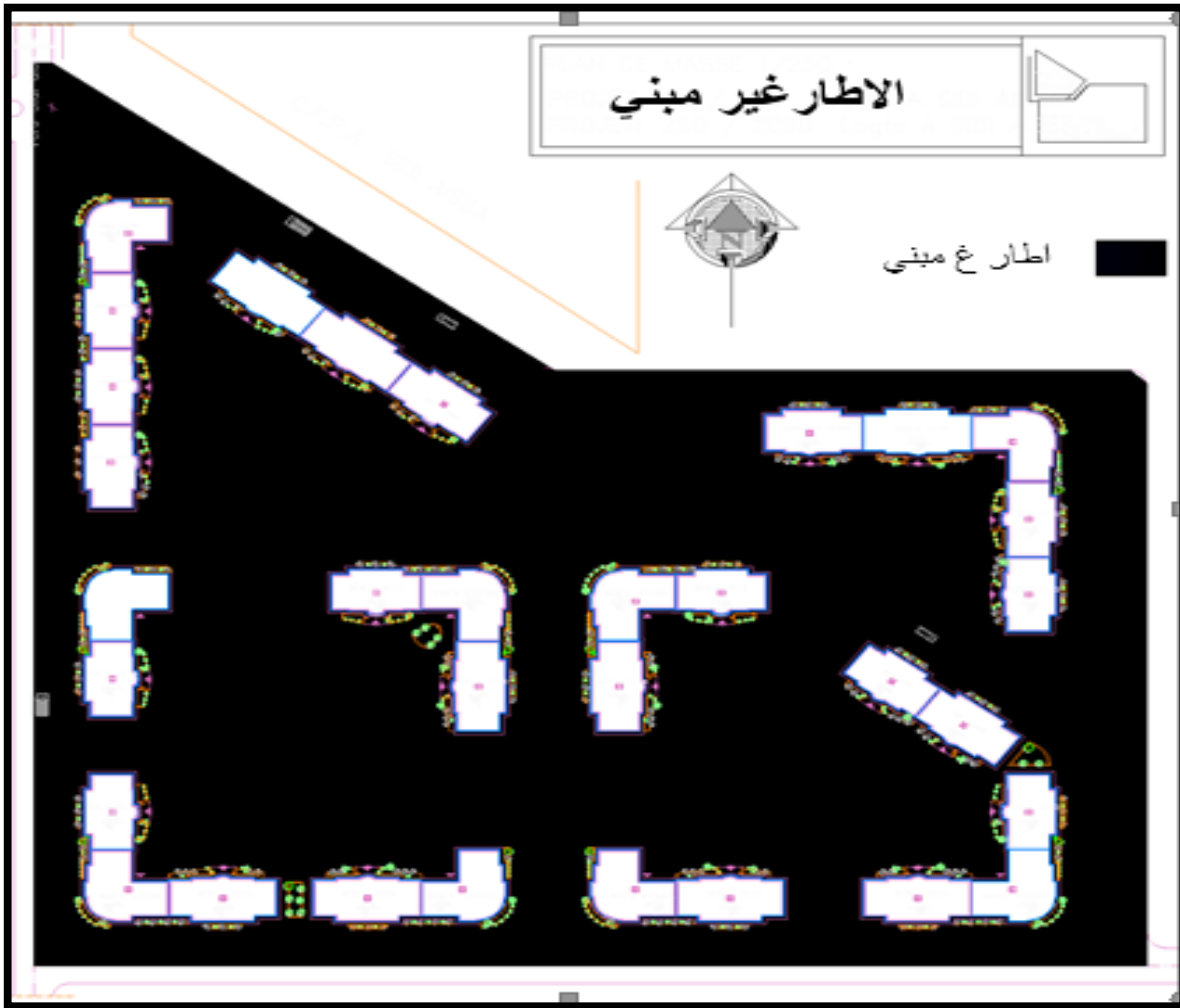
المصدر: من التقاط الطالب

من خلال الزيارة لمنطقة الدراسة لاحظنا أن السكان يقومون بغلق الشرفات لأن الشرفات واسعة، فتعلق لتوفير الأمن و الحرمة، دون مراعات القوانين التي تمنع ذلك، و هذا جعل واجهات العمارات في تدهور مستمر.

3.4.1. الاطار الغير المبني:

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني، والتي تمثل نسبة 18.87 % من المساحة الإجمالية، وفرت نسبة كبيرة من المساحات الغير مبنية، تمثل نسبة 81.13 % من هذه المساحات، نجد أنواع الفضاء الحضري ولكن رغم ان الحي حديث النشأة الا أن الفضاءات الحضرية متدهورة و تكاد تكون منعدمة التهيئة.

شكل رقم 10: المساحة الغير مبنية



المصدر: مخطط الكتلة + معالجة

الجدول رقم (5): أنواع الفضاءات الحضرية ومساحاتها.

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
28.65	6915.42	الطرق
51.49	12431.42	الارصفة وممرات الراجلين
11.91	2876.25	المساحات الخضراء ومساحات اللعب
7.95	1917.02	مواقف السيارات
100	24140.11	المجموع

المصدر: معالجة الطالب

5.1. البنية العمرانية للحي:

سندرس العناصر المكونة للحي و التي تتمثل في الإطار المبني و الإطار الغير مبني و من دراستنا التحليلية لعناصر الحي سيتم التركيز على الواجهات بشكل كبير وكل ما يتعلق بمظهر العمارة الخارجي هذا فيما يخص المجال المبني، أما على مستوى الإطار الغير المبني سندرس المكونات الاخرى للحي و المتمثلة في الفضاءات المشتركة للحي.

1.5.1. الاطار المبني (العمارات):

يحتوي الحي على 32 عمارة تمثل 18.87 % من مساحة الحي الاجمالية، متصلة ببعضها على شكل وحدات ، تتكون من عمارتين، ثلاث عمارات، أربعة عمارات، خمسة عمارات. مشكلة هذه الوحدات أربعة مجموعات سكنية لتوفير بعض الخصوصية و الأمن لسكان الحي.

الشكل رقم 11: وحدات المجموعات السكنية



المصدر: مخطط الكتلة + معالجة الطالب

• الواجبات:

يوجد في الحي تسعة واجهات دائرية الشكل و ثلاثة وعشرون واجهة على شكل مستطيل.
الصورة رقم 2 و 3: شكل واجهات عمارات الحي



المصدر: التقاط الطالب

كل واجهات الحي متشابهة تقريبا من حيث الشكل واللون وهي نوعين هناك واجهات دائرية و أخرى على شكل مستطيل وهي ذات فتحات واسعة نوعا ما ، و هذا ما جعل سكان الحي

يقومون بغلق هذه الفتحات مما أدى الى تشوهات على مستوى الحي، كما أنهم يقومون بنشر الزرابي وتثبيت الهوائيات على مستوى الواجهات رغم أن كل هذا مخالف للقانون.

• الفتحات على الواجهات:

صورة رقم 4: التغيير في الشرفات على مستوى العمارة في الحي



المصدر: من التقاط الطالب

نظرا لاتساع الفتحات فقد تعرضت الى عدة تغييرات لتوفير الامن و تحقيق الحرمة و قد نالت الشرفات اكبر جزء من التغييرات لانها أكبر الفتحات وهناك من قام بغلقها لخلق مجال أوسع ومن لم يغم بغلقها استعملها لتجفيف الملابس ووضع المستلزمات ما أدى الى تشويه للعمارات والحي ككل وهذا راجع لنقص وعي السكان بالقوانين و الغياب التام لمراقبة الجهات المعنية.

• مداخل العمارات: مدخل العمارة هو الجزء الفاصل بين المجال الداخلي و المجال

الخارجي لها.

الصورة رقم 5: حالة المداخل للعمارات



المصدر: من التقاط الطالب

نلاحظ أن مداخل العمارات غير مراعية لذوي الاحتياجات الخاصة كما أنها مهترئة وتحتاج إلى صيانة، وهذا ما يدل على أن الجهات المعنية لا تقوم بعملها رغم وجود قوانين تلزمها بذلك.

- المحلات التجارية : فهي بحالة جيدة وهي تلبي احتياجات السكان في الحي لأن الحي غير معزول عن باقي التجهيزات الأخرى في المحيط المجاور.

الصورة رقم 6: حالة المحلات التجارية



المصدر: من النقاط الطالب

2.5.1. الاطار الغير مبني:

يمثل نسبة 81.13 % من المساحة الاجمالية للحي و مساحته تقدر ب 24140.11 م²، و هذه المساحة تمثل الفضاءات المشتركة في الحي.

- منافذ الحي:

نظرا لامتياز الحي بموقع استراتيجي، مكن الوصول اليه بكل سهولة و أريحية و ذلك لاتصاله بالطريق الوطني رقم 08 و توفره على عدة منافذ سهلت النفاذ إليه.

الشكل رقم 12: منافذ الحي



المصدر مخطط الكتلة+ معالجة الطالب

الصورة رقم 7: احد منافذ الحي



المصدر: من التقاط الطالب

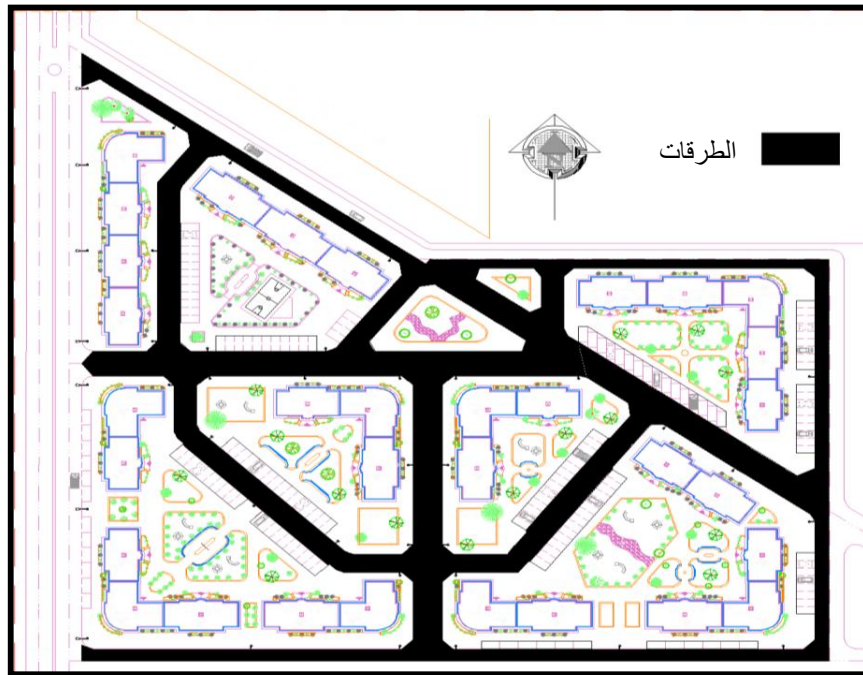
الصورتين رقم 8 و 9: منافذ الحي



المصدر: من التقاط الطالب



- يحتوي الحي على خمسة منافذ وهي تقوم بتغذية كامل الحي وهي بحالة جيدة على العموم.
 - الطرقات: تبلغ مساحة الطرقات 6915.42 م^2 أي تمثل نسبة 28.65% من المساحة الغير المبنية وهي تسمح للسكان والسيارات للوصول لأي نقطة في الحي دون أي صعوبات.
- شكل رقم 13: الطرقات في منطقة الدراسة



المصدر مخطط الكتلة+ معالجة الطالب

صورة رقم 10: تبين حالة الطرقات



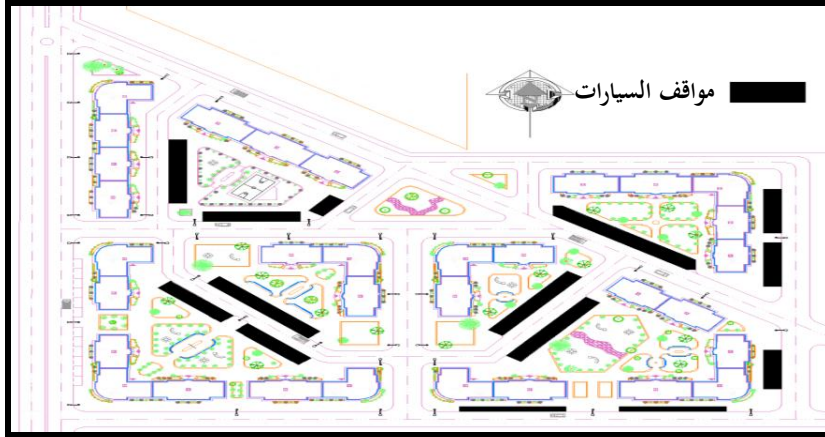
المصدر: النقاظ الطالب

من خلال الصورة نلاحظ أن الطرقات بحالة جيدة على العموم و هي تلبي احتياج سكان الحي .

• مواقف السيارات:

يتوفر الحي على 14 موقف للسيارات و هو يغطي احتياجات سكان الحي بنسبة موقف سيارة واحدة لكل مسكنين مع ذلك نجد أن بعض الاشخاص يترك المواقف و يركن سيارته ركن عشوائي، وهذا راجع لعدم وعي السكان وعدم تطبيق القوانين الردعية في حق المخالفين.

الشكل رقم 14: مواقف السيارات في الحي



المصدر: مخطط الكتلة + معالجة

الصورة رقم 11: الركن العشوائي للسيارات



المصدر: التقاط الطالب

بالرغم من أن الحي يحتوي على مواقف كافية إلا أن ظاهرة الركن العشوائي لا تزال موجودة والسبب يعود إلى نقص وعي المواطن وعدم توفر الرقابة من خلال الجهات المعنية.

• ممرات الراجلين و الارصفة:

تمثل ممرات الراجلين و الأرصفة مساحة 12431.42م² أي نسبة 51.49% من مساحة الاطار الغير مبني وهي تعاني من بعض الاهتراءات.

الصورتين رقم 12 و 13: حالة الأرصفة و ممرات الراجلين

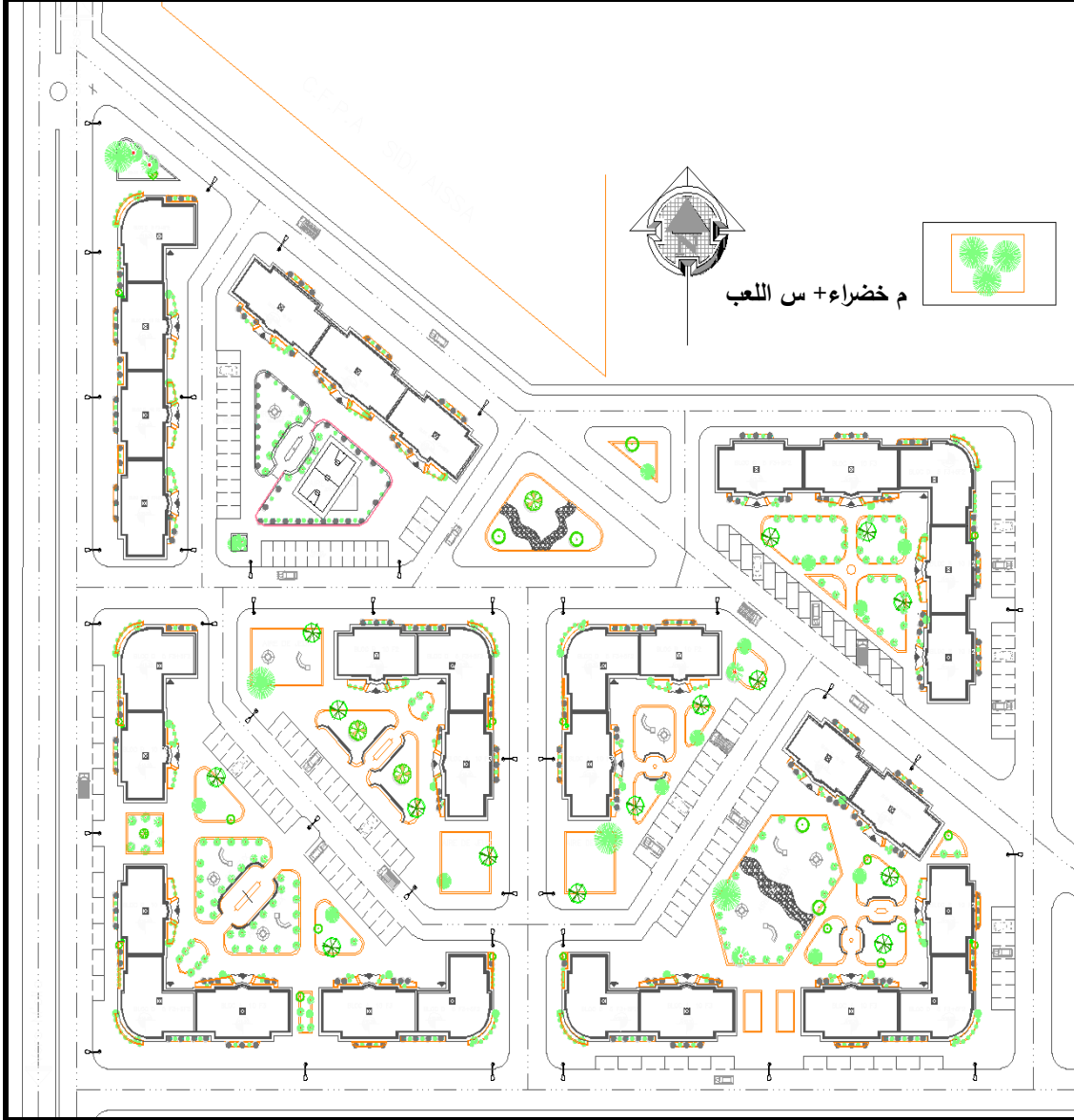


المصدر: التقاط الطالب

• المساحات الخضراء و ساحات اللعب:

تمثل المساحة المخصصة للمساحات الخضراء و ساحات اللعب 2876.25م² أي بنسبة 11.91% من مساحة الاطار الغير مبني الا أنها منعدمة التهيئة تماما ما جعلها تبقى مجرد رسومات على ورق.

الشكل رقم 15: المساحات الخضراء و ساحات اللعب في الحي



المصدر: مخطط الكتلة + معالجة

الصورتين رقم 14 و 15: حالة المساحات الخضراء و ساحات اللعب



المصدر: التقاط الطالب

الصورتين رقم 16 و 17: الاستحواذ على المساحات الخضراء



المصدر: التقاط الطالب

يوجد مساحات خضراء غير مهيئة تماما أما بالنسبة للمساحات المهيئة فهي مستحوذ عليها من قبل بعض السكان وبالنسبة لمساحات لعب الأطفال فتوجد أرجوحة واحدة وهي غير صالحة للإستعمال وهذا راجع لنقص الرقابة وعدم صيانة هذه المساحات، ومن هذا نستنتج أن المعيار 6م² من المساحات الخضراء لكل فرد في القانون الجزائري، غير مطبق تماما.

• التآثيث العمراني:

بما أن المساحات الخضراء وساحات اللعب غير موجودة فإن الحي لايتوفر على عناصر التآثيث الخاصة بهذه الفضاءات، ماعدا حاوية قمامة واحدة الموضوعة في وسط الحي ، فهي في متناول جميع السكان الا أن عدم مبالاة السكان يؤدي إلى انتشار الأوساخ في الحي، أما بالنسبة لأعمدة الإنارة فهي تغطي كامل الحي و هي بحالة جيدة.

الصورتين رقم 18 و19: انتشار الأوساخ في الحي



المصدر: من التقاط الطالب

انتشار القمامة في أرجاء الحي رغم وجود الحاوية يبين أن السكان غير مهتمين بنظافة حيهم كما أنه يدل على أن الجهات المعنية بالنظافة لا تقوم بدورها في تنظيف الحي.

• أعمدة الإنارة:

لأعمدة الإنارة دور فعال في توفير الأمن داخل الحي مما توفره من رؤية للسكان.

الصورة رقم 20: حالة أعمدة الإنارة



المصدر: من النقاط الطالب

يتوفر الحي على أعمدة إنارة في كل أرجائه إلا أنها لا تعمل كلها وتحتاج لتصليات.

• الشبكات:

إن الحي موصول بجميع الشبكات ، الكهرباء، الغاز الطبيعي ، المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، صرف مياه الأمطار،. وهي بحالة جيدة ، إلا أن سكان الحي يشتكون من عدم وجود المياه في الحنفيات بشكل دائم بل تصلهم المياه مرتين في الاسبوع ، هذا ما جعلهم يستعملون الصهاريج لتخزين المياه ما أدت الى تشويه الحي.

الخلاصة:

تبعاً للمعاينة الميدانية، والدراسة التحليلية، وتصريحات سكان حي 320 مسكن، تمكنا من تسجيل بعض الملاحظات منها:

- (1) حي 320 مسكن؛ حي جديد بدأ استغلاله سنة 2010، وهو يحتل موقعا متميزا، لهذا السبب فإن تحسين إطار الحياة داخله يحضى باهتمام كل المسؤولين المحليين. يتوفر الحي على نسبة 81.13% من مساحة حرة (غير مبنية)، و هذا ما يجعل منها سهلة التهيئة بما يتناسب مع احتياجات السكان.
- (2) الحي يتوفر على محلات تجارية و هي كلها على الطريق الوطني رقم 08 مما يجعلها تلبية حاجيات السكان، وتتعدى ذلك إلى تلبية حاجيات سكان المدينة.
- (3) شبكات الطرق التي في الحي تلعب دورا هاما في تسهيل الوصول إليه، وتجعل منه حلقة وصل تربط بينه وبين المجاورات السكنية القريبة.
- (4) تدهور الفضاءات الحضرية؛ مع قلتها وعدم تنوعها، و انعدام كلي لساحات لعب مهياة ومساحات خضراء، ما جعل الساكن محروم من نسبته في المساحات الخضراء التي حددها القانون ب6م² لكل فرد.
- (5) الاستحواذ على المساحات الخضراء من طرف بعض السكان من خلال تسيبها وحتى باستعمالها كموقف للسيارة، بسبب غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين.
- (6) النقص في المياه الشروب مما جعل السكان يكثرون من استعمال الصهاريج وهي بدورها تساهم في تشويه الحي، رغم أن القوانين تمنع ذلك.
- (7) تشويه في الواجهات بسبب غلق السكان للشرفات، وهذا راجع لعدم الأخذ بعين الاعتبار في التصميم عادات وتقاليد المجتمع .
- (8) نقص القوانين وعدم معرفة السكان بها أدى الى تدهور كبير في الحي.

2. تحليل نتائج الاستثمار:

- تحليل نتائج الاستثمار لحي 320 مسكن:

- **حي 320 مسكن:** لقد أنجز هذا الحي للتقليل من أزمة السكن لمدينة سيدي عيسى وهو تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري والموجه للطبقة المحدودة الدخل من المجتمع، وقد تم توزيع السكنات على المستفيدين في سنة 2010، وسبب الاختيار لهذا الحي ملاحظة إجراء تغييرات من طرف المستفيدين على المسكن و معرفة الاسباب الحقيقية لمثل هذه التصرفات .

- **اولا: تحليل الاسئلة التي تتعلق بالسكان:**

- عند تحليلنا للإطار البشري وعلاقته بالمسكن قمنا بأخذ عينة بنسبة 10% من عدد المساكن في الحي و المتكون من 320 مسكن أي عدد العينة 32 عائلة حيث يبلغ عدد أفراد العينة 165 فرد، 79 إناث و 86 ذكور، وكانت الأسئلة موجهة لفئة الذكور.

- **السؤال 1:** ما هو عدد الطوابق بالعمارة التي تقيم بها؟

- **عدد الطوابق بالعمارات في الحي:**

كل عمارات الحي تتكون من خمسة طوابق.

السؤال 2: في أي طابق يوجد مسكنك ؟

الطابق الذي يوجد به المسكن: والسبب من هذا السؤال معرفة التغيير الواقع و على أي مستوى.

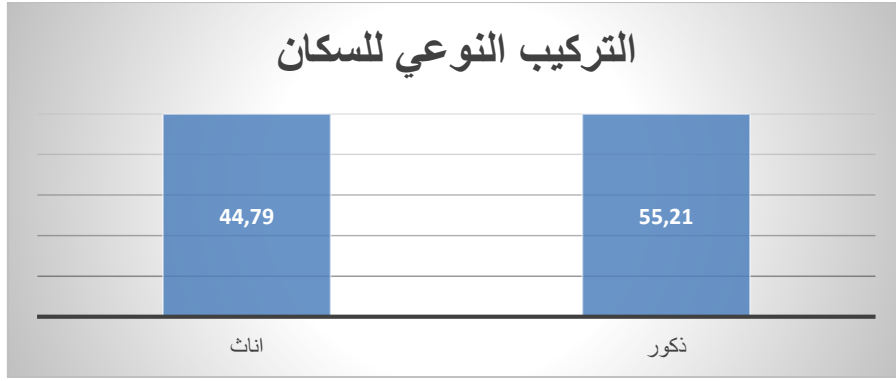
التركيب النوعي للسكان: يمكننا من معرفة الدور الاجتماعي و الاقتصادي كما يمكن ان يساهم في التغييرات التي تطرأ على المسكن .

جدول رقم 6: التركيب النوعي لسكان الحي

النسبة%	العدد	الجنس
55.21	90	ذكور
44.79	73	إناث
100	163	المجموع

المصدر : اعداد الطالب

تمثيل بياني 3: التركيب النوعي لسكان الحي



المصدر : اعداد الطالب

من خلال الجدول و التمثيل البياني نلاحظ ارتفاع في نسبة الذكور (55.21%) وعليه فإن إرتفاع عدد الذكور البيت خاصة في سن الزواج يؤدي إلى إحداث تغييرات على مستوى المسكن لتوسعت المجال لإستقبال أسرة جديدة ما ينعكس مباشرة على الوجه الخارجي للمسكن، وكذلك هو الحال بالنسبة إلى إرتفاع عدد الإناث حيث يقوم رب الاسرة بسد فتحات الواجهات لتحقيق مبدأ الحرمة خاصة كون سكان الحي يتميزون بالمحافظة.

-السؤال 6: أعمار أفراد الأسرة؟

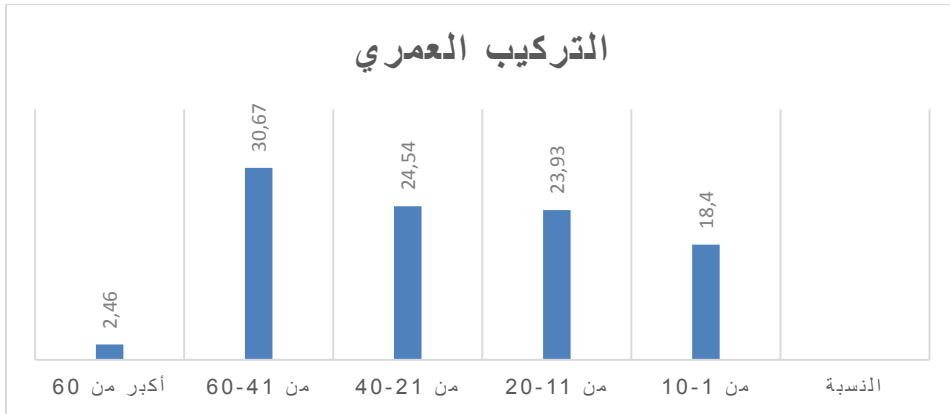
يقصد به التركيب وهو من أهم المؤشرات الديمغرافية التي تدل على حيوية السكان ومن خلاله يمكن تحديد نوع التجهيز و ما يلائم سكان الحي.

جدول رقم 7: التركيب العمري لسكان الحي

العمر	العدد	النسبة %
10 - 1	30	18.40
20 - 11	39	23.93
40 - 21	40	24.54
60 - 41	50	30.67
أكبر من 60	4	2.46
المجموع	163	100

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 4: التركيب العمري للسكان



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والتمثيل البياني نلاحظ أنه هناك تنوع في التركيب العمري لسكان الحي يغلب عليه نسبة الشباب والكهول وعليه يجب تهيئة الحي وفقا لهذه الفئات دون نسيان فئة الأطفال و الشيوخ التي تقضي معظم أوقاتها في الحي وذلك بتوفير مختلف وسائل الراحة و الرفاهية.

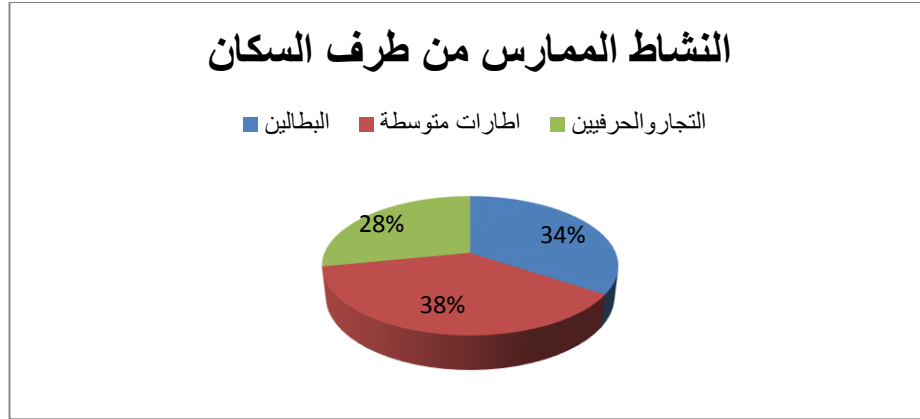
السؤال 3: مهنة رب الأسرة؟

- يمثل رب الأسرة المحرك الفعال في المجتمع، فهو المسؤول الأول عن التحركات ومختلف التنقلات، ويعد العائل الأساسي لكل أفراد الأسرة، سواء كان أبا أو أما أو اكبر الأبناء أو غيرها، لذا سنعتمد على هذا العنصر في دراسة البنية الاجتماعية.
- توزيع أرباب الأسر حسب المهنة: تهدف الدراسة من البنية المهنية لأرباب الأسر المستفيدة من هذه السكنات إلى معرفة المستوى المعيشي للأسر القاطنة بالحي.
- الجدول رقم 8: توزيع أرباب الأسر حسب المهنة في حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		الحي الفئات المهنية
النسبة %	العدد	
28.125	9	التجار والحرفيين
37.5	12	إطارات متوسطة
34.375	11	البطالين
100	32	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب

تمثيل بياني رقم 5: نسبة النشاط الممارس من طرف السكان



المصدر: من إعداد الطالب

من خلال الجدول و الرسم البياني نلاحظ أن فئة الإطارات المتوسطة تمثل أعلى نسبة ب 37.5% في حي 320 مسكن وتليها نسب البطالين .ونستنتج من هذه النتائج أن نسبة الإطارات المتوسطة مرتفعة وهي ذات الدخل المحدود وهو شرط أساسي في الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري.

السؤال 4: المستوى التعليمي لأرباب الأسر؟

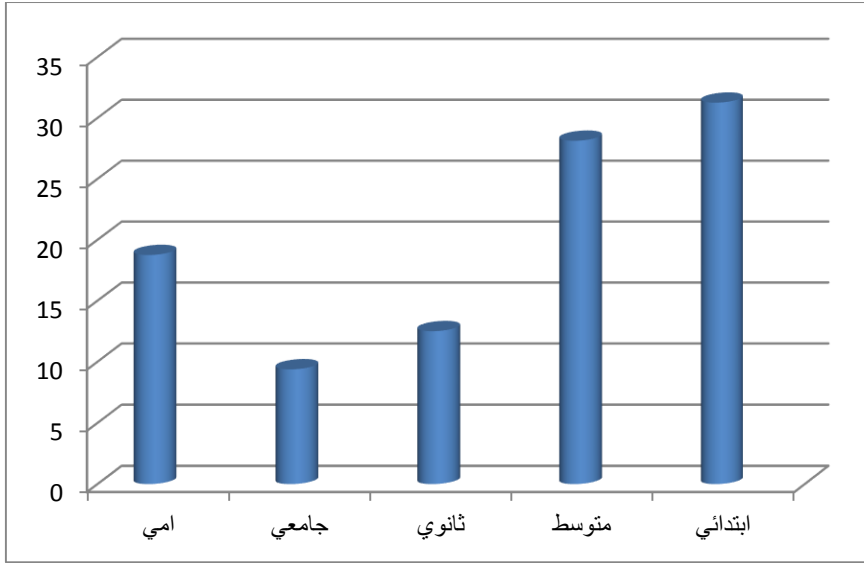
يختلف مستوى تكوين أرباب الأسر من فرد لأخر ولمعرفة مستويات التعليم أنجزنا الجدول الموالي، واستنادا بمعطيات التحقيق الميداني.

الجدول رقم 9: توزيع أرباب الأسر حسب المستوى التعليمي في حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		المستوى التعليمي
النسبة %	العدد	
31.25	10	ابتدائي
28.125	9	متوسط
12.5	4	ثانوي
9.375	3	جامعي
18.75	6	أمي
100	32	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب

تمثيل بياني 6: المستوى التعليمي لأرباب الأسر



المصدر: من اعداد الطالب

من الجدول و الرسم البياني نلاحظ أن المستوى التعليمي لأرباب الأسر في حي 320 مسكن ابتدائي حيث يقدر ب 31.25% ثم تليها نسبة التعليم المتوسط بنسبة 28.125% ، ونستنتج من هذا أن المستوى التعليمي الضعيف لأرباب الأسر يؤدي إلى إجراء تغييرات غير مدروسة على المسكن من أجل توفير الحزمة وعدم احترام المظهر الخارجي للمسكن.

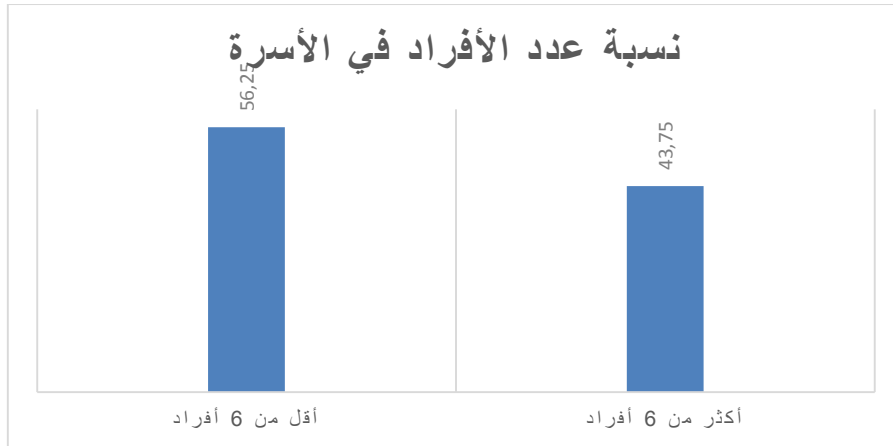
السؤال 5: عدد الأفراد في المسكن؟

جدول رقم 10 : عدد الأفراد في المسكن في حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		الحي
النسبة %	العدد	عدد الأفراد
43.75	14	أكثر من 6 أفراد
56.25	18	اقل من 6 أفراد
100	21	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني

تمثيل بياني 7: عدد الأفراد في المسكن



المصدر: اعداد الطالب

من خلال الجدول و الرسم البياني نلاحظ أن نسبة 43.75% من عدد العائلات في حي مسكن التي اجري عليها الاستبيان أن عدد الأفراد أكثر من 6 أفراد في المسكن ونستنتج من هذا أن عدد الغرف F2 و F3 في المسكن غير كافية مما أدى بالسكان إلى التغيير في المسكن لخلق مجال أوسع.

السؤال 7: الإقامة السابقة للأسر المستفيدة من هذه السكنات؟

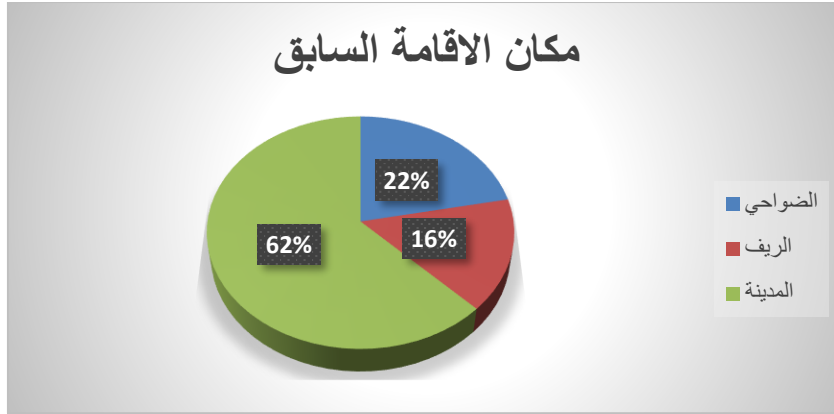
ليس كل مولود في منطقة ما مرتبط بها منذ ولادته فهو مغادرها إلى منطقة أخرى أو مدينة أخرى لظروف معينة قبل أن يعود ويستقر بها في النهاية ،وإذا كان الأصل الجغرافي لسكان المنطقة يعطي فكرة عن الموجات البشرية المتوافدة عليه فان معرفة مكان الإقامة السابقة يعطي فكرة أوضح عن هوية الاشخاص وكيف كانوا يعيشون.

جدول رقم 11: مكان السكن السابق

النسبة %	العدد	التعيين
62.5	20	المدينة
15.625	5	الريف
21.875	7	الضواحي
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

رسم بياني رقم 8: مكان الإقامة السابق



من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن ما نسبته 62.5% من الأسر المستفيدة من السكن الايجاري في حي 320 مسكن تنحدر إقامتهم من المدينة مع ذلك قاموا بإجراء تغييرات على مسكنهم لعدم ملائمتهم لخصوصيات الهوية التي منها (الحرمة).

السؤال 8: أسباب تغيير الإقامة السابقة؟

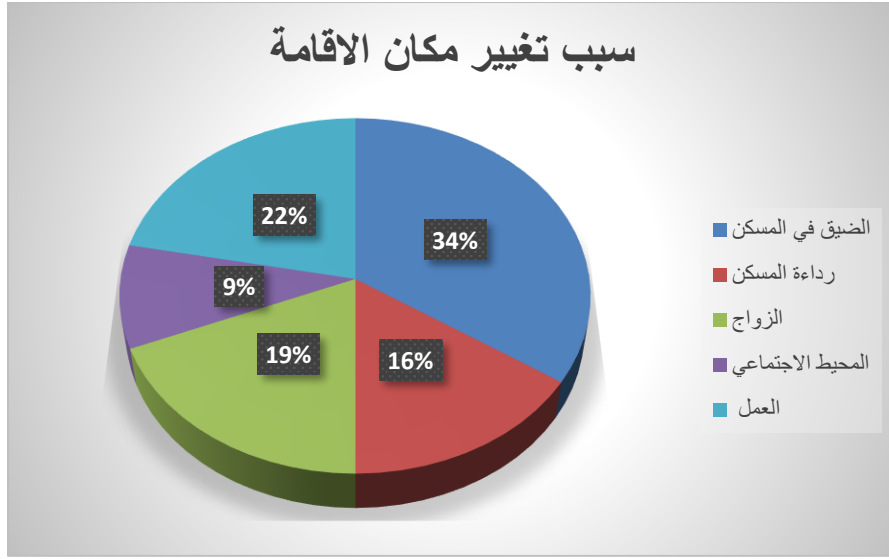
يختلف سبب تغيير الإقامة من أسرة لأخرى وذلك حسب ظروف كل أسرة ،و يكون السبب هو البحث عن العمل أو ضيق المسكن أو الزواج وغيرها من الأسباب وعليه قمنا وبالإعتماد على معطيات التحقيق الميداني بانجاز الجدول التالي:

الجدول رقم 12: أسباب تغيير الإقامة السابقة للأسر في حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		السبب
النسبة %	العدد	
21.875	7	العمل
9.375	3	المحيط الاجتماعي
18.75	6	الزواج
15.625	5	ردائة المسكن
34.375	11	الضيق في المسكن
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 9: سبب تغيير الإقامة



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن العامل الأساسي لتغيير الإقامة السابقة واللجوء إلى السكن الحالي في حي 320 مسكن هو الضيق في المسكن بنسبة 34.375% تم تليها نسبة العمل ليجدو انفسهم واقعون في ذات المشكل ليكون حلهم الوحيد هو التغيير في المسكن لخلق مجال اوسع.

السؤال 9: العلاقة مع الجيران؟

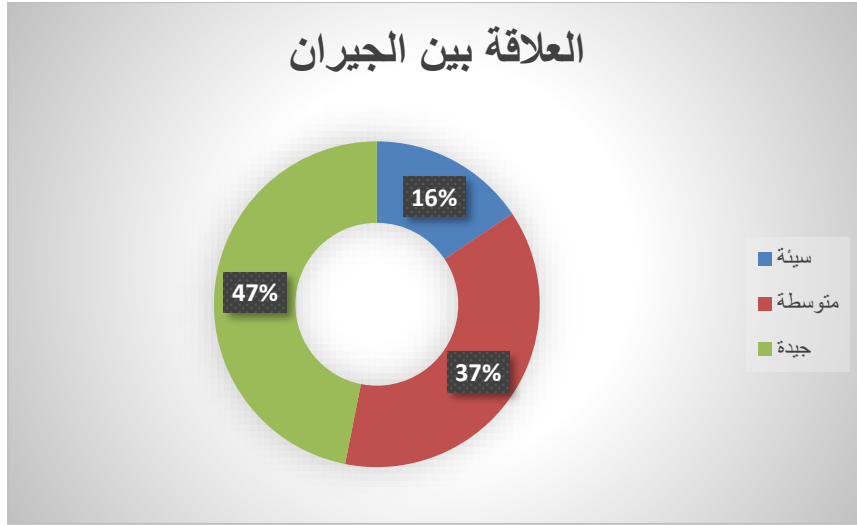
العلاقة الطيبة بين الجيران لها دور كبير في ارتياح الفرد داخل مسكنه و الرضى به على حاله.

جدول رقم 13: العلاقة مع الجيران

العلاقة	العدد	النسبة %
جيدة	15	46.875
متوسطة	12	37.5
سيئة	5	15.625
المجموع	32	100

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 10: العلاقة بين الجيران



المصدر: من اعداد الطالب

أسئلة تتعلق بالجانب التصميمي:

الجانب الفيزيائي للعمارة:

السؤال 10: هل أجريت تغييرات على مستوى المسكن ؟

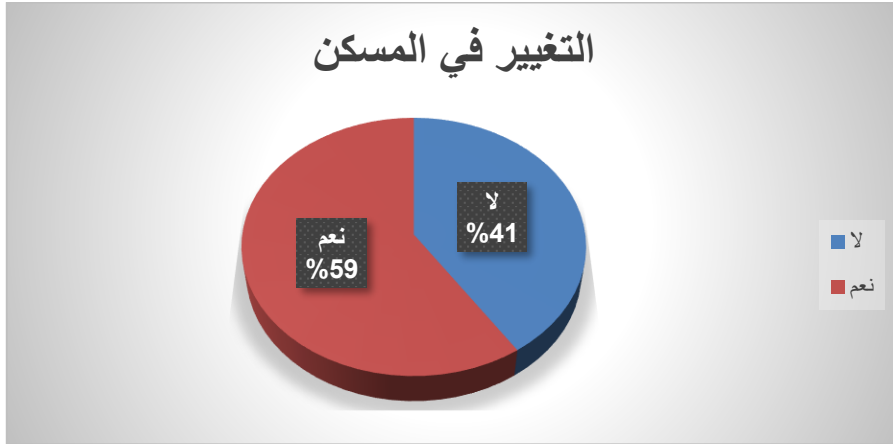
التشوهات على المسكن في شطره الداخلي والخارجي عن طريق التغييرات والتحويلات يمكن فهمها كردود أفعال لعدم قبول ورفض نمط المسكن.

جدول رقم 14: الاشخاص الذين قامو بالتغيير في مسكنهم

التغيير	العدد	النسبة %
نعم	19	59.375
لا	13	40.625
المجموع	32	100

المصدر: من اعداد الطالب

التمثيل البياني 11: التغيير في المسكن



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن معظم سكان الحي قامو بالتغيير في مساكنهم لان السكن لا يتلائم مع هوياتهم الثقافية و جهلهم للقوانين التي تمنع المساس بالسكن الايجاري الذي تحصلو عليه ومن جهة أخرى غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين من طرف السلطات المعنية.

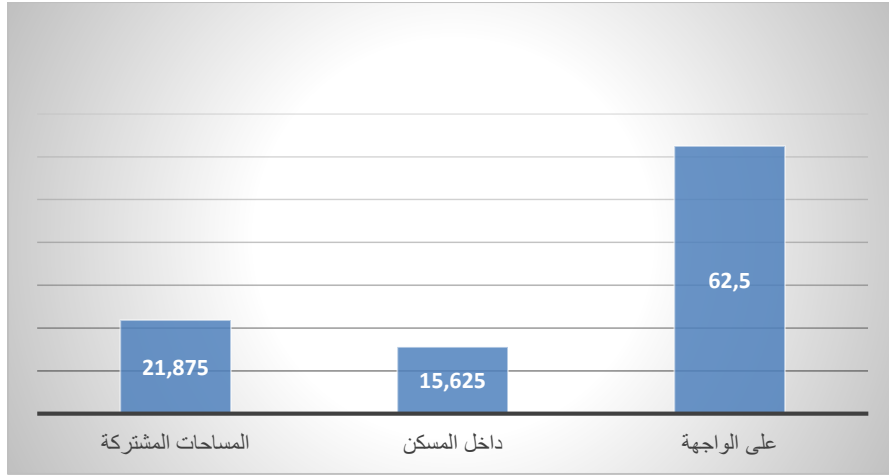
السؤال 11: على أي مستوى قمت بالتغيير؟

الجدول 15: التعديلات الطارئة على بنية المساكن حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		الحي نوع التعديل
النسبة %	العدد	
62.5	20	تعديل على الواجهة
15.625	5	تعديل داخل المسكن
21.875	7	المساحات المشتركة
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

التمثيل البياني 12: التعديلات الطارئة



المصدر: من اعداد الطالب

من الجدول و التمثيل البياني نلاحظ أن ما نسبته 62.5% بحي 320 مسكن اجروا تعديلات على الواجهة لتحقيق مبدأ الحرمة ونسبة 15.62% أجروا تعديلات داخلية على مساكنهم وذلك للتكيف مع حجم الأسرة واستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة مما يؤكد على عدم اخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم.

السؤال 12: لماذا أجريت هذا التغيير؟

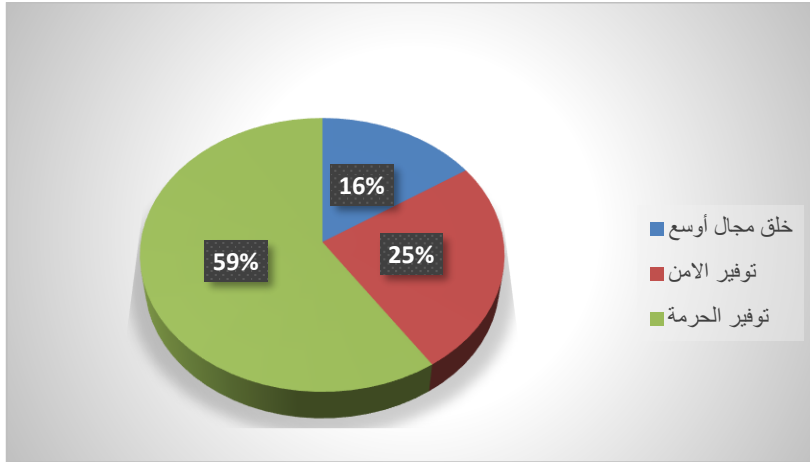
الإنسان يطمح دائما لضمان أقصى قدر من الأمان والراحة داخل المسكن، فيحاول إدخال تغييرات على مجال إقامته بإضافة غرفة أو تحويل وظيفة مجال لوظيفة أخرى.

الجدول رقم 16: يبين أسباب التعديلات في المسكن حي 320 مسكن

حي 320 مسكن		الحي
النسبة %	العدد	
59.375	19	توفير الحرمة
25	8	توفير الامن
15.625	5	خلق مجال أوسع
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 13: نسبة أسباب التعديل في المسكن



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن ما نسبته 59% بحي 320 مسكن أعربوا على أن سبب التغيير هو توفير الحرمة في حين نجد ما نسبته 16% أعربوا على عدم رضاهم بمساحة المسكن حيث لا ترقى لتلبية متطلباتهم لذا قامو بالتغيير لخلق مجال أوسع، كما أن النسبة المتبقية يقولون أنهم قامو بالتغيير لتوفير الامن داخل المسكن.

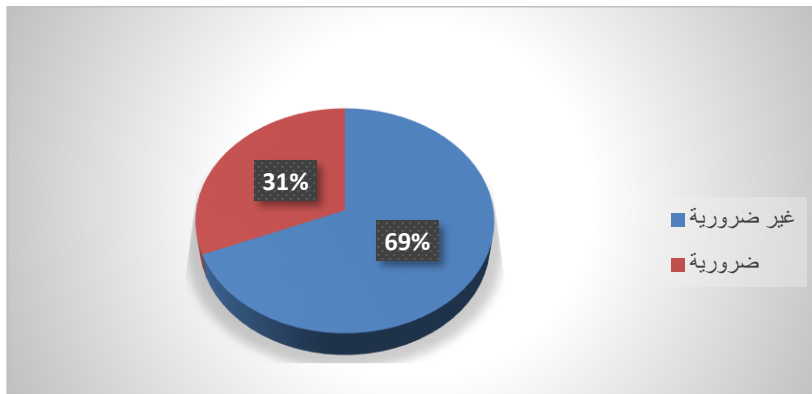
السؤال 13: ما رأيك في الشرفة كعنصر جمالي في العمارة ؟

جدول 17: الشرفة كعنصر جمالي

الشرفة كعنصر جمالي	العدد	النسبة %
ضرورية	10	31.25
غير ضرورية	22	68.75
المجموع	32	100

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 14: الشرفة كعنصر جمالي



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن أكثر سكان الحي يرون أن الشرفة غير ضرورية أي بنسبة 69% لهذا يقومون بغلقها مما يؤدي الى حدوث تشوهات على مستوى المسكن و الحي فيما يرى الباقيون أنها ضرورية .

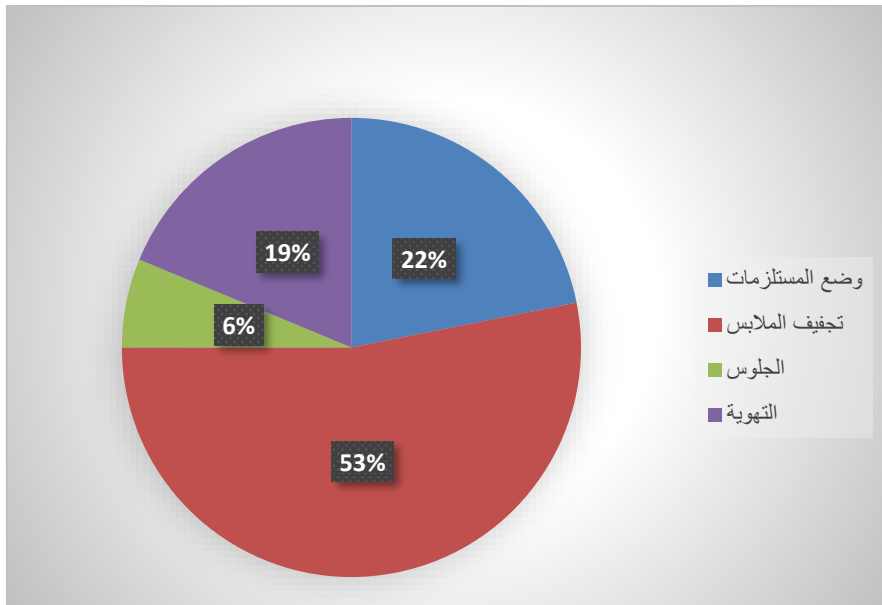
السؤال 14: كيف تستفيد من الشرفة؟

جدول 18: استعمال الشرفة

النسبة %	العدد	استعمالات الشرفة
18.75	6	التهوية
6.25	2	الجلوس
53.125	17	تجفيف الملابس
21.875	7	وضع المستلزمات
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 15: استعمال الشرفة



المصدر: من اعداد الطالب

نلاحظ من الجدول و الدائرة النسبية أن أغلبية السكان يستعملون الشرفة لتجفيف الملابس بنسبة 53% ثم يليه وضع المستلزمات وهذا ما يسبب تشويه للحي والمسكن .

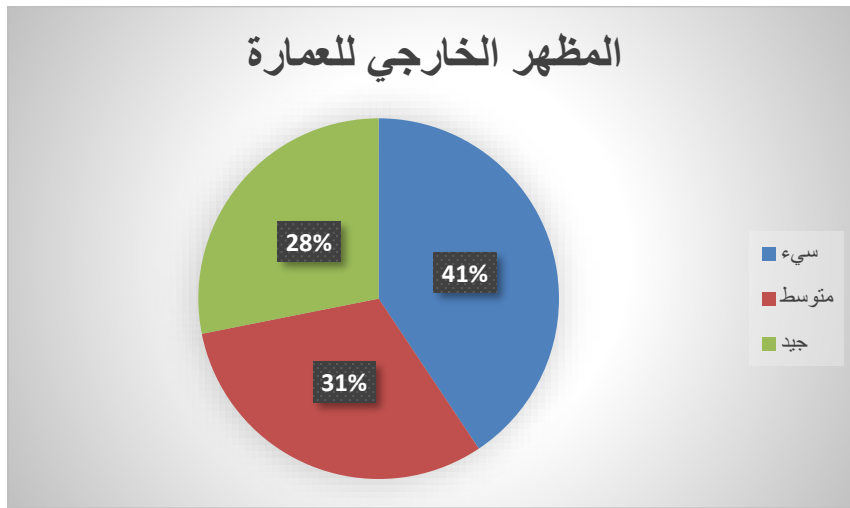
السؤال 15: كيف ترون المظهر الخارجي للعمارة؟

جدول 19: المظهر الخارجي للعمارة

النسبة %	العدد	المظهر الخارجي للعمارة
28.125	9	جيد
31.25	10	متوسط
40.625	13	سيئ
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 16: المظهر الخارجي للعمارة



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن معظم سكان الحي يرون أن المظهر الخارجي للعمارة سيئ أي بنسبة 41% وهذا راجع للتشوهات الحاصلة على مستوى الواجهات.

جانب المجال الخارجي للعمارة:

السؤال 16: هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك؟

الجدول 20: التغيير في المجال الخارجي للعمارة

النسبة %	العدد	التغيير في المجال الخارجي
21.875	7	نعم
78.125	25	لا
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 17: التغيير في المظهر الخارجي للعمارة



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن معظم سكان الحي لم يقوموا بالتغييرات في المجال الخارجي للعمارة بنسبة 78% أما الباقون فقد قاموا بتغييرات و ما ساعدهم على ذلك وقوع منازلهم في الطابق الارضي او الطابق الأول .

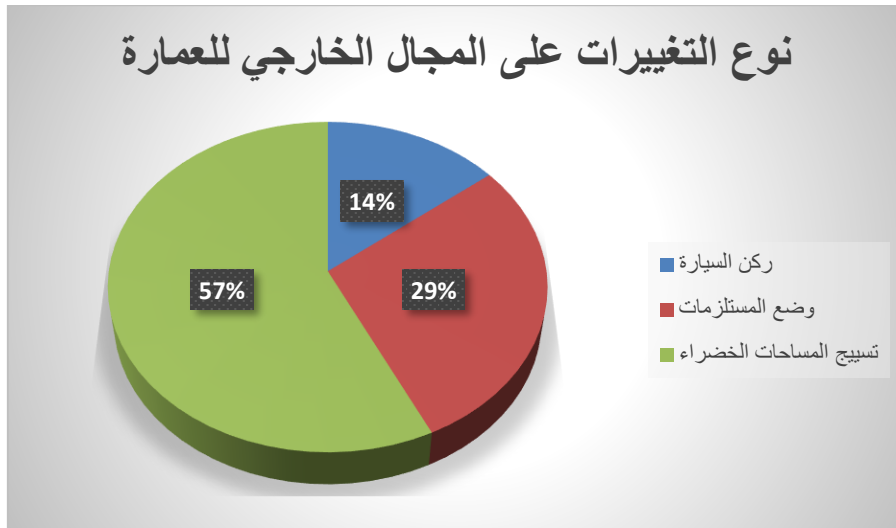
السؤال 17: ماهو نوع التغيير؟

جدول رقم 21: نوع التغيير في المجال الخارجي للعمارة

النسبة %	العدد	التغيير
57.14	4	تسييج المساحات الخضراء
28.57	2	وضع المستلزمات
14.29	1	ركن السيارة بقرب النافذة
100	7	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 18: نوع التغيير في المظهر الخارجي للعمارة



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أ جل التغييرات كانت بتسييج المساحات الخضراء ثم يليها وضع المستلزمات و في الاخير ركن السيارة و هذا راجع لغياب الرقابة وجهل السكان بالقوانين المنصوصة.

السؤال 18: ما هي حالة الفضاءات الخارجية المشتركة؟

جدول 22: حالة الفضاءات الخارجية المشتركة

النسبة %	العدد	حالة الفضاءات الخارجية المشتركة
12.5	4	جيدة
37.5	12	متوسطة
50	16	سيئة
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 19: حالة المساحات المشتركة



المصدر: من اعداد الطالب

الملاحظ من الجدول و الدائرة النسبية 12.5% من سكان الحي يرون أن المساحات المشتركة بحالة جيدة أما 37.5% يرون أنها متوسطة فيما أن نسبة 50% يرون أنها بحالة جيدة.

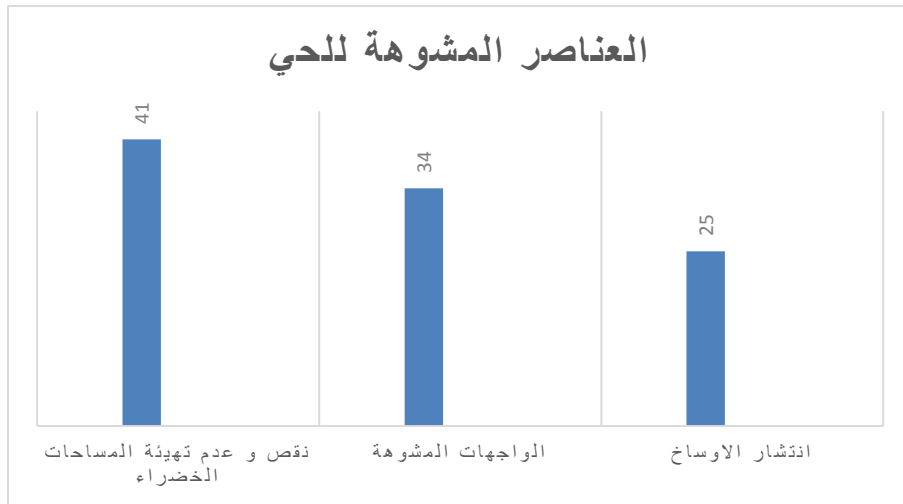
السؤال 19: ماهي العناصر المشوهة للحي؟

جدول رقم 23 : العناصر المشوهة للحي

النسبة %	العدد	العناصر المشوهة
25	8	انتشار الاوساخ
34.375	11	الواجهات المشوهة
40.625	13	نقص و عدم تهيئة المساحات الخارجية
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 20 : العناصر المشوهة للحي



المصدر: من اعداد الطالب

ان نسبة 41% من عدد السكان يرون أن سبب تشوه الحي هو نقص وعدم تهيئة المساحات الخضراء، و نسبة 34% يرون أن السبب هو الواجهات المشوهة أما نسبة 25% يرون أن سبب تشوه الحي هو انتشار الاوساخ.

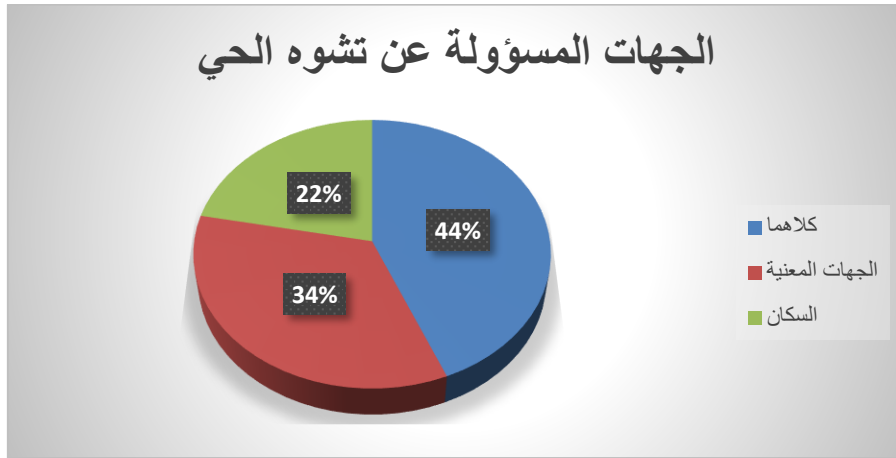
السؤال 20: ماهي الجهات المسؤولة عن تشوه الحي؟

جدول رقم 24: الجهات المسؤولة عن تشوه الحي

الجهات المسؤولة عن تشوه الحي	العدد	النسبة %
السكان	7	21.875
الجهات المعنية	11	34.375
كلاهما	14	43.75
المجموع	32	100

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 21: الجهات المسؤولة عن تشوه الحي



المصدر: من اعداد الطالب

ان نسبة 44% من سكان الحي ترى ان المسؤول عن تشوه الحي هو كلا الطرفين السكان و الجهات المعنية اما نسبة 34% من السكان فتري ان الجهات المعنية هي المسؤولة عن التشوه، و نسبة 22% ترى ان السكان هم المسؤولين عن التشوه في الحي.

أسئلة متعلقة بالجانب التسييري:

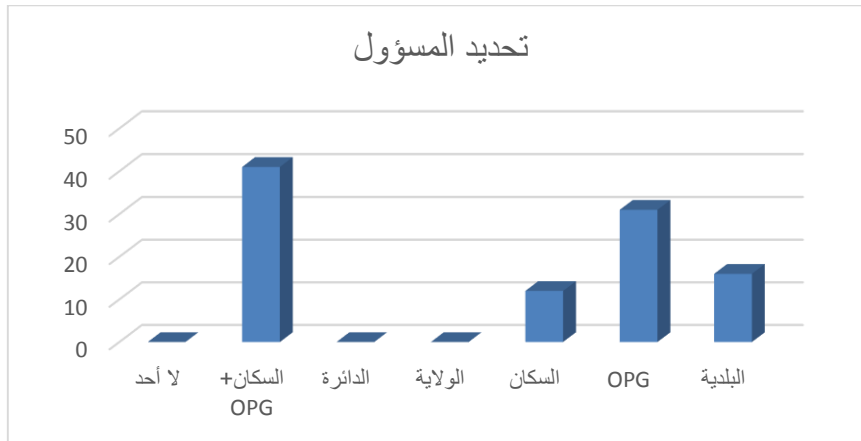
السؤال 21: من هو المسؤول للعمارات و واجهاتها؟

جدول رقم 25: تحديد المسؤول عن نظافة و صيانة المساحات الخارجية.

التعين	البلدية	OPG	السكان	الولاية	الدائرة	لا أحد	سكان	OPG+	المجموع
العدد	5	10	4	00	00	00	00	13	32
النسبة	15.625	31.25	12.5	00	00	00	00	40.625	100

المصدر: من اعداد الطالب

رسم بياني رقم 22: تحديد المسؤول.



المصدر: من اعداد الطالب

لقد استبعد كل عناصر العينة مسؤولية كل من الولاية والدائرة، عن نظافته وتسيير الفضاءات المشتركة، كما أنهم أكدوا أنه لا يمكن أن يكون (لا أحد) مسؤولاً وبالمقابل فقد حددوا مسؤولية البلدية بنسبة (15.625 %)، وديوان الترقية والتسيير العقاري بنسبة (31.25 %)، و السكان بنسبة (12.5 %) أو كليهما معا بنسبة (40.625 %)، وهي متقاربة.

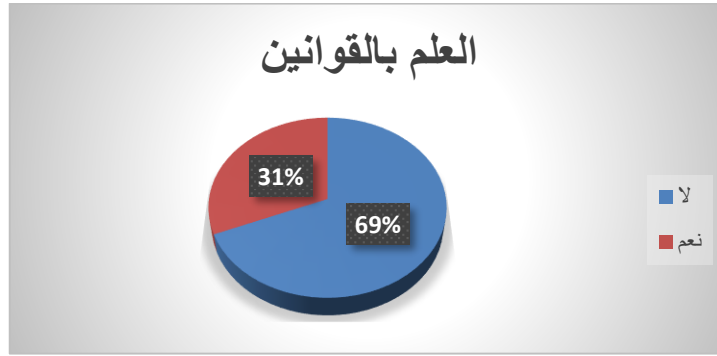
السؤال 22: هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات و المساحات الخارجية؟

جدول 26: عدد و نسبة العارفين بالقوانين

النسبة %	العدد	العلم بالقوانين
31.25	10	نعم
68.75	22	لا
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 23: نسبة العارفين بالقوانين



المصدر: من اعداد الطالب

ان أكثر السكان غير عارفين بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات و المساحات الخارجية وهم بنسبة 69% ، اما نسبة 31% فهم على علم بالقوانين.

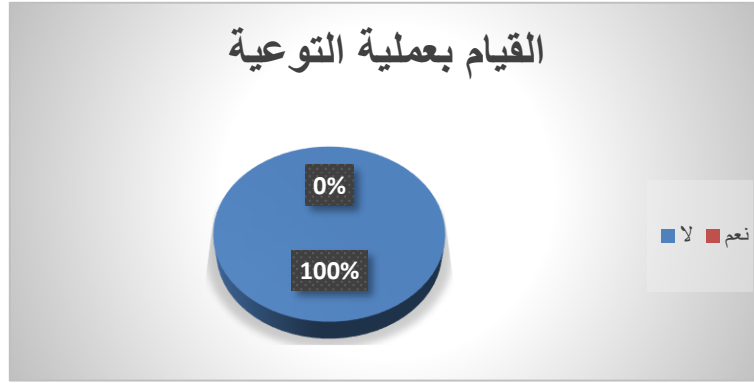
السؤال 23: هل قام ديوان الترقية و التسيير العقاري بعملية اعلام و توعية للسكان؟

جدول رقم 27: القيام بعملية التوعية بالقوانين

النسبة %	العدد	القيام بالتوعية
00	00	نعم
100	32	لا
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

تمثيل بياني 24: القيام بعملية التوعية بالقوانين



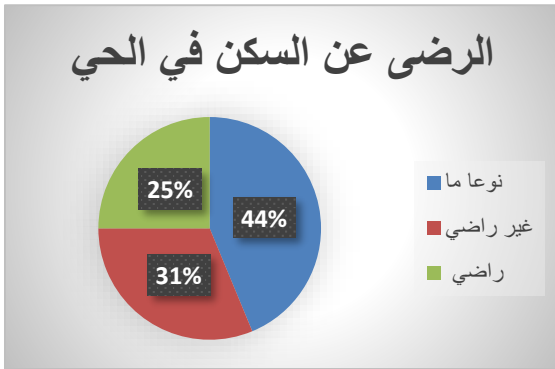
المصدر: من اعداد الطالب

كل سكان الحي أجمعوا على عدم قيام ديوان الترقية و التسيير العقاري بتوعية السكان بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية.

السؤال 24: هل أنت راضي عن السكن في حيك؟

تمثيل بياني 25: الرضى عن السكن في الحي

جدول 28: الرضى عن السكن في الحي



النسبة %	العدد	الرضى عن السكن في الحي
25	8	راضى
31.25	10	غير راضى
43.75	14	نوعا ما
100	32	المجموع

المصدر: من اعداد الطالب

المصدر: من اعداد الطالب

ان نسبة الرضا عن السكن في الحي هي الاضعف نسبة 25% ، و نسبة عدم الرضى 31% أما نسبة نوعا ما كانت هي الاكبر 44%.

الخلاصة:

من خلال استغلال استجواب سكان حي 320 مسكن (أفراد العينة)، قمنا بتسجيل الملاحظات التالية:

الجانب المتعلق بالسكان:

- أغلبية السكان ذوي دخل ضعيف وبطالين والقليل منهم ظروفهم جيدة نوعا ما.
- هوية المجتمع وعاداتهم وتقاليدهم جعلتهم غير راضين عن نوع المسكن، فحاولو تكيفه حسب متطلباتهم اليومية ومعتقداتهم.
- التنوع في التركيب النوعي و العمري للسكان يتطلب تهيئة خاصة لكل فئة وكل عمر.

الجانب التصميمي:

الجانب الفيزيائي للعمارة

- إجراء تغييرات على المسكن من طرف المستفيدين سواء على مستوى التصميم الداخلي أو الواجهات في حي 320 مسكن بنسبة 59% وذلك لتوفير الحرمة أو لخلق مجال أوسع.
- معظم سكان الحي قامو بالتغيير في مساكنهم لان السكن لا يتلائم مع هوياتهم الثقافية و جهلهم للقوانين التي تمنع المساس بالسكن الايجاري الذي تحصلو عليه ومن جهة أخرى غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين من طرف السلطات المعنية.
- نسبة 62.5% بحي 320 مسكن اجروا تعديلات على الواجهة لتحقيق مبدأ الحرمة ونسبة 15.62% أجروا تعديلات داخلية على مساكنهم وذلك للتكيف مع حجم الأسرة واستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة مما يؤكد على عدم اخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم.

- أكثر سكان الحي يرون أن الشرفة غير ضرورية أي بنسبة 69% لهذا يقومون بغلقها، فيما يرى الباقيون أنها ضرورية لوضع المستلزمات و نشر الملابس والأفرشة،مخالفين بذلك للقانون الذي يمنع مثل هذه الأفعال، مما يؤدي الى حدوث تشوهات على مستوى المسكن و الحي .

- جانب المجال الخارجي للعمارة:

معظم سكان الحي لم يقوموا بالتغييرات في المجال الخارجي للعمارة بنسبة 78% أما الباقون فقد قاموا بتغييرات و ما ساعدهم على ذلك وقوع منازلهم في الطابق الارضي او الطابق الأول وجل التغييرات كانت بتسييج المساحات الخضراء ووضع المستلزمات كالصهاريج . وهذا راجع لغياب الرقابة وجهل السكان بالقوانين المنصوصة.

- انعدام التهيئة الخارجية خاصة المساحات الخضراء ومساحات اللعب.

- نسبة 61% من السكان يرون أن سبب تشوه الحي هو إنعدام التهيئة للمساحات الخارجية.

- رمي القمامة في الأماكن الغير مخصصة لها.

- الركن العشوائي للسيارات.

الجانب التسييري

- 40% من سكان الحي يرون أن المسؤول عن تنظيف و صيانة الحي هو السكان + ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- الاستغلال الغير القانوني للمجالات الخارجية كالاستيلاء على المساحات المجاورة للمسكن وتحويلها إلى حدائق.

- عدم توعية السكان بالقوانين التي تخص السكن الاجتماعي الايجاري.

- عدم قيام ديوان الترقية و التسيير العقاري بتوعية السكان بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية.

3. تحليل دفتر الشروط الخاص بتصميم السكن الإيجاري¹:

- يخضع هذا النوع من السكنات إلى المعايير المحددة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.
- إحترام معطيات وطبيعة الموقع أثناء عملية التصميم.
- توجيه الواجهات يخضع إلى نوع الرياح السائدة وحركة الضوء.
- باب مدخل العمارة يكون عنصر جمالي لواجهتها بحيث يحمل نوع من الديكور الذي يزيد من جمال العمارة.
- معالجة الواجهات تكون تخضع للطابع المحلي من حيث المواد المستعملة، الطلاء، الشكل و المظهر.
- أبعاد الفتحات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى التشميس والعوامل المناخية الأخرى حسب توجيه الواجهة.
- توجيه السكنات يضمن التشميس لكل من قاعة الإستقبال، المطبخ وباقي الغرف
- تخضع المساحات الخضراء في تصميمها إلى الخصائص المناخية وذلك للإختيار الأمثل العناصر النباتية المناسبة.
- يوضع حاجز أخضر بين السكنات والطرق ذات الإستعمال الكثيف للتخفيف من الضوضاء.
- تأخذ بعين الإعتبار فئة ذوي الإحتياجات الخاصة أثناء عملية تصميم الفضاءات العمومية.
- تصميم المساحات الخضراء و الساحات و فضاءات اللعب يجب أن يلبي مختلف حاجيات الفئات العمرية.

إستنتاج:

بعد الإطلاع على دفتر الشروط وجدنا بأنه أعطى أهمية للجانب الجمالي شأنه شأن الجانب الفيزيائي للسكنات، لكن فيما يتعلق بالدراسات التي تقام قبل التصميم فقد ركز بشكل كبير على الجانب المتعلق بأرضية المشروع وخصائص موقعها، ولم يعطي الدراسة الإجتماعية حقها الكافي هذا ما يظهر على النوع من السكنات من تغييرات من طرف السكان لجعل السكنات تتلاءم مع عاداتهم وتقاليدهم.

¹ ديوان الترقية و التسيير العقاري.

4. تحليل المقابلة

• تحديد المقابلات:

تكملة للاستمارات الموجهة للسكان، ومن أجل معرفة وجهات نظر مختلف المصالح، والإطلاع عن قرب عن كفاءات تنظيمها وعملها، ضبطنا عدة مقابلات مع هذه الأخيرة التي نرى أن لها علاقات أو مسؤوليات على مستوى الحي وهي على التوالي: ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي، مكاتب الدراسات الخاصة، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البناء و التعمير، المقاول.

حيث نظمنا خمسة عشر سؤالاً موحداً لنتمكن من مقارنة الأجوبة المحصل عليها وكانت الأسئلة تدور حول ثلاثة محاور

السؤال رقم 1: ماهي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري؟

الجدول 29: الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الإيجاري

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	السكان + التأخر في التدخل لحل بعض المشاكل
البلدية	السكان
مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي	السكان + الديوان + المقاول
مكاتب الدراسات الخاصة	السكان + الديوان + المقاول
مديرية السكن	السكان + الديوان + البلدية
مديرية التجهيزات العمومية	السكان + الديوان + البلدية
مديرية البناء و التعمير	السكان + الديوان + البلدية
المقاول	السكان

أجمعت كل المصالح على أن السكان هم بالدرجة الأولى السبب الرئيسي في تدهور السكن الاجتماعي الإيجاري، ثم ديوان الترقية و التسيير العقاري نتيجة تأخره في حل بعض المشاكل، سواء تعلق الأمر بالصيانة أو بعض المخالفات في حين يرى كل من مكتب الدراسات و الأبحاث الولائي و مكاتب الدراسات الخاصة أن للمقاول يد في هذا التدهور من حيث قيامه باختيار مواد بناء ذات نوعية رديئة ما يجعلها عرضة للتلف السريع، أما باقي

المصالح ترجع ما آل اليه السكن الاجتماعي الايجاري الى البلدية كون أن لها دخل في تسيير هذا النوع من السكن.

السؤال رقم 2: هل هناك مراقبة للسكنات بعد الإستعمال؟ و ماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

الجدول 30: مراقبة السكنات بعد الاستعمال

الهيئة	الاجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	نعم (دائرة تسيير وصيانة الحاضرة)
البلدية	نعم (مكتب البناء و التعمير)
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	لا يوجد
مكاتب الدراسات الخاصة	لا يوجد
مديرية السكن	لا يوجد
مديرية التجهيزات العمومية	لا يوجد
مديرية البناء و التعمير	لا يوجد
المقاول	لا يوجد

من خلال الجدول نلاحظ أن مراقبة للسكنات من طرف كل من ديوان الترقية و التسيير العقاري عن طريق دائرة تسيير وصيانة الحاضرة، و البلدية من خلال مكتب البناء و التعمير؛ من هنا نستنتج أن المتدخلين في السكن الاجتماعي الايجاري بالدرجة الاولى البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري.

السؤال رقم 3: هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟

الجدول 31: التنسيق بين الهيئات المتدخلة في الحي

الهيئة	الاجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	لا الا في الضرورة
البلدية	لا يوجد تنسيق

أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد أي تنسيق بينها، وإنما تلجأ لاستدعاء بعضها في حالات خاصة، من أجل التدخل على مستوى العناصر التابعة لها، وليس من أجل التنسيق.

السؤال رقم 4: ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟

الجدول 32: المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	مصلحة الصيانة و الترميم
البلدية	فرع النظافة والمساحات الخضراء

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتنظيف و الصيانة داخل الحي من خلال مصلحة الصيانة و الترميم التي تغطي كامل تراب الولاية، أما البلدية فمن خلال فرع النظافة و المساحات الخضراء الذي يغطي ترابها فقط.

السؤال رقم 5: ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟

الجدول 33: مصادر تمويل عملية التنظيف و الصيانة

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	مداخل الكراء (300 دج للسكن الواحد)
البلدية	ميزانية البلدية

من خلال الجدول نلاحظ أن البلدية تعتمد على الميزانية في تمولي العملية، في حين أن ديوان التسيير والترقية العقاري يعتمد على مداخل الكراء التي مدمج بها مبلغ الصيانة (300 دج) .

السؤال 6 : هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها

- 1) المساحات الخارجية الغير مبنية.
- 2) أعمدة الإنارة العمومية.
- 3) قنوات الصرف الصحي.
- 4) شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء.
- 5) الهاتف.
- 6) قنوات المياه الصالحة للشرب.

الجدول 34: الهيئات المسؤولة عن صيانة العناصر

06	05	04	03	02	01	الهيئة
لا	لا	لا	نعم	نعم	نعم	البلدية
لا	لا	لا	لا	لا	لا	الديوان
مصلحة المياه	البريد و المواصلات	مؤسسة سونالغاز	/	/	/	الهيئة المختصة

من خلال المقابلة حدد الديوان مسؤوليته داخل العمارة فقط، أما خارجها فيعتبر نفسه غير مسؤولاً عن كل العناصر المذكورة أعلاه. إلا أنه يتدخل بصورة دائمة لتصليح العطب الذي يصيب قنوات الصرف الصحي، وشبكة المياه الصالحة للشرب رغم أن هذا من مسؤولية كل من البلدية، ومصلحة المياه، إلا أن تدخلها قليل، مما جعل ديوان الترقية والتسيير العقاري يتدخل، رغم أنه غير مسؤول عنها. فيحين نلاحظ أن بعض العناصر تتحمل مسؤوليتها هيئات خاصة غير الديوان والبلدية كمصلحة سونلغاز فيما يخص الكهرباء والغاز، البريد والمواصلات فيما يخص الهاتف، أما أعمدة الإنارة تبقى من مسؤولية البلدية.

السؤال رقم 7: ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟

الجدول 35: المراجع القانونية التي تضبط تدخل الهيئات في الحي.

الإجابة	الهيئة
المرسوم التنفيذي 147/91، المرسوم التنفيذي رقم 666/83 والرسوم التنفيذية رقم 154/97.	ديوان الترقية والتسيير العقاري
القانون البلدي الخاص والذي يحدد إقليم البلدية.	البلدية
القانون الذي يحدد نشاط سونلغاز.	مؤسسة سونلغاز
حسب القانون الخاص ب البريد و المواصلات	إدارة البريد و المواصلات
القانون رقم 17/83 المؤرخ في 83/07/16، المعدل والمتمم بالقانون 13/96 المؤرخ في 96/06/15، الخاص بقانون المياه، والقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 96/04/12، وفي 92/09/12 المتعلقة بدفتر الشروط النموذجي.	مصلحة المياه

السؤال 8: ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي؟

الجدول 36: المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	دفتر الشروط
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	دفتر الشروط
مكاتب الدراسات الخاصة	دفتر الشروط

اجمعت كل الهيئات على أنها تعتمد في تصميم السكن الاجتماعي الإجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي على دفتر شروط يضبط عملية التصميم وأنه لا يوجد أية قوانين تضبط هذه المعايير.

السؤال 9: هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟

الجدول 37: دعم المعايير بقوانين

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	لا (دفتر الشروط)
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	لا (دفتر الشروط)
مكاتب الدراسات الخاصة	لا (دفتر الشروط)

اجمعت كل الهيئات أنه لا توجد قوانين واضحة تحدد هذه المعايير و أنهم ملزمون بدفتر شروط فقط.

السؤال 10: هل يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟

الجدول 38: الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	لا نقوم بذلك
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	لا نقوم بذلك
مكاتب الدراسات الخاصة	لا نقوم بذلك

نفت كل الهيئات الأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم ما أدى الى إحداث تغييرات في المسكن لعدم ملائمته لهويتهم.

سؤال 11: هل قمت بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟

الجدول 39: عملية توعية السكان بالقوانين

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	نعم قمنا بذلك
البلدية	لا، حملات تحسيسية تخص النظافة فقط

قام ديوان الترقية والتسيير بعمليات توعية وتحسيس عبر طرق مختلفة سواء عبر الإتصال المباشر مع السكان او غير المباشر عن طريق الملصقات و التعليمات وحتى عبر الراديو، في حين البلدية إكتفت بعمليات تحسيسية فيما يخص نظافة الأحياء فقط.

سؤال 12: ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

من خلال مقابلتنا مع مسؤول ديوان الترقية والتسيير العقاري أكد لنا أنه لا يوجد أي تعاون من طرف السكان مع هيئتهم بل على العكس في بعض الأحيان يكونون سببا في عرقلة بعض المهام .

سؤال 13: هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟

الجدول 40: دفع السكان لحقوق الصيانة.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	نعم، من خلال مبلغ 300 دج المدفوع مع مبلغ الإيجار
البلدية	لا يقومون بالدفع

يدفع السكان حقوق الصيانة لديوان الترقية والتسيير العقاري فقط عن طريق مبلغ 300 دج المدمج مع إيجار المسكن.

السؤال 14: ما رأيكم في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟

الجدول 41: رأي الهيئات في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	مخالف للقانون
البلدية	يجب أخذ رأي البلدية
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	مشوه للحي
مكاتب الدراسات الخاصة	مشوه للحي
مديرية السكن	مخالف للقانون
مديرية التجهيزات العمومية	مخالف للقانون ويجب أخذ رأي المديرية
مديرية البناء و التعمير	مخالف للقانون
المقاول	مخالف للقانون

أجمعت كل الهيئات على ان هذ الشيء مخالف للقانون و مشوه لوجه الحي في حين أكدت كل من البلدية ومديرية التجهيزات العمومية على أنه يجب الأخذ برأيها أولاً قبل إستغلال هذه الفضاءات لتتم عملية الإستغلال وفق إجراءات قانونية.

السؤال 15: ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات؟

الجدول 42: الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات.

الهيئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري	فرض غرامات على المخالفين
البلدية	تكثيف العمليات التحسيسية
مكتب الدراسات و الابحاث الولائي	فرض غرامات على المخالفين
مكاتب الدراسات الخاصة	فرض غرامات على المخالفين
مديرية السكن	تكثيف من عمليات التوعية
مديرية التجهيزات العمومية	فرض الغرامات على المخالفين
مديرية البناء و التعمير	الإكثار من عمليات التحسيسية بكل الوسائل
المقاول	فرض المخالفات على المخالفين

ركزت أغلبية الهيئات على فرض غارامات مالية على المخالفين بإعتبارها حل أمثل لهذه الظاهرة، في حين ترى باقي الهيئات أنه يجب تكثيف العمليات التحسيسية والتوعوية لحل هذه المشاكل .

وقد إستخلصنا من المقابلة بعض النتائج و المتمثلة في:

- سبب التدهور الذي آل إليه الحي هو بالدرجة الأولى المصالح المعنية كالبليدية وديوان الترقية والتسيير العقاري.
- للسكان دور كبير في تدهور الحي كونهم لا يحترمون القوانين ويقومون بالتغييرات كل حسب حاجته.
- نقص القوانين الردعية في حق المخالفين أدت إلى تفاقم أزمة حدة التدهور.
- رغم علم المصالح المعنية بالمخالفات غير أنهم لا يتخذون أية إجراءات.
- غياب التنسيق بين الهيئات المعنية أدى إلى زيادة التدهور.
- عدم إتخاذ عادات وتقاليد المجتمع ساهم في التغييرات الكبيرة الواقعة على مستوى الحي والواجهات بالخصوص.

خلاصة:

بعد القيام بتحليل المقابلات الموجهة لمختلف الإدارات المعنية بالسكن الاجتماعي الايجاري، المتضمنة خمسة عشر (15) سؤال، تمكنا من تسجيل الملاحظات التالية:

- ❖ أن كل من الهيئات البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري، لها مصالح مكلفة بنظافة وصيانة العناصر، (الفضاءات)، التي ترى أنها تابعة لها ومسؤولة عنها، وبعض الهيئات تعمل على مستوى كامل تراب الولاية، والبعض الآخر، تقتصر على مستوى تراب البلدية فقط.
- ❖ أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو أكثر مسؤول على مستوى الحي ثم تليه البلدية، كما يلاحظ عدم وجود تنسيق فعلي بين مختلف المتدخلين.
- ❖ حسب إجابات ممثلي الإدارات، فإن أسباب تدهور الفضاءات الحضرية، يعود بالدرجة الأولى إلى عدم وعي السكان وثانيا إلى عدم قيام الإدارة بواجباتها.
- ❖ لاحظنا أن غياب لجنة الحي، أدى بشكل كبير الى التدهور الواقع، فهي تلعب دور كبير في مساعدة الإدارات المعنية للقيام بواجباتها، والتنسيق بينها، هذا من جهة، وتوعية وتسخير السكان، من جهة أخرى.

5. التأكد من صحة الفرضيات

إن عرض النتائج هو بالضرورة التحقق من صدق الفرضيات التي إنطلقت منها الدراسة، عن طريق تحليل الأرقام المتحصل عليها من الواقع حيث إنطلقنا في دراستنا من:

- 1 نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها.
- 2 جهل السكان للقوانين و المعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره.
- 3 عدم التنسيق بين الجهات المسؤولة عن تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعمالاته مما أدى إلى تدهور هذا المجال.

وقد حاولنا التحقق من صحة الفرضيات من خلال الاستمارة الموزعة على السكان وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج الأتية:

الفرضية الأولى: من خلال الدراسة الميدانية توصلنا إلى جملة من النتائج التي تخص الفرضية، حيث تم التأكد من صحة الفرضية "نقص القوانين وضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها"، من خلال المقابلة التي قمنا بها مع الجهات المسؤولة عن السكن الإجتماعي الإيجاري، وطرحنا عليهم السؤال: هل توجد أي قوانين تدعم معايير التصميم السكن الإيجاري؟

فكان جواب كل الهيئات على أنها تعتمد في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي على دفتر شروط يضبط عملية التصميم وأنه لا يوجد أية قوانين تضبط هذه المعايير، وهذا يؤكد جزء الفرضية الأول المتعلق بنقص القوانين أدى لى تدهور المجال.

ومن خلال التطرق إلى القوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي وخاصة الإيجاري في الفصل الثاني نجد أن هناك مرسومين تنفيذيين: المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والمرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق لـ 10 مايو سنة 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، وكان التطرق فيهما بشكل كبير إلى التسيير والصيانة دون التطرق إلى العقوبات التي تمس المخالفات الحادثة على مستوى هذا النوع من المساكن، أين تمت الإشارة إليها في بعض المواد فقط، هذا مايدل على النقص الكبير

في القوانين، ومن خلال الزيارة الميدانية والأسئلة المطروحة على السكان فيما يخص المراقبة من طرف المسؤولين، كانت كل الإجابات بالنفي، وهذا يدل على الغياب الكلي للرقابة على مستوى الحي، مما يؤكد صحة الفرضية التالية " نقص القوانين و ضعف الرقابة أدى إلى عدم تطبيقها".

الفرضية الثانية: " جهل السكان للقوانين والمعايير التي تضبط المجال أدى إلى تدهوره" تم التأكد من صحتها من خلال مسألتنا لسكان الحي، وطرح السؤال التالي عليهم: هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية؟ وهل قامت الجهات المعنية بتوعيتكم بهذه القوانين؟

فكان جواب أكثر سكان الحي أنهم على غير علم بالقوانين المتعلقة بالسكن الاجتماعي الإيجاري أي بنسبة 68.75% أما نسبة العارفين فهي نسبة 31.25% وهي نسبة ضئيلة، كما أجمعوا على أنهم لم يتلقوا أي توعية للقوانين التي تخص السكن الإيجاري من الجهات المعنية، وهذا ما أدى إلى تدهور المجال.

أما من خلال الملاحظة الميدانية رأينا أنه يوجد سكان قامو بتسييج المساحات التي بالقرب من مساكنهم وكأنها ملك خاص وذلك دون إعتراض السكان الآخرين على هذه التصرفات، مما يؤكد أن السكان يجهلون القوانين التي تمنع ذلك، وهذا يؤكد صحة الفرضية الثانية.

الفرضية الثالثة: " عدم التنسيق بين الجهات المسؤولة عن تسيير المجال السكني أدى إلى عدم التوافق بين المجال المصمم واستعمالته مما أدى تدهور هذا المجال".

وقد تم التحقق من صحة هذه الفرضية من خلال محادثتنا للهيئات المعنية بالسكن الاجتماعي الإيجاري، حيث أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد أي تنسيق بينها، وإنما تلجأ لاستدعاء بعضها في حالات خاصة، من أجل التدخل على مستوى العناصر التابعة لها، وليس من أجل التنسيق.

كما أن المراجع القانونية المتوفرة والتي تم التطرق إليها في السند النظري، تحدد مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري، في الإطار المبني، و مسؤولية البلديات في الإطار الغير مبني، و أن عمل كل هيئة من الهيئات المتدخلة، يكون معزولا عن الآخرين، مما يدل أنه

لايوجد تنسيق فيما بينهم. يرجع ذلك إلى أن القوانين المنظمة، لا تحدد بوضوح كيفية التنسيق بين مختلف الأطراف المتدخلة. ومن هذا يمكن القول أن الفرضية الثالثة محققة.

6. الإقتراحات والتوصيات:

بعد الدراسة التحليلية نلخص المذكورة بمجموعة من التوصيات الهامة التي يمكن تعميمها

1. تشكيل لجنة الحي.
2. يجب أن يكون مقر اللجنة داخل الحي.
3. التنسيق بين السكان وإدارة لجنة الحي.
4. إشعار السكان بأي تغير يخص الحي.
5. يجب أن يكون اعضاء اللجنة ذو مستوى ثقافي وعلمي.
6. تنشيط حملات تحسيسية فيما يخص تنظيف الحي.
7. توعية السكان بضرورة الحفاظ على هياكل وتجهيزات الحي.
8. يجب على السكان المساهمة في مختلف عمليات صيانة الحي.
9. ضرورة إشراك السكان في أي عملية لتحسين إطار الحياة داخل أحيائهم.
10. توسيع دائرة الإحساس بالملكية لتتعدى السكن إلى الفضاءات الحضرية.
11. العمل على تكوين بنك المعلومات خاص بالأحياء.
12. تفعيل دور القائم بإدارة الأملاك ومتصرف العمارة.
13. ضرورة التنسيق بين مختلف المتدخلين.
14. توفير الاعتمادات المالية لنظافة وصيانة الفضاءات الحضرية.
15. الإهتمام بالتجمعات الحضرية والقضاء على الخلل الموجود فيها من طرف الجهات المعنية.
16. توفير بعض الخدمات والتجهيزات خاصة الرياضية في الحي .
17. إنجاز مساحات خضراء ومساحات اللعب، طبقاً لمخطط أخضر يصمم مسبقاً.
18. ترميم مواقف السيارات وممرات الراجلين.
19. وضع أثاث عمراني من أجل إعلام السكان (لوحات إخبارية).
20. استعمال الأثاث العمراني (أثاث الراحة، أثاث الصحة والنظافة، أثاث التجميل، أثاث اللعب للأطفال).

21. صيانة أعمدة الإنارة العمومية.

22. إعطاء الأهمية للفضاءات الحضرية، بحيث:

- تكون داخلة في التهيئة العمرانية، منذ البداية.
- مصممة بحيث تخدم العمارات المجاورة.
- مصممة بحيث تلبي كل احتياجات السكان، وبنفس الغرض والامتيازات.
- مصممة بحيث يتم استغلال كل خصائص المنطقة وكل مميزات المجتمع (السكان).

الشكل رقم 16: مخطط التهيئة المقترح



بما أن الحي خالي من أي تهيئة للمساحات الخضراء ولا بالنسبة لمساحات اللعب، وحتى من جانب التأثيث العمراني، فهو في حالة متدهورة جدا، لذا حاولنا التدخل لتوفير بعض النقائص من خلال مقترحات على شكل صور ومخططات.

الصورة رقم 21: ساحة لعب أطفال قبل التدخل



المصدر: إلتقاط الطالب

توجد ساحة لعب واحدة على مستوى الحي وهي في حالة متدهورة، وهي مستغلة من طرف الأطفال الذين مسكنهم قريب منها ، أما باقي الأطفال فهم محرومون منها.
الشكل رقم 17: ساحات لعب للأطفال بعد التدخل



المصدر: إعداد الطالب

إقتراح وضع ألعاب للأطفال عند كل عمارتين أو ثلاث عمارات ليكون التوزيع عادل ويستفيد منها كل أطفال الحي.

الصورة رقم 22: مساحات منعدمة التهيئة



المصدر: إلتقاط الطالب

الشكل رقم 18: مساحات خضراء مقترحة



المصدر: إعداد الطالب

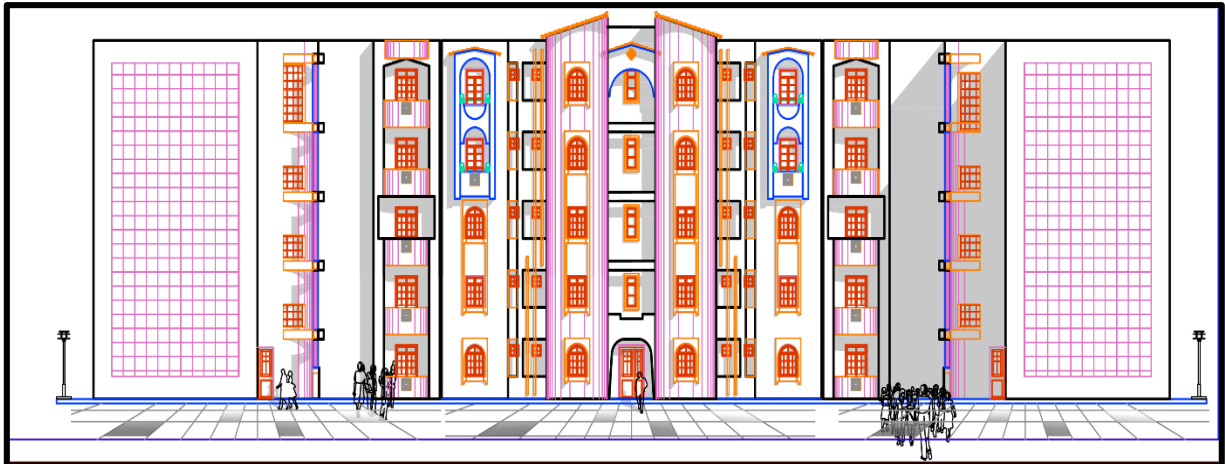
تساهم المساحات الخضراء في إعطاء الحي نظرة جمالية ووجودها يحفز سكان الحي على الإعتناء بها وصيانتها، فهناك أشخاص يقومون بالإستحواذ عليها وجعلها ملكا خاصا لهم، لذا يجب سن قوانين صارمة في حقهم، تلزمهم بدفع غرامات مالية كي يكفو عن هذه التصرفات.

الشكل رقم 19: أعمدة الإنارة



المصدر: إعداد الطالب

تساهم أعمدة الإنارة في توفير الأمن داخل الحي، لذا يجب صيانتها و المحافظة عليها.
الشكل رقم 20: واجهة عمارات



توحيد واجهات الحي يضفي جمالا على العمارات ويحد من التشوهات، وللحفاظ على جمال هذه الواجهات يجب فرض الرقابة الدائمة على السكنات بعد الإستعمال، وفرض غرامات مالية في حق الذين يجرون تغييرات عليها.

الجانب القانوني

- من أجل توفير الوسائل القانونية لتنظيم عملية التسيير على الإدارة المركزية إصدار:
- مرسوم يتعلق بتحديد آليات تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية، والذي يضبط تدخل كل مسير و يحدد آليات التنسيق بين مختلف المتدخلين.
- مرسوم يتعلق بكيفيات توفير وتمويل عمليات النظافة والصيانة داخل الأحياء.
- منشور وزاري (وزارة الداخلية)، موجه للبلدية، يذكرها بمسئوليتها عن الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية، وتحسين إطار الحياة داخلها.
- سن قوانين تحدد عقوبات صارمة في حق مرتكبين المخالفات كالإستحواذ على المساحات المشتركة والتغيير في الواجهات.....إخ.
- فرض غرامات مالية على الذين يستحوذون على المساحات العامة.
- سن قوانين تلزم صيانة وتنظيف الأحياء بعد الإستلام.
- سن قوانين تلزم بعدم تملك السكنات الإيجارية حتى تبقى تابعة لأملاك الدولة ولا يحق للساكن حق التصرف فيها.
- إدراج سكنات من نوع F4 - F3 عوضا عن F2.
- سن قانون يلزم منح السكنات حسب عدد أفراد الأسرة، كل ما زاد عدد أفراد الأسرة يمنح الساكن سكن أوسع.
- خلق مجالات أوسع داخل السكنات المصممة لتفادي التغيير الذي يحدث من أجل ذلك.

خاتمة:

بعد الدراسة البسيطة التي قمنا بها و التي من خلالها حاولنا الإحاطة بمختلف العناصر التي تمس السكن الإجتماعي الإيجاري من النشأة إلى الإستغلال الفعلي له ، مبرزين في ذلك المراحل الرئيسية التي مرت بها هذه السياسة المنتهجة من طرف الدولة و الصيغ الحديثة التي يطرح بها السكن الإجتماعي في ظل التطورات التي تعرفها البلاد على جميع المستويات الإجتماعية و الإقتصادية و العمرانية و خلصنا إلى عدة نقاط مهمة ، كعجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية ، التي تتماشى مع الإحتياجات الأساسية للمواطن و تتوافق مع عاداته و تقاليده ، معتمدة على الإنجاز السريع و في أقل مهلة ، مهملة في ذلك النوعية العمرانية و المعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة و الحياة الكريمة للسكان كما أنه أصبح مشوه إلى درجة يصعب تحديدها، ويرجع سبب هذا التشوه أن الساكن يقوم بالتغيير في المسكن بما يتماشى مع عاداته و تقاليده، كما أن نقص القوانين وضعف الرقابة لهذه الأنماط من السكنات له دور كبير في التدهور الحاصل.

و لابد أن نشير إلى أن السكن الإجتماعي الإيجاري بمدينة سيدي عيسى عرف تدهورا كبيرا و لذلك لابد أن يكون هناك تفكير فعال و جاد في أفضل و أنجع الصيغ و الأشكال الكفيلة بجعل هذا النوع من السكن يتمتع بمظاهر حضرية جيدة تليق بالقاطنين به، مع مراعات هوياتهم الثقافية، و يجب تقادي ظاهرة توفير الكمية على حساب النوعية.

قائمة

المصادر

والمراجع

1- قائمة المراجع باللغة العربية

• المراجع:

✓ الكتب:

1. أحمد رضا: معجم فن اللغة العربية، المجلد 2، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
2. أحمد صبور: المعرفة و السلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.

3. حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002.

✓ المذكرات:

4. احمد صادي وزميله ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية مذكرة تخرج ، سنة 2007.

5. لمياء بولجر: السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعمللطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، 2006.

6. البشير فايد: السكن الاجتماعي الجماعي، في المناطق الجافة والشبه الجافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، سنة 2009.

7. جمال دحدوح: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، حالة 500 مسكن بالمسيلة، 2001.

8. عبد القادر مؤذن وزملاؤه: إشكالية السكن الاجتماعي الإيجاري بتيميمون مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تخصص تسيير مدينة، 2011.

9. نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب قسنطينة، 2003.

• المصادر:

10. مجلة السكن والعمران.
11. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983، العدد.47.
12. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 11 مايو 1997، العدد.28.
13. مجلة السكن العدد. 03. مارس 2009.

قائمة المصادر والمراجع

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

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

✓ المداخلات:

16. إبراهيم نوبيات وسعودي هاجر، مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر.

17. جمال صغيري و بن عطية محمد :اقتباس من موضوع السكن الترقوي لسنة أولى ماجستير

18. نوري زنين رئيس جمعية العربي بن امهيدي مداخلة في إطار السكن بالجزائر في 20 اوت 2008.

✓ مواقع انترنت

19. موقع مجمع العمران

20. ويكيبيديا الموسوعة الحرة

21. www.minstre de lhabitat.dz.

✓ مراجع أخرى:

22. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

23. مصالح البلدية.

24. مديرية البناء والتعمير .

25. ديوان الترقية والتسيير العقاري.

26. مكتب الدراسات الولائي.

II-قائمة باللغة الأجنبية

27. AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.

28. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968.

29. Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England 1975.

الملاحق



إستمارة استبيان

الموضوع : إستكمال مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان " السكن الجماعي الاجتماعي
الإيجاري بين القانون و التطبيق – دراسة حالة حي – "

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

❖ أسئلة تتعلق بالسكان:

- ما هو عدد الطوابق بالعمارة التي تقيم بها؟ :

- في أي طابق يوجد مسكنك؟ :

- مهنة رب الأسرة؟ :

ذكر أنثى

- المستوى التعليمي لرب الأسرة؟ :

إبتدائي متوسط ثانوي جامعي تكوين مهني لا شيء

- عدد أفراد الأسرة؟ : ذكور: إناث:

- أعمار أفراد الأسرة؟ :

العمر	10-1	20-11	40-21	60-41	أكبر من 60
العدد					

- مكان الإقامة السابق؟ :

المدينة الريف الضواحي

- سبب تغيير مكان السكن (سبب الإنتقال):

ضيق المسكن العمل علاقات متدهورة مع السكان والجيران

- ماهي علاقتك مع جيرانك؟:

جيدة متوسطة سيئة

- أخرى:

❖ أسئلة تتعلق بالجانب التصميمي:
✓ الجانب الفيزيائي للعمارة:

- هل أجريت تغييرات على مستوى المسكن؟

نعم لا

- على أي مستوى قمت بالتغيير؟:

داخل المسكن الواجهة (الشرفات والنوافذ) المساحات الخارجية (المشتركة)

- ماهي أهم التغييرات التي قمت بها؟:

- لماذا أجريت هذا التغيير؟:

توفير الحرمة توفير الأمن خلق مجال أوسع

أسباب أخرى:

- ما رأيك في الشرفة كعنصر جمالي في العمارة؟ : ضرورية غير ضرورية

- إذا كانت ضرورية كيف تستفيد منها؟:

التهووية الجلوس تجفيف الملابس وضع المستلزمات

أغراض أخرى:

- كيف ترون المظهر الخارجي للعمارة؟ :

جيد متوسط سيء

✓ جانب المجال الخارجي للعمارة:

- هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك؟:

نعم لا

إذا كان الجواب بنعم من خلال: تسييج المساحات الخضراء وضع المستلزمات
أو حتى بركن السيارة بالقرب من النافذة خارج الموقف أخرى:

.....
- رتب حسب الأولوية الفضاءات الخارجية المشتركة التي تحتاجها؟:

ساحات اللعب قنوات صرف المياه مياه الشرب مواقف السيارات
المساحات الخضراء الطرقات التأثيث العمراني الإنارة العمومية

- ماهي حالة هذه الفضاءات؟:

جيدة متوسطة رديئة

- هل هذه الفضاءات تتلاءم وإحتياجاتكم اليومية ؟ :

نعم لا

.....
- إذا كان الجواب بـ "لا" فلماذا ؟ :

- ماهي العناصر المشوهة للحي؟:

- إنتشار الأوساخ

- الواجهات المشوهة

- نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية

- ما هي الجهات المسؤولة عن تشوه الحي؟:

- السكان

- الجهات المعنية

- كلاهما

- ماهي علاقتك بجيرانك؟ :

جيدة متوسطة رديئة

- أين تقضي أوقات فراغك؟ : داخل الحي خارج الحي

- إذا كان داخل الحي أو خارجه ما هي الأماكن التي تتوجه إليها؟ :

المنزل المقهى المسجد الحديقة الشارع أخرى:

❖ أسئلة متعلقة بالجانب التسييري:

- في نظرك من هو المسؤول عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية للعمارات وواجهاتها؟

الولاية الدائرة البلدية (OPGI) السكان
لا أحد

- إلى من تلجأ في حالة النزاع مع الجيران؟:

OPGI الشرطة البلدية أخرى:

- هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات و المساحات الخارجية؟:

نعم لا

- إذا كان الجواب بنعم هل ترى بأن هذه القوانين مطبقة؟:

نعم لا

- إذا كان الجواب بـ "لا" هل كنت لتطبق هذه القوانين؟ :

نعم لا

- هل قام ديوان OPGI بعملية إعلام وتوعية للسكان؟:

نعم لا

- هل هناك لجنة لمعاينة و مراقبة التغييرات؟:

نعم لا

- هل أنت راضي عن السكن في حييك؟ :

راضي غير راضي نوعا ما

- ماهي أهم الفضاءات الخارجية التي تراها لا تحترم المعايير التصميمية أو القوانين؟:

.....

أسئلة المقابلة

- 1/ ماهي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي الايجاري؟
- 2/ هل هناك مراقبة للسكنات بعد الإستعمال؟ و ماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟
- 3/ هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟
- 4/ ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟
- 5 / ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟
- 6/ هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها؟
 - ◆ المساحات الخارجية الغير مبنية.
 - ◆ أعمدة الإنارة العمومية .
 - ◆ قنوات الصرف الصحي.
 - ◆ شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء.
 - ◆ الهاتف.
 - ◆ قنوات المياه الصالحة للشرب.
- 7/ ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟
- 8/ ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري وعلى الخصوص المجال الخارجي؟
- 9/ هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟
- 10/ هل يؤخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟
- 11/ هل قمتم بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟

12/ ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

13/ هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟

14/ ما رأيكم في إستغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟

15/ ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات؟

تَهْتَجِدُ بِحُكْمِ

اللَّهِ

وَحَسَنَ عَوْنِهِ

المخلص

الحالة المتدهورة للأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية، وبالخصوص التشوهات في الواجهات والمساحات المشتركة داخلها، جلبت اهتمامنا، من خلال دراسة حالة 320 مسكن بسيدي عيسى، اتبعنا في ذلك المنهجية العلمية، التي تعتمد على التحقيق الميداني وتستعمل العينة. اختيار هذا المنهج، مكننا من فهم ووصف وتحليل ظاهرة تشوه وتدهور هذه الفضاءات، داخل الحي المدروس.

في دراستنا لواقع تدهور السكن الاجتماعي الايجاري والتشوهات الحاصلة على مستوى السكنات والمساحات المشتركة، قمنا بالتركيز على عدة جوانب منها: إدارية ومالية من جهة، اجتماعية وتقنية من جهة أخرى؛ بينت لنا بأن هذه الأخيرة في تدهور مستمر. حددنا أسباب ذلك، وركزنا على أن نقص القوانين وجهد السكان بها، وعدم وجود تنسيق بين الجهات المسؤولة، ومن جهة أخرى عدم توافق التصميم مع هويات المجتمع أدى إلى هذا التدهور الكبير. لقد ختمت دراستنا، بمقترحات وتوجيهات عملية، مسّت كل الجوانب المحددة مسبقا. والتي على ضوءها، يمكن للمسّير التحكم في عملية التّسيير، التي تبدأ في مرحلة التّصميم، تستمر أثناء الإنجاز، وتتواصل بعد استلام المشروع، واستغلاله من طرف المستفيدين. الكلمات المفتاحية: السكن الإيجاري، التسيير، القانون، المجال، التدهور.