

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة.

فرع: تسيير التقنيات الحضرية.

تخصص: تسيير المدينة.



معهد تسيير التقنيات الحضرية.

قسم تسيير المدينة.

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: أعموري مدينة

تحت عنوان

تنفيذ برامج السكن التساهمي في مدينة أدرار

- دراسة حالة حي 300 مسكن بتيليلان -

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أ. ساسي فريدة
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. دحدوح جمال
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. خضور مالك

السنة الجامعية: 2017/2016

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

الإهداء

الى الصدر الرحب والقلب العنون الى من تعبته بحملي وتألمت لوضعي
الى فيض العنان ونبع الأمان رمز الصبر والعطاء والتضحية والوفاء،
الى من ربّنتني وحنّنتني وحنّنتك لها جوارحي عازفة على أوتار قلبي سمفونية حبه
ما بعدها الى من عجز عن ذكرها أمي الغالية أطال الله في عمرها.
الى من تحقل مشاق حياتي وجاهد في سبيل راحتي وسعادتي
الى من أنار لي طريق العلم منذ نعومة أظفري وقال لي دووما كل من سار
على الدّرب وصل أبي العزيز بارك الله في عمره.
الى من تقاسمت معهم المودة والمحبة وكل مشارب الحياة أخواتي حفظهم الله
ورعاهم وحقق لهم النجاح، اليكما اخويا يا من كنتما للبيت عمودان.
أرواح أجدادي وجدّاتي تغمدهم الله برحمته وأسكنهم فسيح الجنان الى جدّتي
روح الأمل والتفاؤل أطال الله في عمرها.
الى أعمامي وزوجاتهم وعمّاتي وأزواجهم كل واحد باسمه، اليكما
عمتي مبروكة وعمتي عائشة. الى أخوالي وخالاتي كل باسمه خاتمة الخاتمة عائشة.
الى أبناء وبنات العائلة كل في مكان وأخص بالذكر المرحومة بإذن الله { وفاء }
الى كل من رافقوني مشوار حياتي الدراسي من الطور الابتدائي
الى الطور الجامعي، والى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية.

شكر وعرفان

انطلاقاً من قوله تعالى " ولئن شكرتم لأزيدنكم... " ابراهيم/ الآية 7
نحمد الله تعالى ونشكر له فضله ونعمه وتوفيقه ايانا في اعداد هذا البحث.
ان اولى الناس بالشكر والتقدير - بعد الله سبحانه وتعالى - لفضيلة الدكتور المشرف
{ دحدوح جمال } الذي رحب بالإشراف على هذا البحث وفقه الله لإتمام
اعماله العلمية وجزاه الله عنأ خير الجزاء.
نتقدم بالشكر والتقدير الى جميع اساتذة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة وبالأخص
اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية
ونخص بالذكر لجنة المناقشة الذين رحبوا بمناقشة هذا البحث.
وكذا الدكتور { دحدوح جمال } الذي ساعدنا على تعديل العنوان، وندين بالفضل
الى جميع مشايخنا ومعلمينا واساتذتنا
من الطور الابتدائي الى الطور الجامعي وخاصة فضيلة الشيخ سيدي ابراهيم اباقادي
الذي بذل جهده في تحفيظه اياي
للقرآن الكريم وكذا علوم الدين، أدامه الله لي ذخراً، وجزاه الله عني كريمة الجزاء.
وأخيراً اعترفنا بخالص الشكر والتقدير الى كل اخواننا الذين تحمّلوا مشقة وعناء
رقن هذا البحث بصبر وأناة، راجين
من المولى عزّ وجلّ لهم التوفيق والنجاح في دراستهم الجامعية
والدراسات العليا ان الله شاء الله.



المُلخَص:

يشهد مجال التعمير اهتماما كبيرا على مستوى كل دول العالم، خصوصا مع التطور الحاصل والنمو السريع الذي يستدعي خلق سياسات فعالة للتخطيط والتسيير بهدف الحفاظ على هوية المدينة، وإدماج المشاريع الجديدة ضمن النسيج العمراني لها، وهذا ما دفع الدولة إلى انتهاج برامج سكنية حسب مستوى الدخل لمختلف الأفراد من بينها السكن التساهمي والذي وجهته لذوي الدخل المتوسط، والذي يعتمد على الإعانة التي تقدّمها الدولة ومساهمات المستفيد.

هذا النوع من السكن يتم فيه إشراك المواطن (المستفيد) بدءا من عملية التخطيط إلى غاية الانجاز، الإشراف يكون على مستوى التمويل من خلال الإعانات المالية التي تقدمها الدولة للمستفيد من جهة، ومن جهة أخرى القروض البنكية الممنوحة للمستفيد. وعلى مستوى التخطيط من خلال البيع على المخطط (الإشراف في عملية التخطيط).

هذه الصيغة واجهت مشاكل كان محورها الأطراف الفاعلة فيه بسبب انعدام التنسيق فيما بينها ما تسبب باستبدالها من طرف الدولة بصيغة السكن الترقوي المدعم لحل المشكل الذي واجهته الصيغة السالفة الذكر، إلا أنّ الصيغة البديلة (السكن الترقوي المدعم) لم تأتي بأشياء جديدة الى حد بعيد يجعلنا نُجزم على بقائها وعلى حلّها للمشكلة أكثر من أنّها قد تعرف نفس الفشل الذي عرفته سابقتها (صيغة السكن التساهمي).

الكلمات المفتاحية: آليات، السكن التساهمي، التنفيذ، السكن الترقوي المدعم، حي 300 مسكن بتليلان.





الفه ارس



العنصر :	الصفحة
الإهداء.....	I
التشكر	II
الملخص.....	III
فهرس المحتويات.....	IV إلى X
فهرس الجداول.....	XI إلى XII
فهرس الأشكال.....	XIII إلى XIV
فهرس المخططات والخرائط.....	XV
فهرس الصور.....	XVI إلى XVII
فهرس الملاحق.....	XVIII

مقدمة عامة

1-الإشكالية	3
2-الفرضيات.....	4
3-أهمية الموضوع.....	4
4-أهداف الدراسة.....	4
5-مبررات اختيار الموضوع و المنطقة.....	4
6-منهجية البحث.....	5
7-الأدوات المستعملة في البحث	5
هيكلة البحث.....	6

الفصل الأول: السكن التساهمي في الجزائر

1) تحديد بعض المفاهيم.....	8
أ-المسكن.....	8
ب-الدعم.....	8
ت-السكن التساهمي.....	8
ت-1- خصائصه.....	9

الصفحة	العنوان	الرقم
الفصل الثاني: تقديم مدينة أدرار ودراسة تحليلية لحي 300 مسكن بتليلان		
المخططات		
35	يبين الاطار المبني والغير مبني للحي	(01)
36	يبين التجهيزات المجاورة للحي	(02)
37	يبين ارتفاع المباني	(03)
38	يبين السكنات ذات واجهتين وثلاث واجهات	(04)
39	يبين الساحات في الحي	(05)
40	يبين الطرقات والمنافذ في الحي	(06)
42	يبين التقاطعات في الحي	(07)
43	يبين شبكة المياه الصالحة للشرب	(08)
44	يبين شبكة الصرف الصحي	(09)
44	يبين شبكة الغاز والكهرباء	(10)
الخرائط		
29	تبين موقع ولاية أدرار من الجزائر	(01)
30	تبين موقع دائرة أدرار من الولاية	(02)
30	تبين موقع بلدية أدرار في الولاية	(03)
31	تبين موقع مدينة أدرار في البلدية	(04)

الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثاني: تقديم مدينة أدرار ودراسة تحليلية لحي 300 مسكن بتليان		
(01)	تبين موقع منطقة الدراسة في مدينة أدرار	32
(02)	تبين حدود منطقة الدراسة	33
(03)	الحدود الغربية (حي 168مسكن)	33
(04)	حدود جنوبية (الإقامة الجامعية)	33
(05)	الحدود الشرقية (مستشفى)	33
(06)	مسكن أصلي ذو طابق	37
(07)	مسكن ذو (ط+1)	37
(08)	واجهة في الحي	38
(09)	واجهة في الحي	38
(10)	توضح المساحات الخضراء في الحي	39
(11)	توضح أماكن لعب الحي	39
(12)	طرق في حالة متوسطة	40
(13)	طرق في حالة رديئة	40
(14)	توضح حالة أرصفة الحي	41
(15)	توضح أحد ممرات الحي	41
(16)	موقف السيارات في الحي	41
(17)	توضح نوع شبكة المياه الصالحة للشرب	42
(18)	توضح نوع شبكة الصرف الصحي	43
(19)	توضح شبكة الكهرباء	45
(20)	توضح شبكة الغاز	45
الفصل الرابع: نتائج التحليل وتوصيات		
(21)	توضح (م.خ) في الحي	70
(22)	توضح أماكن اللعب	70
(23)	توضح طرق الحي	71
(24)	توضح أرصفة الحي	71
(25)	توضح استغلال السكان لحواف الطرق لاصطفاف سياراتهم	71
(26)	توضح استغلال السكان لحواف الطرق لاصطفاف سياراتهم	71

72	توضح التغيرات في المساكن على مستوى الحي	(27)
----	---	------

الصفحة	العنوان	الرقم
83	دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم	(01)
95	ترقيم السكنات بالتسلسل	(02)
95	وحدات العينة	(03)
96	نموذج استثمار موجهة للسكان	(04)
98	نموذج مقابلة، خاص بمديرية السكن	(05)
99	نموذج مقابلة خاصة بالصندوق الوطني للسكن	(06)
	نموذج طلب خاص بالصندوق الوطني لتسليم الإعانة للمواطن	(07)



مقدمة عامة

- 1) الإشكالية.
- 2) الفرضيات.
- 3) أهمية الموضوع.
- 4) أهداف الدراسة.
- 5) مبررات إختيار الموضوع.
- 6) المنهجية المتبعة وتقنيات البحث.



يعتبر التطور في مجال البناء والتعمير أحد السمات الأساسية التي ميزت تنوع المدن عبر مراحل التاريخ والذي تأثر بصفة مباشرة وغير مباشرة بالمستوى الحضاري للإنسان وقد لبي بذلك كل حاجيات السكان عبر مختلف الحضارات التي عرفها الإنسان تبعا للتغيرات التي عرفتتها الحياة الاجتماعية .

فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية ، من المغارات والكهوف إلى تجمعات سكنية تتعدى الإطار الضيق الذي ميز المجتمعات الأولى ، حيث أصبح المسكن يرتبط بالحي والحي بالمدينة ، إذ يشكل المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية.

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا معتبرا منها أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في مختلف دول العالم أثناء تطبيق برامجها التنموية. فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن ، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاجتماعية ، الاقتصادية والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

إن الاهتمام بالسكن في الجزائر هو مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرته مختلف الحكومات المتعاقبة ، وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية ، الاقتصادية والسياسية التي شهدتها منذ استقلالها إلى تفتن الدولة بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال مالم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن ، ومن بين هذه السياسات سياسة السكن التساهمي الذي تم تعويضه بنمط جديد تحت مسمى **السكن الترقوي المدعم**.

إن سياسة السكن في الجزائر كانت ومازالت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي لدولة في التنفيذ بما في ذلك التمويل والتوزيع برهنت مع مرور الوقت على عجزها في تحقيق الأهداف المنشودة ، وأمام

الظروف الاقتصادية الصعبة التي عرفتھا البلاد وكذا التحولات السياسية التي أدت بالدولة الى البحث عن مصادر تمويلية للمشاريع السكنية لتخفيف العبء عليها.

من هذه السياسات المعتمدة نجد اعتماد نمط السكن التساهمي الذي من خلاله يتم اشراك المستفيد في انجاز مسكنه وتكتفي بتحديد الاعانات المالية الموجهة له هذه الاعانات تكون مباشرة (اعتمادات مالية) أو غير مباشرة (تخفيض في الضرائب لصالح المقاول وتخفيض في سمن أرضية المشروع) لكن سرعان ما تم التخلي على هذا النمط وتم تعويضه سنة 2011 بالسكن الترقوي المدعم. ومن هنا تنطلق اشكالية بحثنا التي من خلالها نتساءل على الاسباب التي جعلت الدولة تتخلى بسرعة عن نمط السكن التساهمي. ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا اختيار 300 مسكن بتليلان في مدينة أدرار ومتابعة مراحل تنفيذه.

1) الاشكالية:

منذ الاستقلال والجزائر تسعى الى تحقيق أنماط جديدة للسكن تلبي حاجيات مختلف شرائح المجتمع من جهة وفي نفس الوقت تضمن القدرات التمويلية لمختلف البرامج من جهة أخرى.

في المقابل نجدها تعتمد أنماط من السكن سرعان ما تتخلى عنها وتستبدلها بأنماط جديدة مثل نمط السكن التساهمي الذي استبدل بالسكن الترقوي المدعم والذي بدوره احتفظ بنسبة كبيرة على خطوات تنفيذ برنامج السكن التساهمي. من هنا نتساءل عن الاسباب التي أدت بالدولة الى التخلي عن هذا البرنامج من أجل الالمام بكل حيثيات وبهدف تحديد الأسباب بدقة ننطلق من سؤال رئيسي صغناه كما يلي:

ماهي الاسباب التي ادت الى التخلي عن هذه الصيغة؟.

هذا السؤال يؤدي بنا الى طرح تساؤلات ثانوية:

هل هذه الاسباب هي أسباب تقنية؟ .

هل هذه الاسباب هي أسباب تمويلية؟.

هل هذه الاسباب متعلقة بشروط تنفيذ هذا البرنامج؟.

(2) الفرضية:

آليات تنفيذ صيغة السكن التساهمي معقدة ساهمت في تأخر تنفيذه مما أدى للتخلي عنه واستبداله بالسكن الترقوي المدعم.

(3) أهمية الموضوع:

بذلت الدولة مجهودا كبيرا لحل مشكلة السكن واعتمدت عدة صيغ من أجل حلها من بينها صيغة السكن التساهمي الذي تم استبداله بصيغة السكن الترقوي المدعم، ونحن هنا نريد ان نسلط الضوء على كل من النوعين السابقين والعلاقة فيما بينهما وتحديد اسباب التخلي عن صيغة السكن التساهمي. من هنا تكمن أهمية الموضوع لكونه يسلط الضوء على مزايا الصيغ المعتمدة للسكن وتحديد معوقات تنفيذها إن وجدت.

(4) أهداف الدراسة: الاطلاع على القوانين المنظمة للسكن التساهمي.

الاطلاع على قوانين تنفيذ برنامج السكن التساهمي.

تحديد معوقات تنفيذ برنامج السكن التساهمي.

تحديد الحلول التي جاءت بها صيغة السكن الترقوي المدعم.

تحديد أسباب التخلي عن برنامج صيغة السكن التساهمي.

(5) مبررات اختيار الموضوع:

تحظى السياسة السكنية والعمران باهتمام كبير على المستوى العلمي من قبل الباحثين، ونحن كطلبة اخترنا هذا الموضوع للأسباب التالية: لأن كل البرامج التي كانت في طور الانجاز كبرنامج السكن التساهمي تم اعتمادها كسكن ترقوي مدعم.

من أجل دراسة السكن التساهمي ومعرفة لماذا تم التخلي عنه.

لتوفر المعلومات ، لموقعه بالنسبة للمدينة و لكونه سكن فردي بالإضافة الى ملاحظة تشوهات على معظم المساكن مما استدعى منا اختياره.

6) منهجية البحث والادوات المستعملة:

6-1- منهجية البحث:

من خلال تحديد المشكل العام وصياغة الفرضيات ارتأينا أنّ المنهج الذي يتماشى مع طبيعة الموضوع وأهداف الدراسة هو منهج دراسة حالة لقدرته على الوصف الدقيق للظاهرة لتحقيق الدراسة أهدافها وصدق فرضيتها كونه المنهج المناسب للتحليل الدقيق لتنفيذ برامج السكن التساهمي . كما سيتم التركيز في الدراسة هذه على المنهج الوصفي التحليلي لإيجاد المشاكل والحلول للظاهرة المراد دراستها.

6-2- الأدوات المستعملة: وذلك بالاعتماد على التقنيات والوسائل التي يستعملها الباحث في جمع المعلومات والمتمثلة فيما يلي:

أ- الجانب النظري:

من خلال الاطلاع على الاحصائيات والوثائق الادارية والكتب والمجلات والمذكرات (المراجع) التي من شأنها إثراء الموضوع.

ب- الجانب الميداني:

وذلك بالاعتماد على الملاحظة حيث استخدامها البسيط والمنظم يساعد على وصف ومعاينة وتحليل الحقائق والمعلومات. بالإضافة الى الاستمارة والاستبيان والتي تعد من أهم الوسائل التي تستخدم لتفسير العلاقة بين الظواهر وهي موجهة الى كل من الهيئات والمديريات المعنية وكذلك السكان، الى جانب ذلك الصور الفوتوغرافية والمخططات وهذا من أجل الوصول الى معلومات تفيد البحث.

7) هيكلية البحث:

تم انجاز هذا البحث بالاعتماد على خطة العمل المتمثلة في مقدمة عامة والتي تحتوي على (إشكالية ، فرضية ، أهمية الموضوع ، أهداف الدراسة ، مبررات اختيار الموضوع ، منهجية البحث والأدوات المستعملة) بالإضافة الى أربعة فصول هي كالاتي: الفصل الأول: يتضمن السكن التساهمي في الجزائر الفصل الثاني: يتضمن تقديم مدينة أدرار ودراسة تحليلية لحي 300 مسكن بتيليلان.

الفصل الثالث: يحتوي على تحليل الاستثمارة.

الفصل الرابع: يحتوي على نتائج التحليل.

وفي الاخير خاتمة عامة.

الشكل رقم (01):يبين هيكله البحث

تنفيذ برامج السكن التساهمي في مدينة أدرار

الإشكالية، فرضية، أهمية الموضوع، أهداف الدراسة، مبررات
اختيار الموضوع، منهجية البحث والأدوات المستعملة

مقدمة عامة

السكن التساهمي في الجزائر

الفصل الأول

تقديم مدينة أدرار ودراسة تحليلية لحي 300 مسكن بتيليلان

الفصل الثاني

تحليل الاستثمارة

الفصل الثالث

نتائج التحليل

الفصل الرابع

خاتمة عامة



الفصل الاول

- السكن التساهمي في الجزائر
- 1) تحديد بعض المفاهيم.
 - 2) السكن التساهمي.
 - 3) السكن الترقوي المدعم.
 - 4) المقارنة بين النمطين.
 - 5) الدراسات السابقة.
- خلاصة الفصل.



إن إخفاق الجزائر في خلق مجال سكني يتماشى واحتياجات المواطن المختلفة وكذا نمط معيشتة وعاداته وتقاليده ، أمر قد أدى الى وجود تفاوت بين المجال المصمم واحتياجات المستعمل الذي يظهر عبر مختلف الأحيان السكنية ، ومع تزايد الطلب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى ، فالتفكير كان منصبا على العدد والكم وأهملت أمورا عديدة ، فتوالت السياسات باقتراح برامج سكنية متعددة ومختلفة منها السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا، فمن خلال هذا الفصل سنحاول التطرق الى تحديد بعض المفاهيم والالمام بأهم النقاط التي تخدم موضوع البحث.

1) تحديد بعض المفاهيم:

تعتبر عملية تحديد المفاهيم والمصطلحات من الخطوات الاساسية في البحث العلمي لما لها من دور كبير في تحديد مسار البحث وذلك بتناول المفاهيم ذات الصلة المباشرة بالموضوع أو ببعض جوانبه. أ-المسكن: "المسكن ببساطة هو المأوى أو الفراغ الواقي الذي يقى الإنسان من العوامل الخارجية ويوفر له احتياجاته الضرورية. وهو المنشأة التي يأوي إليها الإنسان وعائلته للعيش، والاحتماء من عوامل الطبيعة، ولقضاء احتياجاته اليومية خارج نطاق عمله". (http://lnew7ob.com)، (www.arab-ency.com)

ب-الدعم: "هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة، يخصص لعمليات البناء أو للمركبي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع". (مذكرة باحي عادل وزملائه، جوان 2012، ص8)

ت- "السكن التساهمي: هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة الدولة وتسمى الاعانة من أجل الحياة والحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 لقواعد تدخل الصندوق في ميدان الدعم المالي للأسر.

ويستهدف عرض السكن المدعوم الذي يركز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة لذوي الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية دون هذه الإعانة. www.mhu.gov.dz

ت-1- خصائصه: يقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعمة عند الحاجة بقرض بنكي للحصول على ملكية مسكن تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما: لصالح زبائنه مباشرة أو معتمد لدى الجماعات المحلية ، المؤسسات ، الهيئات المستخدمة والتعاضديات لحساب الموظفين ، الأعوان والمستخدمين إذ تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من اجل الحصول على الملكية ، توفير العقار وتهيئة المجال، تخفيض الضريبة ، تحديد فئة المستفيدين من الدعم واخيرا اختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز

ت-2- شروط الاستفادة منه: هناك شروط مميزة يجب أن تتوفر في المستفيد هي:

الذين لا يملكون سكن أو يقطنون في سكنات غير لائقة.

لم يستفيدوا من مساكن في إطار أملاك عمومية أو لا يملكون سكن فردي (ملكية تامة) أو استفادة من إعانة مالية موجهة للبناء.

لهم دخل يقل أو يساوي عن خمسة مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون.

المستعدون للمساهمة الفردية.

ت-3- مستويات الإعانة:

ت-3-1- الإعانة المباشرة للدولة:

يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى (إعانة للحصول على ملكية) مؤسسة بموجب أحكام المرسوم

التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال

الدعم المالي للأسر. (تجد هذا المرسوم في ركن التنظيم)

يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) حسب دخل المستفيد مضافا إليه

دخل زوجه كما يلي: (Ibid. p).

جدول رقم(01): يوضح أصناف المداخل ومبالغ الإعانة المالية ب (دج)

الفئة	الدخل (دج)	مبلغ الإعانات دج
1	الدخل $\geq 20.000.00$	500.000.00
2	الدخل $> 20.000.00$ $\geq 32.000.00$	450.000.00
3	الدخل $> 32.000.00$ $\geq 40.000.00$	400.000.00

المصدر: الصندوق الوطني للسكن

حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون (أ و أم) حاليا بـ 12 000 دينار في الشهر.

ت-3-2-إعانات غير المباشرة: تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين لسكن من هذه الطبيعة، ويتعلق الأمر بـ:

تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن تساهمي (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أبريل 2003).

إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG و على أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أبريل 2006).

إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل و رسم الشهر". (Ibid. p).

ت-4-المتدخلون في السكن التساهمي:

يتعدد الفاعلون وتتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع، كل حسب مستوى نشاطه بدءا بـ:

ت-4-1-التخطيط :

ت-4-1-1-مديرية التعمير والبناء: هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980، المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على

مستوى الولاية. (طباخي غنية، دفعة 2013، ص22، 23، 24، 25، 26)

ت-4-1-2- لجنة التهيئة والتعمير: أنشأت طبقا للقرار الوزاري بمقتضى التعليم رقم 123 المؤرخة في 1991/4/15 الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة و التعمير، تتمثل في الوالي رئيسا، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء.

ت-4-2- العقار:

ت-4-2-1- مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامه في:

- التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملك الدولة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.
- تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط و الوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول حسب صنف المنطقة (الأولى، الثانية...) و استخراج السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بإحداث نسبة التخفيض في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي.
- دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدولة.
- إعداد عقود البيع لصالح المرقين العقاريين.

ت-4-2-2- مديرية مسح الأراضي: تعمل على تحديد و حساب مساحات الأراضي المراد شراؤها و إنجاز مخططات طبوغرافية خاصة بها.

ت-4-2-3- اللجنة التقنية الولائية : أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 7 أبريل 2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملك الدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء.

ت-4-2-4- أعضاء اللجنة: تتكون من 07 أعضاء: الأمين العام للولاية كرئيس و مديري أملاك الدولة، السكن و التجهيزات العمومية، المكلف بالتعمير و البناء، والمكلف بالتهيئة العمرانية و التخطيط، المصالح الفلاحية، المكلف بالتنظيم والشؤون العامة كأعضاء.

ت-5- جهاز التمويل: ويتكون من ثلاث فاعلين أساسيين: مرجع سبق ذكره.

ت-5-1-المساهمة المستفيدة: تكون مساهمة المستفيد فردية وهي متغيرة حسب الكلفة الحقيقية للسكن الذي لا

يجب أن يتعدى سعر التكلفة الحد القانوني والمحدد بـ 2.000.000.00 دج أي أربع مرات إعانة الدولة.

ت-5-2-مساهمة الدولة: هذه المساهمة متغيرة هي الأخرى حسب دخل المستفيد وتتراوح ما بين 400.000.00

دج و 500.000.00 دج وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 15 - 11 - 2000 والمتضمن تدخل الصندوق الوطني

للسكن في تقديم الإعانات.

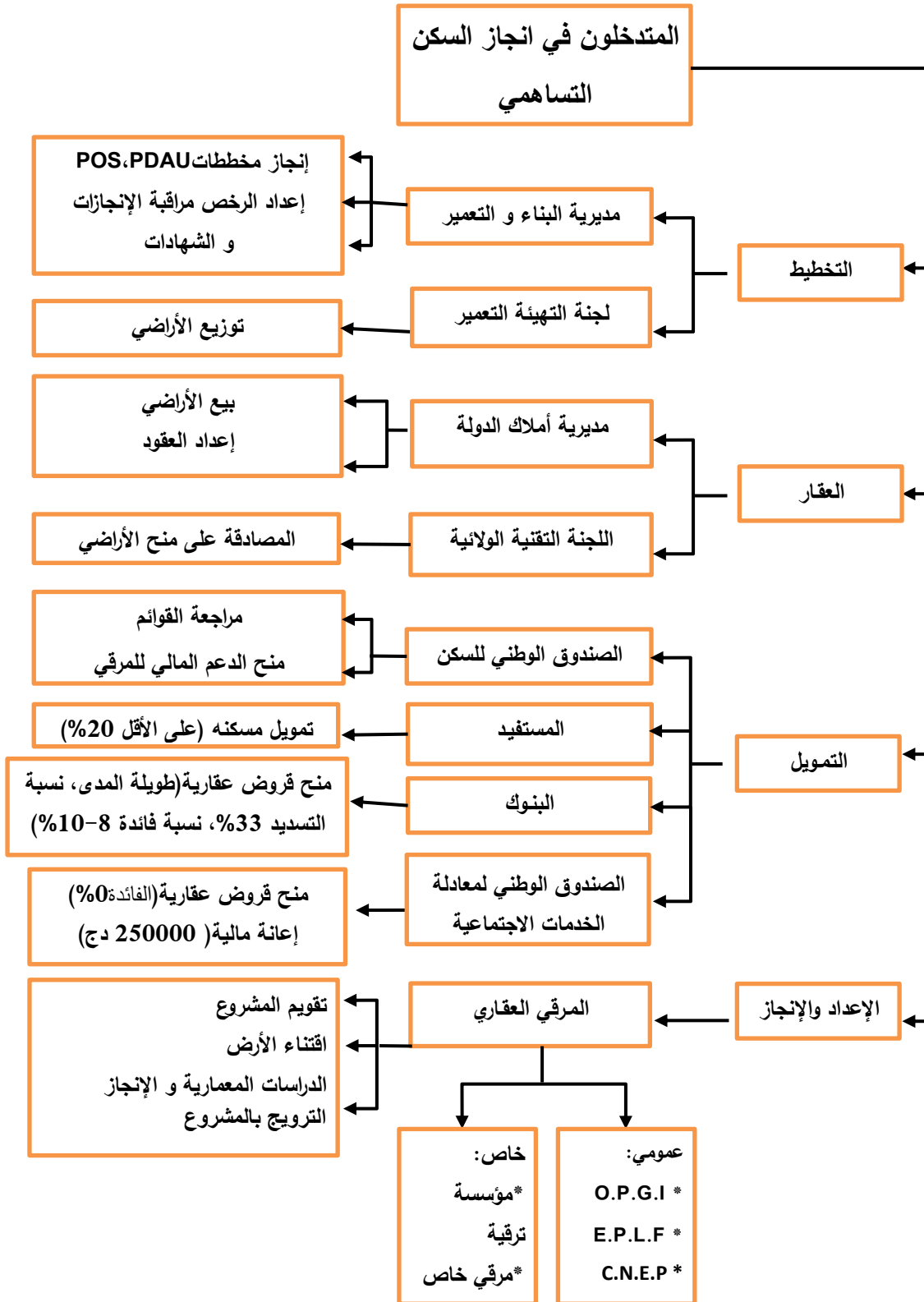
ت-5-3-البنوك: وذلك عن طريق حصول المستفيد على قرض من إحدى المؤسسات المالية التالية:

- الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط.

- القرض الشعبي الجزائري.

- بنك التنمية المحلية. (مرجع سبق ذكره).

الشكل رقم(02): يبين أهم المتدخلون في إنجاز السكن التساهمي



المصدر: مذكرة حسيني زهراء لطيفة ومرايبي عمارة، دفعة 2010، ص25

ت-6- شروط الاستفادة من قرض عقاري: تتلخص في ما يلي:

- ❖ "مساهمة شخصية.
- ❖ إثبات دخل كاف للمستفيد.
- ❖ امتلاك عقد للبيع أو عقد بالبيع للمسكن.
- ❖ إمكانية الاستفادة من المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن". (مرجع سبق ذكره، ص21).

ت-7- كيفية الحصول على إعانة الدولة:

للحصول على إعانة الدولة في إطار البناء التساهمي يجب على المرقي العقاري أن يتبع الخطوات التالية:

ت-7-1- الخطوة الأولى: للحصول على رقم المرقي العقاري يجب على المرقي تقديم الوثائق:

البطاقة التقنية للمشروع .

نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع.

ت-7-2- الخطوة الثانية:

ت-7-2-1- إمضاء دفتر الشروط: يجب على المرقي العقاري أولاً تقديم الملف (03 نسخ) التالي إلى

الصندوق الوطني للسكن النسخ المصادق عليها لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ المصادقة.

✓ نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع.

✓ بطاقة تقديم المشروع.

✓ نسخة مصادق عليها من السجل التجاري.

✓ عقد ملكية الأرض

✓ رخصة البناء.

✓ بطاقة تقنية للمشروع.

✓ تعهد المرقي.

وبعد الاطلاع على دفتر الشروط المتضمن: (الشروط التقنية للسكن المدعم من طرف الدولة، كيفية مراقبة تقدم الأشغال، كيفية تصنيف مستويات الإعانة، كيفية اختيار المرشحين للاستفادة، الثمن الأقصى للسكن كميّات تعبئة و دفع الإعانات، كيفية المتابعة، شروط الفسخ.) يقوم المرقي بإمضائه.

ت-7-3-الخطوة الثالثة:

تحويل الملفات و قائمة المرشحين مع طلب التعبئة للحصول على إعانة الدولة.

بمجرد إمضاء قائمة المرشحين من الاستفادة من السيد الوالي أو من يمثله يقوم المرقي بتقديم ملفين إلى الصندوق الوطني للسكن: ملف خاص بالمرقي العقاري وملف خاص بكل مرشح.

ت-7-4-الخطوة الرابعة: لتحرير السطر الأول من الإعانة يجب إلزاميا من إعداد عقد بيع على

المخطط لجميع المستفيدين، تحرر الإعانة على النحو التالي:

❖ عند إنجاز 10% من المشروع تحرر 30 % من الإعانة.

❖ عند إنجاز 60% من المشروع تحرر 40% من الإعانة.

❖ عند إنجاز 100% من المشروع تحرر 20% من الإعانة.

❖ عند إمضاء محضر تسليم المفاتيح تحرر 10% من الإعانة المتبقية.

ت-8-مراحل سير إنجاز السكن التساهمي: يقوم المرقي العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد

المشروع و إنجازه بداية من:

ت-8-1-تقويم المشروع: عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقي بجدية يحدد فيه:

▪ كلفة المشروع الإجمالية.

▪ سعر المتر المربع للسكن، ثمن المسكن و نوعه.

▪ التركيب المالي للمشروع.

وذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب و الإمكانيات المادية للفئة المتوسطة من المجتمع لاستقطاب مشتريين.

ت-8-2- شراء الأرضية: تكون قابلة للتعمير تخضع لمخططات (PDAU)* و (POS)* يتم شراؤها من

الدولة (مديرية أملاك الدولة) أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من

الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض.

ت-8-3- الدراسة المعمارية والتقنية: لوضع مخططات و تصاميم معمارية للبنىات (جماعية، نصف

جماعية...) لتقسيمات السكن ونوعه، المرافق و المجالات المشتركة.

ت-8-4- الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية: من شهادة التعمير و رخص البناء.... طبعا

للقانون 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

ت-8-5- القيام بحملة إعلامية: للترويج بالمشروع على المرقى العقاري إظهاره في الصحف أو القيام

بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء مساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات، طرق التمويل،

عمليات الدفع و آجال الإنجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

ت-8-6- الإنجاز: يتم بالتعاقد مع المقاولين و مؤسسات الإنجاز.

ت-8-7- المرجع القانوني: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 م الذي يحدد كيفية

تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 م الذي يحدد قواعد تدخل

الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في

09/04/2002 المحدد لشروط وكيفية منح الإعانات المالية

ث- السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد ينجز من طرف مرقى عقاري وفقا لمعايير تقنية وشروط

مالية محددة، موجه لفائدة مستفيدين مؤهلين للحصول على إعانة من الدولة ، هذا النوع من السكن موجه

لفائدة ذوي الدخل المتوسط، والاستفادة منه تتركز على مساهمة فردية، وقرض ميسر وإعانة مباشرة وغير مباشرة.

ث-1- خصائصه: يكتسي هذا السكن الطابع الترقوي و الاجتماعي في آن واحد.

فهو يكتسي الطابع الترقوي لأن مرقبين عقارين بادروا به لحسابهم الخاص أو لحساب هيئات عمومية، حسب أنماط مختلفة طبقا لقواعد التعمير و البناء.

و يكتسي الطابع الاجتماعي لأنه يستفيد من دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة أو غير مباشرة.

يرمي هذا الدعم إلى زيادة اليسر المالي للمرشحين لحيازة سكن لدى المرقبين العقاريين و / أو

المؤسسات المالية في حالة اللجوء إلى القرض العقاري

ث-2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم: "لا يحق له الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

الشخص الذي:

- يمتلك ملكية كاملة عقارا للأغراض السكنية.
- يمتلك أرض للبناء.
- استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار.
- استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئة مسكن .

هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

ث-3- مستويات الإعانة:

ث-3-1- إعانات مباشرة:

700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور، ويكون أقل تكلفة من أو يساوي أربعة مرات الحد

الأدنى للأجر الوطني. (<http://www.lkeria.com/ar/telechargement.php>)

400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة مرّات الحد الأدنى للأجور، ويكون أقل تكلفة من أو يساوي ستة مرّات الحد الأدنى للأجر الوطني.

يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب إضافة إلى دخل الزوج.

يمكن أيضا الجمع بين إعانة الدولة و قرض بنكي بسعر فائدة مدعوم من الخزينة

العامة، حدده التنظيم بنسبة 1 % لهذه الفئة من أصحاب الدخل

ث-3-2-إعانات غير المباشرة: يستفاد السكن الترقوي المدعوم من تخفيضات في سعر العقار المخصص لبناء

تصل إلى: 80% بالنسبة للولايات الشمالية.

90% بالنسبة لولايات الهضاب.

95% لولايات الجنوب. ". (Ibid. p).

ث-3-3-المركبي العقاري: يستفاد المركبي من قروض ميسرة بفوائد تصل إلى 4 %.

ث-4-مكان الحصول على الإعانة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن.

ث-5-المتدخلون في السكن الترقوي المدعوم:

ث-5-1-المركبي العقاري: يقوم المركبي العقاري بإنجاز السكن الترقوي المدعوم في إطار إجراء دعوى

للمشاركة.

ث-5-2-الموثق: يجب بيع السكن الترقوي المدعوم على أساس عقد بيع على تصاميم طبقا لأحكام

تشريعية والتنظيمية .

ث-5-3-مصالح أملاك الدولة: مخولة قانونيا التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة للأملاك

الدولة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.

ث-5-4-المحافظة العقارية: دفع ثمن الأرضية واستخراج العقد و عقود الاستفاداة من المساكن.

ث-5-5-مكتب الدراسات: يجب أن تكون المواصفات التقنية العامة أساسا لإعداد دراسات الهندسية

للمشروع وأيضا لتمكين المركبي العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع.

ث-5-6- السلطات المحلية (البلدية و الولاية):تعتمد في منح رخصة البناء و شهادة المطابقة.

ث-6-مراحل إعداد السكن الترقوي المدعم :يعلم عن البرنامج من وزارة السكن والعمران ،يوزع على

الولايات بإعلانها من طرف البلدية عن طريق هيئة ولائية ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بإيجاد الأرضيات إذ يعد ملف المشروع لكل أرضية من طرف مديرية التعمير والبناء (شهادة التعمير).

تقوم مديرية السكن والتجهيزات العمومية بدعوة مناقصة عن طريق الجرائد على مستوى الإدارات، وبعد مرور شهر يرسل ملف من عشر نسخ إلى مديرية السكن إذ كل ملف يتكون من :

- تصميم مشروع مرفق بوصف المسكن .
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع المصادق عليه طبقاً للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك السالف الذكر.

▪ السجل التجاري، الأنظمة للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج الأشهر الثلاث الأخيرة.

- تصريح بين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين تعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق في البيع على التصاميم.

▪ يتم إخضاع طلب الاقتناء خلال 15يوم للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية.

تقوم الهيئة التقنية الولائية باختيار المرقي العقاري وفق شروط محددة ومخططات المشروع وعلى الوالي الرد للمرقيين في أجل لا يتعدى 30 يوم على الأكثر من تاريخ إيداع الملفات برد يوضح حسب الحالة، ويبلغ الوالي في أجل 15يوم،قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني والمصلح المعنية .

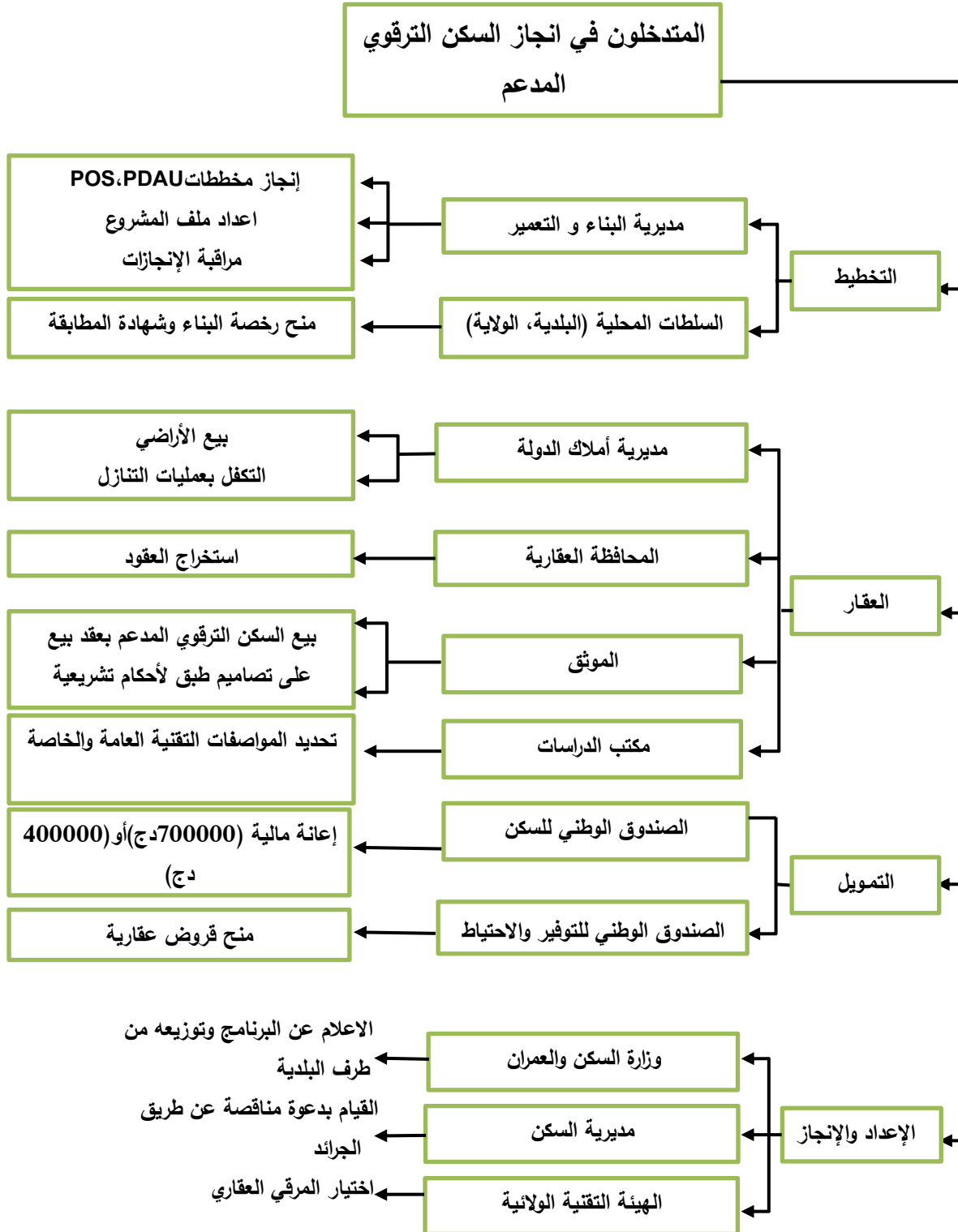
على المرقي العقاري تسليم ملف تنفيذ المشروع في أجل لا يتعدى 5 أشهر مصحوب بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى المدير الولائي المكلف بالسكن بعد تسديد سعر التنازل وكذا النفقات المرتبطة بالمعاملة، إذ يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل لا يتعدى 30 يوم يرفق بدفتر شروط المطابق للمشروع.

ث-7- مواصفات التقنية العامة للسكن الترقوي المدعم: الملحق رقم (01)

إن الهدف من المواصفات التقنية هي توفير سكن ذو نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبى المتطلبات المحلية والتمثلة في:

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع الموقع.
- تحسين نوعية المعمارية والعمرانية، إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة .
- عند الحاجة ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة.

الشكل رقم (03): يبين أهم المتدخلون في انجاز السكن الترقوي المدعم



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

ث-8- الشروط المالية العامة للسكن الترقوي المدعم: الملحق رقم (01)

يعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن يقترحه المرقى العقاري ثم يُكمل بالتكلفة العقارية، ويجب

أن يُعتبر نهائيا وهو بمثابة تعهد المرقى العقاري.

يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم.

ينبغي على المرقى العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان صادرة من صندوق الضمان

والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

ث-9- المرجع القانوني:

أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2010 و المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق 10 مارس 2010 المحدد

لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات

المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.

ج-مقارنة بين النمطين:

ج-1- ملاحظات حول صيغة السكن التساهمي:

- مساهمة الصندوق الوطني للسكن بجزء من ثمن المسكن بدل التكلفة التام به، تتيح الفرصة لعدد أكبر من الأسر للاستفادة من إعانة الدولة .
- الحيازة على الملكية للسكن.
- آجال الإنجاز لا تتعدى 12 شهرا.
- نوعية السكن (شقة بغرفتين، 3 غرف، 4 غرف).
- ضعف المؤسسات المقرضة وعجزها عن تلبية عدد كبير من الطلبات وعن منح امتيازات للمقترضين .

- إشكالية الفوائد البنكية ونظرة المجتمع الجزائري إليهما من ناحية مشروعيتها .
- قيمة الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن تمثل حافزا لفئة من المواطنين لطلب هذا النوع من المساكن ،لكنها بالنسبة لفئة أخرى لا تكفي خصوصا مع اعتبار الفوائد البنكية.

ج-2-ملاحظات حول صيغة السكن الترقوي المدعم:

- دعم على شكل تخفيض من قيمة سعر الأرض المحدد ب80% الى 95% حسب الولايات .
- دعم مجسد بمساعدة مباشرة تقدر ب 400.000 دج أو 700.000 دج حسب مستوى صاحب الطلب ونسبة فائدة مدعمة تقدر ب1% لطالبي القروض البنكية.
- الاستفادة منه تركز على مساهمة فردية، وقرض ميسر وإعانة مباشرة وغير مباشرة.
- صيغة السكن الترقوي المدعم لا تشمل على أية امتيازات للشباب .
- غياب أي نص تنظيمي ينظم هذه الصيغة من السكنات المدعمة .

د-الدراسات السابقة:

إن إطلاع الباحث على جهود من سبقوه في المجال الذي يبحث فيه يعد قاعدة أساسية توجه جهوده حيث تجنبه من تكرار الدراسة و تسمح له بالإحاطة بموضوع البحث و تساعده على تحديد إشكالية بحثه بطريقة ناجحة، وهذا ما جعلنا نتطرق إلى مذكرتين قد تم دراستها بالمسيلة حيث تناولت المذكرة الأولى السكن التساهمي والثانية السكن الترقوي المدعم، كنموذجين ندرسهما للوصول إلى الاسباب التي أدت بالتخلي عن السكن التساهمي وذلك بعد إجراء مقارنة بين الدراستين المتمثلتين في

د-1-السكن التساهمي: تطرق الطلبة مريس عمارة وحسيني زهراء لطيفة في مذكرة لنيل شهادة ليسانس

في تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة سنة2010الى موضوع تحت عنوان انجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي، حيث جاء هذا النوع كنمط جديد من أنماط السكن لحل مشكلة السكن من ناحية العدد والنوع. كما أنه جاء لطبقة معينة (متوسطة الدخل) والتي لا يمكنها الاستفادة من السكن الاجتماعي

الإيجاري حيث لها القدرة على المساهمة في بناء مسكنها. هذا النوع من السكن يتميز عن الاجتماعي بأنه منجز ب: إعانة الدولة والمستفيد كما أن له خصائص يتميز بها أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز، كما سنرى لاحقاً أن هذا النوع أنجز في السنوات الأخيرة بأعداد هائلة أصبحت تنافس أنواع السكن الأخرى للاطلاع عن قرب على هذا النوع من السكن وهل فعلاً يمكن أن يكون بديل لأنواع السكن الموجودة من ناحية التمويل والإنجاز والتسيير وانعكاسات ذلك على المدينة بصورة عامة والمواطن بصورة خاصة؟ أما نحن فالمنطلق الذي نركز عليه يتمثل في: ماهي الأسباب التي أدت إلى التخلي عن هذه الصيغة؟ وبالنسبة للهدف من دراسة معرفة هذا النوع من البرامج، الذي يعول عليه لحل مشكلة السكن ويشرك المواطن (المستفيد) في عملية الإنجاز، كما أن هذا البرنامج يخدم مصالح الدولة (في ظل اقتصاد السوق). إضافة إلى ذلك نسعى من خلال هذه الدراسة إلى معرفة هذا البرنامج (السكن الاجتماعي التساهمي) أثناء البرمجة والتمويل والإنجاز والتسيير وانعكاسات هذا النوع على المواطن والمدينة. أما الذي نسعى إليه نحن في دراستنا هذه هو: الاطلاع على كل من (القوانين المنظمة وقوانين التنفيذ للسكن التساهمي)، بالإضافة إلى تحديد كل من (معوقات تنفيذه، أسباب التخلي عنه وتحديد الحلول التي جاءت بها الصيغة البديلة (السكن الترقوي المدعم)).

وعلى هذا الأساس تطرق الطلبة في الفصل الأول إلى أنواع السكنات ومختلف سياسات السكن في الجزائر و تمويل السكن في الجزائر .

أما الفصل الثاني فتم التركيز على السكن التساهمي وآليات تسيير وإنجاز هذا البرنامج .

وفي الفصل الثالث كانت هناك تقديم لمدينة المسيلة ومراحل إنجاز الحي بالإضافة إلى دراسة تحليلية للحي.

أما في الفصل الرابع قام الطلبة بمشروع تنفيذي ترجموا فيه نتائج البحث في مشروع السكن التساهمي و حاولوا توفير كل عوامل النجاح من خلال دراستهم هذه .

و من أهم هذه النتائج التي تم التوصل إليها هي

اهتمام الدولة بقطاع السكن أدى إلى إبراز برامج سكنية عديدة من بينها برنامج السكن الاجتماعي التساهمي الذي أصبح ينافس البرامج السكنية ويتميز عنها في طريقة الدراسة الانجاز والتسيير خاصة. هذا النوع من السكن يتم فيه إشراك المواطن (المستفيد) بدءا من عملية التخطيط إلى غاية الانجاز في هذا النوع من البرامج السكنية نلاحظ تعدد الفاعلين (المتدخلين) بدءا من عملية التخطيط إلى غاية الإنجاز.

د-2- السكن الترقوي المدعم:

في مذكرة تخرج ياحي عادل، شيخاوي عبد الباري وزملائهما لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة سنة 2012 و تحت عنوان السكن الترقوي المدعم في الجزائر، تحدث الطلبة بأن هذه السياسات جاءت كلها لدعم المواطن إلا أن أزمة السكن باقية، فبرمجت الدولة 02 مليون وحدة سكنية في الخماسي (2010م-2014م)، ولم تكفي بالكم بل فكرت في النوعية فشجعت صيغ جديدة بفضل تطوير قروض سكنية وتخفيض نسبة فائدة وزيادة مساعدات دولة وقد تضمنت هذه الإجراءات بتشجيع تطوير برامج السكن، ومنه سمحت بإطلاق مشروع جديد هو امتداد للسكن التساهمي يدعى السكن الترقوي المدعم:

ما هي نقائص برنامج السكن التساهمي حتى يعوض بالسكن الترقوي المدعم؟

- ما هي التحسينات و الإضافات التي جاء بها السكن الترقوي المدعم؟
- و كان الهدف من هذه الدراسة هو: - التعرف على السكن الترقوي المدعم.
- الوقوف على الخصائص و المميزات .
- معرفة أهم الأبعاد التي يراعيها البرنامج.
- معرفة الإضافة التي جاء بها هذا البرنامج عن سابقه.

حيث ركز الطلبة في الفصل الأول على السياسة السكنية في الجزائر والمجهودات المبذولة في هذا المجال وحالة السكن الترقوي المدعم من خلال الإنجازات التي حققت منذ إطلاق هذا البرنامج و أهم المتدخلين في إنجاز هذا السكن في الجزائر .

وفي الفصل الثاني تم القيام بدراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية والمعمارية لمجموعة من الأحياء وذلك للوصول لنتائج دقيقة ،وكنماذج لأحياء ترقويه تم دراسة حي [نقر (126 مسكن)، 374 مسكن] ، حي (دغيش 102 ، دغة 82، نقر 78) مسكن كأمثلة تساهمية، وتمحور الهدف من هذا كله في التعرف على انعكاسات سياسات الإسكان في الجزائر في بعض أحياء ترقويه وأخرى تساهمية بالمسيلة، ومدى تفاعلها مع سلوكيات المجتمع بإعطاء صورة واضحة عن وضعية هذه الأحياء من الجوانب الفيزيائية ،وماذا أعطت كمنتوج عمراني مع التركيز على الجانب العمراني ،و دراسة وتحليل التغيرات والتشوهات التي تعرفها واجهات العمارات .

أما الفصل الثالث فهو عبارة عن مشروع تنفيذي تترجم فيه كل ما جاء في التحليل من خلال اعطاء فيها اقتراحين يعمل فيه الفوج الأول على برمجة سكنات ترقويه مدعمة وفق ما جاء به القرار الوزاري المشترك رقم (03) ، أما الفوج الثاني فيعمل على برمجة سكن ترقوي مدعم بخلاف في النمط f3،f4 وبزيادة في المساحة.

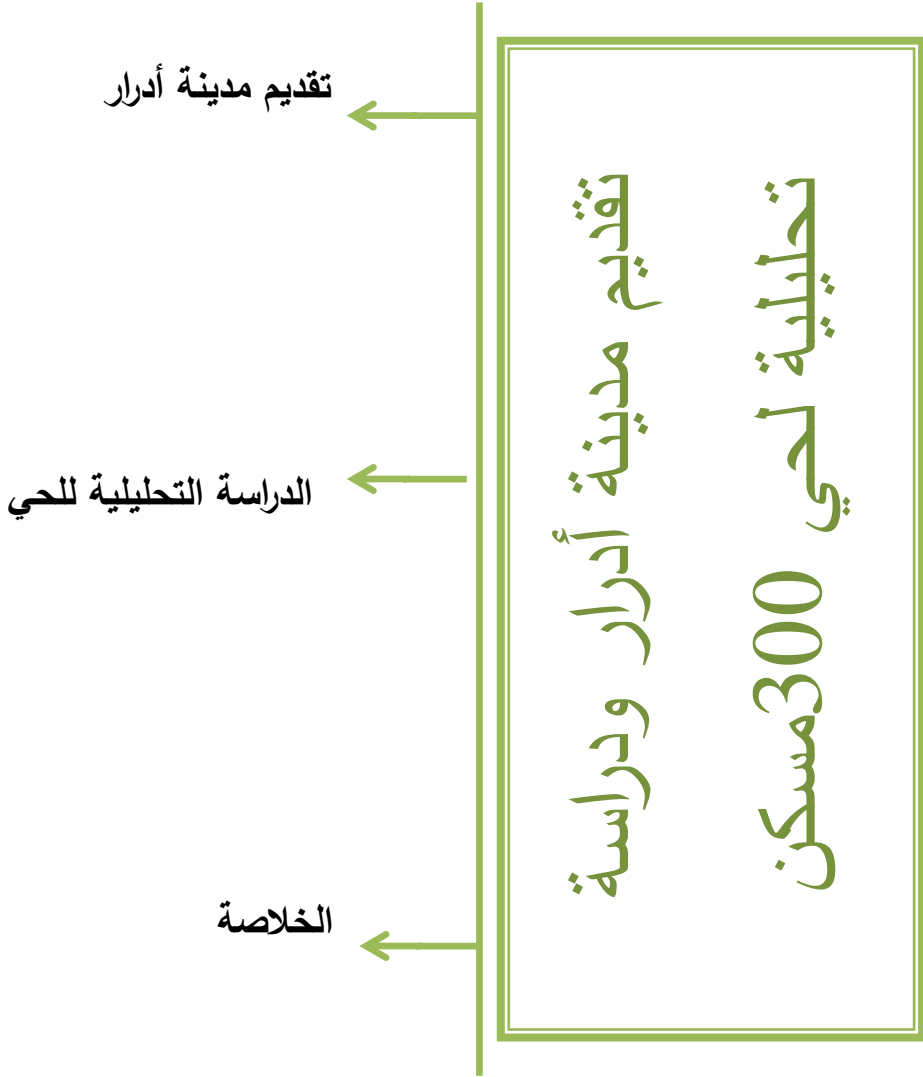
من خلال دراستنا للمذكرتين نجد أن السكن التساهمي نافس البرامج السكنية الأخرى وتميز عنها من ناحية الإنجاز والتسيير وهذا ما يدل على أن التساهمي بادر كسياسة في حل مشكل السكن، وهذا راجع للدعم الذي تمنح الدولة للمواطن والرقابة المفروضة عند الإنجاز، أما السكن الترقوي المدعم فهو نوع جديد من أنواع السكن بالجزائر اقترح ليعوض البرنامج السابق "التساهمي" وذلك لحل الكثير من مشاكله ، باقتراح دفتر شروط الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في إنجاز سكن ترقوي مدعم حسب القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 الموافق لـ 14 ماي 2011 .

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق نجد أن الدولة قد اولت اهتمام كبيرا لقطاع السكن من خلال إطلاق سلسلة من البرامج السكنية كبرنامج السكن التساهمي، حيث خصصت فيه الدولة مساعدات مباشرة مالية يتحصل عليها المستفيد مباشرة (عبارة عن مبلغ مالي)، وأخرى غير مباشرة يستفيد منها المواطن بصفة غير مباشرة، تتمثل في : تخفيض الضرائب، تخفيض تكلفة قطعة الأرض من المرقى العقاري وكذا اللجوء الى البنك، بالإضافة الى القيام بخطوة إشراك المستعمل من أجل تطوير وسيرورة هذا النوع من البرامج السكنية. إلا أنه وبالرغم من كل تلك الجهود المبذولة التي تخص هاته الصيغة إلا أنها لم تلبى متطلبات المستفيد سواء من ناحية الكم أو النوع، وهذا ما أدّى بالدولة الى اقتراح برنامج جديد يدعى السكن الترقوي المدعم، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال الفصل الموالي.



الفصل الثاني



تعتبر الدراسة التحليلية مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية، حيث يتم من خلالها تشخيص الوضعية الحالية لأهم العناصر المتعلقة بالموضوع المدروس. ولكي نقف عند أهم العناصر المكونة لهذا البحث حاولنا من خلال هذا الفصل دراسة وتحليل كل المعطيات العمرانية والمعمارية للإطار المبنى والفضاء الحضري داخل حي 300 مسكن بتليلان، وهذا بالاعتماد على المعاينة الميدانية، والصور الفوتوغرافية والمخططات والوثائق المكتوبة.

الخريطة رقم(01): تبين موقع ولاية أدرار من الجزائر



المصدر: مديرية التعمير والبناء (مذكرة قصاصي، سنة 2015)

1) تقديم مدينة أدرار:

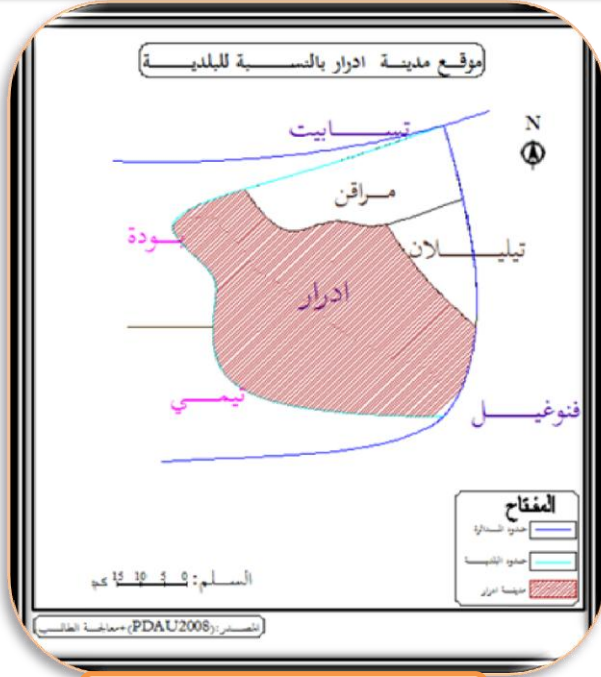
أ-الموقع الجغرافي والفلكي لولاية أدرار :
تقع ولاية أدرار في الجنوب الغربي للدولة الجزائرية حسب الخريطة رقم(01)
تتحصر ولاية أدرار بين خطي (1) شرقا و(3) غربا ، خط غرينيتش وبين دائرتي (20) إلى (30) شمالا. انبثقت عن التقسيم الإداري سنة (1974)، تتربع على مساحة تقدر بـ : (427968 كلم²) أي ما يعادل

(17.97%) من مساحة الجزائر. مكونة من 11 دائرة و 28 بلدية و أكثر من 309 قصر مقسمة إلى أربع أقاليم هي : قورارة، توات، تيديكلت وتانزروفت.
يحتها :

- شمالاً : ولاية البيض .
- شرقاً : ولايتي غرداية و تمنراست .
- جنوباً : دولتي مالي و موريتانيا .

الجيومرفولوجية للاستخدام الحضري ؛ حيث لا توجد أي عوائق للتوسع العمراني ، ماعدا واحات النخيل

في جنوب المدينة والتي تعتبر كعائق طبيعي . الخريطة رقم(04): تبين موقع مدينة أدرار في البلدية



المصدر: PdaU2008+ معالجة الطالبة

(ث) لمحة تاريخية عن إقليم توات: إقليم توات هو عبارة عن أرخبيل من الواحات الخصبة ، ومنطقة توات قديمة النشأة ويعود منشأها إلى القرون الأولى الميلادية ، إذ كانت توجد واحات وقرى حول بحيرة تقطنها قبائل تسمى (الزناتة) من قصور : -مدوم ، ملوكات ، تسابيت . ثم جاءت بعد ذلك هجرة يهودية في القرن الثاني ميلادي و سكنوا تمنظيط وما

زالت الآثار شاهدة على ذلك خلال الحكم الإسلامي ازدهرت الإمارة الزناتية وعاصمتها (سجلماسته)

حيث كانت توات تلعب دور ملتقى تجاري ونقطة وصل بين المغرب الكبير وإفريقيا السوداء حتى القرن السادس عشر .

ورغم كل التغيرات وموجات الهجرات من يهود وعرب وعثمانيين كانت منطقة توات سوقا كبيرة وهمزة وصل بين منطقة المغرب ودول إفريقيا حتى الغزو الاستعماري .

(2)الدراسة التحليلية للحي:

أ-موقع منطقة الدراسة: يقع حي 300 مسكن بتليلان في الجهة الشرقية لمركز مدينة أدرار ، وهو يدخل في إطار برنامج السكن الاجتماعي التساهمي والموجه للطبقة المتوسطة الدخل من المجتمع، يتربع على مساحة إجمالية تقدر ب79755.06851م². الصورة رقم(01).

الصورة رقم(01): تبين موقع منطقة الدراسة في مدينة أدرار



المصدر : Google earth + معالجة الطالبة

ب-مراحل تنفيذ وانجاز الحي:

هو من الأحياء السكنية الجديدة ذات السكن الفردي، التابعة لمديرية التعمير والبناء بأدرار تمّ تسجيله سنة (2001)، يحتوي على 300 وحدة سكنية، بدأت الأشغال به سنة(2002) من طرف مرقي عقاري خاص تحت مسمى سيدي موسى للأشغال العمومية والترقية العقارية، حيث قام بالدراسات المعمارية الخاصة به مكتب دراسات مختص في مجال العمران عُيّن من طرف المرقي العقاري دون اشراك المواطنين أثناء مرحلة التصميم، حيث تمّ إعداد قائمة المستفيدين من طرف المرقي العقاري سنة(2002)، و بدأ تمويلهم من طرف الصندوق الوطني الصندوق الوطني للسكن(CNL) سنة(2002) بالدفع عن طريق البنك للوكيل العقاري، حيث تم على مرحلتين هما:

البرنامج الأول تم انجاز 80 مسكن سنة(2002،2003).

البرنامج الثاني تم انجاز 220 مسكن سنة (2003،2004).

دامت مدّة الانجاز سنتين (2002،2004).رغم أنّ مدّة الانجاز الاولية المحددة في العقد كانت 12 شهرا، وكان من المفروض أن تنتهي الأشغال سنة 2003 بدل من (2004) وللاشارة فإن المشروع عرف تأخرا في الانطلاق ب12 شهرا، فسنة التسجيل كانت في (2001) والانطلاق كانت في (2002).

الصورة رقم(02): تبين حدود منطقة الدراسة



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة

ت- حدود منطقة الدراسة(حي300

مسكن تليلان): يحدها من: الشمال:

حي500 مسكن وساحة تليلان وثانوية

الجنوب: الإقامة الجامعية تليلان.

شرقا: مستشفى.

غربا: حي 168 مسكن وإقامة جامعية.

الصورة رقم(04):حدود جنوبية (الإقامة الجامعية)



المصدر: من النقاط الطالبة2017

الصورة رقم(03): الحدود الغربية (حي 168 مسكن)



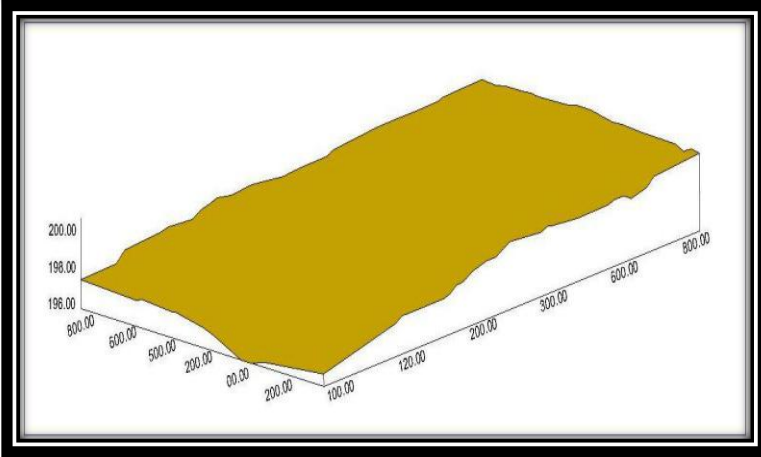
المصدر: من النقاط الطالبة2017

الصورة رقم(05):الحدود الشرقية (مستشفى)



المصدر: من النقاط الطالبة2017

الشكل رقم(04): يوضح انحدار منطقة الدراسة



المصدر: مخطط شغل الأرض تليلان + معالجة الطالبة

ث-طبوغرافية الحي: تموضع حي 300 مسكن على أرضية مستوية عموما مع وجود انحدار طفيف لا يتعدى 02% كما هو موضح في الشكل رقم(04).

ج) السكن في الحي:

هو سكن فردي له مخطط واحد يتكون كل مسكن من ثلاث غرف وحمام ومطبخ وفناء صغير في بدايته، يتربع كل مسكن على مساحة تقدر ب: 100م²، حيث توجد به (189) وحدة سكنية لديها ثلاث واجهات و(111) وحدة سكنية لديها واجهتين، وهو سكن ذو طابق أرضي في الأصل الا أنه ومع تغيير بعض السكان لمنازلهم أصبحت هناك بعض السكنات لديها طابق أرضي+1، حيث أصبحت توجد به (209) وحدة سكنية ذات طابق أرضي+1 و(179) وحدة سكنية لازالت على أصلها ذات طابق أرضي فقط. كما هو موضح في الجدول رقم(02) التالي:

جدول رقم (02): يوضح السكن في الحي

النمط	المساحة	عدد السكنات ذات واجهتين	عدد السكنات ذات ثلاث واجهات	عدد السكنات ذات طابق أرضي فقط	عدد السكنات ذات(ط+1)
فردى	100م ²	189	111	179	209

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

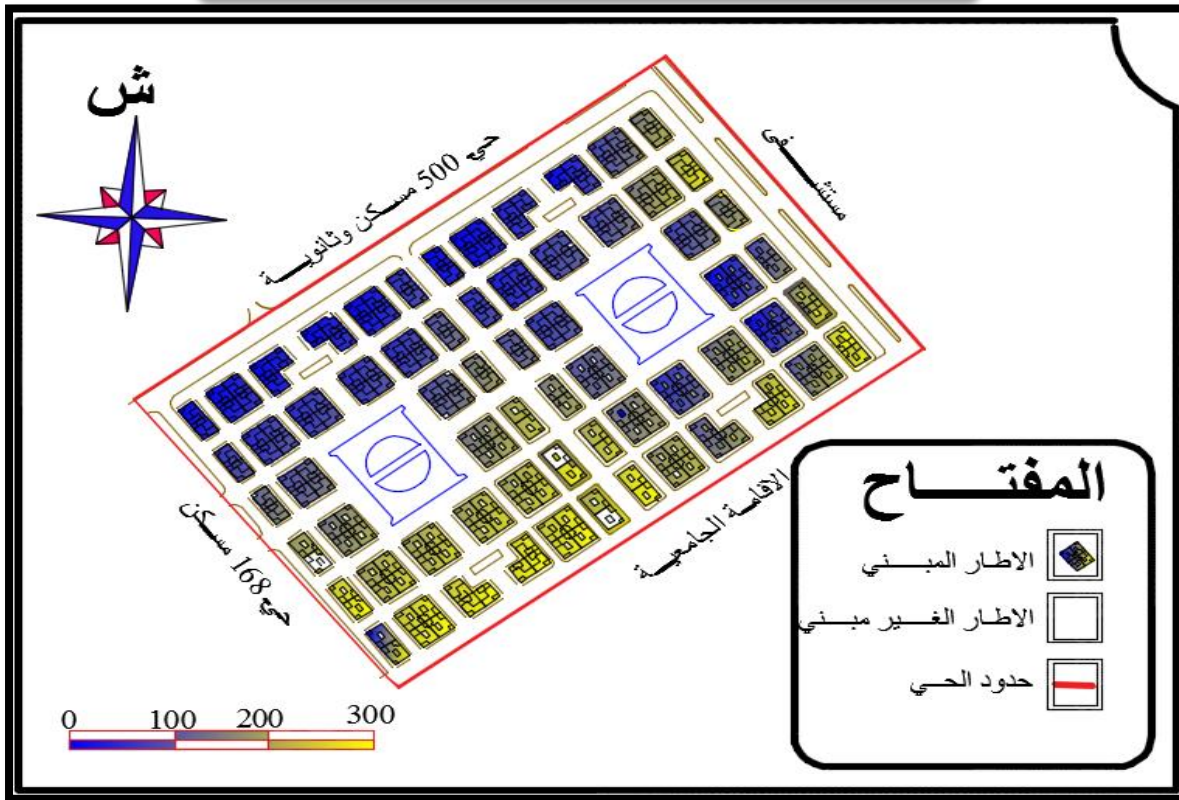
د) الإطار المبني والغير مبني: تتربع منطقة الدراسة على مساحة تقدر بـ 79755.06851 م^2 منها ما هو مبني (سكنات، تجهيزات) وتبلغ مساحته 30873.843936 م^2 ما يعادل نسبة 38.71% وما هو غير مبني (ساحات، طرق) حيث تبلغ مساحته 48881.224574 م^2 أي بنسبة 61.29% . كما هو موضح في الجدول رقم (02).

جدول رقم (03): يوضح مساحة ونسبة الإطار المبني والغير مبني في منطقة الدراسة

منطقة الدراسة		الإطار
النسبة بـ %	المساحة بـ (م^2)	
38.71	30873.843936	الإطار المبني
61.29	48881.224574	الإطار الغير مبني
100	79755.06851	الإطار الإجمالي

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

المخطط رقم (01): يبين الاطار المبني والغير مبني للحي



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

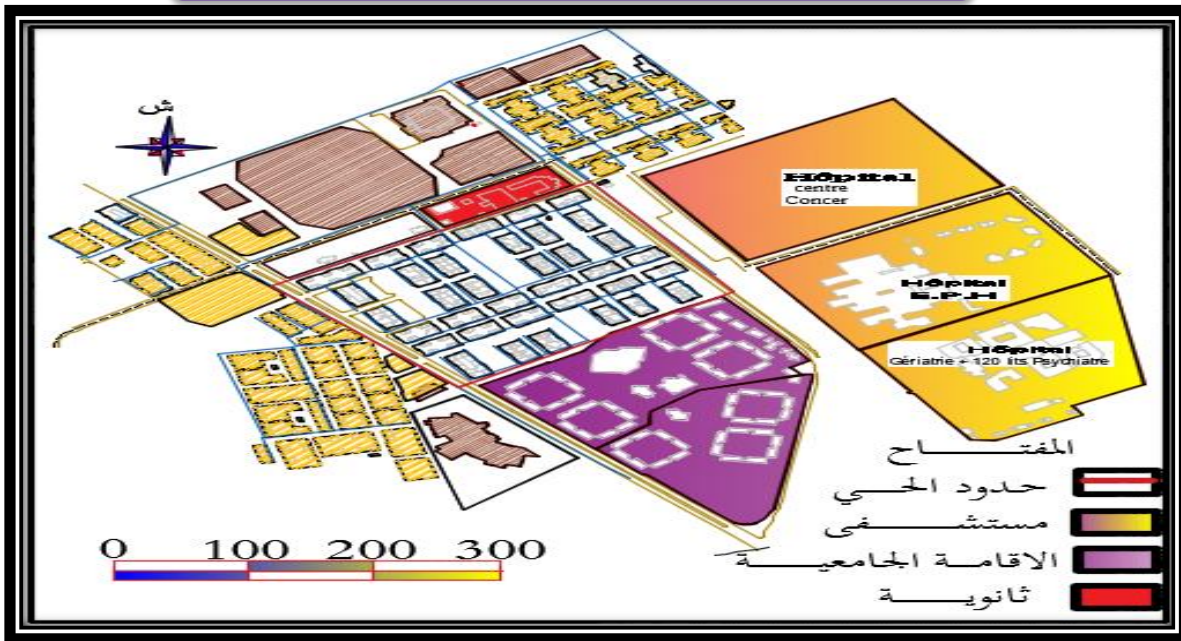
د-1-الإطار المبنى: يخص كل ما هو مبني فوق الأرضية مهما كان نوعه سواء سكنات أو تجهيزات وغيرها , حيث تبلغ نسبة مساحة السكنات 38.71% وهي تمثل نسبة مئة بالمئة من المساحة الاجمالية للإطار المبنى في حين نرى بأن التجهيزات منعدمة داخل الحي.

د-1-1-التجهيزات: تعتبر التجهيزات مهمة في دراستنا وذلك لتعلقها بمدى تنقل السكان للوصول اليها , ولما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكان وتنظيمهم واستقرارهم , كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها وحجمها وأيضا لها دور مهيكلي في المجال إلا أننا نجد أن الحي يفتقر إلى التجهيزات بمختلف أنواعها حيث نجد أن التجهيزات هنا تتمركز في المحيط المجاور لمنطقة الدراسة، بحيث هذه التجهيزات لها تأثير كبير على المنطقة المدروسة بشكل خاص وعلى المدينة ككل بشكل عام وتتمثل في: تجهيزات دينية: مسجد.

تجهيزات تعليمية: إقامة جامعية، ثانوية.

تجهيزات صحية: مستشفى.

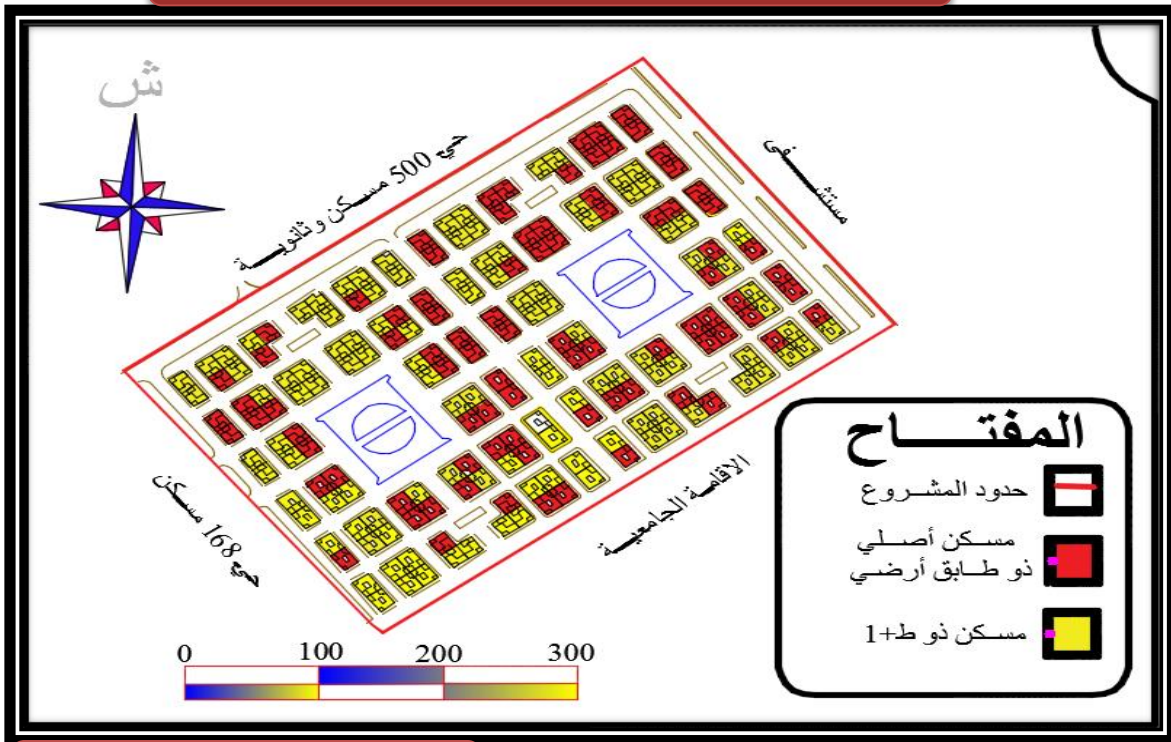
المخطط رقم(02): يبين التجهيزات المجاورة للحي



المصدر: مديرية التعمير والبناء + معالجة الطالبة

د-1-2-ارتفاع المباني: عندما تضيق الأرض وترتفع قيمتها في المدينة أو في الحي يميل السكان إلى تعليية بناياتهم حتى يتمكنوا من زيادة الاتساع داخل مساكنها.من خلال بحثنا الميداني لاحظنا أن معظم سكنات الحي يزيد ارتفاعها عن الطابق الارضي ويعني هذا أن الامتداد العمودي الذي عرفه الحي راجع الى ضيق مساحة السكنات الموجودة به رغم الظروف الطبيعية والمناخية التي تتسم بها المنطقة وعادات وتقاليد المجتمع. كما توضحه الصور (06، 07).

المخطط رقم(03): يبين ارتفاع المباني



المصدر: مديرية التعمير والبناء + معالجة الطالبة

الصورة رقم(07): مسكن ذو(ط+1)



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

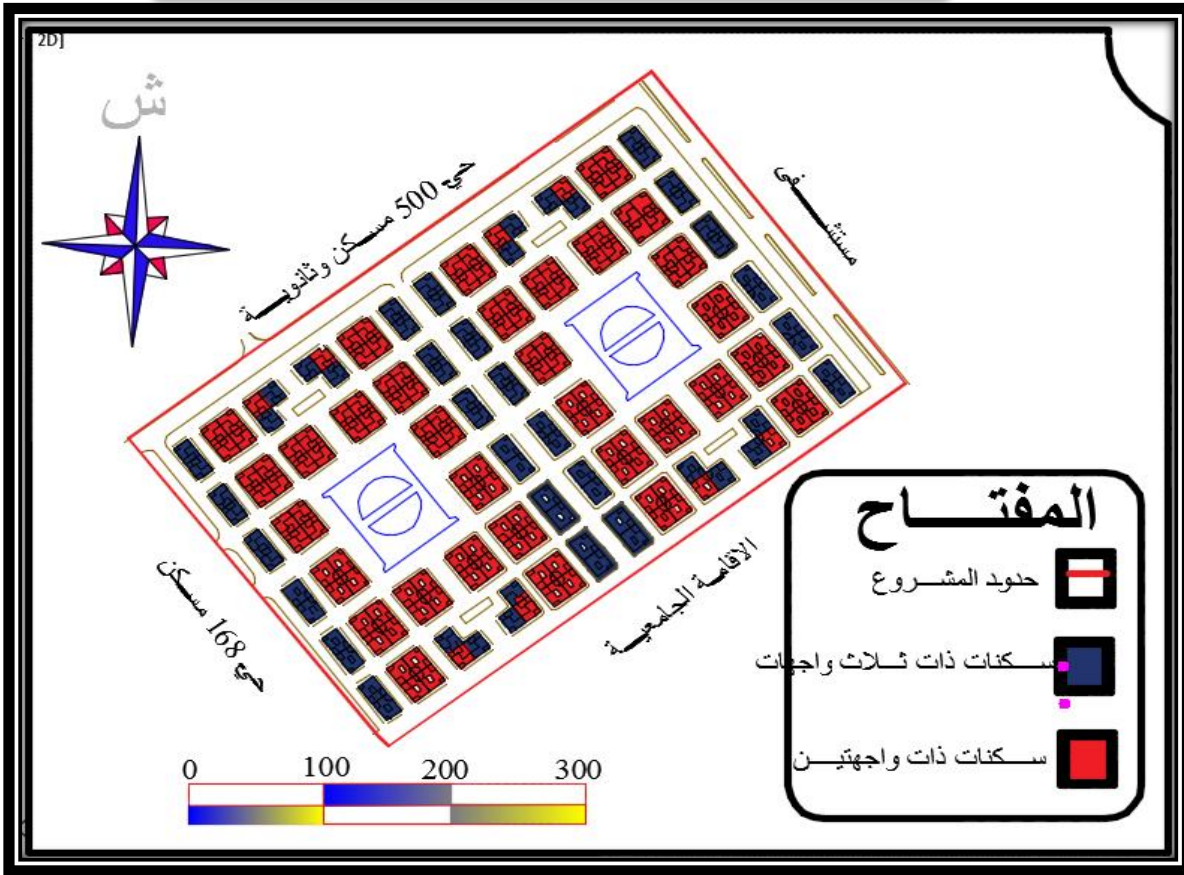
الصورة رقم(06): مسكن أصلي ذو طابق



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

د-1-3-الواجهات: توجد بالحي سكنات ذات واجهتين وأخرى ذات ثلاث واجهات، كما نلاحظ ان واجهة السكنات في الحي لا تستجيب لعادات وتقاليد السكان المطلوبة بحيث نجد أنها تعاني من مشكلة قصر الجدار الخارجي لفناء المنزل وهذا ما أدى ببعض السكان الى الزيادة في طول الجدار مما تسبب في تشويه واجهة المسكن وبالتالي تشويه الحي ككل. كما توضحه الصور (09.08).

المخطط رقم(04): يبين السكنات ذات واجهتين وثلاث واجهات



المصدر: مديرية التعمير والبناء + معالجة الطالبة

الصورة رقم(09): واجهة في الحي



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(08): واجهة في الحي

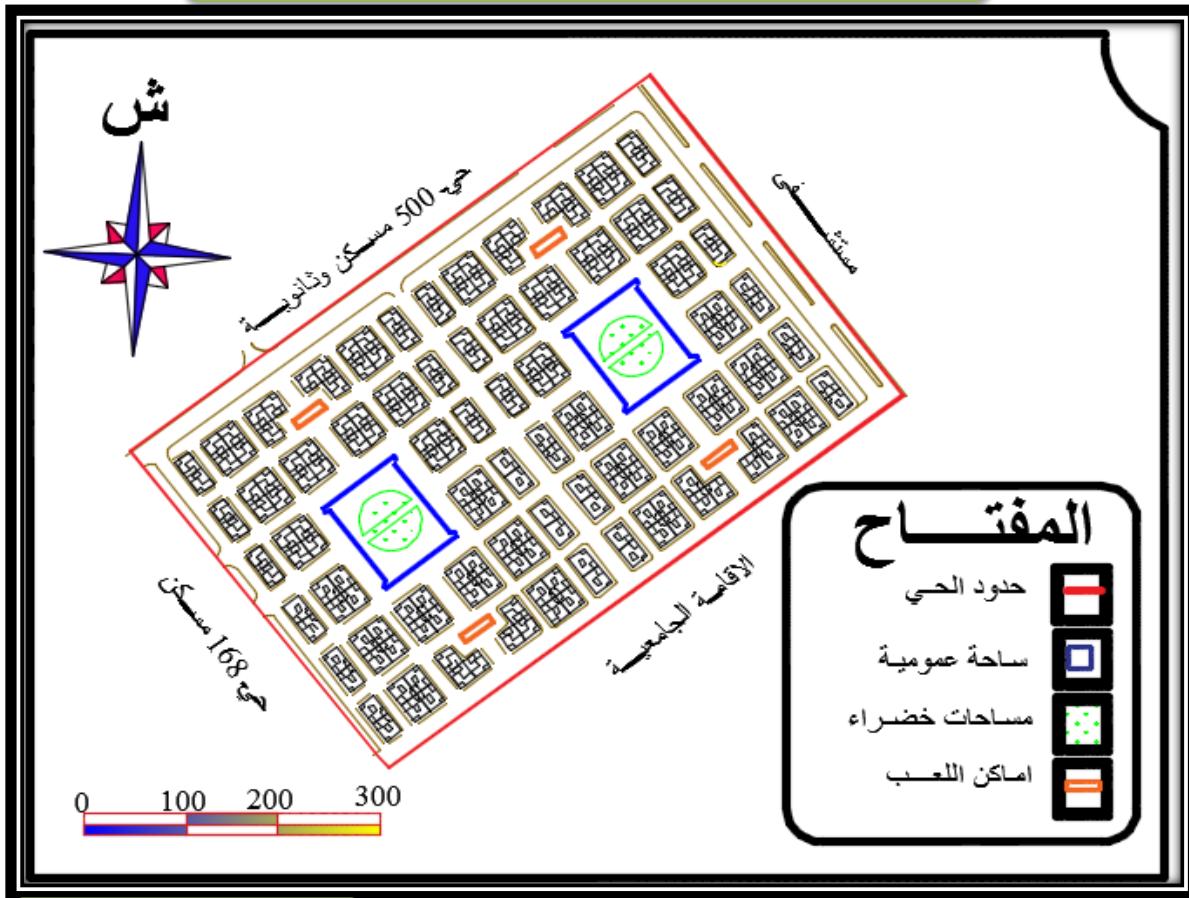


المصدر: من التقاط الطالبة 2017

د-2-الإطار الغير المبني:

د-2-1-الساحات: المساحات الخضراء بمنطقة الدراسة في حالة متدهورة نتيجة الإهمال وقلة الاهتمام وهي في أشد الحاجة الى صيانتها عن طريق اتخاذ التدابير اللازمة للحد من هذا التدهور. كما نلاحظ أن المنطقة تعاني من قلة الساحات العمومية وأماكن اللعب وحتى الموجودة غير مهيئة. الصورتان (10، 11)

المخطط رقم(05): يبين الساحات في الحي



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

الصورة رقم(11): توضح أماكن لعب الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

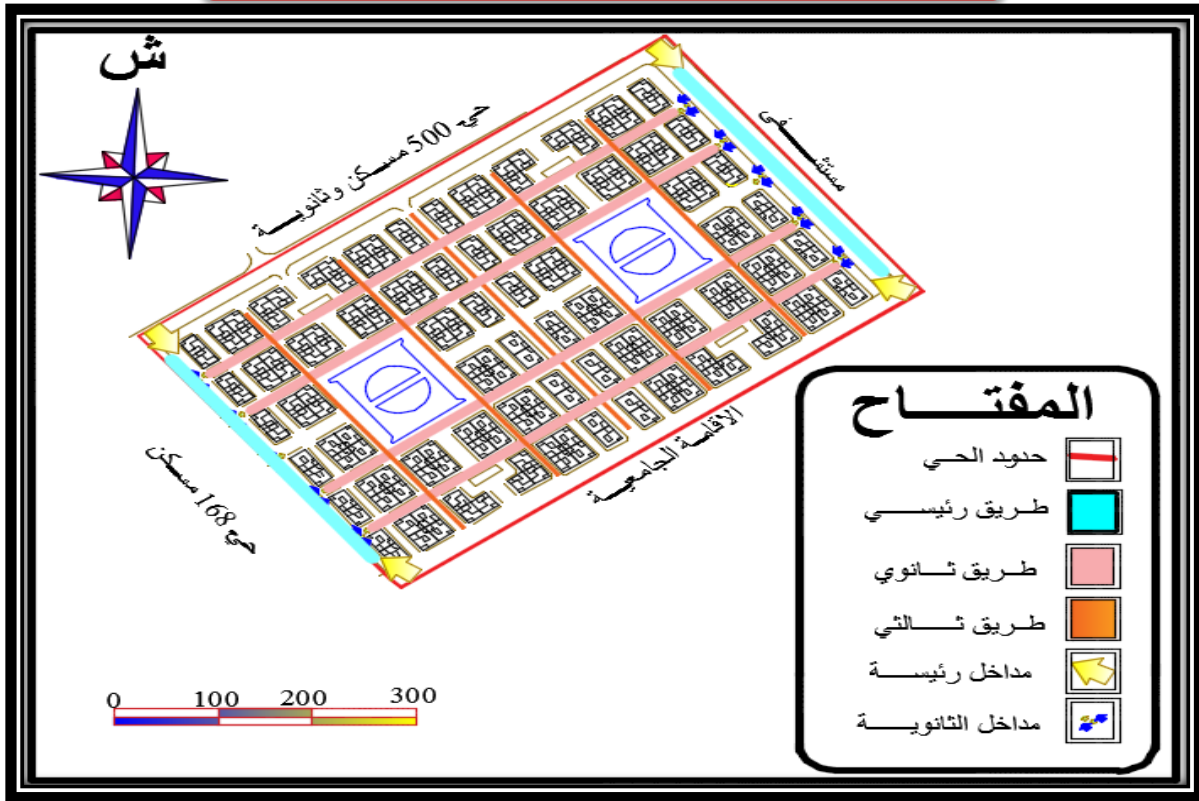
الصورة رقم(10): توضح (م.خ) في الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

د-2-2-الطرقات والمنافذ: تعتبر الطرقات الشريان الرئيسي بالنسبة لأي منطقة والتي تربطها بمحيطها المجاور كما هو الحال بالنسبة لحي 300 مسكن، وهي تمتاز بالعرض وتكون مسارات مستقيمة وواسعة متعامدة مع بعضها البعض كمل أنها تأخذ الشكل الشطرنجي والذي نجم عنه كثرة المداخل وهي ثلاث أنواع (رئيسية، ثانوية، ثالثية) إلا أن طرقات منطقة الدراسة منها ما هو في حالة متوسطة ومنها ما يعاني من تدهور كما هو موضح في الصورتين (13.12).

المخطط رقم(06): يبين الطرقات والمنافذ في الحي



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

الصورة رقم(13): طرقات في حالة رديئة



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(12): طرقات في حالة متوسطة



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

د-2-3-الأرصفة والممرات: من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة لاحظنا نقص في الممرات الخاصة بالمشاة ماعدا تلك المجاورة للطرق الرئيسية والثانوية، بالإضافة الى أنها تعاني من تدهور على مستوى الأرصفة. كما توضح الصورتين (14، 15).

الصورة رقم(15): توضح أحد ممرات الحي



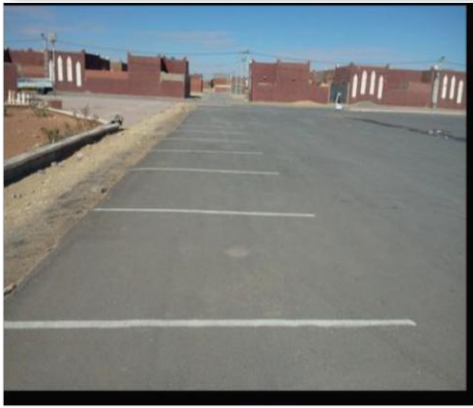
المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(14): توضح حالة أرصفة الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(16): موقف السيارات في الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

د-2-4-مواقف السيارات: تعاني منطقة الدراسة من نقص في مواقف السيارات مما أدى ببعض السائقين الى استغلال حافة الطريق للتوقف وهذا ما تسبب في عرقلة حركة المرور بالإضافة إلى أنها لا تضاهي تطبيق المعايير الخاصة بمواقف السيارات. الصورة(16).

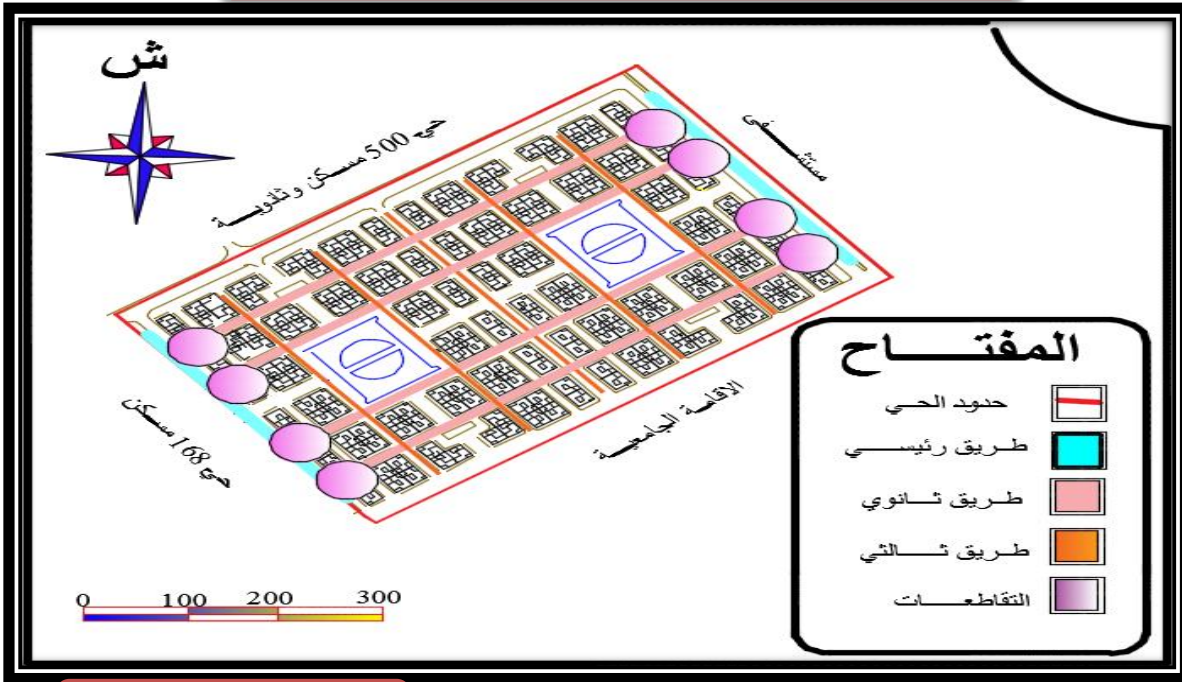
د-2-5-التقاطعات: يوجد بالحي نوعين من التقاطعات , تقاطع على حرف T ويعتبر هذا النوع امانا نسبيا أما النوع الثاني على شكل حرف X فهو غير ملائم لما يسبب على مستواه من حوادث , وينتج عن هذا التقاطع عدة مشاكل منها :

- حركة ميكانيكية كثيفة

- التلوث الضوضائي

التقاطعات الموجودة في الحي هي عبارة عن تقاطع طريقين ثانوي ورئيسي أو طريقين ثانويين أو طريقين رئيسيين.

المخطط رقم (07): يبين التقاطعات في الحي



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

الصورة رقم (17): توضح نوع شبكة المياه الصالحة للشرب



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

د-2-6- الشبكات:

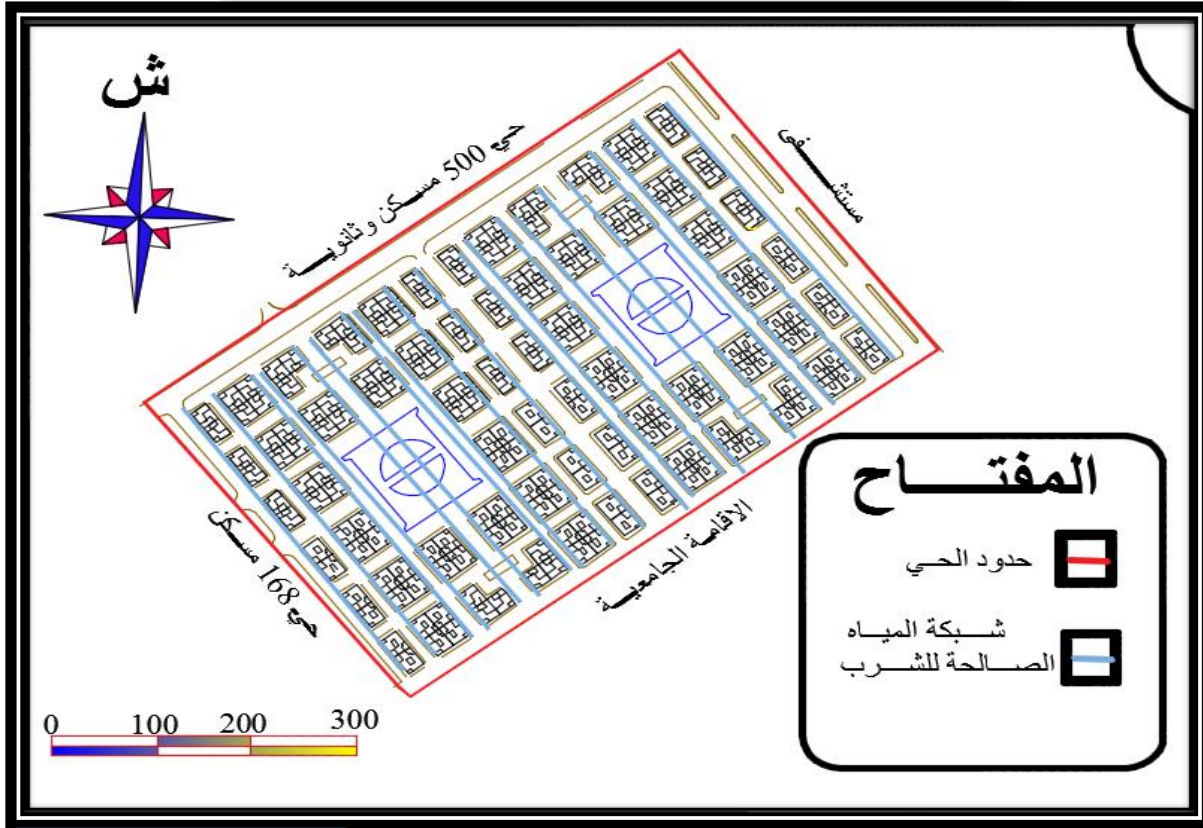
د-2-6-1- شبكة المياه الصالحة للشرب:

كل المساكن الموجودة بمنطقة الدراسة مريوطة

بشبكة المياه الصالحة للشرب. (الصورة رقم

17).

المخطط رقم (08): يبين شبكة المياه الصالحة للشرب



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

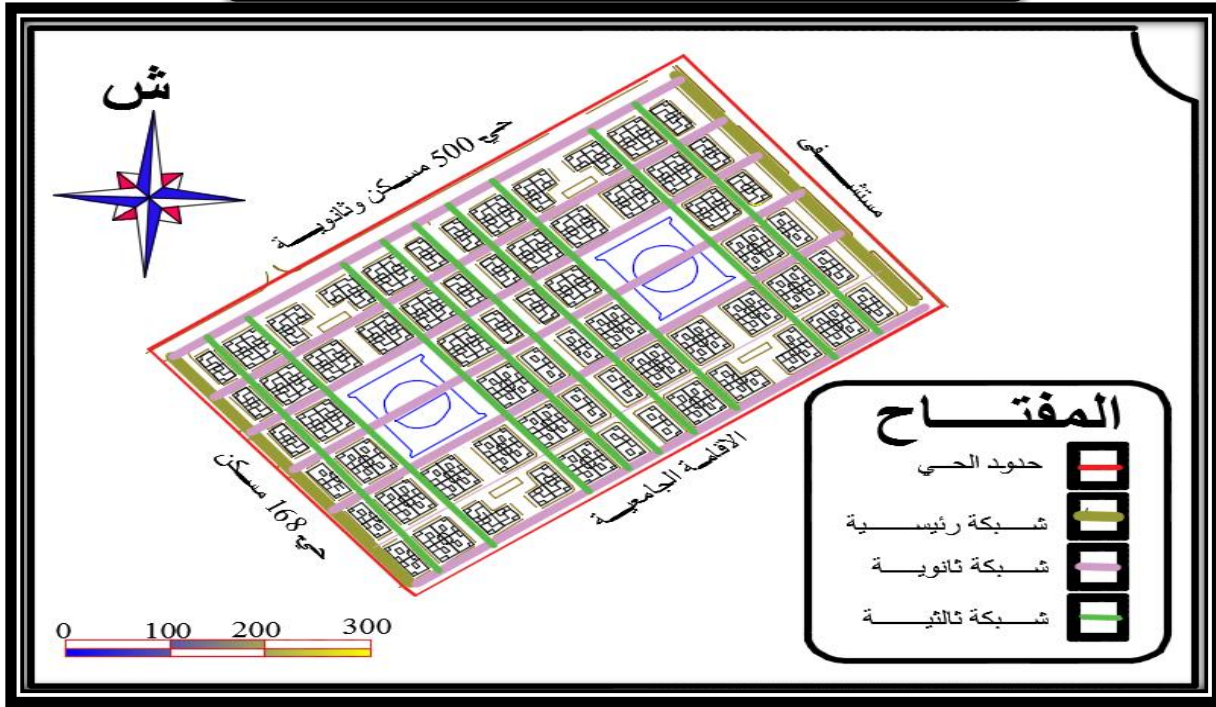
د-2-6-2-شبكة الصرف الصحي: توجد بالحي شبكة صرف الصحي بنسبة 100% وبأقطار متباينة -300ملم و400ملم- الصورة (18).

الصورة رقم (18): توضح نوع شبكة الصرف الصحي



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

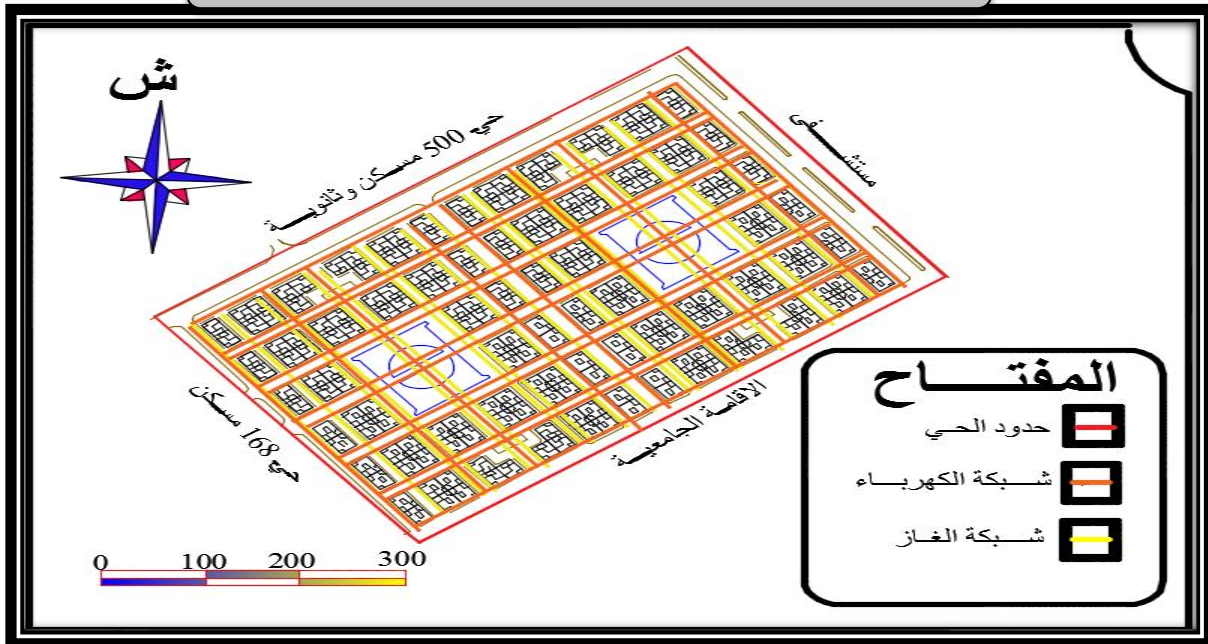
المخطط رقم(09): يبين شبكة الصرف الصحي



المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

د-2-6-3-شبكة الكهرباء والغاز: جميع السكنات في منطقة الدراسة تستوفي على شبكة الكهرباء والغاز الطبيعي بنسبة 100%. الصورتان (19، 20).

المخطط رقم(10): يبين شبكة الغاز والكهرباء



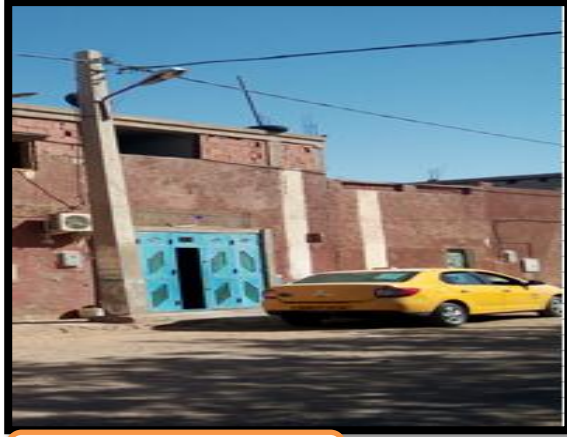
المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

الصورة رقم(20): توضح شبكة الغاز



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(19): توضح شبكة الكهرباء



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الخلاصة:

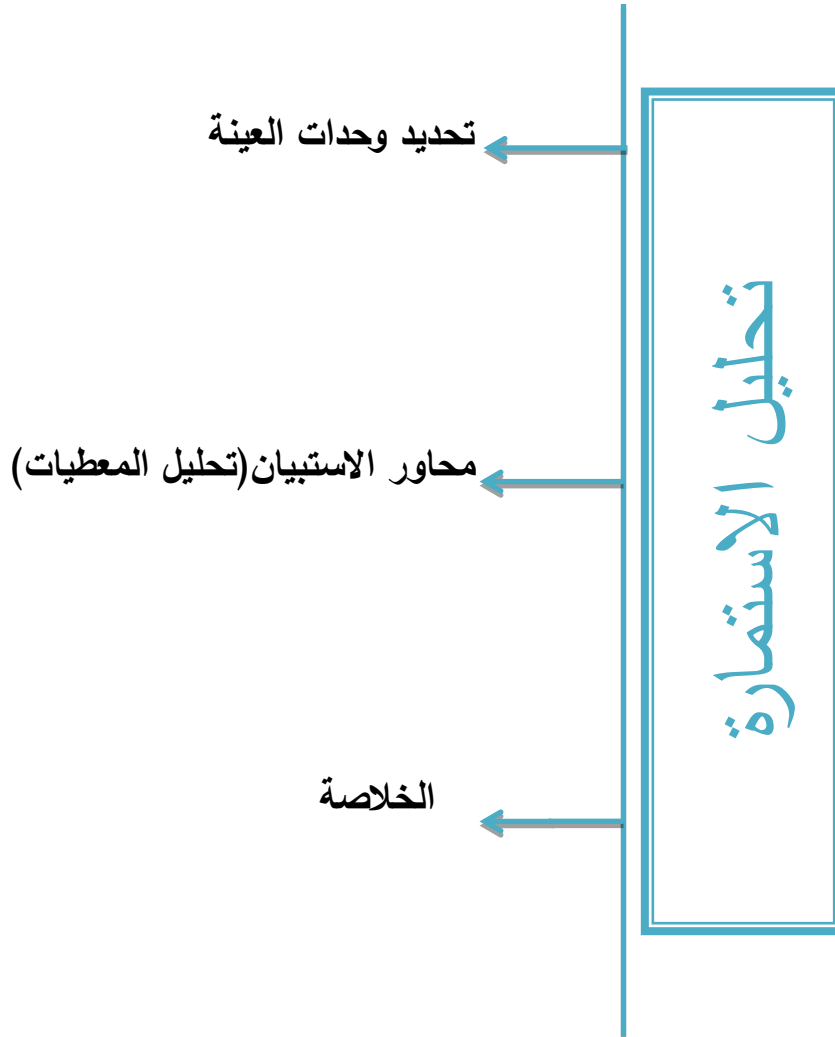
من خلال هذا الفصل قمنا بدراسة وتحليل حي 300 مسكن والتعرف على الوضعية الحالية له والوقوف على المشاكل التي يعاني منها.

ويمكننا تلخيصها في عدة نقاط اساسية هي:

- ✚ عدم اشراك المستفيدين في التصميم.
- ✚ تأخر في انطلاق المشروع وفي استلامه.
- ✚ عدم وجود طابع عمراني محلي مميز للحي .
- ✚ التغير في ارتفاعات المباني مما أدى الى تشويه الحي .
- ✚ انعدام التجهيزات والمرافق العمومية.
- ✚ تشوه الواجهات.
- ✚ تدهور المساحات الخضراء.
- ✚ رداءة الطرقات.
- ✚ نقص أماكن اللعب.



الفصل الثالث



أ- **تحديد وحدات العينة:** الحي به 300 مسكن حيث شاغلي هذه السكنات هم الذين يمثلون مجتمع الدراسة قد حددنا منه عينة بنسبة 50 بالمئة بغية الحصول على معطيات أكثر دقة ، فإذا كان كل مسكن يمثل عينة ، فإن وحدات العينة الإجمالي يكون 150 وحدة. حيث $150 = (100/50 * 300)$

كيفية تحديد وحدات العينة: نقوم باختيار التقنية الملائمة والتي نستعملها لتعيين وحدات العينة والتي هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو، د. علي غربي وآخرون. 1999. 156-157) هذه المعاينة تعتمد أولاً على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة ترتيباً تسلسلياً، في هذه الحالة قد رتبنا السكنات من 1 إلى 300 (الملحق رقم 02) وثانياً عملنا على تحديد وحدات العينة بواسطة معامل الرفع (معامل القفز) الذي نحصل عليه عن طريق معادلة خاصة (د. فضيل دليلو.) ك = ن/ع حيث:

ك:معامل الرفع.

ن: عدد وحدات المجتمع = 300.

ع: عدد وحدات العينة = 150.

إذن: ك = $150/300 = 2$.

إذن فوحدات العينة هي السكنات التي تكون مرقمة بالتسلسل.

أخذنا 300 قصاصة رقمنا فيها المساكن عشوائياً الرقم الأول فكان: 4.

4، 6، 8، 10، 12، 14، 16، 18، 20، 22، 24، 26، 28، 30، 300.

(الملحق رقم 03).

ب- محاور استمارة الاستبيان:

قمنا بتوجيه استمارة استبيان مكونة من 29 سؤالاً لأفراد عينة البحث حيث قسمت الأسئلة إلى 03 محاور

أساسية (أنظر الملحق رقم 04).

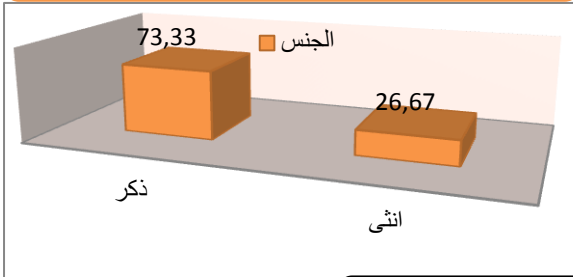
➤ **المحور الأول:** تناول أسئلة متعلقة بالأسرة والسكن من سؤال (01) إلى سؤال (06).

- **المحور الثاني:** تناول أسئلة متعلقة بمراحل الاستفادة، من السؤال (07) إلى السؤال (11).
- **المحور الثالث:** تناول أسئلة متعلقة لتعيين المرقي العقاري من السؤال (12) إلى السؤال (29).

ب-1- المحور الاول: من السؤال (01) الى السؤال (06):

السؤال 01: الجنس:

الشكل رقم (05): الجنس:



جدول رقم (04): الجنس:

التعيين	العدد	النسبة %
ذكر	110	73.33
انثى	40	26.67
المجموع	150	100

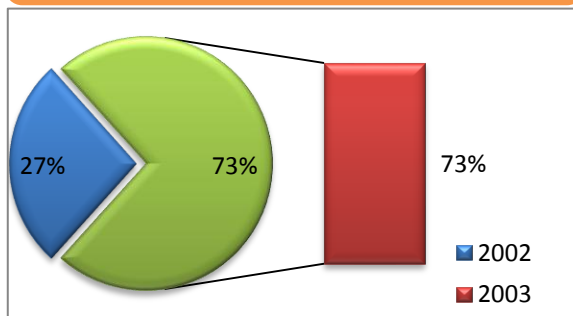
المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نلاحظ من الجدول والتمثيل البياني بأن معظم وحدات العينة المستفيدة هي من جنس الذكور حيث بلغت نسبتهم 73.33% مقابل 26.67% للإناث

السؤال رقم (02): متى استفدت من السكن ومتى استغليته؟

سنة الاستفادة من السكن:

الشكل رقم (06): سنة الاستفادة



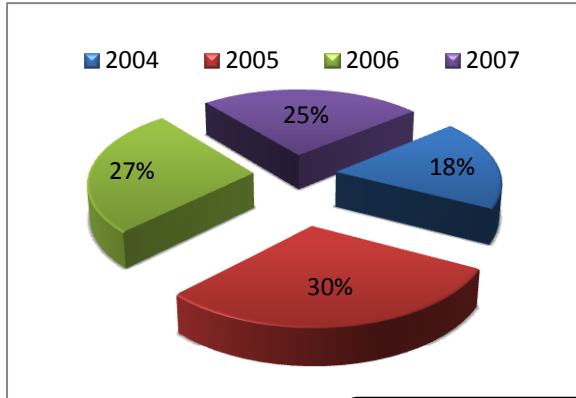
جدول رقم (05): سنة الاستفادة

التعيين	العدد	النسبة %
سنة 2002	40	26.67
سنة 2003	110	73.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

سنة استغلال السكن:

الشكل رقم (07): سنة الاستغلال



جدول رقم (06): سنة الاستغلال

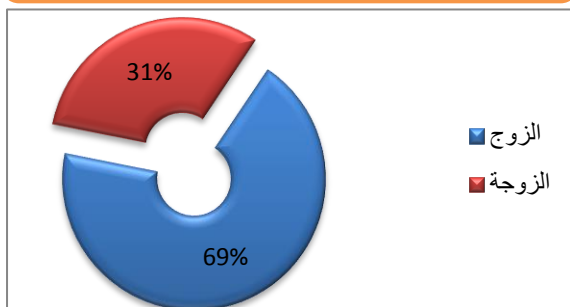
التعيين	العدد	النسبة
سنة 2004	28	18.66
سنة 2005	45	30
سنة 2006	40	26.67
سنة 2007	37	24.67
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نلاحظ من خلال التحليل بأن وقت الاستفادة كان ما بين سنتي 2002، 2003 أي في فترة انجاز المشروع وهذا راجع الى أنه شرط من شروط الاستفادة من هذه الصيغة هو يجب أن تكون لدى المستفيد مساهمة شخصية في الانجاز، حيث بلغت نسبة المستفيدين سنة (2002) 26.67% بينما بلغت نسبة المستفيدين سنة (2003) 73.33% أي حسب نسبة تقدم الأشغال، بينما سنة الاستغلال فإنّ وحدات العينة المستفيدة قد استغلوا السكن ما بين 2004 و2007 أي حسب سنة مدى حاجة كل مستفيد للسكن (الوضعية الحالية).

السؤال رقم (03): المنزل باسم من:

الشكل رقم (08): المنزل باسم



جدول رقم (07): المنزل باسم

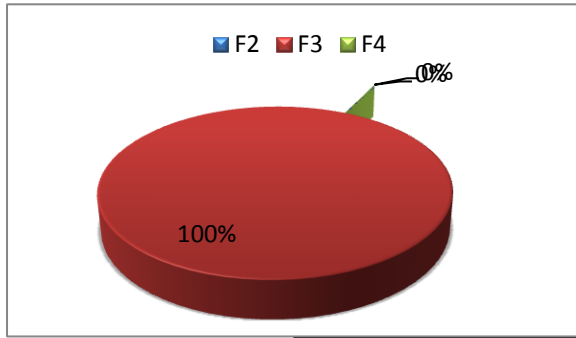
التعيين	العدد	النسبة %
الزوج	103	68.67
الزوجة	47	31.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني نلاحظ بأن امتلاك الزوجة للمنزل جاء بنسبة معتبرة، بحيث أن هناك بعض الأزواج من يستفيد عن طريق زوجته نظرا لعدّة أسباب كأن يكون مستفيد مثلا من مسكن في إطار الاملاك العمومية (التحايل والتجاوز) حيث بلغت نسبتهن 31.33% بينما بلغت نسبة امتلاك الزوج 68.67% وهي النسبة الأكبر وهذا راجع الى أن غالبية المستفيدين هم ذكور.

السؤال رقم (04): ما هو نوع السكن؟

الشكل رقم (09): نوع السكن



جدول رقم (08): نوع السكن

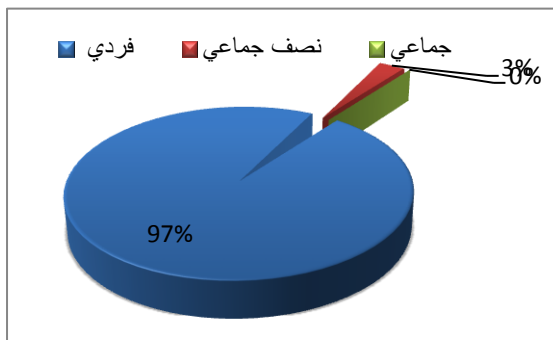
التعيين	العدد	النسبة (%)
F2	00	00
F3	150	100
F4	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني يظهر لنا أن سكنات الحي تحتوي على ثلاث غرف فقط حيث بلغت نسبتها 100% .

السؤال رقم (05): أين كنت تسكن سابقا؟

الشكل رقم (10): المسكن سابقا



جدول رقم (09): المسكن سابقا

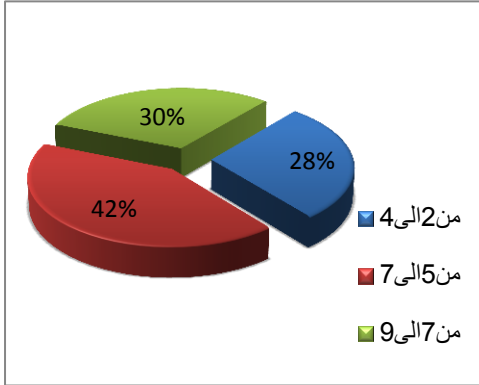
التعيين	العدد	النسبة (%)
فردى	145	96.67
نصف جماعى	5	3
جماعى	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من التمثيل البياني والجدول نلاحظ أن 96.67% من وحدات العينة كانوا يقطنون النمط الغالب في المنطقة (السكن الفردي) وهذا راجع لطبيعة المنطقة الصحراوية وما تتميز به من خصوصيات اجتماعية ومناخية، بينما بلغت نسبة السكن نصف جماعي 3% أما الجماعي فهو منعدم تماما

السؤال رقم (06) كم عدد أفراد العائلة؟

الشكل رقم (11): عدد أفراد العائلة



جدول رقم (10): عدد أفراد العائلة

التعيين	العدد	النسبة %	معامل شغل الغرفة
من 2 إلى 4	42	28	0.67-1.33
من 5 إلى 7	63	42	1.67-2.33
من 7 إلى 9	45	30	2.33-3
المجموع	150	100	4.67-6.66

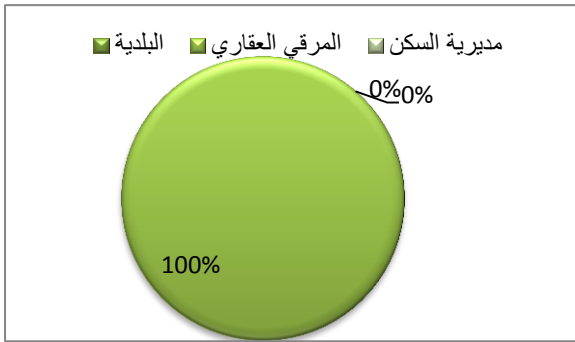
المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني لاحظنا أن عدد أفراد وحدات العينة المستفيدة يتراوح ما بين 2 و 9 أفراد حيث بلغت نسبة عدد الأفراد المتوسطة (من 5 إلى 7 أفراد) 42% وهي النسبة الأكبر مع العلم أن مساكن الحي هي من النوع F3 بحيث تراوح معامل شغل الغرفة لدى النسبة السالفة الذكر ما بين 1.67 و 2.33 وهذا ما يبين أن معامل شغل الغرفة في معظم سكنات الحي غير جيد.

ب-2- المحور الثاني: من السؤال (07) الى السؤال (11):

السؤال رقم (07): أين تم ايداع ملف الاستفادة؟

الشكل رقم (12): ايداع ملف الاستفادة



جدول رقم (11): ايداع ملف الاستفادة

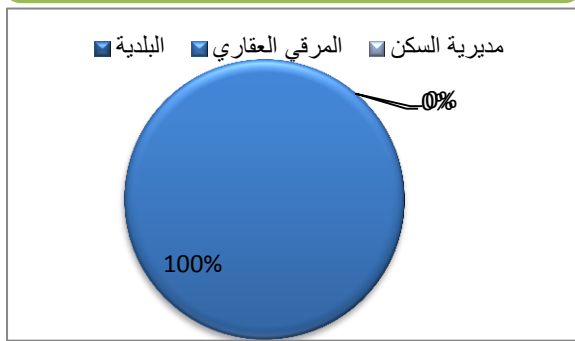
التعيين	العدد	النسبة %
البلدية	00	00
المرقي العقاري	150	100
مديرية السكن	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

يظهر من خلال الجدول والتمثيل البياني بأن ايداع الملفات يكون عند المرقي العقاري بحيث أنه هو من يقوم بالحملة الاعلامية للمشروع لفتح المجال للراغبين في الاستفادة، كما أنه هو من يحولها الى الصندوق الوطني للقيام بالإجراءات اللازمة.

السؤال رقم (08): من الذي قام بإعداد قائمة الاستفادة؟

الشكل رقم (13): إعداد القائمة



جدول رقم (12): إعداد القائمة

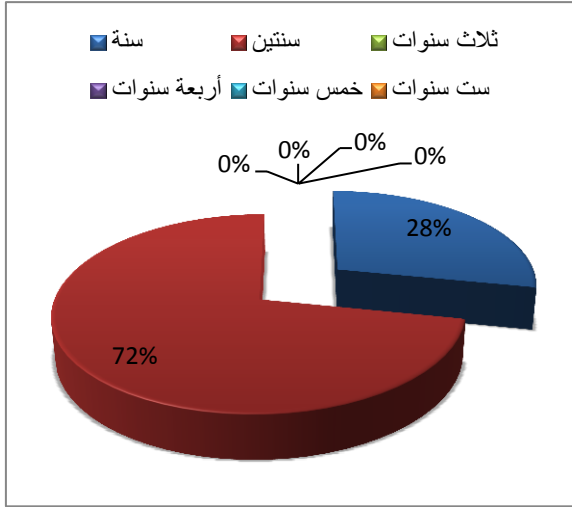
التعيين	العدد	النسبة %
البلدية	00	00
المرقي العقاري	150	100
مديرية السكن	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

يتبين من الجدول والتمثيل البياني أن إعداد قائمة الاستفادة يتم من طرف المرقي العقاري نظرا الى أنه هو من تودع لديه الملفات وهو المكلف بالإنجاز بحيث تحصل على نسبة 100%.

السؤال رقم (09): كم من سنة انتظرت حتى استقدت؟

الشكل رقم (14): سنوات انتظار الاستفادة



جدول رقم (13): سنوات انتظار الاستفادة

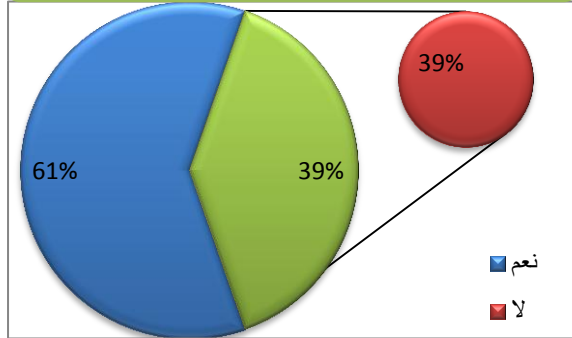
التعيين	العدد	النسبة %
سنة	40	28.67
سنتين	110	73.34
ثلاث سنوات	00	00
أربعة سنوات	00	00
خمس سنوات	00	00
ستة سنوات	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نظرا لطول الإجراءات المتخذة في دراسة الملفات من جهة والتأخر في تقديم الاشغال من جهة أخرى فإن سنوات انتظار الاستفادة كان ما بين سنة وسنتين، حيث بلغت نسبة وحدات العينة المستفيدة لمدة سنة 28.67% بينما لمدة سنتين فقد 73.34% وهي النسبة الأكبر.

السؤال رقم (10): هل طلب منك تجديد الملف؟

الشكل رقم (15): تجديد الملف



جدول رقم (14): تجديد الملف

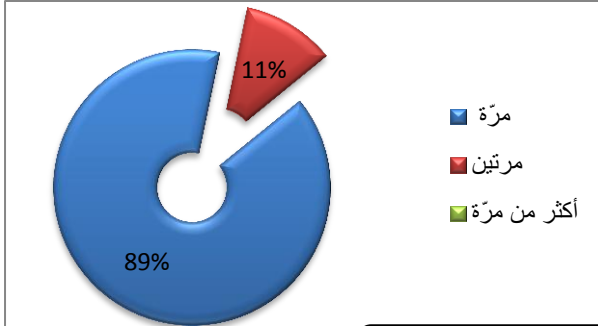
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	91	60.67
لا	59	39.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني نلاحظ أن نسبة 60.67% من وحدات عينة الاستفادة طلب منهم تجديد ملفاتهم وهذا يعود لعدة أسباب متعلقة بالمستفيد في حد ذاته كأن يحضر مثلا ملفه غير مكتمل أو يحتوي على وثائق على وشك أن تنتهي أو منتهية مدة.....

السؤال رقم (11): إذا كانت الإجابة بنعم، كم مرة؟

الشكل رقم (16): الإجابة بنعم، كم مرة



جدول رقم (15): الإجابة بنعم، كم مرة

التعيين	العدد	النسبة %
مرة	81	89.02
مرتين	10	10.98
أكثر من مرتين	0	00
المجموع	91	100

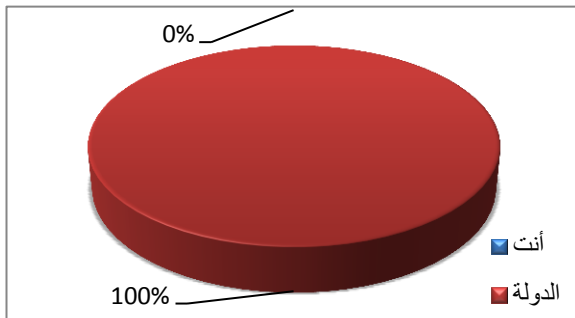
المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نلاحظ أنّ 89.02% طلب منهم تجديد الملف لمرة واحدة بينما بلغت نسبة مجدديه لمرتين 10.98% وهذا يعود لنفس السبب السابق وهو عدم الاهتمام بالملفات أو انتهاء مدّة..... بعض الوثائق ضمن الملف.

ب-3- المحور الثالث: من السؤال (12) الى (29):

السؤال (12): من عين المرقي الذي قام بإنجاز السكن؟

الشكل رقم (17) تعيين المرقي



جدول رقم (16): تعيين المرقي

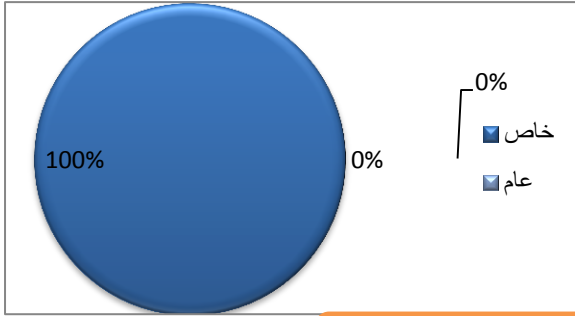
التعيين	العدد	النسبة %
أنت	00	00
الدولة	150	100
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نظرا لتعيين المرقي العقاري قبل إعداد قائمة المستفيدين وقبل بدء المشروع من الأساس، ولأنّ ملفات المستفيدين تودع عنده في البداية فإنّ تعيين المرقي العقاري يكون بطبيعة الحال من طرف الدولة، حيث بلغت نسبتها 100%.

السؤال (13): المرقى العقارى هل هو:

الشكل رقم (18): المرقى العقارى



جدول رقم (17): هل المرقى العقارى

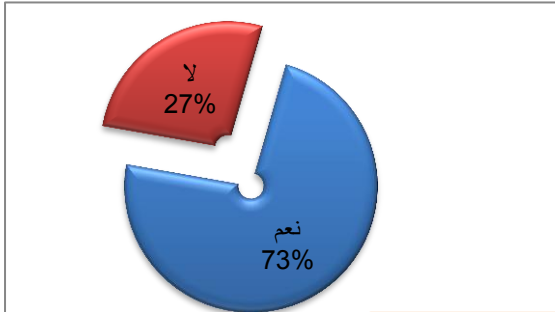
التعيين	العدد	النسبة %
خاص	150	100
عمومى	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

يتضح من خلال الجدول أن المرقى العقارى الذى قام بإنجاز سكنات الحى هو مرقى خاص حيث حظى بنسبة 100 %

السؤال رقم (15): هل فكرت فى استبدال المرقى العقارى؟

الشكل رقم (19): استبدال المرقى



جدول رقم (18): استبدال المرقى

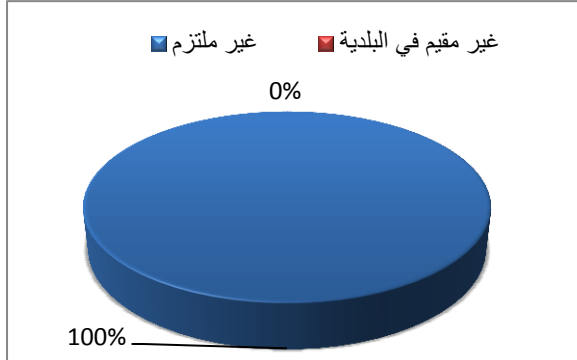
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	110	73.34
لا	40	26.67
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني يتضح لنا أنّ معظم وحدات عينة الاستفاداة قد فكروا فى تغيير المرقى العقارى وهذا يعود لتأخره فى الآجال المحددة لإنجاز المشروع، حيث بلغت نسبتهم 73.34 % والباقي (26.67 %) لم يفكروا فى تغييره.

السؤال رقم (16): إذا كانت الاجابة بنعم، فما هي الأسباب؟

الشكل رقم (20): ما أسباب (نعم)



جدول رقم (19): ما أسباب (نعم)

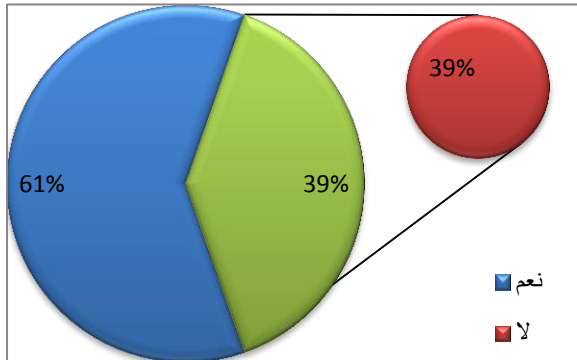
التعيين	العدد	النسبة %
غير ملتزم	110	100
غير مقيم في البلدية	00	00
المجموع	110	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نظرا لتأخر المرقى العقاري في مدة الانجاز عن الآجال المسطرة فإن كل وحدات العينة المستفيدة قد رجّحت تفكيرها في تغييره الى قلة التزامه.

السؤال رقم (17): هل طالبك المرقى العقاري بتجديد الملف؟

الشكل رقم (21): طلب تجديد الملف



جدول رقم (20): طلب تجديد الملف

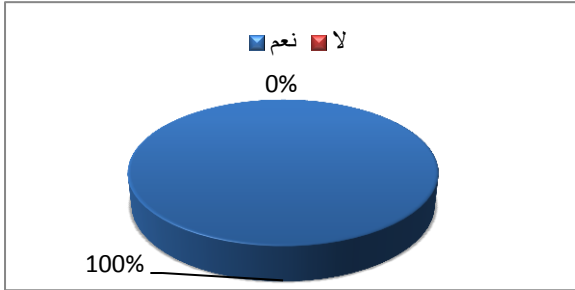
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	91	60.67
لا	59	39.34
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

60.67% من وحدات العينة المستفيدة طلب منهم المرقى العقاري تجديد ملفاتهم وهذا متعلق بالمستفيد في حد ذاته بحيث قد يكون ملفه ناقص مثلا. و39.34% الباقية لم يطلب منهم تجديد ملفاتهم.

السؤال رقم (18): هل طلب الإعانة المالية منذ البداية؟

الشكل رقم (22): الإعانة من البداية



جدول رقم (21): الإعانة من البداية

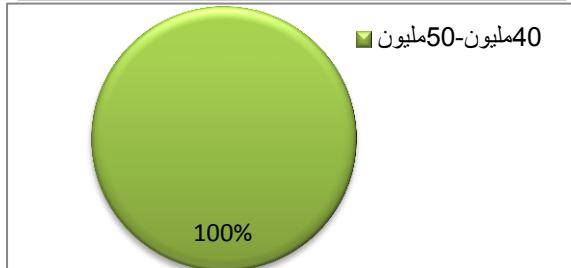
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	150	100
لا	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني يتضح لنا أنّ كل وحدات العينة المستفيدة قد طلبت منهم الإعانة المالية وهذا راجع للشروط التي تتميز بها هاته الصيغة والتي أولها هو المساهمة الشخصية (الإعانة المالية) منذ البداية.

السؤال رقم (19): إذا كانت الاجابة بنعم كم هو مبلغ هاته الإعانة المالية؟

الشكل رقم (23): مبلغ هاته الاعانة



جدول رقم (22): مبلغ هاته الاعانة

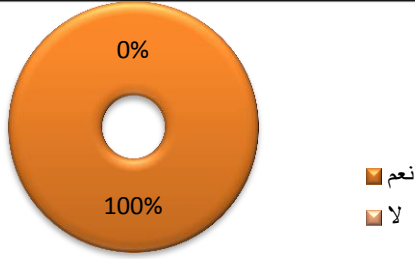
التعيين	العدد	النسبة %
[40 مليون_	150	100
50 مليون]		
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من الجدول والتمثيل البياني يظهر لنا أنّ مبلغ الإعانة تراوح ما بين 400.000 دج و500.000 دج أي حسب دخل كل مستفيد والإعانة التي استفاد منها من الصندوق الوطني.

السؤال رقم (20): هل كان هناك عقد فيما بينك وبين المرقي العقاري؟

الشكل رقم (24): هناك عقد



جدول رقم (23): هناك عقد

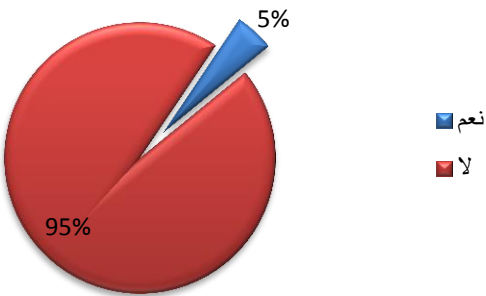
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	150	100
لا	00	00
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

بعد أن يقوم المرقي العقاري بمقابلة مع كل مرشح للتعريف بالمشروع وتقييم الامكانيات المادية للشخص والاتفاق على مكونات المشروع وثمانه الذي لا يتعدى 1.600.000 دج وتحميل المرشح كل مستحقات الضرائب يتم عقد يسمّى بعقد التزام متبادل بينهما بالإضافة الى عقد آخر يأتي فيما بعد عبارة عن عقد بيع على المخطط وهذا من أجل ضمان مصداقية العملية وسيرها.

السؤال رقم (21): هل تمّ اختيار موقع السكن الذي استندت منه عن طريق القرعة؟

الشكل رقم (25): قرعة الموقع



جدول رقم (24): قرعة الموقع

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	7	4.67
لا	143	95.33
المجموع	150	100

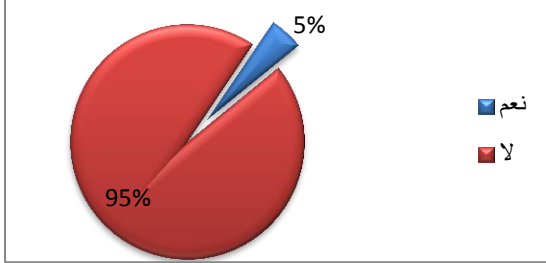
المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

95.33% من وحدات العينة المستفيدة يرجّحون بأنّ اختيار موقع سكناتهم لم يكن عن طريق القرعة، أما 4.67% فقط الباقية يدلون بذلك وهذا راجع الى أمور أخرى كالتهميش ، التطبيقية أو

التمييز... الخ

السؤال رقم (22): هل شاركت في إعداد مخططات التهيئة؟

الشكل رقم (26): شاركت اعداد المخطط



جدول رقم (25): شاركت اعداد المخطط

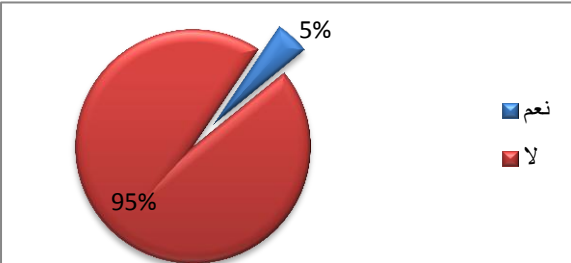
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	7	4.67
لا	143	95.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

يتبين من الجدول والتمثيل البياني أنّ 95.33% لم يشاركوا في إعداد مخطط التهيئة، وهذا يدل على تهمة معرفة احتياجات المواطن .

السؤال رقم (23): هل شاركت في تصميم السكن؟

الشكل رقم (27): شاركت تصميم السكن



جدول رقم (26): شاركت تصميم السكن

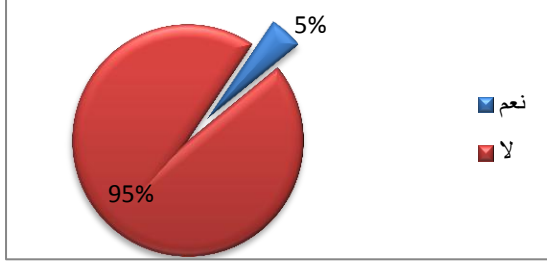
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	7	4.67
لا	143	95.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نرى بأنّ 95.33% من وحدات العينة لم يشاركوا في تصميم مساكنهم بدليل عدم مشاركة المستفيد أثناء انجاز المشروع بخلاف ما نص به القانون وهذا ما أدى بالسكان الى عدم قابلية التهيئة الداخليّة للسكن وبالتالي ظهور تشوهات على المظهر العام للواجهات والتأثير في نمطية الحي.

السؤال رقم (24): هل قمت بتمويل الأشغال النهائية للسكن وأشرفت شخصيا على إنجازها؟

الشكل رقم (28): تمويل والإشراف النهائي



جدول رقم (27): تمويل والإشراف النهائي

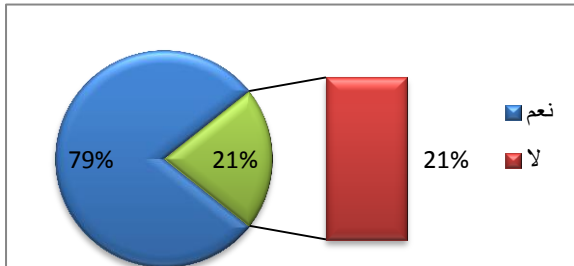
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	7	4.67
لا	143	95.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال تحليل هذا السؤال تبين فعليا بأنه نسبة كبيرة من السكان لم يقوموا بتمويل أشغال مساكنهم النهائية ولم يشرفوا على إنجازها، متحججين عن عدم مشاركتهم في اعداد المخطط وتصميم مساكنهم.

السؤال رقم (25): هل أحدثت تغييرات على مستوى التصميم؟

الشكل رقم (29): تغيير في التصميم



جدول رقم (28): تغيير في التصميم

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	118	78.67
لا	32	21.34
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

إنّ عدم مشاركة المستفيدين في إعداد مخططات التهيئة وتصميم سكاناتهم قابله تغيير على مستوى التصميم في المسكن بنسبة كبيرة وصلت 78.67% من وحدات العينة المستفيدة، و21.34% الباقية لم تقم بالتغيير لاعتبارات أخرى كقلة امكانيات اعادة التغيير.

السؤال رقم (26): ما هو المبلغ الأولي للسكن؟

الشكل رقم (30): المبلغ الأولي للسكن



جدول رقم (29): المبلغ الأولي للسكن

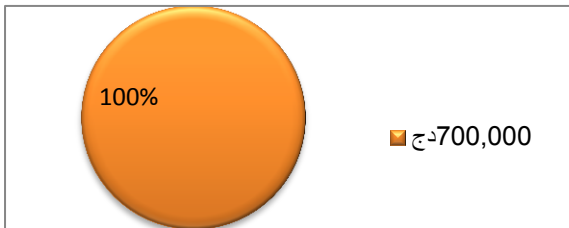
التعيين	العدد	النسبة%
40 مليون -	150	100
50 مليون]		
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال الجدول والتمثيل البياني نلاحظ بأن المبلغ الأولي للسكن تراوح ما بين 400.000 دج و 500.000 دج حيث كانت النسبة 100% وهو المبلغ المطلوب من بداية المشروع.

السؤال رقم (27): ما هو المبلغ النهائي للسكن؟

الشكل رقم (31): المبلغ النهائي للسكن



جدول رقم (30): المبلغ النهائي للسكن

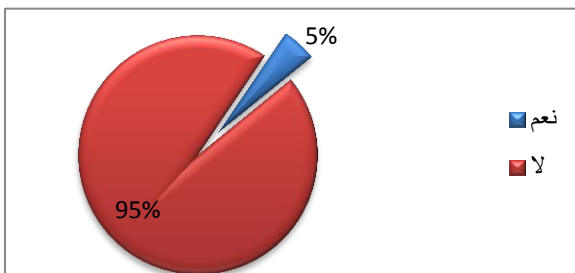
التعيين	العدد	النسبة%
70 مليون	150	100
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

نلاحظ من خلال الجدول والتمثيل البياني بأن المبلغ النهائي للسكن تمثل في 700.000.00 حيث جاءت نسبته 100%.

السؤال رقم (28): هل شاركت في اختيار مواد البناء؟

الشكل رقم (32): شاركت اختيار مواد البناء



جدول رقم (31): شاركت اختيار مواد

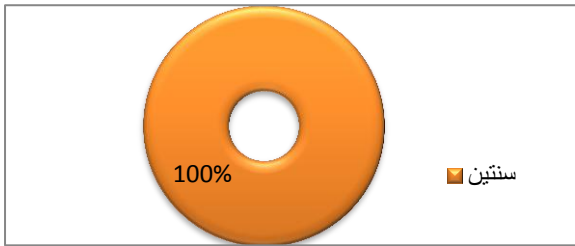
التعيين	العدد	النسبة%
نعم	7	4.67
لا	143	95.33
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من خلال سؤال المراجعة هذا تبين بأنه نسبة كبيرة من وحدات العينة لم تشارك في اختيار مواد البناء وهذا من بين ما أدى بمعظم السكان الى التغيير حتى على مستوى المواد بحيث استبدل الكثير منهم الاسمنت بالخرسانة المسلحة.

السؤال رقم (29): كم دامت مدة إنجاز المشروع؟

الشكل رقم (33): مدة إنجاز المشروع



جدول رقم (32): مدة إنجاز المشروع

التعيين	العدد	النسبة %
سنتين	150	100
المجموع	150	100

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

من الاستبيان نرى بأن مدة إنجاز المشروع تعدت المدة الأولية المحددة لها المتمثلة في 12 شهرا، بحيث دامت مدة انجاز الحي سنتين بحيث أن المشروع عرف تأخرا في الانطلاق ب12 شهرا وهذا راجع الى انعدام الالتزام بتطبيق القوانين.

خلاصة الفصل: من خلال اتصالنا بوحدة العينة تمكنا من الحصول على إجابات للأسئلة

المطروحة والتي مكننا من استخلاص النتائج التالية:

- 73.33% من العينة هم من الذكور وهذا يدل على أن معظم المستفيدين هم ذكور

- 73.33% من وحدات العينة قد استفادوا في السنة الثانية من عمر انطلاقة المشروع وهذا يعود الى

نسبة تقدم الأشغال.

- 68.67% من وحدات العينة يعود امتلاك مسكنها الى الزوج وهذا راجع الى أن غالبية المستفيدين هم ذكور.

- 96.67% من وحدات العينة كانوا يقطنون النمط الغالب في المنطقة (السكن الفردي) وهذا راجع لطبيعة المنطقة الصحراوية وما تتميز به من خصوصيات اجتماعية ومناخية.

- ايداع الملفات يكون عند المرقي العقاري بحيث أنه هو من يقوم بالحملة الاعلامية للمشروع لفتح المجال للراغبين في الاستفادة، كما أنه هو من يحولها الى الصندوق الوطني للقيام بالإجراءات اللازمة.

- نسبة 100% من وحدات العينة المستفيدة يدلون بأن اعداد القائمة يكون من طرف المرقي العقاري نظرا الى أنه هو من تودع لديه الملفات وهو المكلف بالإنتاج

- 73.34% وهي النسبة الأكبر من وحدات العينة قد انتظروا لمدة سنتين حتى تمكنوا من الاستفادة وهذا راجع لطول مدة الاجراءات المتخذة من جهة والتأخر في تقدّم الأشغال من جهة أخرى.

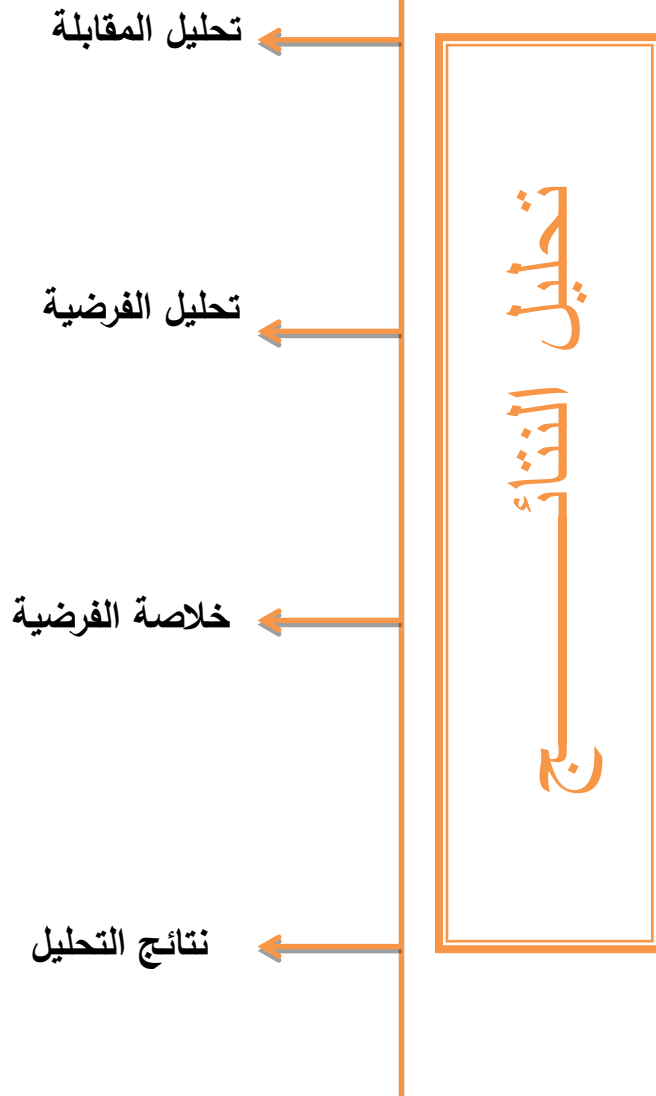
- 60.67% من وحدات عينة الاستفادة طلب منهم تجديد ملفاتهم وهذا يعود لعدة أسباب متعلقة بالمستفيد في حد ذاته كأن يحضر مثلا ملفه غير مكتمل أو يحتوي على وثائق على وشك أن تنتهي أو منتهية.

- 73.34% فكروا في استبدال المرقي العقاري وهذا يعود لتأخره في الآجال المحددة لإنجاز المشروع أي لقلة التزامه.

- 95.33% لم يشاركوا لا في إعداد مخطط التهيئة، ولا في تصميم مساكنهم ولا في تمويل الأشغال النهائية للسكن والإشراف على انجازه ولا حتى في اختيار مواد البناء وهذا يدل على عدم مشاركة المستفيد وتهميش معرفة احتياجاته على عكس ما تنص به شروط هذه الصيغة والقانون وبالتالي عدم احترام وتطبيق ما جاء به القانون.



الفصل الرابع



1) تحليل المقابلة:

نظرا لطبيعة موضوع المذكرة وإثرائها ببعض المعلومات الواقعية قمنا بإنجاز مقابلتين، الأولى موجهة لمديرية السكن والثانية موجهة للصندوق الوطني للسكن بمدينة أدرار لإفادتنا بالمعلومات اللازمة حول الموضوع ، ولمعرفة كيفية تنفيذ برامج السكن التساهمي بالحي والآليات المطبقة لذلك ، (أنظر الملحق رقم 05 ورقم 06 حول الأسئلة المطروحة في المقابلتين) .

أ-المقابلة مع مديرية السكن : أثناء قيامنا بإجراء مقابلة مع رئيس مصلحة مديرية السكن ببلدية أدرار ، قمنا بطرح عليه بعض التساؤلات حول دور المديرية في الدراسات المتعلقة ببرامج السكن التساهمي ، وماهي الآليات المتدخلة في ذلك. حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي:

الجدول رقم(33): تحليل نتائج الاستمارة الموجهة لمديرية السكن

السؤال	الاجابة	التعليق
01 ماهي شروط الاستفادة من السكن التساهمي؟	-أن يكون جزائريا ويعمل داخل القطر الجزائري. -أن لا يكون المترشح (أو زوجته) قد استفاد من قطعة أرض سكنية أو في أي برنامج سكني أو أي إعانة من الدولة. -أن يكون الدخل الشهري (مع دخل الزوج(ة) أقل من 60.000,00 دج.	من الملاحظ أن هناك شروط أهلية يجب أن تتوفر لدى كل من يرغب في الاستفادة من هاته الصيغة السكنية.
02 ماهي مستويات الاعانة؟	هناك مستويين للإعانة يتمثلان في: إعانة مباشرة وهي تكون محددة من طرف الصندوق الوطني للسكن بحيث تكون أصناف المداخل ولا تتعدى 700.000.00 دج وإعانات غير مباشرة وهي تمنحها لصالح المكتتبين للسكن من هذه الصيغة حيث يتعلق	يمكن تفسير وضع مستويات إعانة من طرف الدولة بأنها أرادت ترك حرية الاختيار لكل من يرغب في الاستفادة.

	<p>أمرها ب: تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج السكن التساهمي بالإضافة الى إعفاء المستفيد من الضريبة على الدخل الاجمالي وعلى أرباح الشركات المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن. وأيضا من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الإشهار.</p>	
<p>وهذا ما لم نلاحظه على أرض الواقع بحيث لاحظنا وجود تشوهات على مستوى السكنات.</p>	<p>نعم</p>	<p>03) هل تم تسليم السكن للمستفيد كامل الانجاز</p>
<p>ما نلاحظه أن التكلفة النهائية للسكن يتم تحديدها من طرف المرقي العقاري المكلف بالإنجاز سواء كان خاص أو عام.</p>	<p>لا</p>	<p>04) هل تتدخلون في تحديد التكلفة النهائية للسكن</p>
<p>انطلاقا من تحليل استمارة الاستبيان وجد بأن 95.33% أجابوا بعدم مشاركتهم في تصميم الحي وهذا دليل على عدم مشاركتهم دراسته العمرانية والمعمارية</p>	<p>لا</p>	<p>05) هل تم إشراك المواطن في الدراسة العمرانية والمعمارية للحي</p>

وهذا ما يضع الحي والمستفيدين في عدّة مشاكل من الناحية التصميمية والتخطيطية.		
وهذا ما لاحظناه على أرض الواقع بحيث أن القائمة يتم إعلانها مباشرة على مستوى البلديات بدون علم ولا دراية من طرف المستفيد.	لا	06) هل تمّ عقد اجتماعات مع المستفيدين

المصدر: من إعداد الطالبة، 2017

ب- المقابلة مع الصندوق الوطني للسكن:

أثناء قيامنا بإجراء مقابلة مع مسؤول الصندوق الوطني للسكن بأردار، قمنا بطرح عليه مجموعة

من الأسئلة عددها 09 أسئلة، قام بالإجابة على بعض هذه الأسئلة:

الجدول رقم (34): تحليل نتائج المقابلة الموجهة للصندوق الوطني للسكن

السؤال	الجواب	التعليق
01) هل لديكم اتفاقية تمويل؟	نعم	وهذا ضروري لنجاح أي مشروع
02) من هو الموقّع في اتفاقية التمويل؟	المدير الجهوي للصندوق الوطني والمرقي العقاري	ويتم هذا من أجل ضمان مصداقية المشروع وسيرويته.
03) كم هي مبالغ الاتفاقية؟	لم يجب على السؤال	اعتبر أنّ هذه امور تخص الادارة فقط ولا يجب أن تتعدّى حدود الادارة.
04) ماهي مبالغ الاعانة المحددة للحي؟	لا تتعدى 700.000 دج لكل مستفيد حسب شروط منح	وهي مبالغ محددة من طرف الصندوق الوطني للسكن، عندما

يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور.	الاعانة.	
اعتبر أنّ هذه امور تخص الادارة فقط ولا يجب أن تتعدى حدود الادارة.	لم يجب على السؤال	05 ماهي المبالغ المستهلكة في الحي؟
من الملاحظ بأن صرف الاعانة يكون حسب نسبة تقدّم الأشغال من البداية الى أن تحوّل الملكية للمستفيد.	تكون على حسب تقدّم الأشغال بحيث إذا كانت نسبة تقدّم الأشغال 10% تكون نسبة الاعانة 30% أما إذا كانت نسبة تقدّم الأشغال 60% فإنّ نسبة الاعانة تكون 40% وإذا كانت 20% فنسبة الاعانة تكون 20% و 10% تحوّل الملكية للمستفيد.	06 ماهي مراحل صرف الاعانات؟
لابد من مراقبة الاستفادة لاستهداف المواطنين الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على الاعانات المالية ومنعهم من التحايلات المتبعة من طرفهم .	تقوم البلدية بتدوين قائمة الطلبات ثم ترسلها الى الصندوق الوطني للسكن والأخير يقوم بتحريات عن طريق البطاقة الوطنية على مستوى وزارة السكن، لانتقاء من تتوفر فيهم الشروط ثم ترسل الملفات الى المحافظة العقارية للمراقبة.	07 كيف تتم مراقبة الاستفادة؟
من الملاحظ بأن عملية تصفية القوائم تأخذ مدّة طويلة حتى صدور القرار رغم تقليص عدد الهيئات المشاركة في لجنة مشتركة (AH.DOC).	قد تصل أحيانا الى أربعة أشهر.	08 ماهي المدّة المتوسطة لدراسة الملفات للاستفادة من المبالغ المالية؟
تسليم مبالغ الاعانات المالية يكون وفق معايير يقدمها	بمأ الطلب وفقا للنموذج الخاص بالصندوق الوطني	10 كيف تسلم مبالغ الاعانات للمواطن؟

الصندوق الوطني للسكن سواء كانت على دفعة واحدة أو على أقساط.

للسكن وذلك على النحو التالي: في حالة البيع على تصاميم: تقسم الإعانة إلى أقساط، يتم دفعها حسب تقدم الأشغال ووفقا للكيفية التي تختارها المرقى العقاري (بالحصص أو بالنسبة المتوسطة). الأولى: نسبة الإعانة 50% يكون المبلغ 350.000 دج، تقدم الأشغال (البنية التحتية)، النسبة المتوسطة 10%.

الثانية: نسبة الإعانة 35% يكون المبلغ 245.000 دج، تقدم الأشغال (الأشغال الكبرى) النسبة المتوسطة 60%.

الثالثة: نسبة الإعانة 10% يكون المبلغ 70.000 دج تقدم الأشغال (هياكل الدولة الفرعية) النسبة المتوسطة 100%.

الرابعة: نسبة الإعانة 5% يكون المبلغ 35.000 دج يصبح لديه محضر حيازة المسكن.

أما في حالة بيع سكن جاهز: فيتم تحرير مبلغ الإعانة في شكل دفعة واحدة (100% أمام الموثق عند القيام بنقل الملكية

2) تحليل الفرضية: بعد إجرائنا بعملية تحليلية للحي وتحليل كل من استمارة الاستبيان الموجهة للسكان و المقابلة الموجهة لكل من مديرية السكن والصندوق الوطني للسكن وجمع جميع المعلومات، ومن أجل التأكد من صحة الفرضية التي صغناها كما يلي:

آليات تنفيذ صيغة السكن التساهمي معقدة ساهمت في تأخر تنفيذه مما أدى للتخلي عنه واستبداله.

سوف نتناول التحليل حسب الخطوات التالية:

أ-تحليل الفرضية استنادا لتحليل الحي:

بعد الدراسة التحليلية لواقع مشاريع السكن التساهمي على مستوى حي 300 مسكن بالمدينة تبين أنه يوجد نقص في التخطيط والانجاز من طرف الهيئات الفاعلة في هذه السياسة، بحيث لاحظنا بأن تركيزهم أثناء التخطيط للحي كان منكباً كله على المنشآت السكنية فقط ولم يتركوا للتجهيزات بمختلف وظائفها أي مجال رغم أنه من المعروف والمتفق عليه بأن للتجهيزات دور وتأثير كبير على أي مجال وجدت فيه، وهذا ما التمسناه من المحيط المجاور بالنسبة للحي بحيث أن التجهيزات المتمركزة في المحيط المجاور كان لها تأثير على الحي.

نضيف الى ذلك ضيق مساحة السكنات ما أدى بمعظم سكان الحي بالاتجاه نحو الامتداد العمودي (التغيير في مستوى السكنات) في الحي رغم أن المنطقة ككل تتميز بالاتساع المجالي.

كما لاحظنا أن الحي يعاني من نقص وتدهور في الساحات بصفة عامة، سواء المساحات الخضراء أو الساحات العامة أو أماكن اللعب كما أنها تعاني من انعدام التأثيث. الصورتين (21،22).

الصورة رقم(22): توضح أماكن اللعب



المصدر : من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(21): توضح(م.خ) في الحي



المصدر : من النقاط الطالبة 2017

وبالنسبة للطرقات فإنّ غالبية الطرق الموجودة على مستوى الحي هي في حالة رديئة، نفس الشيء بالنسبة للممرّات الخاصة بالمشاة والأرصفة. كما هو موضّح في الصورتين (23، 24).

الصورة رقم(24): توضح أرصفة الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(23): توضح طرقات الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

أما بالنسبة لمواقف السيارات فإنّ المنطقة تعاني من نقص كبير منها ما أدى بسكان الحي لاستغلال حواف الطرق والذي بدوره أدى الى عرقلة الحركة المرورية ناهيك عن أنّها غير منجزة وفقا للمعايير الخاصة بها. كما توضحه الصورتان (25، 26).

الصورة رقم(26): توضح طرقات الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم(25): توضح طرقات الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

ب- تحليل الفرضية استنادا لتحليل الاستثمار:

إن ميزة إشراك المواطن التي جاء برنامج السكن التساهمي والتي ميزته عن سابقه من البرامج والتي تمثلت في إشراك المواطن لم تكن مطبقة على مستوى الحي خاصة إشراكه من الناحية التخطيطية حيث بلغت نسبة الغير مشاركين في إعداد مخططات التهيئة وتصميم سكاناتهم 95.33% وهذا ما جعل السكان يقومون بإجراء تغييرات على مساكنهم بسبب عدم الأخذ بعين الاعتبار للجانب الاجتماعي أثناء التخطيط وهذا ما أشار إليه السكان في الحي حيث بلغت نسبة الذين أجروا تغييرات على مستوى مساكنهم 78.67% ، كما قاموا بإجراء تغييرات على المظهر الخارجي للمسكن بزيادة طول الجدران الخارجية للمسكن لضمان الحرمة والخصوصية التي يفنقد إليها المسكن. الصورة(27).

الصورة رقم(27): توضح التغييرات في المساكن على مستوى الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

كما أنّ سكان الحي قد عانوا من ثقل الإجراءات المتبعة من وقت الاعلان عن المشروع (والذي يكون من طرف المرقى العقاري في صيغة السكن التساهمي بخلاف صيغة السكن الترقوي المدعم فالبديية هي من يقوم بالحملة الاعلانية)، إلى غاية انطلاق إنجازها بعدة مراحل مرتبطة ببعضها البعض، ولا تتم أي منها دون سابقتها، حيث بعد انتقاء المرقى العقاري المعتمد لإنجاز المشروع السكني التساهمي سواء كان عموميا أو خاصا، يتم العمل على المشروع من خلال مجموعة من الشروط أو المراحل التي لا بد من المرور بها والتي تستغرق وقتا كبيرا، وهي 17 مرحلة، أولها انتقاء الوعاء العقاري الذي يتم من قبل اللجنة الولائية، ثم إنشاء مخطط المسح، فتقديم ملف الاسترجاع للجنة الولائية المختصة، يليه التحقيق والتقييم من طرف أملاك الدولة، وإرسال ملف الاسترجاع من طرف اللجنة الولائية إلى اللجنة الوزارية، تتبعه خرجة تفقدية ومعاينة من قبل هذه الأخيرة، ثم نتائج التحقيق الوزاري والتحقق من الأراضي المختارة، إلى جانب إنشاء قرارات الاسترجاع ثم تسجيلها كخطوة عاشرة، وبعدها يأتي دور المصادقة على دراسات التخطيط من قبل لجنة التخطيط، ثم تصريح التقسيم، والتحقق من سجلات التخلص من قبل لجنة فنية من الولاية، والتحقق والتقييم من طرف أملاك الدولة وإنشاء قرارات التنازل، إلى جانب الدفع من الأراضي من قبل المرقين، والتوقيع على سندات الملكية لصالح المرقى العقاري، وأخيرا تسجيل ونشر سندات الملكية من طرف أملاك الدولة، بحيث أنّ جمع العدد المناسب من المستفيدين ودراسة ملفاتهم لوحده يأخذ فترة طويلة إذ أنه في صيغة السكن التساهمي تُدرس ملفات المستفيدين عن طريق احضار المرقى العقاري لقائمة المواطنين، ثم يسلمها للوالي الذي يفصل في القائمة من الناحية الاجتماعية أي يرى من له الأولوية في السكن بعدها يُحضر المرقى العقاري القائمة والملفات الى الصندوق الوطني بحيث تُبرم اتفاقية ما بين المرقى العقاري والصندوق الوطني للسكن تُحدّد فيها شروط وكيفيات إيصال الملفات الى الصندوق، إلاّ أنّه ومع استحداث الصيغة الى صيغة السكن الترقوي المدعم فقد تمّ تغيير هذه الإجراءات، حيث أصبحت جميع الملفات تودع على مستوى مصالح الدائرة، لكن الأخيرة لا تفصل في الطلبات، فبدون أن تنتقي

الملفات تُرسلها جميعها الى الصندوق الوطني للسكن للقيام بتحريات والذي بدوره يُرسل قائمة المستفيدين وقراراتهم للدائرة والتي تعيدها للمركي العقاري، ونفس طريقة التعامل تتم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

بالإضافة الى ذلك نلاحظ بأنّه ومن خلال اسئلة المراجعة المطروحة على وحدات عينة المستفيدة من السكن على مستوى الحي والاجابات التي تلقيناها فإنه توجد بعض التجاوزات والخروقات خصوصا من طرف المرقبين العقاريين كتجاوز الآجال المحددة للأشغال أثناء انجاز الحي، نقص في الهندسة الداخليّة للسكن، التلاعب والتزوير في قوائم المستفيدين، ظهور المحاباة في توزيع السكنات. قلة شفافية المرقبي العقاري مع المرشحين.

ج- تحليل الفرضية استنادا لتحليل المقابلة:

من خلال المقابلة التي أجريناها مع مديرية السكن والصندوق الوطني للسكن لاحظنا وجود تهاون من طرف الفاعلين خصوصا من ناحية المستفيد والذي التمسناه من خلال المقابلة بالتصريح بعدم مشاركة المواطن في الدراسات المعمارية والعمرانية للحي بالإضافة الى عدم عقد اجتماعات مع المستفيدين، كما لاحظنا قلة خبرة بعض الفاعلين في العملية بعدم التحكم في سير العملية بالإضافة الى عدم كفاءة بعض المتعاملين، نضيف الى ذلك وجود مشاكل على مستوى الجانب المادي كنقص التركيبة المالية للمشاريع، ارتفاع تكلفة المسكن وضغط المصاريف الزائدة التي يتحملها المستفيد، ارتفاع في نسبة الفائدة الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة. ومن الملاحظ أنّ طول الإجراءات المتبعة وثقل الإجراءات الإدارية في صيغة السكن التساهمي ناتج عن كثرة المتدخلين أو الفاعلين في العملية بحيث يتكون المتدخلون فيه من مديرية التعمير والبناء ولجنة التهيئة والتعمير من أجل التخطيط ومديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي واللجنة التقنية الولائية بالإضافة الى سبعة أعضاء آخرين من أجل التكفل بالعقار الى جانب جهاز التمويل المتكوّن من مساهمة المستفيد، مساهمة الدولة والبنوك في حين نرى في صيغة السكن

الترقوي المدعم بأن عدد المتدخلين قد تقلص بحيث يتكوّن فقط من المرقى العقاري، المؤثّق، مصالح أملاك الدولة، المحافظة العقارية مكتب الدراسات والسلطات المحلية (البلدية والولاية).

خلاصة تحليل الفرضية:

من خلال تحليلنا للفرضية نستخلص أن سبب تخلي الدولة عن هذا البرنامج راجع أساساً إلى طبيعة الصيغة نفسها بحيث أن تعدد الأطراف (المرقى العقاري والإدارة والصندوق الوطني للسكن) يجعل منها صعبة التجسيد الفعلي بحيث لا وجود لآليات تنسيق وتسيير ما بين الفاعلين فيه ما نتج عنه برنامج سكني معقد غير مفهوم من طرف أفراد المجتمع والذي نتج عنه عدّة مشاكل داخل الأحياء. بالإضافة إلى تعقّد التركيبة المالية، واللذان تسببا أيضاً في تأخر إنجاز هذه البرامج (السكن التساهمي) كما أنّ عدم نجاح هذه الصيغة يكمن في أنها لم تبنى على أسس صلبة منذ البداية بحيث أنّ بعض هذه المشاريع انطلق دون الحصول على رخصة بناء ودون تسوية النزاعات العالقة. وكل هذا يؤكد صحة الفرضية، أن آليات تنفيذ برنامج السكن التساهمي معقدة ساهمت في تأخر تنفيذه مما أدّى بالدولة إلى التخلي عنه واستبداله.

نتائج التحليل: من خلال تحليل الفرضية المطروحة استناداً لتحليل الحي وتحليل استثمار الاستبيان

والمقابلة استنتجنا مجموعة من النتائج هي كالتالي:

- ◀ عدم احترام الآجال المحددة في إنجاز الحي وهذا يمكننا من استنتاج قلة احترام القانون وتطبيقه.
- ◀ ثقل الإجراءات المتبعة على المستفيدين من سكنات الحي.
- ◀ تهميش المستفيدين من طرف الفاعلين أثناء إنجاز الحي (عدم اطلاع السكان على المخطط قبل المساهمة) ما أدّى بالكثير من ساكنيه إلى التدخل عليه والتغيير على مستوى تصميم مساكنهم.
- ◀ تعقّد التركيبة المالية لهذا البرنامج.

- ◀ وجود تشوهات على مستوى واجهات سكنات الحي والذي كان سببه انفتاح السكنات من الخارج نتيجة لعدم مراعاة الطابع الاجتماعي من عادات وتقاليد.
- ◀ انعدام التوافق ما بين النصوص القانونية والدراسات التخطيطية مع واقع المشروع المنجز (الحي).
- ◀ عدم اتمام سكنات الحي مئة بالمئة أي نقص في الهندسة الداخلية للمسكن.
- ◀ غياب التنسيق الفعلي بين الأطراف المسيرة.
- ◀ وجود غموض في الجانب المالي.
- ◀ نقص الساحات بصفة عامة (المساحات الخضراء، الساحات العمومية و أماكن اللعب).
- ◀ تدهور الطرقات والأرصفة ونقص ممرات المشاة.
- ◀ غياب التهيئة والتأثيث في الفضاء الخارجي للحي.
- ◀ الغياب التام للأجهزة بمختلف وظائفها على مستوى الحي.

خاتمة عامة:

إنّ اهتمام الدولة بقطاع السكن أدّى إلى إبراز برامج سكنية عديدة من بينها برنامج السكن التساهمي الذي نافس في وقت من الأوقات البرامج السكنية المنتهجة وتميز عنها في طريقة الدراسة والانجاز. هذا النوع من السكن واجهته مجموعة من المشاكل على مستوى تنفيذه تمثلت في تعقد آليات هذا التنفيذ ما انعكس سلبا على واقع المشاريع السكنية، هذه المشاكل جعلت مشاريع السكن التساهمي لا تظهر بالوجه الحقيقي لها وهذا ما ألزم الدولة بالتخلي عنها واستبدالها بصيغة جديدة تحت اسم السكن الترقوي المدعّم. وهذا ما أدّى بنا الى طرح الفرضية التي صغناها كما يلي:

آليات تنفيذ صيغة السكن التساهمي معقدة ساهمت في تأخر تنفيذه مما أدّى للتخلي عنه واستبداله بالسكن الترقوي المدعّم.

والتي قد توصلنا من خلال كل التحاليل السابقة " تحليل الحي، تحليل الاستثمار و تحليل المقابلة" الى تأكيدها وصحتها.

إنّ أهم ما نتج عن تعقد تلك الآليات التي شملت تنفيذ هذه الصيغة هو التأخر في انجازها أي في آجالها المحددة أو في نوعية المنتج المتحصل عليه، بالإضافة لإهمال الجانب الاجتماعي أثناء التخطيط وما انجر عنه تعدي على الإطار المبني بالخصوص من طرف المستعملين نتيجة لعدم إشراك المواطن أي المستفيد أثناء عملية الانجاز خاصة أثناء التخطيط. بالإضافة عدم ضبط العلاقات الموجودة بين مختلف الهيئات المتدخلة في تسيير، تمويل، تخطيط وانجاز هذا النوع من السكن " السكن التساهمي".

من خلال النتائج المتحصل عليها ومن أجل الحفاظ وعدم التخلي عن هاته الصيغة السكنية (السكن التساهمي) كان لا بدّ من المساهمة ببعض الاقتراحات والتوصيات والتي تمثلت في:

أ- توصيتين رئيسيتين:

+ تفعيل وتطبيق القانون وتنفيذ البرنامج في الآجال المحددة ومعاينة المتأخرين من أجل الوصول

الى مشروع سكني متكامل.

+ اشراك المواطن في جميع مراحل الدراسة والانجاز.

ب- توصيات ثانوية:

+ وجود هيئة لمراقبة المرقبين العقاريين الخواص.

+ تزويد المواطنين بالمعلومات الكافية عن خصوصيات هذا النمط من السكن.

+ استشارة المستفيدين لمعرفة احتياجاتهم ورغباتهم قبل الشروع في الانجاز لتحقيقها على أرض

الواقع.

+ اتمام السكنات لتفادي تشوهاها من طرف المستفيدين.

+ اختيار المواقع الملائمة والمخصصة لإنجاز مثل هذه المشاريع.

+ إيجاد ثقافة تسييره تتناسب مع المقاييس المتوفرة.

+ إنجاز سكنات تتوفر على شروط لائقة.

+ توعية الفاعلين في المجال الحضري للعملية وكذا تحديد مسؤولياتهم.

+ البحث عن حلول جيدة خاصة بمراقبة ومتابعة كل المراحل الخاصة بالدراسة والانجاز.

+ ضبط العلاقات الموجودة بين مختلف الهيئات المتدخلة في التسيير، التمويل، التخطيط وانجاز

السكن التساهمي (وضع ميكانيزمات التنسيق بين مختلف الأطراف المتدخلة).

+ التقليل من ثقل الإجراءات الإدارية كرخص البناء، عقد الملكية.... الخ

+ التخفيض في نسبة الفائدة.

+ تنويع مصادر التمويل المشاريع.

✚ تطوير تقنيات البناء والدراسات الهندسية داخل المسكن.

✚ الإسراع في إتمام المشاريع وتسليمها في آجالها المحددة.

✚ إعطاء أهمية للفضاءات الحضرية داخل التهيئة المقترحة.

✚ توعية السكان في تحسين الحياة داخل أحيائهم لتأسيس لجان الحي.

إنّ النوع الجديد " السكن الترقوي المدعّم " قد اقترح ليعوّض البرنامج السابق "التساهمي" وذلك لحل

المشاكل التي عانى منها، إلاّ أنّه ومن وجهة نظرنا فإنّ التخلي عن صيغة السكن التساهمي كان متسرّعا

لأنّ مشكل آلياتها لم يكن في القوانين المتعلقة به وإنّما سببه الإدارة (انعدام التسيير والتنسيق بين

الأطراف الفاعلة في هذا البرنامج) ، إضافة الى أنّ برنامج السكن الترقوي المدعّم لم يأتي بأشياء جديدة

الى أبعد حد بحيث أنّه من الممكن أن يواجه الفشل هو أيضا.

في الأخير نأمل أن تكون هذه الدراسة محض تطلع أجيالنا القادمة من أجل التغلغل فيها، والعمل

على إزالة كل المخاطر التي تضر بقطاعنا السكني بصفة عامة.



المراجع



(1) الكتب:

فضيل دليلو، د. علي غربي وآخرون. 1999. 156-157.

(2) مذكرات التخرج:

- غنية طباحي، السكن الاجتماعي التساهمي بين النظري والتطبيقي-دراسة حالة 100 مسكن اجتماعي تساهمي بالمسيل- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، دفعة 2013، ص22- ص23- ص24- ص25- ص26

-زهراء لطيفة حسيني، عمارة مرايسي، دراسة انجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي-دراسة حالة 100 مسكن بالمسيلة- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، دفعة 2010، ص25.

-عادل ياحي، عبد الباري شيخاوي ، إسحاق أوزينة ، عيسى بن زهية، عبد اللطيف ياحي، السكن الترقوي المدعم في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، دفعة2012، ص8، ص21.

(3) مقابلة شفوية:

-مديرية السكن.

(4) القرارات، القوانين والمراسيم:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 - 11 - 2000 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم رقم : 94 - 308 المؤرخ في 04 - 10 - 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكان في مجال الدعم المالي للأسر.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 - 11 - 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 - 04 - 2002 المحدد لشروط وكفيات منح الإعانات المالية.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكنات الترقية المدعم.

- القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط و كفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة.

- أحكام المادة من قانون المالية لسنة 2012 و المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.

(5) المواقع الإلكترونية:

- www.arab-ency.com.
- http://www.lkeria.com/ar/telechargement.php
- www.mhu.gov.dz.
- http://new7ob.com.

(6) مواقع ومقابلة تم الاطلاع عليها ولم تستعمل:

- http://www .Amaltilimsan.net.
 - http://www.mouwazaf-dz.com/t4845-topic#ixzz4Xno1QH8a.
 - http://www.wadilarab.com/t21539-topic#ixzz4XnpGCyko.
- مقابلة شفوية للمدير العام للصندوق الوطني للسكن أحمد بلعياط... في حوار ل " الشروق" 2016/02/13



الملاحق



قرارات، مقررات، آراء

وزارة السكن والعمران

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد الخصائص التفتيشية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

إن وزير المالية،

ووزير السكن والعمران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة المتاحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة،

يقروان ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد الخصائص التفتيشية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

يعتبر السكن الترقوي المدعم، ذلك السكن المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه.

الفصل الأول

الخصائص التفتيشية للسكن الترقوي المدعم

المادة 2 : يجب أن يُتجز السكن الترقوي المدعم وفقا لما يأتي :

- للخصائص التفتيشية العامة، المحددة في الملحق I لهذا القرار و المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التفتيشية و الشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم،

- والخصائص التفتيشية الخاصة المحددة في الملحق II لهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد الرقي العقاري للتكفل بالخصائص التفتيشية الخاصة والشروط المالية وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم.

المادة 3 : تعتبر المواصفات التفتيشية العامة مؤشرات مرجعية يستعملها الرقي العقاري لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التفتيشية الخاصة بالمشروع المكلف به.

المادة 4 : تعتمد المواصفات التفتيشية العامة على ما يأتي :

- مساحة السكن،
- تصميم السكن وترتيباته الفضائية،
- التهيئة الخارجية للسكن.

المادة 5 : تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم بـ 70 مترا مربعا قليلا للسكن مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من (3 %).

المادة 6 : يجب أن يتواءم التصميم والترتيب الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي الحلي.

المادة 7 : يجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملائم ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية الحلية.

الفصل الثاني

الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم

المادة 8 : يجب أن يُتجز السكن الترقوي المدعم من طرف طرفي عقاري في إطار إجراء الدعوة للمشاركة كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

يجب على المرقين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقية المدعمة، التصرف، تمت ظل احترام أحكام الرسوم التنفيذية رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، وكذا جعل التعويض والإجراءات المتخذة لتطبيقه والواصفات التقنية والشروط المالية المحددة في دفتر الشروط هذا.

المادة الأولى : يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 2 : تعتمد المواصفات التقنية والشروط المالية المحددة في دفتر الشروط هذا على المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم وكذا المواصفات التقنية والشروط المالية الخاصة المطبقة على المطروح المعين.

الفصل الأول

المواصفات التقنية العامة

المادة 3 : تمثل المواصفات التقنية العامة معايير مرجعية وأدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري الخاضع على مطروح السكنات الترقية المدعمة.

يجب أن تكون المواصفات التقنية العامة أساسا لإعداد الدراسات المعمارية للمطروح وأيضا لتمكين المرقى العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بمطروعه.

المادة 4 : طابع المواصفات التقنية هو توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبي المتطلبات الحلية وتشمل عناصر الراحة.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يأتي :

- توفير إطار مبني متناسق ومتسجم ومتدمج تماما مع موقع البناء،

- تحسين التوعية المعمارية والعمراتية،

- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومتاخي لضمان توفير الطاقة،

- ترقية الحلات الخجارية والخدمات، وكذا التجهيزات المرافقة عند الاقتضاء.

المادة 9 : في إطار الدعوة للمشاركة، يتبني على المرقين العقاريين، اقتراح سعر التنازل، الذي لا يمكن، في جميع الأحوال، تجاوز 40.000 دج/م² قابل للسكن، دون احتساب سعر الأرضية.

المادة 10 : يجب أن يُعبّر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما في مفهوم التطريح والتنظيم المعمول بهما.

المادة 11 : يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 12 : يتتح السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون احتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقى العقاري بزيادة سعر اقتناء الأرضية موزع على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالحلات ذات الاستعمال السكني والحلات الأخرى، عند الاقتضاء، باعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قبعة الأرضية تطبيقا للتنظيم المعمول به.

المادة 13 : ينتظر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011.

وزير السكن والعمارة
نور الدين موسى

وزير المالية
كريم جويدي

الملحق الأول

دفتر شروط تعريفي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي

ديباجة :

إن السكن الترقوي المدعم، موضوع دفتر الشروط هذا، موجه لترشيعين مؤهلين لإعانة الدولة المباشرة طبقا لأحكام الرسوم التنفيذية رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

الفرع الأول
التركيبة العمراني
الفرع الجزئي الأول
توجيهات عامة

المادة 5: يجب أن تُقام مشاريع السكنات الترتيبية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة العمران وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها.

في هذا الإطار، يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية، في تحليل مفضل للبيئة المصطة بالطرود، من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والضوضاء، وهذا الأخذها بعين الاعتبار عند تسيير الجزء المعتمد في التصميم العام للمشروع.

المادة 6: يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع الذي يحقق على الأفضل متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعل الضي موقعا لطيفا في معيشتهم.

المادة 7: يجب اعتبار مفهوم المعلم بحسبة دائمة، كما يجب على البيئة الحضرية المُنتجة أن تسمح لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه كجمال من مجالات الحياة.

الفرع الجزئي الثاني
توجيهات خاصة

المادة 8: بالتنسيق مع المهندس المعماري، يجب على المرفق العقاري أثناء تصميم المشروع، السهر على ما يأتي :

- البحث على مفهوم الضي، بتميز اندماجه ونضائه الخاصة وتزويده بالصدور الخيالية الخاصة به،

- الأخذ بعين الاعتبار لتوعمية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص فننه المعماري وتركيبته و تكيفه مع السياق العام (تباين- اندماج)،

- تثمين الفضاء الخارجي بإتشاء علاقة بين المباني والبيئة المصطة.

يجب أن تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة.

يجب على المرفق العقاري أن يسهل ويعطي لطروده طابعا حضاريا خاصا.

يجب أن يوفر فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص.

يجب تشجيع إتشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل مجموعة الملكية في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات باتسيام جيد.

- السعي، حسب حجم المشروع، إلى التنوع والإثراء عن طريق الهندسة المعمارية والمعالجات والتركيبيات المختلفة لكل مجموعة ملكية أو وحدة مبيتة،

- تحديد هدف تحقيق هندسة معمارية تامة من شأنها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لطلب متعدد ومبين بوضوح،

كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استيعاب كل تغيير في الواجهات من طرف الطاقين،

- السهر على الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من أجل أفضل تركيبية عمرانية ومعمارية،

- السعي عن طريق تصميم ملائم، لأفضل اتسيام بالجمع بين أفضل استغلال للمساحات العقارية ومواقع المشاريع وبين الإثراء في الأشكال والأحجام،

- العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطلق تقليص الاحتياجات الطاقوية،

- توفير، من أجل حاجات وطاقية وبالتناسق مع المشروع، محلات تجارية وخدمات ومرافق داخل المشروع.

يمكن برمجة مواقف السيارات وقاعات الرياضة وتطاولات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي تكتمل إلى المباني.

الفرع الثاني
التصميم المعماري
الفرع الجزئي الأول
توجيهات عامة

المادة 9: يجب تكييف التنظيم الفضائي للسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها.

المادة 10: يجب أن يلبي تصميم المساكن الهدف المزيج الذي يكمن في البعد الوظيفي وراحة الطاقين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع يتشاء المشروع من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية.

ويتبني حماية هذه المساحة السكنية بسياج به فتحات بحيث لا يتعدى جزؤه الصلب ارتفاع 60 سنتيمترا.

المادة 19 : يجب أن يحسم بهو المبنى على أنه محيط استقبال يكون حجم ارتفاعه وعرضه متناسبا، ويمتد الوصول إلى قفس الدرج تحت قفس الدرج الوسيط.

المادة 20 : يجب أن يكون باب مدخل المبنى منحصر زينة مزين بزخرفة ملائمة، ويجب أن تكون أبعاده متسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة.

المادة 21 : على مستوى الطابق العلوي، يجب تمييز قفس درج الراحة عن مكان توزيع السكنات قصد منح هذه الأخيرة المساحات اللازمة.

المادة 22 : يجب أن تأخذ واجهات المبنى بعين الاعتبار في جميع حالات التوجيهات التسمية للشمس والرياح السائدة.

المادة 23 : يجب الرجوع في جميع الأحوال، عند معالجة الواجهات، إلى الهندسة المعمارية الطلية من ناحية مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتعتيل.

يجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات من حيث ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.

المادة 24 : يجب أن تأخذ أبعاد ومعالجة الفتحات بعين الاعتبار مستوى أشعة الشمس، حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.

المادة 25 : يعتبر الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى مكان اجتماعي متدمج. يجب تعزيزه، في هذا الشأن، عن طريق المرونة الكبيرة والاتصال والانفتاح والشفافية والإثراء بتحتنق إخفاء الهوية من خلال معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح بالنسبة للجزء العلوي.

يجب أن يوفر الجزء العلوي أو هيكل المبنى، الكون للسكنات فضاءات مستقلة ومنظمة وجميعة وامتد.

المادة 26 : يجب ضمان معالجة خاصة لجمل قواعد البناء قصد تفادي التدهور والأساخ.

المادة 11 : على مستوى التصميم فمن الضروري تجنب تكرار المباني إذا لم يكن مبررا.

يجب أن يكون التصميم متبثقا عن بحث حقيقي يجمع بين الأصالة والابتكار في ظل احترام عناصر موقع المشروع.

الفرع الجزئي الثاني توجيهات خاصة

المادة 12 : يجب تفضيل الوحدات المشكلة في مجموعات ملكية والهياكل بطوارح مع ضمان شروط وكيفيات إدارتها وتخصيمها.

المادة 13 : يجب أن تكون كثافة البناءات وبنيتها مطابقة للأحكام المتصوص عليها في أدوات التعمير.

المادة 14 : يجب تجنب التصميم فوق الفراغ العملي، وعندما يكون هذا الخيار ضروريا، فيتبني ما يأتي :

- توفير بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة.

- توفير شبابيك تهوية بقدر كاف ومرتفعة بحفا تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج.

- إنجاز توصيلات المياه القذرة وسكرات عن طريق فتحات الطعيات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض وبلاطة المبنى.

تمنع توصيلات المياه القذرة والسكرات المنجزة عن طريق عناصر على شكل مرفق على مستوى الفراغ العملي.

المادة 15 : في حالة الداخل المرتفعة مقارنة مع الرصيف، يجب أن يوفر المبنى مشعور دخول لا يتعدى اتعداره نسبة 4% وعرضه 0.70 متر على الأقل موجه للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

المادة 16 : تعطى الأفضلية للتصميم الذي يقترح أربع سكنات في الطابق الواحد، مع تجنب في جميع الحالات، توزيع الغرف في جهة واحدة من المر.

المادة 17 : يسمح بتهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، في هذه الحالة، يجب على المهندس المعماري إدخال التنظيم والتكيفات اللازمة.

المادة 18 : في حالة وجود تصميم يقترح تراجعا مقارنة مع الرصيف، يمكن إرفاق المكان الوسيط بسكنات الطابق الأرضي.

- وضع درابزين سلالم ذات توعية تبجل هذا الجزء من البيت،
- تهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، كلما أمكن ذلك.
المادة 28 : الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها للأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة هي :

المادة 27 : يجب منح اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة لاسيما فيما يتعلق بما يأتي :
- تلبيس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة،
- وضع على البريد في المكان المناسب.

الأبعاد	التعيين
3.50 متر	عرض بهو المدخل
4.50 متر	المسافة بين بابي مدخل البيت وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلى متعذر الدخل
1.60 متر	عرض بابي مدخل البيت
1.10 متر	عرض بابي مدخل المسكن
1.10 متر	عرض الدرج

الفرع الثالث

التنظيم الفضائي للمسكن

المادة 31 : تحدد المساحة القابلة للمسكن بـ 70 م² مع نسبة تظارات مسموح بأكثر أو أقل من 3 %.
المادة 32 : يجب ألا يتعدى العامل K الممثل لنسبة مجموع المساحات القابلة للمسكن للسكنات والمساحة البنيتية، قيمة 0.70.
المساحة القابلة للمسكن : تخص من داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض باستثناء مساحات الشرفة أو الطرقات والمخارج.....
المساحة البنيتية : تخص من خارج البيت وتحتل مجموع المساحات خارج البيت لكل قرض درج باستثناء مساحة السطح وعند الاقتضاء السلالم الخارجية.

الفرع الجزئي الأول التصميم

المادة 33 : يتكون كل مسكن من العناصر الآتية :
1. قاعة جلوس،
2. غرفتين (2)،
3. مطبخ،
4. قاعة حمام،
5. مرحاض،
6. مكان المرآة،
7. وحدات التخزين،
8. منظر.

المادة 29 : يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.

المادة 30 : تعدد تصميم مطروح منتهي ومتسجم، يتبني حسب مجمله :

- توفير تهيئة خارجية ذات توعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها الخصائص المناخية المحلية،
- توفير الطرق الدخول والطرق الميكانيكية، تلبيسات مناسبة ويمتد استعمال التلبيس على الiard،
- تهيئة تداول الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والرجلين،
- الأخذ بعين الاعتبار ، على مستوي تهيئة الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- توفير مساحات لعب واسترخاء للأعمار الثلاث (مساحات لعب، فضاءات اجتماعية، التقاء واسترخاء)،
- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كلف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل،
- توفير مستودعات وضع القمامة التزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شمسي،
- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صُممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.

المادة 42 : ماعدا في الحالات الخاصة، يجب أن تتوفر غرف المياه على إضاءة وتهوية طبيعية.

المادة 43 : ينبغي ألا تقل مساحة المر عن نسبة 10 % من المساحة القابلة للسكن في السكن.

يجب أن يقوم المر بدور التوزيع والمساهمة بتعسي درجة في الحركة الداخلية للسكن بتفادي الممرات الضيقة.

المادة 44 : تقدر المساحة الأنفية للتقنين بـ 1 م² ما عدا دواليب المطبخ.

المادة 45 : منظر لا يقل عرضه عن 1.40 م² يجب أن يكون امتدادا للمطبخ.

يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي، مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.

يمكن استغلال هذه المساحة، عند الحاجة، كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.

المادة 46 : أثناء التصميم، يجب أن يتأكد المربي العقاري أن تسمية طول وعرض قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، ملائمة بشكل يضمن استعمال واستغلال المجال المحدد على أقصى حد.

وفي هذه الحالة، يجب ألا تقل نسبة العرض على الطول قيمة 0.75.

المادة 47 : يقدر الارتفاع الأدنى الساسي للسقف بـ 2.90 م.

المادة 48 : تكييف أبعاد الفتحات لاسيما المتعلقة بالتوافق مع الشروط المناخية الخاصة بكل منطقة من البلاد.

الفرع الخامس تنظيم البناء

المادة 49 : يوحى باستعمال مواد بناء معوية، أكثر تكييفا مع الهندسة المعمارية المحلية.

المادة 50 : مهما تكن الاختيارات، يجب أن يتوافق تماما النظام التيشي وكذا مواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة السارية المفعول في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.

المادة 34 : تشكل المساحات الداخلية الحرافية للمعتاصر (من 1 إلى 7) من المادة 33 أعلاه، المساحة القابلة للسكن.

الفرع اليژشي الثاني التنظيم الوظيفي للسكن

المادة 35 : يجب أن تكون الفضاءات الوظيفية مستقلة تماما ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع.

يجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للأماكن عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليل مساحات الحركة وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال.

من الضروري التمكن من عزل الجزء الموهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة للعائلة.

المادة 36 : يجب تصميم بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي بالحفاظ على الهمة الوظيفية للأماكن واتصالاتها.

الفرع الرابع تنظيم وتوزيع المساحات

المادة 37 : يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.

يجب أن تكون مساحتها بين 18 و 20 م².

المادة 38 : يجب أن تكون مساحة الغرفة بين 12 و 14 م².

كما يجب أن يسمح معدل هذه الأبعاد مع وضعية الفتحات نسبة شغل قصوى.

المادة 39 : يجب أن يوفر المطبخ، زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و 12 م².

المادة 40 : تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 4 م².

يجب أن تجهز بحوض بالأبعاد القياسية.

المادة 41 : تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5 م².

يجب أن يكون معسما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

المادة 58 : يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بمعدات ذات جودة عالية.

يجب أن تكون أشغال الكهرباء مطابقة لما يأتي :
- DTR E10.1 - أشغال تنفيذ التركيبات الكهربائية للمباني ذات الاستعمال السكني ،
- أنظمة وتوصيلات ومتطلبات الحماية المدنية،
- أنظمة وتوصيلات ومتطلبات سوتالغاز.
يجب أن يحضن كل مكان على الأقل على التجهيزات الآتية :

بالتصية لقاعة الجلوس :

- نقطة (1) أو نقطتي (2) إضاءة (ISA + IDA) أو IDA 1،
- ثلاثة (3) متطلب مع متطلب أرض (P+T)،
- متطلب هوائي جماعي للتلفزة.

بالتصية للغرفة :

- نقطة (1) إضاءة SA،
- متلبي (2) كهرباء،
- متطلب هوائي جماعي في الغرفة الرئيسية (غرفة الوالدين).

بالتصية للمطبخ :

- نقطة (1) إضاءة SA في السقف،
- مسطرة 0.60 مع متطلب + T فوق سطح طاولة العمل،
- ثلاثة (3) متطلب كهرباء مع متطلب أرض (P+T).

بالتصية لقاعة الحمام :

- نقطة (1) إضاءة SA،
- رفح ومرآة فوق المغسل،
- مسطرة لاصقة مع متطلب كهرباء.

بالتصية لقاعة المراحيض :

- نقطة (1) إضاءة SA،

بالتصية للممر :

- نقطة (1) أو نقطتي (2) إضاءة SA أو VV حسب التصميم.

**الفرع السادس
تجهيزات المكاتب**

المادة 51 : تشمل المواصفات المحددة لاحقا في هذا الفرع، النسبة الدنيا المطلوبة في مجال تجهيزات المسكن.

يجب تصميم وتنفيذ التجهيزات الصناعية التي سيتم توفيرها في الأماكن المذكورة أدناه طبقا لـ DTR E.8.1.

المادة 52 : يجب تجهيز المطبخ بما يأتي :

- سطح (0.60X2.50) م وارتفاع 0.9 متر، ويكون الحجم النهي، تمت طاولة المطبخ بدولاب، نبي أبواب تفتح للخارج.
- حوض مطبخ يُضم لطاولة العمل، حنفية مازجة وتجهيز مسبق خاص بسخان الماء.

المادة 53 : يجب تجهيز الحمام بحوض طوله 1.4 متر على الأقل مع حنفية مازجة ومرش ومفصل وحنفية مازجة.

يجب تركيب مقعد مرحاض إنجليزي أو تركي حسب نسط معيشة المنطقة مجهز بدفاعة المرحاض ومفصل اليدين بحنفية مازجة داخل المرحاض.

المادة 54 : يجب تجهيز مكان الدفاعة بالغاز مع تصريف الغازات المحترقة والتهوية على مستوى الممرات.

المادة 55 : يجب تجهيز مكان الحسالة الكهربائية مع حنفية التوكيف، وجهاز التصريف، بمنص على مستوى الممر.

المادة 56 : يجب تركيب عداد تقسيم الماء على مستوى كل مسكن.

المادة 57 : يجب تعيين قنوات الصرف العملي والمياه القذرة ومياه الأمطار. ويمكن أن تؤدي إلى مجرى واحد لا سيما في حالة شبكة موحدة.

يجب تصريف مياه الأمطار بتدابير متناسبة، بتجنب التصريف فوق الواجهات مباشرة.

تركيب تهوية أولية في الجزء العلوي لكل ماسورة تصريف مصحمة ومتفذة طبقا لـ DTR E.8.1 أو لـ DTR المتعلق بأشغال الطرق والشبكات المختلفة.

بالنسبة للمتطوع:

- نقطة (1) إضاءة كوة معزولة،

- مكان تركيب مسبق للمسالة الكهربائية،

بالنسبة للمساكن الخارجية، زيادة على الأحكام التي ستوضع لتنظيم الأعمدة للزور الكوابل الهاتفية وشبكات أخرى، يجب أن يكون تصميم الشبكات والتجهيزات الخارجية مطابقا للمعايير والتنظيم المعمول بهما.

المادة 59 : يجب أن يتم تنفيذ التجارة بمواد ذات جودة ، من النوع الرفيع، وفقا لقواعد المهنة، كما تُفرض أحكام البسيط والوضع الجيد.

في جميع الأحوال، يجب أن تُكفي المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء، والدوام والمساكنة والأداء الحراري والصوتي.

يجب أن تستجيب أبواب الداخل لمتطلبات الأمن ضد التدخل عن طريق نوع المادة والأختام ونظام القلق.

يجب أن تُشجر التجارة وفقا لما يأتي :

- DTR.E.5.1 بالنسبة للتجارة الخشبية،

- DTR.E.5.2 بالنسبة للتجارة المعدنية،

- القواعد والمعايير الدولية المتعلقة بالأنواع الأخرى للتجارة المقترحة.

المادة 60 : يجب توفير أربعة (4) أعمدة تقنية

ويتم إنجازها وفقا للمعايير المعمول بها، تضم التجهيزات المتعلقة بالتزويد بالماء والغاز والكهرباء والهاتف، وكابل التلفزة.

إنجاز عمدة لتفريغ الدخان المشتعل لسفحان الماء وتجهيزتين (2) في الجزء العلوي والجزء السفلي، وفقا لـ DTR.C.3.31 يجب توفيرها على مستوى قاعة المطبخ.

في حالة غياب الفتحات المؤدية مباشرة للخارج، يجب أن تجهز قاعتي الحمام والمرحاض بعمد تهوية مصمم وفقا لـ DTR.C.3.3 .

المادة 61 : يجب تصميم كتامة الأسطح والأسطح المتعددة، والأماكن الرطبة والمساحات الخارجية المرفقة للمساكن، بالأخذ بعين الاعتبار جميع الامتيازات لتنفيذ مطابق للقواعد والمعايير المعمول بها.

يجب تصميمها وتنفيذها وفقا للوثيقة التقنية DTR E4.1 التعليمية الوزارية المتعلقة بالكتامة وعزل السطوح في المناطق الصحراوية.

المادة 62 : يجب إنجاز تلبس الأرضيات كما يأتي :

- بالنسبة للفضاءات القابلة للسكن، باليلاط الأرضي الخزفي أو مربعة الفرائش أحادي الطبقة مصقول وملمع من نوعية جيدة.

- بالنسبة للجزاء المشتركة، بمربعة الرخام أو الحجرى «compacto» مع إنجاز جيد،

- بالنسبة لسطح الدرجات وارتفاع الدرجات، بالرخام من النوع الجيد. ويسمح بتلبس ارتفاع الدرجات بالخزف.

يتم تصميم وتنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا لـ DTR.E.6.3.

المادة 63 : يجب التلبس بالخزف العسلي جميع واجهات طاولة المطبخ الممتدة على ارتفاع 1.20 متر فوق المساحات الشاقولية فوق بلاطة طاولة المطبخ، وكذا فوق الجزء المخصص للفرن.

يجب أن تكون بلاطة طاولة المطبخ من الرخام أو أي مادة أخرى ذات نوعية مماثلة.

يجب تلبس جدران الحمام الأربع بخزف، عسلي على ارتفاع 1.80 متر على الأقل.

توضع وطيدات من الخزف العسلي أسفل كل جهة داخلية لكل جدار وكل حائط.

يتم تصميم وتنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا لـ DTR.E.6.3.

المادة 64 : يجب تمييز المنطقة السفلية للجزاء المشتركة بمعالجة خاصة قصد تفادي التلف، والوسخ، بمواد خزفية أو حصى صغير أو أي طلاء خاص.

يتم تصميم وتنفيذ هذه الأشغال وفقا لـ DTR.E.6.3 .

**الفرع السابع
معايير الراحة**

المادة 65 : يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في DTR C.3.2 المتضمن "قواعد حساب فقدان الحرارة" وكذا DTR C.3.4 المتضمن "قواعد حساب السرعات الحرارية".

يجب أن تستجيب السكنات لمفوضات القيم العددية لفقدان الحرارة في الشتاء والقيم العددية لدخول أشعة الشمس في الصيف.

المادة 70 : يعبر عن سعر التنازل بالتر المربع قابل للسكن يقترحه المرقي العقاري ثم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائيا وهو بمثابة تعهد المرقي العقاري.

المادة 71 : يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم.

يتبني على المرقي العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان العسكرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

يتبني عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التطريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

المادة 72 : يجب على المدير الولائي المكلف بالسكن تبليغ المرقي العقاري قائمة المستفيدين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى بعد انطلاق الأشغال.

عندما لا تتمتع هذه الأجال أو عندما تعجز الإدارة المحلية عن تقديم كل أو جزء من قائمة المستفيدين، يسمح للمرقي العقاري الشروع في اختيار مقتنيه الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية، على أن يتمسك على الصداقة على القائمة من طرف السلطات المختصة.

ويتعين على المرقي العقاري، زيادة على ذلك، في حالة تفسير أحد المكتتبين مباشرة تبليغ المدير الولائي المكلف بالسكن وكذا الصندوق الوطني للسكن، لتوفير بديل له يتفق الشروط.

المادة 73 : يتعين على المرقي العقاري أن يقدم للصندوق الوطني للسكن، نسخة عن سجل عقود البيع على التصاميم، في أجل أربعة (4) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قائمة المستفيدين.

غير أنه يمنع المرقي العقاري متعا بانئا من استلام أي تسبيق أو دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع على التصاميم.

المادة 74 : يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الإعانة المباشرة على أربع (4) دفعات، كلما تقدمت الأشغال، حسب الكيفيات التالية :

المادة 66 : يجب ألا يتجاوز المستوي الصوتي (A) 38Db بالتسمية للقاعات القابلة للسكن و (A) 45Db لقاعات الخدمة من أجل مستويات التبعات الضوضاء لا تتجاوز:

- (A) 86Db بالنسبة للمحلات المخصصة للسكن،

- (A) 76Db بالنسبة للمركبة المشتركة، وغيرها من أندية،

- (A) 91Db بالنسبة للمحلات الموجهة لاستعمال آخر غير ذلك المذكور سابقا،

بالتسمية للأصوات الخارجة عن المباني ذات استعمال سكني وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يتعين أخذ (A) 76Db بالنسبة للفترة النهارية و 51Db للفترة الليلية.

يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في DTR.C.3.11.

الفصل الثاني

الشروط المالية العامة

المادة 67 : تعتبر الشروط المالية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، المحددة لاحقا، مرجعا للمرقي العقاري لإيقاف الشروط المالية الخاصة وكذا سعر التنازل عن السكنات الذي يعتزم إنجازه وفقا للمعطيات التقنية التي اكتتبها بها.

المادة 68 : يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين إنجاز مشاريع سكنات ترقية مدعمة الذين يبررون منفتحهم كمرقين عقاريين، في مفهوم التطريح والتنظيم المعمول بهما والذين أختيروا في إطار دعوة للمشاركة التي أطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن لكل مشروع.

المادة 69 : يجب أن يُعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالتر المربع القابل للسكن باعتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية، يشمل سجل الخدمات وأعباء المرقي العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما، في حالة جيدة للسكن، وكذا سجل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

يجب أن يقترح المرقي العقاري سعر التنازل في إطار الدعوة للمشاركة لاستخدامه في تقييم العروض.

يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة.

نصائح الإهانة	حسب الأشغال المصنفة عند الإتهام	أو لما تكون نسبة التقدم العام للمبني أو المشروع
35 %	الأسس والأشغال السفلية	تصل 10 %
50 %	الأشغال الكبرى	تصل 60 %
10 %	الأشغال الثانوية والطرق والشبكات المختلفة	تصل 100 %
5 %	عند استلام المقتنين سكناتهم	

1 - الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع

1 - 1 المخرجات المادية :

يتكون المشروع من.....مسكن و.....م² من محلات تجارية و/أو خدمات.

تمثل نسبة المساحات التجارية والخدمات..... بالمائة من المساحة الإجمالية القابلة للسكن من السكنات المكونة للمشروع.

1 - 2 المواصفات والخصائص التقنية للسكنات :

يتعهد الرقي العقاري باحترام المواصفات والخصائص التقنية للسكنات ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، كما هي مبينة في الملف التقني للمشروع وكما قدمها الرقي العقاري والتي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية في إطار الاختيار، والمتمثلة في:

- المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع المعدة وفقا للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات،

- البطاقة الموضحة لمساحات السكنات،

- البطاقة التقنية للمشروع الشاملة لكافة المعلومات المتعلقة بأرضية الموقع، عدد السكنات والمخارج وكذا مساحاتها.

II - الشروط المالية للمشروع

II - 1 تمويل المشروع :

يتم تمويل السكنات موضوع المشروع حسب هيئة البيع على التعاميم.

يشمل الملف التقني للمشروع هيكل التمويل.

ويوضح كل تغيير في هذا الإطار إلى إمداد لدى مدير الولاية المكلف بالسكن، طلب مبرر والموافقة المسبقة المبلغة قانونا والتي يمكن أن تمتنع له بحسب ترسل نسخة منها إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن المختص إقليميا.

كما تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن برصد تقدم الأشغال لتسوية دفعات إعانة الدولة.

توضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال ومطابقتها مع رخصة البناء على حد سواء؛ وتترواح بمحض رصده تقدم الأشغال.

المادة 75 : بعد محضر رصده تقدم الأشغال في أربع (4) نسخ ويُحفظ من طرف الموظف الموهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

يجب تسليمه، خلال الأسبوع الذي يلي زيارة الموقع، للمرقي العقاري لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن.

يعتبر هذا المحضر أيضا بمثابة مبرر للمرقي العقاري لطالبة المقتنين بدفعات.

المادة 76 : يجب إبرام اتفاقية بين الرقي العقاري والصندوق الوطني للسكن، التي تهدف، لا سيما، للعمليات العملية لإدراج ملفات المستفيدين، تبليغ مقررات التحق وطلبات الدفع وتصديد إعانات الدولة.

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بفتر الشروط التمويجي المتضمن تعهد الرقي العقاري لمتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المالية وشروط تنفيذ مشروع..... السكنات الترقية المدمجة

تعيين الرقي العقاري :

أنا الممضي أسفله (اللقب والاسم / اسم الشركة)....

المستوطن/المقر الاجتماعي..... المتصرف، بحسب..... أتعهد بإنجاز مشروع..... سكن ترقوي مدعم واقع ب..... طبقا للمواصفات التقنية العامة والخاصة والشروط المالية الواردة في هذا التعهد.

II - 2 سعر التنازل عن السكنات :

يتم التنازل عن السكنات بسعر يقدر ب.....
يبتار للمتر المربع القابل للسكن، باحتساب جميع
الرسوم، دون سعر الأرضية.

يشمل سعر التنازل، كافة خدمات وأعمال مسكن
مستتهي تماما بما في ذلك مجمل أشغال الطرقات
والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

يضاف لهذا السعر العم، المالي، للمتر المربع،
بسبب سعر اقتناء العقار بعد تطبيق التخفيض
القانوني.

من العلوم، أن المساحة القابلة للسكن للمسكن، هي
مساحة (الأبعاد الداخلية الصافية) للطرف وقاعة
الاستقبال والطبخ والحمام والراحيض والمر والبهو
والدواليب، ولا تضم المساحة القابلة للسكن مساحة
الطرقات والشرفات المسقفة والمتاسر وكذا الأجزاء
المشتركة وقصص الدرج.

II - 3 هيكل تمويل المشروع:

النسبة	النسبة (%)	مصدر التمويل	
%		أموال خاصة بالرقعي العقاري	1
%		إعانة الدولة للمستفيدين	2
%		موارد أخرى (تعدد)	3
%		دفعات المستفيدين	4
% 100		المجموع = السعر المتوقع للمشروع	5

III - 3 انطلاق الأشغال

يتعهد الرقعي العقاري بالانطلاق في أشغال إنجاز
المشروع في أجل شهر، كالتحس حد، بعد الحصول على
رخصة البناء، ويتم إنجاز المشروع في الأجل التي تعهد
بوجوبها.

عند انطلاق الأشغال، يتم إعداد محضر مع ممثل
الديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على طلب من
الرقعي العقاري.

III - 4 مهلة الدراسات وأشغال ومراقبة البتية

يتعهد الرقعي العقاري، على حسابه بإبرام صفقة
أو عدة صفقات دراسة وأشغال ومتابعة ومراقبة تقنية
لمبتتية مع شركاء مؤهلين وتبليغ نسخة للمدير
الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للمستدوق
الوطني للسكن.

تتكلف هيئة المراقبة التقنية (CTC) بالخدمة
المتعلقة بالمراقبة التقنية لمبتتية ويجب أن تتضمن
الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجاني المتعلق بالصداقة
على المخططات ومتابعة الورشة، تسليم كل ثلاثة
أشهر، تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير
المسادة للزلازل المعمول بها. يقوم الرقعي العقاري
بإرسال نسخة من هذا التقرير دوريا للمدير الولائي
المكلف بالسكن.

III - شروط تنفيذ المشروع

III - 1 أجل إنجاز المشروع :

تحدد أجل إنجاز المشروع ب..... شهرا، ابتداء
من تاريخ صدور رخصة البناء.

يؤكد الرقعي العقاري الموقع على هذا التعهد، صحة
المعلومات المقدمة ويتعهد باحترام كافة الواصفات
والتعهدات التي تتضمنها.

III - 2 تنفيذ الأشغال وتزوية مواد البناء

يتم تنفيذ أشغال إنجاز المشروع وفقا لقواعد
المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المعلاق
عليها وكذا المعايير التقنية المعمول بها.

يجب أن تلبى المواد والمنتجات المعايير والشروط
المعدة في الجداول الوطنية التي حدد عليها عن طريق
المنتظم.

يمكن أن يشكل أي تغيير الذي يتسبب في إنقاص
إحدى توحيات السكن، سببا في الفسخ، ماعدا في حالة
موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن،
وإعلام المستدوق الوطني للسكن.

قرار وزاري مطبوك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجبة لإتشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

إن وزير الداخلية والجماعات المحلية،

ووزير المالية،

ووزير السكن والعمران،

- بمقتضى الرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- بمقتضى الرسوم التنفيذية رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفية ذلك، المعدل والمتمم، لا سيما المادتان 12 و13،

- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 سفر عام 1424 الموافق 5 أبريل سنة 2008 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبتية أو غير المبتية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمصنفة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، المعدل والمتمم،

- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد الضمانات التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي الدعم،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا القرار، في إطار أحكام المادتين 12 و13 من الرسوم التنفيذية رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والمذكور أعلاه، إلى تحديد شروط وكيفية التنازل، بالتراخي، عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجبة لإتشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

المادة 2 : يدخل الرقون العقاريون في إطار أحكام هذا القرار، كما هو محدد في التشريع المعمول به.

المادة 3 : يجب أن تُعين مسبقا، الأراضي التي يُكتمس شراؤها في إطار أحكام هذا القرار، من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى الرقنين العقاريين طبقا لأحكام هذا القرار.

يتعين أيضا على الرقني العقاري طوال فترة المشروع، إبرام اتفاقية مراقبة خاصة مع مكتب دراسات معين مسبقا من طرف مدير السكن والتجهيزات العمومية. يقوم الرقني العقاري بتسديد الاستحقاقات المتعلقة بهذه الخدمة على أساس موافقة مسبقة يصدرها المدير الولائي المكلف بالسكن.

III - 5 التنازل عن السكنات

يتعهد الرقني العقاري ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام الرسوم التنفيذية رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، والمشارين عن طريق اللجنة المنشأة لهذا الغرض.

يجب أن تشمل قائمة المستفيدين توقيع الوالي (أو مثله المعين لهذا الغرض).

III - 6 متابعة ومراقبة الورشة

طوال مدة الورشة، يتعين على الرقني العقاري وضع كافة المعلومات تمت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، للتمكن من متابعة ومراقبة المشروع.

في هذا الإطار، يضع تمت تصرفهم كافة دفاتر الورشة، بما في ذلك دفتر المراقبة التقنية وتناجج التجارب، وكذا ملفات التنفيذ.

بالإضافة إلى ذلك، يتعهد الرقني العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر للمدير الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للمستدوق الوطني للسكن. يتم إعداد التقرير حسب النموذج المُسلم من طرف المستدوق الوطني للسكن.

يتضمن هذا التقرير الذي يجب أن يحل قبل نهاية العقد الأول للشهر الموالي للثلاثي الخاص به، على حالة تقدم المشروع والأحداث المهمة التي طرأت أو المتوقعة والقرارات الواجب اتخاذها للتمكن من متابعة المشروع في شروط جيدة.

III - 7 احترام التعهدات

ترفق المواصفات التقنية والشروط المالية للمشروع كما هي مبيحة بدفتر الشروط المرافق لعقد بيع الأرضية المعد من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشكل جزء لا يتجزأ منه طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجبة لإتشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

حرر بدفتر..... في

تمت المطالعة والتصديق، الرقني العقاري

(اللقب، الاسم، العنفة، إتمام مساعدق عليه وختم).

الملحق رقم (02):

ترقيم السكنات بالتسلسل														
15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16
45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31
60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46
75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61
90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76
105	104	103	102	101	100	99	98	97	96	95	94	93	92	91
120	119	118	117	116	115	114	113	112	111	110	109	108	107	106
135	134	133	132	131	130	129	128	127	126	125	124	123	122	121
150	149	148	147	146	145	144	143	142	141	140	139	138	137	136
165	164	163	162	161	160	159	158	157	156	155	154	153	152	151
180	179	178	177	176	175	174	173	172	171	170	169	168	167	166
195	194	193	192	191	190	189	188	187	186	185	184	183	182	181
210	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199	198	197	196
225	224	223	222	221	220	219	218	217	216	215	214	213	212	211
240	239	238	237	236	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226
255	254	253	252	251	250	249	248	247	246	245	244	243	242	241
270	269	268	267	266	265	264	263	262	261	260	259	258	257	256
285	284	283	282	281	280	279	278	277	276	275	274	273	272	271
300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	288	287	286

الملحق رقم (03):

وحدات العينة														
32	30	28	26	24	22	20	18	16	14	12	10	8	6	4
62	60	58	56	54	52	50	48	46	44	42	40	38	36	34
92	90	88	86	84	82	80	78	76	74	72	70	68	66	64
122	120	118	116	114	112	110	108	106	104	102	100	98	96	94
152	150	148	146	144	142	140	138	136	134	132	130	128	126	124
182	180	178	186	174	172	170	168	166	164	162	160	158	156	154
212	210	208	206	204	202	200	198	196	194	192	190	188	186	184
242	240	238	236	234	232	230	228	226	224	222	220	218	216	214
272	270	268	266	264	262	260	258	256	254	252	250	248	246	244
2	300	298	296	294	292	290	288	286	284	282	280	278	276	274

الملحق رقم (04): نموذج استمارة

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

محمد بوضياف بالمسيطة جامعة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

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

بحث تحت عنوان: تنفيذ برامج السكن التساهمي في مدينة أدراري 300 مسكن بتيليلان

ضع علامة X امام الاجابة المراد اختيارها من طرفك:

أسئلة متعلقة بالأسرة والسكن:

س01:الجنس ؟ ذكر أنثى

س02:متى استقدت من السكن ومتى استغليته؟.....

س03: المنزل باسم من؟ الزوجة الزوج

س04:ما هو نوع السكن ؟ F2 F3 F4

س05:أين كنت تسكن سابقا؟ منزل فردي منزل نصف جماعي منزل جماعي

س06: كم عدد أفراد العائلة؟.....

أسئلة متعلقة بمراحل الاستفاد:

س07:أين تم ايداع ملف الاستفاد؟ في البلدية عند المرقى العقاري مديرية السكن

س08:من الذي قام بإعداد قائمة الاستفاد؟ البلدية المرقى العقاري مديرية السكن

س09:كم من سنة انتظرت حتى استقدت؟ سنة سنتين ثلاث سنوات

اربعة سنوات خمس سنوات أكثر من خمس سنوات

س10:هل طلب منك تجديد الملف؟ نعم لا

س11:إذا كانت الإجابة نعم، كم مرة؟ مرة مرتين أكثر من مرتين

أسئلة متعلقة بتعيين المرقى:

س12: من عين المرقي الذي قام بإنجاز السكن؟ أنت الدولة

س13: المرقي العقاري هل هو: خاص عمومي

س14: إذا كان المرقي العقاري عمومي ما هي المؤسسة؟

س15: هل فكرت في استبدال المرقي العقاري؟ نعم لا

س16: إذا كانت الاجابة بنعم، فما هي الأسباب؟ غير مقيم في البلدية غير ملتزم

س17: هل طالبك المرقي العقاري بتجديد الملف؟ نعم لا

س18: هل طلب الإعانة المالية منذ البداية؟ نعم لا

س19: إذا كانت الاجابة بنعم كم هو مبلغ هاته الإعانة المالية؟

س20: هل كان هناك عقد فيما بينك وبين المرقي العقاري؟ نعم لا

س21: هل تمّ اختيار موقع السكن الذي استقدت منه عن طريق القرعة؟ نعم لا

س22: هل شاركت في إعداد مخططات التهيئة؟ نعم لا

س23: هل شاركت في تصميم السكن؟ نعم لا

س24: هل قمت بتمويل الأشغال النهائية للسكن وأشرفت شخصيا على إنجازها؟ نعم لا

س25: هل أحدثت تغييرات على مستوى التصميم؟ نعم لا

س26: ما هو المبلغ الأولي للسكن؟

س27: ما هو المبلغ النهائي للسكن؟

س28: هل شاركت في اختيار مواد البناء؟ نعم لا

س29: كم دامت مدة إنجاز المشروع؟

الملحق رقم (05) نموذج مقابلة، خاص بمديرية السكن

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

هذه استمارة مقابلة مخصصة لنيل شهادة ماستر نرجو من سيادتكم الورقة أن تفضلوا بإجابتم على أسئلتنا التي تساعدنا في انجاز هذا البحث تحت عنوان: تنفيذ برامج السكن التساهمي في مدينة أدرار

حي 300 مسكن بتيليلان

س01: ماهي شروط الاستفادة من السكن التساهمي؟

.....
.....
.....
.....

س02: ماهي مستويات الاعانة؟

.....
.....
.....
.....

س03: هل تم تسليم السكن للمستفيد كامل الانجاز؟ نعم لا .

س04: هل تتدخلون في تحديد التكلفة النهائية للسكن؟ نعم لا

س05: هل تم إشراك المواطن في الدراسة العمرانية والمعمارية للحى؟ نعم لا

س06: هل تم عقد اجتماعات مع المستفيدين؟ نعم لا

الملحق رقم (06) نموذج مقابلة خاصة بالصندوق الوطني للسكن

وزارة التعليم العالي البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

هذه استمارة مقابلة مخصصة لنيل شهادة ماستر نرجو من سيادتكم الورقة أن تفضلوا بإجاباتكم على أسئلتنا التي تساعدنا في انجاز هذا البحث تحت عنوان: تنفيذ برامج السكن التساهمي في مدينة أدرار حي 300 مسكن بتيليلان

س01: هل لديكم اتفاقية تمويل؟ نعم لا

س02: من هو الموقع في اتفاقية التمويل؟

س03: كم هي مبالغ الاتفاقية؟

س04: ماهي مبالغ الاعانة المحددة للحي؟

س05: ماهي المبالغ المستهلكة في الحي؟

س06: ماهي مراحل صرف الاعانات؟

.....

.....

.....

س07: كيف تتم مراقبة الاستفادة؟

.....

س08: ماهي المدّة المتوسطة لدراسة الملفات للاستفادة من المبالغ المالية؟

س09: كيف تسلم مبالغ الاعانات للمواطن؟ مباشرة غير مباشرة