A-PDF MERGER DEMO

الرقم التسلسلي :.....

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة

مكملة لنيل شهادة الماجستير

تخصص : "تسيير التقنيات الحضرية."

فرع: تسيير المدينة

من إعداد الطالب : فايد البشير

الموضوع :

السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة

"دراسة تقييمية ونقدية" حالة مدينة بوسعادة

نوقشت علنا بتاريخ : 29/04/ 2009 أمام اللجنة المتكونة من :

أ.د.زرواتي رشيد	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
د.عميش علاوة	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة	مقررا
د.بلال الطاهر	أستاذ محاضر	جامعة سطيف	ممتحنا
د.حجاب مخلوفي	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية 2008/2009

الملخص:

لقد تجمعت مجموعة من العوامل جعلت من السكن الإجتماعي الجماعي ضرورة ملحة وأمرا ممكنا، كما جعلت من الاتجاه نحو المباني الضخمة والعالية التي تحوي أعداداً كثيرة من السكان ، تكاد تكون هي النمط المعماري الغالب متى سمحت ظروف الأرض المخصصة للمشروع وقوانين لبناء، ومن أهم هذه العوامل ، التقدم التكنولوجي في صناعة البناء، واختراع المصاعد الكهربائية، بجانب تناقص الأراضي الصالحة للبناء وارتفاع ثمنها، إضافة إلى التضخم السكاني الهائل وما يتطلبه من الحاجة الملحة إلى أعداد رهيبة من المساكن التي يلزم توفيرها لهؤلاء السكان.

كل هذا سبب في ظهور نمط واحد أو أسلوب واحد للبناء يمكن تطبيقه في أي بقعة من بقاع الأرض ، دون مراعات العوامل الإجتماعية والعوامل المناخية المميزة لكل منطقة ،مما ولد جملة من التوترات التي ترجمت ببعض التصرفات العدائية اتجاه هذا الإطار المبني، حيث تجلت في تغيرات مجالية شملت كل من المظهر الفيزيائي العام للسكن ومحيطه الخارجي المباشر .

مع ذلك ورغم أن هذه المحاولات تبدو شرعية في بعض الحالات كالبحث عن المزيد من الحرمة للأسر، الإحساس بالأمان، المجال الشخصي وتوافق السكن مع البعد الإجتماعي والعوامل المناخية المميزة للمناطق الجافة والشبه جافة .

بالإضافة إلى التملك الفوضوي لمجالات وأماكن خاضعة للملكية شبه جماعية والجماعية وإدماجها مع المجال الداخي الخاص أو تحويل هذه الأخيرة عن وظيفتها الأساسية، وهو مايعكس التفاوت بين المصمم واحتياجات المستعمل .

مدينة بوسعادة و على غرار جل المدن الجزائرية تشهد نموا حضريا كبيرا يدرك من خلال التوسع العمراني السريع الذي أتى على جل الاحتياطات العقارية المحدودة بسبب الطبيعة الجغرافية للمنطقة. قلة المجال المخصص للتعمير و الضغط الكبير للطلبات المتزايدة على السكن و المرافق العمومية كانت من أسباب ظهور أشكال عمرانية جديدة غريبة تتمثل في نماذج مستوردة تطبع صورة المجال الحضري للمدينة، الذي ما فتئ يعرف تدهورا و تدنيا كبيرين كتعبير ورد فعل لرفض هذه النماذج التي تتجاهل العوامل المناخية واحتياجات المستعمل.

كلمات مفتاحية: السكن الاجتماعي الجماعي – التغيرات المجالية - التوافق – المناطق الجافة وشبه الجافة.

Résumé :

Il y a un ensemble de facteurs qui sont réunis pour rendre le logement social collectif une nécessité ainsi qu'une chose possible, ils ont rendus l'orientation vers les grandes bâtisses hautes qui contient de grands nombre d'habitants un mode architectural dominant à chaque fois que les conditions des terrains réservée au projet le permet ainsi que les lois de construction, parais ses facteurs les plus importants on trouve l'évolution technologique dans l'industrie de construction , le développement des ascenseurs , la diminution des terrains de construction et leurs couts élevés , de plus, l'énorme augmentation démographique ce qui nécessite de grand nombre de constructions pour loger ses populations.

Tout ceci a causer l'apparition d'un seul model de construction applicable dans n'importe quelle endroit du monde , sans prendre en considération les conditions sociales et climatiques qui caractérisent chaque régions, ce qui a engendré un ensemble de tensions qui s'est traduit par certains comportements envers ce mode de construction qui sont apparu sous forme de changement incluant les apparences physiques générales et l'environnement direct des constructions.

Malgré que ces changements apparaissent comme légitime dans certains cas comme pour la recherche de plus de dignité à la famille, de sécurité , l'espace personnelle et la compatibilité du logement avec la dimension sociale et les conditions climatiques caractérisant les régions sèches et Presque sèches , en plus la propriété anarchique des espaces qui sont à l'origine des propriété collectives et son intégration dans l'espace privé ou le déviations de ces espaces de leurs missions d'origine ce qui reflète l'écart entre le concepteur et les besoins de l'exploitant.

Comme toutes les villes algériennes , la ville de Boussada connait une grande évolution urbanistique remarquée à travers l'extension urbaine rapide qui a consommé toute les réserves foncières limitées à cause de la nature géographique limité de la région. La limitation des espaces réservées à la construction et la forte demande de logement et de service publique étaient les principales causes de l'apparition de formes architecturales étranges qui sont des modèles importés caractérisant l'espace urbain de la ville qui connais une anarchie et une grande dégradation qui apparaissent comme une révolte et refus contre ces modèles qui ignorent les conditions climatiques et les besoins de l'utilisateur.

Mots Cèls : **Logement Collectif Social - Transformation Spatiale – Adabtation - Les Régions Arides et Semi Arides.**

شكر وعرفان

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل وبعد....

أتقدم بالشكر والامتنان الفاضل للأستاذ الدكتور

"عـــميش عـــــلاوة"

الذي مكنني بفضل توجيهاته وإرشاداته من إتمام هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية على النصائح والتوجيهات التي قدموها لي طيلة مراحل هـــذا البـــحث.

فهـــــرس المحتويـــــــات

فهرس المحتويات		أ-ي
قائمة الجداول		ك-ل
قائمة الأشكال		م-س
قائمة الصور الفوتوغرافية		ع-ص
الفصل التمهيدي		
	المقدمـــــة العامة	**1**
01	**الإشـــــكالية**	**2**
02	**الفـــرضيات**	**4**
03	**الأهـــداف**	**4**
04	**أسباب إختيار الموضوع**	**4**
05	**المنـــهجية**	**5**
06	**الأدوات المستخدمة**	**5**
07	**محتوى المذكرة**	**6**
الفصل الأول:المجال السكني.		
	مقدمة	**07**
01	**تحديد المفاهيم**	**08**
1-1	**السكن وخضوعه للمعايير والأدوات التقنية**	**10**
2-1	**أنماط الأبنية السكنية**	**11**
3-1	**الفضاء الحضري داخل الأحياء الجماعية**	**12**
1-3-1	**أنواع الفضاء الحضري**	**13**
2-3-1	**وظائف الفضاء الحضري**	**13**
3-3-1	**التنظيم الخاص بالفضاء الحضري**	**14**

4-3-1	تشكيل الفضاءات الحضرية داخل الأحياء الجماعية	14
2	السكن الاجتماعي	16
1-2	ظهوره في أوربا	16
2-2	العوامل المساعدة على ظهوره	18
3-2	ظهوره في الجزائر	19
4-2	أنواع السكن في الجزائر	19
1-4-2	السكن الاجتماعي	19
2-4-2	السكن الترقوي	20
3-4-2	السكن البيع بالإيجار	21
4-4-2	السكن الريفي	21
5-4-2	السكن التساهمي	21
6-4-2	السكن التطوري	21
7-4-2	التخصيص (التجزئة)	21
5-2	العوامل المحددة لشكل السكن الجماعي	22
6-2	الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي	23
1-6-2	التجمعات السكنية الجماعية	23
2-6-2	المبنى البرج	23
3-6-2	الوحدة السكنية	23
3	الاحتياجات السكنية	23
1-3	الاحتياجات الانسانية والسكن حسب ماسلو	23
2-3	تصنيف Robert leroux	25
1-2-3	الشروط الأساسية للسكن	25
2-2-3	الشروط التكميلية للسكن	25
3-3	الاحتياجات السكنية وأثرها على المستوى الاجتماعي	26
4-3	الاحتياجات السوسيو مجالية	26
1-4-3	داخل المسكن	27
2-4-3	خارج المسكن	27

5-3	الاحتياجات المادية والمعنوية للسكن	28
	خلاصة	29
الفصل الثانـــي:السكن الاجتماعي الجماعي.		
	مقدمة	30.
1	ســياسة الســكن في الجــزائــر	31
1-1	سياسة السكن في الجزائر بعد الإستقلال	31
1-1-1	المخطط الثلاثي (1967-1969)	32
2-1-1	المخطط الرباعي الأول :1970-1973	33
3-1-1	المخطط الرباعي الثاني :1974-1977	33
4-1-1	المخطط الخماسي الأول :(1980-1985)	34
5-1-1	المخطط الخماسي الثاني: (1985-1990)	34
2-1	مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن	34
1-2-1	المرحلة الممتدة بين 1990-1994	35
2-2-1	المرحلة الممتدة بين 1995-2000	35
3-2-1	مرحلة 2001-إلى يومنا هذا	36
3-1	تسيير السكن الاجتماعي	36
4-1	تمويل السكن الإجتماعي	37
1-4-1	تمويل السكن الإجتماعي من 1965 إلى 2000	37
2-4-1	تعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي	39
5-1	خـــــصائص الســـكن الإجتمـــاعي	40
1-5-1	طبيعة التخصيص	40
2-5-1	معايير تقييم تصميم السكن الإجتماعي الجماعي	41
3-5-1	توحيد نمط المخطط	42
4-5-1	المساحة السكنية جد مصغرة	43
6-1	التـــحسين في الخصـــــائص	44
2-	مسار إنتاج السكن الإجتماعي الجماعي	47
1-2	المتدخلون الرئيسيين في عملية الإنتاج	47

1-1-2	صاحب المشروع	47
2-1-2	المـــستشار التـــقني	47
3-1-2	مقـــاولـــة الإنجـــاز	48
4-1-2	تنظيم المراقبة	48
2-2	تنـــــظيم المتـــــــدخلين	48
1-2-2	على المستوى الوطني	48
2-2-2	على المستوى المحلي	48
3-3	العوامل المؤثرة على السكن الإجتماعي الجماعي	52
1-3-3	التـــأثيرات الســـياسية	52
2-3-3	العـــرض والطـــلب	52
3-3-3	المعايير التصميمية والكفاءة الاقتصادية	53
4-3-3	الأوامـــــر التـــــقنية	53
4	إيجـــابيات وسلـــبيات الســـكن الجـــماعي	55
1-4	إيجـــــابيات الســـكن الجـــماعي	55
2-4	سلـــبيات الســـكن الجـــماعي	55
	خلاصة	57
	الفصل الثالث: المناخ	
	مقدمة	58
1	المناخ	59
1-1	مكوّنات المناخ	59
1-1-1	الحرارة	60
2-1-1	الإشعاع الشمسي	60
3-1-1	التساقط	63
4-1-1	الرطوبة	63
5-1-1	الرياح	64
2	التقسيمات المناخية	64
1-2	تقسيم كوبنkoppen	65

2-2	المناطق الجافة وشبه الجافة	65
2-2-1	خصائص المناخ الحار والجاف	66
2-3	المناطق المناخية في الجزائر	68
2-3-1	المناطق المناخية الشتوية	68
2-3-2	المناطق المناخية الصيفية	69
3	الراحة الحرارية	71
3-1	شروط الإرتياح الحراري	71
3-2	العوامل التي تؤثر على الإرتياح الحراري	72
	الخلاصة	74
الفصل الرابع: التحكم بعناصر المناخ في المباني.		
	مقدمة	75
1	التحكم في درجة الحرارة	76
1-1	شكل المبنى	76
1-1-1	شكل المبنى وأثره على الكسب والفقد الحراريين	76
1-1-2	التبادل الحراري بين المبنى والبيئة المحيطة	77
1-2	إستخدام النسيج المتضام	78
1-3	إستخدم الفناء في المبنى	79
2	التحكم في الإشعاع الشمسي في المباني	80
2-1	اتجاه المبنى والتوجيه لأشعة الشمس	80
2-1	إستخدام النباتات للتحكم في الإشعاع الشمسي	82
2-2	لون غلاف المبنى ودوره في الحماية من الإشعاع الشمسي	84
2-3	تظليل النوافذ	85
3	التحكم في الرياح	85
3-1	الرياح وأثارها	85
3-1-1	علاقة الرياح بالطبقة الحدية وخشونة السطح	86
3-1-2	علاقة الرياح بمختلف مستويات السطح	87
3-1-3	أنواع الآثار	88

4-1-3	أثر الرياح على الإنسان	94
2-3	التهوية الطبيعية وحركة الهواء	96
1-2-3	العوامل التصميمية المؤثرة في إحداث التهوية في الأبنية السكنية	96
4	التحكم في الرطوبة	96
1-4	استخدام النباتات والأشجار للتحكم بالرطوبة الخارجية	96
2-4	استخدام نقاط المـــــاء	97
5	أثر مواد البناء بالتحكم في عناصر المناخ	97
	الخلاصة	99
	الفصل الخامس:تقديم مديـــــــنة بوسعادة	
	مـــــقدمة	100
1	الخصائص الطبيعية	101
1-1	المـــوقع	101
2-1	المـــوضع	101
3-1	المـــناخ	104
1-3-1	الحرارة	104
2-3-1	التساقط	105
3-3-1	الرطوبة	105
4-3-1	حركة الرياح	105
5-3-1	جداول ماهوني	106
4-1	الخصائص الجغرافية	113
1-4-1	السلاسل الجبلية	113
2	التطور العمراني لمدينة بوسعادة	114
1-2	مرحلة التأسيس	114
1-1-2	التطور العمراني في فترة الإستعمار الفرنسي	115
2-1-2	ما بعد الاستقلال	119
2-2	وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية	122

1-2-2	الاستهلاك الطبيعي	122
2-2-2	الاستهلاك الحضري لمقر البلدية	123
3-2	التحولات في المجال العمراني لمدينة بوسعادة	125
1-3-2	الأنماط العمرانية الجديدة	125
3	مبادئ استغلال الأرض العمرانية لقصر بوسعادة	127
1-3	الموقع والحدود	127
2-3	النسيج العمراني للقصر	128
1-2-3	تخـــطيط القصر	128
2-2-3	مبدأ التضام	130
3-2-3	التوجيه	130
4-2-3	هيكلة القصر	131
3-3	شبكة الحركة في قصر بوسعادة (الطرقات)	131
1-3-3	الشارع (الزقاق)	131
2-3-3	الممرات	132
3-3-3	الممرات غير النافذة	133
4-3	الساحات	135
1-4-3	الرحبات	135
2-4-3	التقاطعات	135
5-3	مبادئ استغلال الأرض على مستوى المرافق العامة	135
1-5-3	المسجد	135
2-5-3	السوق	136
3-5-3	المساحات الخضراء	137
	الخـــلاصة	138
	الفصل السادس :واقع السكن الإجتماعي الجماعي في مدينة بوسعادة تشخيص حي (19 جوان و300 مسكن)	
	مقدمة	141
1	التقديم العام للحيين	142

1-1	حي 19 جوان	141
1-1-1	موقع الحي وحدوده	142
2-1-1	مراحل إنجاز الحي	142
3-1-1	مساحة الحي (المبنية وغير المبنية)	144
4-1-1	الإطار المبني	144
2-1	حي 300 مسكن	146
1-2-1	موقع حي 300 مسكن وحدوده	146
2-2-1	مراحل إنجاز الحي	148
3-2-1	مساحة الحي (المبنية وغير المبنية)	149
3-1	مخططات التقسيم والواجهات لحي 19جوان و300مسكن	151
2	دراسة الخصائص العمرانية والمناخية لحي 19جوان و300 مسكن	157
1-2	دراسة الخصائص العمرانية	157
1-1-2	التركيبة العمرانية لحي 19 جوان و300مسكن ببوسعادة	157
2-1-2	تركيبة وتصميم مجال المسكن	158
3-1-2	الساحات	160
4-1-2	الواجهات العمرانية	161
5-1-2	تأثير العوامل الإجتماعية:العادات والتقاليد	163
6-1-2	دراسة المسكن	166
2-2	دراسة الخصائص المناخية	168
1-2-2	الحـــرارة	168
2-2-2	تأثير الإشعاع الشمسي	169
3-2-2	تأثير الرياح	170
4-2-2	مواد البناء	171
5-2-2	التهوية	172
3	المؤشرات المناخية	172
1-3	المؤشر الأول:الفراغات العامة / الكتلة المبنية	173
1-1-3	الشـــوارع	174

2-1-3	معامل الإرتفاع إلى العرض ر/عر	174
3-1-3	تناسب مقاييس الشوارع مع طولها	175
4-1-3	معامل رؤية السماء	175
2-3	المؤشر الثاني : الأفنية / الكتلة المبنية	175
3-3	المؤشر الثالث:الفتحات الخارجية / مساحة الواجهات	176
4	التحقيق الميداني	177
1-4	وصف العينة	177
2-4	الإعجاب بشكل البناء في الحي	179
3-4	الرضى على الإقامة في عمارة جماعية	180
4-4	المعاناة داخل المسكن	181
5-4	التعديل في المسكن	182
6-4	أسباب التعديلات في المسكن	184
7-4	المساحات الخارجية في الحي	185
8-4	مواد البناء المستعملة في بناء المسكن داخل الحي	186
9-4	الجو السائد بالحي خلال الصيف	187
10-4	تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن	188
11-4	الشعور بالراحة المناخية صيفا وشتاءا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية	189
12-4	دخول الشمس إلى المسكن	190
13-4	إستخدام المكيفات الكهربائية	191
14-4	تأثيرا لرياح داخل الحي	193
15-4	الشعور بتأثير الشمس أثناء التنقل داخل الحي	194
16-4	التهوية داخل الحي	195
17-4	المسكن المفضل	196
	الخلاصة	197
	نتائج الدراسة والخلاصة العامة	199
	خلاصة عامة	206
	قائمة المراجع	207

	المراجع باللغة العربية	207
	المراجع باللغة الأجنبية	208
	المذكرات والأطروحات	209
	المجلات - الملتقيات - البحوث	210
	مواقع الأنترنات	211
	المراجع القانونية	212
	الهيئـــات الإداريـــة والمختصـــة	212
	الملاحق	213

قائمـــــــــــــــة الجـــــــداول

عنـــــوان الجـــدول	رقـــم الجدول	الصفحة
العلاقة بين الإحتياجات المعنوية والإحتياجات المادية	1-1	28
الإنجازات الفيزيائية والمالية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي1967-1969	1-2	32
البرامج السكنية(الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973	2-2	33
معايير تقييم السكن الجماعي	3-2	41
الخصائص الأولية للسكن الإجتماعي	4-2	45
خصائص السكن الاجتماعي التحسينات الأولى	5-2	45
خصائص السكن الاجتماعي التحسينات الأخيرة	6-2	46
جدول توضيحي للمكونات المناخية	1-3	59
نمط المناخ حسب قيمة المؤشر	2-3	66
حدود درجة الحرارة والرطوبة النسبية التي تحددها كل منطقة مناخية	3-3	71
درجة الانعكاس والامتصاص والانبعاث لبعض المواد	1-4	85
خصائص وشدة وسرعة الرياح حسب مقياس بوفورت	2-4	95
عوامل الانعكاس المتوسّط لبعض المواد	3-4	98
درجات الحرارة	1-5	104
الرطوبة النسبية	2-5	105
جدول تلخيصي للتوصيات الناتجة	3-5	112
مقارنة بين خصائص النسيجين الاستعماري و العتيق	4-5	118
الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة	5-5	122
مراحل توزيع السكنات	1-6	142
توزيع مساحة الحي	2-6	144
مراحل توزيع السكنات	3-6	148
التوزيح المساحي لحي 300 مسكن	4-6	149
المؤشرات المناخية الحضرية لحي 19جوان و300مسكن	5-6	173

يوضح الإعجاب بشكل المبنى	6-6	179
يوضح مدى الرضا عن الإقامة في عمارة جماعية	7-6	180
يوضح المعاناة داخل المسكن	8-6	181
يوضح التعديلات في المسكن	9-6	182
يوضح أسباب التعديلات في المسكن	10-6	184
يوضح تقييم الساكن للمساحات الخارجية في الحي	11-6	185
يوضح رؤية الساكن لمواد بناء المسكن داخل الحي	12-6	186
يوضح رأي سكان الحي بالجو السائد خلال الصيف	13-6	187
يوضح تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن	14-6	188
يوضح الشعور بالراحة المناخية صيفا وشتاءا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية	15-6	189
بوضح مدى دخول الشمس إلى المسكن	16-6	190
يوضح مدى إستخدام المكيفات الكهربائية	17-6	191
يوضح تأثير الرياح داخل الحي	18-6	193
يوضح تأثير الشمس على التنقل داخل الحي	19-6	194
يوضح التهوية داخل الحي	20-6	195
يوضح السكن المفضل بالنسبة للساكن	21-6	196

قائمـــــــــــــة الأشكـــــــــــــال.

عنـــــوان و مضمـــون الشكـــــــل	رقـــم الشكل	الصفحة
الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها والكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها	1-1	11
شقة من قطعتين (F2) 300 مسكن بوسعادة	1-2	43
شقة من قطعتين (F3) 300 مسكن بوسعادة	2-2	44
مختلف مستويات التدخل على المخطط الوطني والمحلي	3-2	49
المتدخلون في إنتاج السكن الاجتماعي الجماعي	4-2	51
مسارالإشعاع الشمسي وإنعكاساته المختلفة	1-3	61
دوران الأرض حول الشمس وحول محورها	2-3	61
مناطق المناخ الشتوي بالجزائر	3-3	70
مناطق المناخ الصيفي بالجزائر	4-3	70
العوامل المؤثرة على الارتياح الحراري للإنسان	5-3	73
التبادل الحراري بين المبنى البيئة المحيطة به	1-4	77
تدرج سرعة الهواء نتيجة للتباين في طبوغرافية سطح الأرض	2-4	88
موقع مدينة بوسعادة	1-5	103
الأحياء المكونة لنسيج القصر	2-5	116
مراحل تطور بوسعادة لغاية 1971	3-5	120
أحياء نسيج مدينة بوسعادة	4-5	121
المجال الحالي لإقليم مدينة بوسعادة	5-5	124
موقع قصر بوسعادة	6-5	128
يوضح مثال لتخطيط القصرحيث تظهر مرحلية في البناء والتوسع تتحكم فيه عوامـــل اجتماعية واقتصادية وتشريعية انطلاقا من جامع النخلة	7-5	129
مخطط الكتلة لحي 19 جوان	1-6	143
التوزيع النسبي لمساحة الحي	2-6	144
يوضح الإطار المبني وغير المبني في حي 19جوان	3-6	145
مخطط الكتلة لحي 300/116 مسكن	4-6	146
مخطط الكتلة لحي300/80 مسكن	5-6	147

مخطط الكتلة لحي300/104 مسكن	6-6	148
مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/116 مسكن	7-6	149
مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/80 مسكن	8-6	150
مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/104 مسكن	9-6	150
مخطط الطابق الأرضي لحي 19 جوان	10-6	151
الواجهة الرئيسية لحي 19 جوان	11-6	151
الواجهة الخلفية لحي 19 جوان	12-6	152
مخطط الطابق الأول لحي 300/116 مسكن	13-6	152
الواجهة الرئيسية لحي 300/116 مسكن	14-6	153
الواجهة الخلفية لحي 300/116 مسكن	15-6	153
مخطط الطابق الأرضي لحي 300/80 مسكن	16-6	154
الواجهة الرئيسية لحي 300/80 مسكن	17-6	154
الواجهة الخلفية لحي 300/80 مسكن	18-6	155
مخطط الطابق الأرضي لحي 300/104 مسكن	19-6	155
الواجهة الرئيسية لحي 300/104 مسكن	20-6	156
الواجهة الخلفية لحي 300/104 مسكن	21-6	156
محاولة التوسيع في المجال وإستحداث مجالات إضافية بهدم الشرفة وضمها إلى المطبخ	22-6	165
الإعجاب بشكل المبنى	23-6	179
أسباب عدم الاعجاب	24-6	179
يوضح مدى الرضى عن الإقامة في عمارة جماعية	25-6	180
يوضح المعاناة داخل المسكن	26-6	181
يوضح أسباب المعاناة	27-6	181
يوضح نسبة التعديل في المسكن	28-6	182
يوضح نوع التعديل	29-6	183
يوضح أسباب التعديل في المسكن	30-6	184
يوضح تقييم الساكن للمساحات الخارجية في الحي	31-6	185
أسباب عدم الملائمة	32-6	185
يوضح رؤية الساكن لمواد بناء المسكن داخل الحي	33-6	186

يوضح رأي سكان الحي بالجو السائد خلال الصيف	6-34	187
يوضح تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن	6-35	188
يوضح درجة التأثير	6-36	188
يوضح الشعور بالراحة المناخية صيفا	6-37	189
يوضح الشعور بالراحة المناخية شتاءا	6-38	190
بوضح مدى دخول الشمس إلى المسكن	6-39	191
يوضح مدى إستخدام المكيفات الكهربائية	6-40	192
يوضح تكلفة استخدام المكيف الكهربائي	6-41	192
يوضح تأثير الرياح داخل الحي	6-42	193
يوضح تأثير الشمس على التنقل داخل الحي	6-43	194
يوضح التهوية داخل الحي	6-44	195
يوضح السكن المفضل بالنسبة للساكن	6-45	196

قائمـــة الصور الفوتوغرافيـــة.

عنـــوان و مضمون الصـــــور الفوتوغرافيـــة	رقم الصورة	الصفحة
الوحدة السكنية بمرسيليا	1-1	17
نسيج عمراني متضام لمدينة غرداية	1-4	78
الأسطح المتلاصقة يتخللها الفناء الداخلي بقصر بوسعادة	2-4	80
صورة توضح إستخدام النباتات في تغطية المباني لإعطاء نظرة جمالية وكذا الحماية مـــن أشـــعة الشمس	3-4	84
نموذج من أعمال حسن فتحي يبين إستخدام الطين في البناء مع الإستفادة من أشجار ونباتات الأرض	4-4	98
الصورتان تمثلان نموذج عن البيئة العمرانية لقصر بوسعادة في 1940 وتظهر نمـــط البنـــاء و الرحبات وارتيادها من طرف السكان	1-5 2-5	115
الصورتان تمثلان بعض المنشآت السياحية والمدنية ، وهي مبنية على الطراز الغربي على عكس ما هو موجود في القصر	3-5 4-5	118
توضح الكيفية التي يتم فيها التوسع بالتصاق المباني لتكوين الشارع	5-5	129
توضح هذه الصور الشوارع الناتجة عن استمرار البناء والـــتي تحكمهـــا أعـــراف اجتماعيـــة وتشريعية كحق المرور وتخضع لمبدأ أن تتناسب ولا تضيق كما تستجيب للمتطلبات المناخيـــة للمنطقة	6-5	132
توضح ممرات المجال الإنتقالي بين العام والخاص ومع تواجد بعض المحلات التجارية .	7-5	133
توضح الممرات غير النافذة والتي تعتبر فراغات خاصة بالسكان المطلة بيوتهم عليها وغالبيتها مغطاة سواء ببناء غرفة فوقها أو بالمواد المحلية كالخشب	8-5	134
مسجد النخلة النواة الأولى لتكوين قصر بوسعادة.	9-5	136
ساحة السوق في نسيج القصر	10-5	136
توضع البنايات بحي 19 جوان	1-6	158
استغلال المجال الخارجي لأغراض شخصية حيث نلاحظ غلق الواجهة وفتح بـــاب بـــصورة تتماشى وذوقه وذلك على حساب واجهة العمارة كلها	2-6	159
توضح محاولة خلق نوع من الخصوصية من طرف الساكن باستعمال القصب كمـــا نلاحـــظ فتح باب على مستوى الشرق	3-6	160

توضح انعدام الظل على مستوى الساحات الخارجية وذلك لقلة التشجير ونقاط المياه لتلطيف الجو.	4-6	160
صورة توضح الغلق الكلي لمجال الشرفة	5-6	162
صورة توضح تدهور الواجهة من جراء التحويرات لتوسيع المجال الداخلي	6-6	162
توضح عدم توفر في شرفات الطابق الأر ضي على قدر مناسب من الخصوصية وذلك لقربها من مستوى نظر المارة على عكس الأدوار العليا	7-6	164
توضح الإستيلاء على مجال الممر وإلحاقه بالمسكن كمجال خاص (حديقة)	8-6	164
توضح تقليص مساحة الشرفة وتحويلها إلى نافذة لتوسيع مجال المطبخ	9-6 10-6	165
توضح مدخل العمارة الذي يعتبر أول نقطة تربط المجال الخارجي بالداخلي وهو فضاء شبه عمومي لإحتوائه على قفص السلالم	11-6	167
توضح البهو الذي يربط معظم مكونات المسكن وكذا يعتبر الموزع الأساسي للحركة في المسكن	12-6	167
صورة لأحد الغرف بحي 19جوان وانفتاح النافذة على الخارج مباشرة مما يقلل من الخصوصية	13-6	167
توضح شساعة المساحة غير المهيأة وغياب المساحات الخضراء مما يقلل من مناطق الحماية	14-6	170
توضح إرتفاع المباني الذي غالبا ما يكون له نفس المستوى ما يجعل الرياح تعبر النسيج بنفس السرعة	15-6	171
توضح طول الشارع بحي 19 جوان	16-6	175
توضح مدى استعمال المكيفات الكهربائية بحي 19جوان حيث نلاحظ أنه تقريبا كل مسكن يحتوي على مكيف كهربائي	17-6	193

مقدمة عامة

بعد الثورة الصناعية ومانتج عنها من تقدم تكنولوجي ونشاط عمراني أصبحت المدينة بـــؤرة جذب للفئات المختلفة من الس كان، من شتى الجهات والنواحي فنـــشأ ت مـــشكلة "التـــضخم الحضري"،الذي أفرز مشاكل معقدةكان لها الأثر الواضح على هي اكل الإستقبال والمجال العمـــراني لا سيما في البلدان النامية حيث لم تستطيع المدينة أن تتكيف مع تلـــك الهجـــرات والتزوحـــات الداخلية، فتفاقمت مشاكلها وأختل توازنها .

أمام هذه التحديات تم البحث عن ميكانيزمات وأساليب لإ متصاص تلـــك الأعـــداد الهائلة من السكان تمثلت هذه الأ ساليب في توسيع وانتشار التجمعات السكانية الكبرى، في بدايـــة القرن العشرين كما حصل في بريطانيا وأمريكا ، حيث أجرت تجارب جديدة من خطط الإســـكان الحكومي منها ما هو موجه لفئة الشباب الفقيرة وتبنت دول العالم العربي تلك الحلول بعد إستقلالها و الجزائر واحدةمن بلدان العالم العربي تعرف مدنها ديناميكـ ية سريعة في ظـــل الزيـــادة الهائلة لعدد السكان والهجرة الريفية المكثفة أخذ مشكل الإسكان أبعادا خطيرة ن تيجة عدم قـــدرة الدولة على تلبية إحتياجات المواطن في إيجاد مسكن لائق لهم .

ونظرا للظروف الإقتصادية والإ جتماعية وأزمة السكنأرغمت الدولة على إستيراد مظـــاهر العمران الحديثكوسيلة لحل مشاكلها العمرانية والمعمارية وهـــذ ا ماتجـــسده وســـائل التهيئيـــة والتعمير،مشاريع تبلورت في أوساط وبيئات أجنبية وحسب مفاهيم وأصول غربيـــة تمامـــا عـــن الحضارة الأصليةدون الأخذ بعين الإ عتبار المقاييس العمرانية والمناخية الملائمة للتخطيط المجالي لكل منطقة، ولا الخصوصيات الإجتماعية والإقتصادية والقيم الثقافية للمجتمع .

ويعتبر السكن الإ جتماعي الجماعي من أهم هذه البرامج السكنية لأنه أخذ حيزا معتبرا مـــن المساحات القابلة للتـ عمير عتلمدت عليه الدولة في حل أ زمة السكن، وتحقيق التوازن بين العـــرض والطلب في ميدان السكن.

غير أن تعميم هذا النمط من السكنعلى مستويات مختلفة من مناطق الوطن ، دون مراعاة الشروط والخصوصيات الثقافية والإجتماعيةوالإقتصادية والمناخية خاصة بالمناطق الجافة وشبه جافة أدى إلى عدم التكامل والتناسق بين النسيج العمراني الأصلي والنسيج العـ مراني المتـــداخل للأحيـــاء الجماعيةإلا كيف نفسر إبداع السكان في تشويه الواجهات العمرانية (تسييج الشرفات ،غلقها)

وكذا الإستهلاك المفرط وغير عقلاني في إستهلاك الطاقة بالإعتمـاد علـى وسـائل التكييـف الإصطناعية لتحقيق الرفاهية المناخية.

ومن هذا المنطلق العام جاءت دراستنا كمحاولة لإختبارمدى ملائمة هذه النماذج الغربيـة والواقع الإجتماعي لمجتمعاتنا كحلول أستنجد بها لمواجهة العجز الحاصل وكذا معرفة مدى ملائمة هذا النوع من السكن للعوامل المناخية خصوصا بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة منطقة الدراسة .

1- الإشـــكالية:

إن للنمو الديموغرافي الأثر الجلي في توسع المجال السكني لتلبية الطلب المتزايد على السكنات والتجهيزات المرافقة لها، حيث الوتيرة السريعة للنمو الديموغرافي إعتبارا من ظهور الثورة الـصناعية في أواخر القرن الثامن عشرة عجلت بظهور نماذج سكنية جديدة ميزت أغلب الأنسجة العمرانيـة للمدن الصغيرة في بادئ الأمر ثم لتشمل باقي مدن العالم خاصة تلك التابعة لدول العالم الثالث، في الفترة التي تلت الحرب العالمية الثانية. (Benmatti nadir-Abdullah, 1982, p14.)

وما خلفته من دمار ، أظهرت عجز كبير فيما يخص إنجاز السكنات نظرا للطلـب المتزايـد يقابله الإمكانيات المحدودة المتوفرة، مما ألزم البحث عن نماذج جديدة يراعى فيها عاملين أساسـين مدة و تكلفة الإنجاز فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض .

لكن بعد فترةأصبحت هذه التجمعات بؤرا لكل أنواع التهميش، الحرمان، البؤس و الشقاء نظرا لعدة عوامل أهمها عدم توافقها و إستجابتها للحاجات الإنسانية لسكان تلك التجمعات.

يرجع هذا إلى الهوة الموجودة بين أبعاد التخطيط لإنتاج الإطار المعيشي والواقع الاجتماعي وكذا الخصائص المناخية المميزة لكل منطقة.

وما فتئت هذه التجمعات بعد أن كانتتعتبر منتوجا معماريا و عمرانيا حديثا يساير التقدم و الرقي الحاصل، أن تتحول إلى أزمة حادة في السكن بعد عشريتين مـن إعتمادهـا ... "ففـي منتصف التسعينات، هذه التجمعات الكبرى و المدن الجديدة تتجلى على أنها المـشكل الرئيـسي لبعض المجتمعات منها المجتمع الفرنسي" (حاجي محمد،2007،ص38).

وعلى غرارهذا نجد الدول النامية ومن بينها الجزائر تعتمد كليا على إستيراد مظاهر العمـران "الحديث" كوسيلة لحل مشاكلها العمرانية والمعمارية.

حيث إعتمدت مقاييس عمرانية موحدةعبر كافة التراب الوطني ، فتشابهت مدن الـشمال بمدن الصحراء.

فكان لذلك إنعكاسه السلبي الواضح سواء على الإطار المبني أوغير المـــبني والـــذي يمكـــن تلخيصه فيما يلي:

على الجانب المبني : نلاحظتعديلات معمارية على المبا ني مرتبطة بالفراغ الداخلي وحـــسب أذواق الأشخاص مما يشوه التناسق والإ نسجام بين المباني بالإضافة على تشويه الواجهات العمرانيـــة كتسييج الشرفات أوغلقها لتحقيق الخصوصية وكذا غياب التناسق في الألوان لإختيارها حـــسب الذوق الشخصي.

على الجانب غير المبني : المجال غير المبني في هذه الأحياء يتميز بنقص في التهيئة (قلة المـــساحات الخضراء، وممرات المشاة)، بالإضافة الى عدم تحديد العديد من الفراغات.

ومدينة بوسعادة واحدة من المدن التي تأثرت بكل هذا ، حيث تشوه نسيجها العمراني وفقد طابعه وهويته نتيجة تعدد الأنماط العمرانية وتنافرها،فالمتتبع لمراحل تطور المدينة يلمس أن المدينـــة عرفت نوعين من التعمير النوع الأول المتمثل في الأحياء العتيقة "القصر" مستودع التراث الذي يبدو أنهأستنبطت مقوماتها من الم دينة الإسلامية وأثبتت مدي تكيفها مع العوامل الإجتماعية والعـــادات والتقاليد بالإضافة إلى مراعاتها لظروف المناخية والبيئة المحلية خاصة عاملي التشميس والرياح بما يوفر الراحة المناخية والنفسية والتكيف الطبيعي كإ ستعمال الشوارع الضيق ة وماتوفره مـــن ظـــلال وإختيار مواد بناء مناسبة مما حقق توازن بيئي على مدي طويل .

والنوع الثاني المتمثل في الأحياء "الحديثة" والمتمثلة خاصة من الأحياء الاجتماعية الجماعيـــة بنمطها الواحد المتكرر، يتجلى من خلال تموضع البنايات ضمن كتل إسمنتية مكعبة متراصفة تاركة بينها مساحات شاسعة تشكل المساحات الحرة المؤلفة من شبكة الطرق، الممرات و المواقف.

تم تخطيطها بشكل متناثر ومتباعد حيث نلاحظ بأن الطرق هي العنصر الوحيـــد المهيكـــل للنسيج العمراني بحيث لا توجد هيكلة عن طريق الفضاءات العمرانية ومنه ضياع التدرج الهرمـــي والوظيفي للفراغالشيئ الذي أنجر عنه مساحات ينعدم فيها الظل خاصة عند منتصف النـــهار بالإضافة إلى تعرضها المباشر للرياح .

وعلى ضوء ذلك يمكن تلخيص مشكلة الدراسة في محاولة لإيجـــاد العلاقـــة بـــين الـــ سكن الإجتماعي الجماعي في مدينة بوسعادة وما مدى ملاءمته للمناخ الجاف وشبه الجاف، مركـــزين في بحثنا على التساؤلات التالية:

هل تمت مراعاة الظروف المناخي ة والإجتماعية للمناطق الجافة وشبه الجافـــة عنـــد تـــصميم السكن الإجتماعي الجماعي وماهي الأسباب التي أدت لإجراء تغييرات من طرف المستعملين مـــس تصميمه ومظهره الخارجي ؟

2- الفـــرضيات :

عدم مراعاة العوامل ا لمناخية والمتطلبات الإجتماعية و الإقتصادية المميزة للمناطق الجافة وشبه الجافة في التخطيط العمراني وتصميم السكن الإجتماعيأدى إلى إنتاج نمط سكني رتيب مع ـمم عبر مختلف المناطق بالجزائر (الشمال والجنوب) وبالتالي فقدان الطابع العمراني والمعماري المميـــز لهـــذه المناطق.

3- الأهـــداف:

الهـــدف العام:

العمل على إيجاد الأسباب التي أدت إلى عدم تلائم برنامج السكن الإجتماعي الجماعي مـــع الشروط الثقافية، الإجتماعية، الإقتصادية، والمناخية للمناطق الجافة وشبه الجافة .

الأهداف الجزئية:

1. إختبار مدى ملائمة النماذج الغربية والو اقع الإجتماعي لمجتمعاتنا كحلول أستنجد بها لمواجهة العجز الحاصل من جهة ومن جهة أخرى إستخلاص ما يمكن من عناصر العمارة التقليديـــة ومدى قابليتها للتطور لإعتمادها كمبادئ تصميمية في عملية التعمير المستقبلي.
2. معرفة مدى ملاءمة السكن الإجتماعي الجماعي بمدينة بوسعادة للظروف المناخية.
3. إبراز المشكلات التي يعاني منها السكن الإجتماعي الجماعي في هذه المنطقة.

4- أسباب إختيار الموضوع:

إبتعاد الأنماط العمرانية والمعمارية المشكلة لمختلف مدننا الحديثة في الجزائر عـــن التـــ راث العمراني والموروث الثقافي وإ عتمادها على المفاهيم التخطيطية الغربية المستوردة البعيدة عن مفـــاهيم مجتمعنا وطريقة حياته والذي كان له إ نعكاسات سلبية سوف نتطرق إليها بالتفصيل خلال بحثنـــا هذا.

- الإطلاع على الأسباب التي أدت إلى عدم قدرة أساليب التخطيط والبناء الحالية على تقديم الحلول للمشاكل الموجودة على مستوى الأحياء السكنية .

5- المنـــهجية:

من أجل دراسة السكن الإجتماعي الجماعي و ملاءمته للمناخ الجاف و شبه الجاف بمدينة بوسعادة والوقوف على الأسس التي يجب إتباعها عند تصميم هذه المساكن سوف نتبـــع المنـــهج التحليلي الوصفي كوسيلة بحثية ، أي يمكن القول أن البحث مقسم إلى جانبين جانب نظري يعتمد على ما يتم جمعه من بيانات تخص موضـ وع الدراسة والثاني ميداني وسوف نعتمد على أدوات تتمثل في الوسائل التي سوف يتم إ ستخدامها في هذه الدراسة من أجل جمع المعلومات وتحليلـــها الخـــاص بموضوع الدراسة .

ويمكننا تحديد ثلاثة مراحل كأساس لهذه الدراسة:

- **الدراسة النظرية** :جاءت في شقين فقد تمحور الشق الأول حول مفاهيم حول السكن والسكن الإجتماعي الجماعي وخصائصه ومسار إنتاجه، أما الشق الثاني فقد ركـــز علـــى المنـــاخ ومكوناته الرئيسية وكذا طرق ووسائل التحكم بالعناصر المناخية في المباني .

- **الدراسة الميدانية والتحليل** : وذلك بدراسة التطور العمراني لمدينـــة بوســـعادة وتحليـــل المبادئ التي قام عليها قصر بوسعادة وتشكيله العمراني ومدى تحقيق ه لمتطلبات السكان، مع دراســـة حي 19 جوان و 300مسكن كنموذج للتعمير الحديث بالمدينة مركزين على العوامل الإجتماعيـــة والثقافية ، بإضافة إلى قياس مدى إ ستجابة الحيين للعوامل المناخية وخاصة المناخ الجاف وشبه الجاف عن طريق دراسة المؤشرات المناخية الحضرية .

- **النتائج والتوجيهات** : وتضم أهم النتائج التي توصلت إليها الدراســـة ومـــدى تحقيـــق أهدافها إضافة إلى بعض التوجيهات وفقا لما تكشف عنه الدراسة .

6- الأدوات المستخدمة

من أجل الحصول على المعلومات حول موضوع الدراسة إ عتمدنا على الوسائل ا لاتية في جمع المعلومات:

- **المراجع العلمية**: وتشمل على كل الكتب التي لها علاقة مباشـــرة بالـــسكن والـــسكن الاجتماعي الجماعي وكذا الكتب التي لها علاقة بالمناخ وبالخصوص مناخ المناطق الجافة وشبه الجافة

-**الخرائط والرسومات المعمارية** :حيث قمنا بجمع المخططات التي تمثل مدينـــة بوســـعادة وتحليلها وإعتمدنا كذلك في تحليل المرحلة على بعض رسومات ناصر الدين دينيه إبتداءا من عـــام 1885 إضافة إلى مخططات وسيمات تمثل مرحلة التوسع الفر نسي، كما حصلنا على مجموعة من

الصورتوضح مدينة بوسعادة إ نطلاقا من عام 1940، يضاف إليها مخططات لمختلف أحياء مدينـــة بوسعادة حاليا بما في ذلك مخططات قصر بوسعادة .

- **المقابلات الشخصية:** قمنا بإجرامقابلات شخصية مع السكان في ا لأحيـــاء الـــسكنية والمسؤولين على السكن في المنطقة .

– **إستمارة الاستبيان** :من أجل إ ستطلاع آراء السكان وتقييمهم لحـــيهم قمنـــا بتوزيـــع 250 استمارة 125 إستمارة لحي 19 جوان و 125 إستمارة لحي 300 مسكن .

– **الزيارات الميدانية:** تشمل الزيارة الميدانية لموقع الدراسة للتعرف على سمات المساكن وأشكالها والمواد المستخدمة.

7- محتوى المذكرة

ورد محتوى المذكرة في ستة فصول في جزأين، فصل تمهيدي وفصل خاص بنتائج الدراسة وخلاصة عامة.

الفصل التمهيدي يحتوي على، مقدمة عامة تحديد الإشكالية وفرضيات البحث ثم أهداف البحث و المنهجية المتبعة و أخيرا محتوى المذكرة.

الجزء النظري في أربعة فصول، الفصل الأول تحت عنوان المجال السكني تناولنا فيه تحديد المفاهيم عن كل ماله علاقة بالسكن وإعطاء نظرة تاريخية عن السكن الإحتماعي الجماعي والعوامل المساعدة على ظهوره، الفصل الثاني بعنوان السكن الإجتماعي الجماعي يمثل إستعراض لسياسة السكن الاجتماعي في الجزائر وتسييره وطريقة تمويله وخصائصه وصولا إلى تحديد المتدخلون الرئيسيون في عملية إنتاجه .

الفصل الثالث تناولنا فيه مفهوم المناخ بصفة عامة وكل ماله علاقة به، الفصل الرابع تناولنا فيه طرق ووسائل التحكم في العناصر المناخية في المباني.

أما الجزء التحليلي المتعلق بدراسة حالة مدينة بوسعادة بدوره يتألف من فصلين الأول يتعلق بمسار تعمير المدينة و الظروف المحيط به من خلال تطورها المجالي و السكاني أما الفصل الثاني فحاولنا من خلاله تشخيص واقع السكن الاجتماعي في بوسعادة من خلال دراسة كل من حي 19 جوان وحي 300 مسكن.

وأخيرا نعرض أهم نتائج الدراسة والخلاصة العامة للبحث تتضمن توصيات على ضوء نتائج الدراسة.

مقـــــــــدمة:

يحتل المجال السكني الحيز الأكبر للنسيج الحضري في المدن مساحة ووظيفة، إذ يشكل السكن الوظيفة الرئيسية لها(Merlin Pierre, Choay Françoise,1996,p387-388) ، وتتموضع السكنات ضمن مجموعات سكنية أو ما يعرف بالأحياء السكنية في كل أرجاء المدينة.

وقد شهد السكن بصفة عامة والسكن الحضري بصفة خاصة تغيرات كبيرة عبر تاريخ الوجود البشري تبعا للتغيرات التي عرفتها الحياة الإجتماعية، وفقا لتراكم المعارف والتجارب المكتسبة فالإكتشافات العلمية في مختلف الميادين، أدت إلى ترقية الحياة الإجتماعية، من المغارات والكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية، ليتطور الإطار المعيشي ضمن تجمعات سكنية تتعدى الإطار الضيق الذي ميز المجتمعات الأولى و المتمثل في المأوى، إلى إحتياج إجتماعي أساسي (Benmatti nadir-Abdullah, 1982, p10).

ونستطيع القول أنه إذا كان المبنى يمثل عملا معماريا خالصا، فإنه من جهة أخرى وبدون أدنى شك يمثل الغلاف الحاجز بين الإنسان والبيئة الخارجية.

من هنا كان من الأجدر التعرض لتحديد بعض المفاهيم المتعلقة بالمجال السكني ، إنطلاقا من تحديد بعض مفاهيم السكن والفضاء الخارجي داخل الأحياء الجماعية وإعطاء نظرة تاريخية عن السكن الإجتماعي الجماعي والعوامل المساعدة على ظهوره، وكذا أنواع السكن في الجزائر والأشكال الرئيسية للسكن الجماعي، وصولا إلى تحديد الإحتياجات السكنية والمجالية.

1- تحديد المفاهيم :

تتيح الإيحاءات اللغوية لكلمة السكن العديد من الإفتراضات المترا بطة حول صورة وشـــكل هذا السكن فالمعنى اللغوي للكلمة مستمد من السكينة الضرورية لإستقرار الإنسان ، وهذا لا يتحقق إلا ضمن شروط معين بحيث لا يصبح قيمة للسكن إذا إ فتقدها،وفي الواقع لا يوجد تعريفا شاملا يحقق إجماع الباحثين كل حسب إختصاصه من عمرانيين ،معمـــاريين، إجتمـــاعيين، جغـــرافين، إقتصاديين.....الخ، غير أنه هناك وجهات نظر متقاربة.

وفيما يلي سوف نتطرق إلى بعض وجهات النظر لبعض الباحثين من أهل الإختصاص فيمـــا يخص السكن.

- **الســـــــكن: Habitat**

إختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كـــل حـــسب إختـــصاصه فقـــد عرفـــه (J.E Havel,1963) كما يلي:"السكن هو كل المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقـــل، يعمـــل، يستجم يأكل، يستريح وينام".(J.E Havel, 1963), in Benmatti Nadir-Abdullah, 1982, p21)

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

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

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

- **المسكن : Logement**

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

- **المسكن : Habitation**

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

أما جيلالي بن عمران فقد أشار إلى أن المسكن ليس وفقط البناية التي يحتمي الإنسان بل وما يحيط بها من خدمات وتجهيزات التي يعد وجودها ضروري لضمان الصحة البدنية والعقلية وكـــذا الرفاهية الإجتماعية للفرد والمجتمـــع.((Leroux Robert, 1954), in Benmatti Nadir-Abdullah1982, p19

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

- **السكن الجماعي :Logement collectif**

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

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

- **المجمعات السكنية : Ensembles d'habitation**

"المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكـــبيرة وتـــستفيد مـــن بعـــض التجهيزات الجماعية". المنجد (Du Bois.Claude. 1983.456)

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

- **المبـــنى :Immeuble**

البناية هي بيت وأكثر من ذلكفهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للـــسكن وللنشاطات...ألخ

أصل الكلمة من مفهوم غير قـ ـابل للترحال أو التغيير من مكانه (Immeuble)بـــالعكس مـــن القابل للحركة كالأثاث (meubles).(Pierre Merlin et Françoise Choay, 1996, p197)

- **المباني الجماعية Immeuble collectif**

"هي المنازل والبيوت الخاضعة للعمران الرأسي"(C.R.A,1988, p78)

- **العمارة :Bàtiment**

هي كلمنشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان ، الحيوان، الأشياءكما أستعمل اللفظ في الماضـــي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء.

(Pierre Merlin et Françoise Choay; 1996,p197)

وكنتيجة يمكننا القول أن السكن لا ينحصر فقـ ـط في أربعة جدران وسقف ، بل يتجـــاوز إلى المدلولات النفسية والإجتماعية التي ترتب شكل العلاقة بين المستفيد من السكن والوسط المحيط به.

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

1-1.السكن وخضوعه للمعايير والأدوات التقنية:

- **مـــعايير الـــبناء :**

هي"عبارة عن وثائق تعرف وتحدد الملكية الأساســـية للبنايـــات ،ومكونـــات ومنتجـــات البناء،وخصائصها التي يمكن التحقق منها .

وبصفة عامة هذه المقاييس مرتبطة بنظام البنايات تجعل خصائصها تحدد مدى تحـ ـقيقهـــا لمطالب هذه القوانين، ولما لا تكون القوانين غالبا هي المرجع .(Revue Construire N25, 1987, p14)

- **قـــوانين الـــبناء :**

هي عبارة عن وثائق متبعة من طرف تنظيم ويحتوي على تدابير تهدف وترمـــي إلى تحقيـــق متطلبات الأمان،الإستقرارالمتناسق ومستوى الرفاهية ، متناسقة مع مستوى المتطلبات الإجتماعيـــة خلال عملية الإنشاء وكذا خلال فترة خدمة البناءات " (Revue Construire N25, idem, p14)

- **تـــصنيع الـــبناء :**

هي المراحل من التنظيم إلى إنجاز الأشغال ، يتمحور حول الإنتقال مـــن الطـــرق القديمـــة والتقليدية إلى الطرق والوسائل الصناعية، إلى غاية تحويل الورشات إلى وحدات إنتاج.

(M.A.Socolescu, 1977.p29.trduction in HetC n7, 2000, p20)

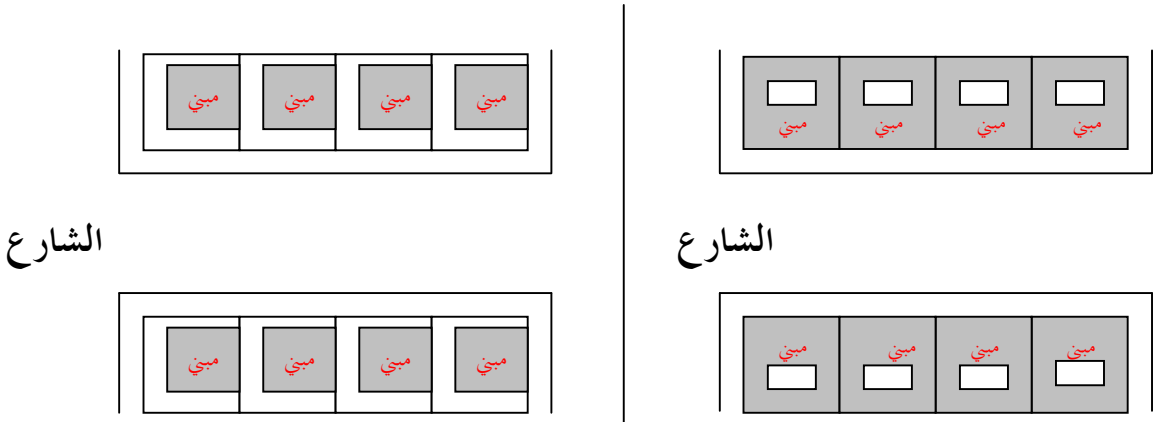
- **المـــساحة الســـكنية للـــمسكن :**

هي"مساحة السطح المنجزة بعد إنقاص المساحات المشغولة بالجدران ، التقاطعات، الـــدرج وقفص السلم، قنوات، ساحات الدوران،الأبواب والنوافذ فالحجم المـــسكون يتعلـــق بمجمـــوع المساحات المسكونة ضرب الإرتفاع تحت السقف ".(Françoise Arnold,1996, p286)

1-2.أنماط الأبنية السكنية:تتجه أغلبية أنماط النسيج الحضري السكني نحو أحد الاتجاهين الآتيين :

1-2-1.الكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها :من خلال ترك الفضاءات حو ل الأبنيـــة ، وهـــو الأسلوب المتبع في البلدان الغربية وفي عدد من المدن المعاصرة .

1-2-2.الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها : بدون وجود فضاءات حضرية تفصل بينها، وإنمـــا الفضاءات للشوارع الحضرية ،هي تلك الأفنية الداخلية لهذا المساكن ، وهو الأســـلوب المتبـــع في أغلب أنسجة المدن التقليدية في المناطق العربية الإســـلامية بـــصورة خاصـــة (حيـــدر صـــلاح الدين،2006،ص173).



الشكل رقم(1-1):يوضح الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها والكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها
المصدر : حيدر صلاح يعقوب، 2006،ص173

أما فيما يخص الأنماط البنائية السكنية المعاصرة (التي تكون في أغلبها التوجه في إنفتاح ها نحو خارج الوحدة السكنية وهو ما يؤدي في حالات كثيرة إ لى ضعف مستويات التلاحم مابين تلـــك الوحدات السكنية المتجاورة مقارنة بالنسيج الحضري التقليدي)، فإن مقاييس تلك الأبنية أو أنماطها يمكن تصنيفها إلى الآتي :

أ نمط البناء الأفقي: فيه تمتد المساكن أفقيا بصورة أبنية حضرية مكونة من طابقين عـــادة وأحيانا من طابق واحد فقط، وهو يرتبط مع النمط البنائي الذي أتبع في المدن التقليدية من ناحيـــة المقياس.

ب نمط البنائي العمودي: وفيه ترتفع الأبنية متوسعة بالإ تجاه العمودي على سطح الأرض، إذ تكون كتلا بنائية ذات طوابق متعددة (ثلاثة طوابق فأكثر) وقد كان للتقدم التكنولوجي الكـــبير وإتساع دور الماكنة في العملية البنائية دور أساس في زيادة اللجوء على هذا النمط البنائي.

1-3. الفضاء الحضري داخل الأحياء الجماعية:

عدة مرادفات تم إستعمالها، من طرف الباحثين، للتعبير عن مفهوم الفضاء الحضري، فمنهم من يسميها الفضاءات الحرة "Espaces Libres" (Hubert Vedrine: 1979,12).ومنهم من ذكر أنهـــا "مساحات مهيأة وغير مبنية ". (دحدوح جمال،2001،ص82)

بينما يؤكد (فريق البحث، بمعهد التهيئة والعمران بفرنسا:1981، 66).

على أنه " داخل مجال محدد، مدينة، حي، قرية، يجدر أن نشير، إلى الفضاء الحضري، الـــذي هو مجموع الفضاءات الحضرية المحددة بالعمارات، البناءات والتجهيزات من كل نوع".

أما الكاتب، ميشال دوسابلي فيقول : " الفضاءات الجماعية الحـــضرية المـــسماة أيـــضا الفضاءات العمومية أو الفضاءات الخارجية ".(Michel Desablet, 1988,13)

و يمكن تعريف الفضاءات الحضرية على أنها فضاءات مهيـــأة ، غـــير مـــشيدة، ومحـــدودة بالعمارات وبالأرضية الطبيعية أو ا لإصطناعية، وهي الأماكن المفضلة للحياة ا لإجتماعية و وظائفها المتعددة تختلف فيما بينها من حيث التقييم الحسي من فرد لآخر ، وذلك على حسب التركيبـــة الإجتماعية والثقافية والحالة الإقتصادية للفرد بالإضافة إلى البيئة المناخية التي يعيش فيها.

1-1.3. أنواع الفضاء الحضري : (من الجانب الوظيفي)

إن تصميم الفضاء الحضري، يقتضي تحديد الوظائف التي سيقوم بها داخل الحـــي، وعلـــى هذا الأساس فإننا نجد ثلاثة أنواع من هذه الفضاءات:

أ- الفضاء ذو وظيفة وحيدة:

هذا الفضاء موجه أساسا حسب تهيئته، لإستقبال وظيفة وحيـــدة ، مثـــال ذلـــك الطريـــق المخصص للسيارات مواقف السيارات، ممرات الراجلين.

ب- الفضاء متعدد الوظائف:

هو الفضاء الذي يوفر، بتهيئته، وظائف عديدةسواء كان ناتج عن تخطـــيط مبـــدئي أو إستعمال السكان)، مثال ذلك (المساحات الخضراء، مساحات اللعب ومساحات الراحة).

ج- الفضاء غير محدد الوظيفة :

هو الفضاء الناتج عن تموضع العمارات، و ملحيط بها، وغير موجه لإستقبال أيـــة وظيفـــة . (دحدوح جمال،2001،ص84).

2-1.3.وظائف الفضاء الحضري:

بتعدد أنواع الفضاء الحضري، تعددت وظائفه، ويمكن حصرها في أربعة وظائف أساسية هي:

أ-وظائف الحركة:

التي توفر تنقل السيارات والمشاة ،هذه الوظيفة موفرة في الأحياء المدروسةبواسطة الطـــرق المواقف وممرات الراجلين.

ب-وظائف اجتماعية:

هو فضاء مخصص للإلتقاء، والتبادل بين السكان، للعب، والنشاطات الجماعية، ويمكـــن أن يكون فضاءا للراحة، وفي بعض الأحيان للعزلة. يوفر بصورة عامة، كل إحتياجات السكان، مـــن أجل القيام بنشاطاتها الجماعية أو الفردية مع العلم أن الأحياء المدروسة، لا توفر أي مـــن هـــذه الإحتياجات.

ج-وظائف ثقافية:

خصائص وتهيئة الفضاء الحضري، تعكسان جزء من الموروث الثقـــافي للـــسكان، وبعـــض عناصريمكن أن تأخذ قيم رمزية للسكان مما سبق، نستطيع أن نؤكد أن الفضاء الحضري داخل الأحياء المدروسة ، لا تتوفر على عناصر ذات أهمية ثقافية تذكر.

د-وظائف تقنية:

الفضاء المخصص لمرور شبكات جلب المياه الصالحة للشرب، شبكات الكهربـــاء، الغـــاز و الهاتف. كل هذه الشبكات منجزة في الأحياء المدروسة، ولكن تبقى بعض المشاكل المتعلقة بصيانة شبكات التطهير والمياه الصالحة للشرب.

1-3.3.التنظيم الخاص بالفضاء الحضري :

تعد الحيازة أو حب الملكيةن أهم مظاهر السلوك الإنساني ، والإحساس بالإنتماء للـــشيئ يؤدي للإحساس بملكيته فرديا أ و جماعيا، وبالتالي يفوض حقوقا وإمتيازات قد تكون بصفة مؤقـــة ، أو دائمة، في حين يترك باقي الفراغ الذي لا يمكن نزعه من الملكية العامة وإضافة إلى الملكية الخاصة بدون صيانة أو تنسيق ، وعندما يمتلك الإنسان شيئا ماديا ويشعر بحيازته له يتولد له إحساسا بحقـــه فيه وبالتالي يدافع عنه إذا ماتعرض للخطر أو النزع .

يمكن للفضاء الحضري أن يكون أحد ثلاثة أنواع الملكية التالية:

أ- تنظيم الملكية العمومية:

هو الفضاء الذي تملكه الجماعات العمومية، (الدولة، البلدية، الإدارة ...الخ)، حيث نجد كل أنواع الفضاءات التي يستعملها كل السكان.

ب- تنظيم الملكية الجماعية :

هو الفضاء المسير في إطار قانون الملكية المشتركة، ويستعمله الشركاء في الملك.

ج- تنظيم الملكية الخاصة :

هو الفضاء الذي يملكه الخواص، ولا يستعمله إلا الملاك.(دحدوح جمال ،2001،ص85)

1-4.3.تشكيل الفضاءات الحضرية داخل الأحياء الجماعية:

تمثل الفضاءات الحضرية والأماكن المفتوحة أماكنَ احتواء أنشطة السكان الجماعية في الأحياء السكنية فالشوارع، وممرالمشاة، والساحات تعد فراغات عامة مفتوحة يشترك في إ ســـتخدامها سكان الحي، وتكوّن أرضية مناسبة للقاءات بينهم ولكل بيئة سكنية مستويات مـــن الحيـــ ازات والملكيات التي تتباين حسب إستخدام الناس لها،ويقود نجاح تشكيل الفضاءات إلى مـــنح ســـ كان الحي شعورًا بالراحة والأما ن، و تلحيوية في النشاطات الإنسانية عاملاً مهمًّا في جودة الفـــ ضاء، ويعتمد ذلك على أمور كثيرة منها:

- إختيار الموقع المناسب وتوفير الصيانة الدائمة.
- التنسيق الجيد للفضاء والمساحة الكافية لممارسة النشاطات.
- تدرج الفضاءات الحضرية من العام إلى الخاص وتوفير مناطق إنتقالية.
- تخطيط التجمعات السكنية ذات مقياس إنساني لتوفير إمكانية زيادة الروابط الإجتماعية بين السكان، كما تولد فيهم الإحساس بالإنتماء لها.
- توفير فراغ آمن للعب الأطفال ، حيث يسهل رؤيتهم من قبل أوليائهم فغالبا ما يكـــون الأطفال حلقة إتصال .
- الإهتمام بخصائص البيئة وبوضع المباني المحيطة بها فالعلاقة بين المباني والفـــضاءات تـــؤثر بشكل فعال على المناخ الخاص بالفضاء.

توفير الراحة البيئية المطلوبة من خلال التأثير على درجة الحرارة والرط وبة وحركة الهـــواء ويتحقق ذلك بوضع المباني المحيطة بالفضاء وترتيبها وتوجيهها وتحديد إرتفاعاتها .

- يتحدد جمال الفضاء من نسب أبعاده والكتل المبنية المحيطة به ونوع المواد المستخدمة فيه وملمسها، والألوان والنباتات والمياه والظلال حيث يمنح التـــشكيل الجيـــد لفـــضاءات الأحياء السكنية شخصيتها المميزة.

بصفة عامة : السكن لا يقصد به المسكن فقط ، بل هو مجموعة أكثر تعقيدا و هو طريقـــة تنظيم وعيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و يتكون من:

- المجال السكني: المسكن في حد ذاته (المنزل) .
- المجال الغير السكني :هو العناصر الخارجية للم سكن ، مثل الطرقات ، الشوارع ، مواقف السيارات ، المساحات العامة و الخضراء ،و مساحات اللعب ، إضافة إلى المحلات التجارية و المرافق العامة الضرورية .

2- السكن الاجتماعي

2-1.ظهوره في أوربا:

يعود بروز هذا النمط العمراني للقرن التاسع عشرة بفعل التحولات ا لـــتي خـــصت البنيـــة العمرانية من جراء التطور التكنولوجي، الذيبدوره أفضى إلى ذلك التطو ر الإقتصادي حيث هيمن الفكر المادي الذي كان له الأثر الكبير في إنتشار هذا النمط.(حاجي محمد، 2008.ص74)

في الواقع إ بتداء من سنة 1850 وتحت ضغط التزوح الريفي، فإن التركيز السكاني في الأحياء طلناعية وكذلك ضعف مداخيل العمال ، كان يجب إنشاء وتسيير مساكن لحـــساب الـــشركات الكبيرة لصالح الطبقة العاملة، حيث كانت الميزة الأساسية المطلوبة هي النظافة .

ومنذ ذلك التاريخ توسع النقاش حول هذا النوع من السكن حتى بداية القـــرن العـــشرين ، حيث توج ذلك بإصدا ر قانون "Bonnevay" في 23 سبتمبر 1912 الـــذي يـــشجع البلـــديات والمحافظات لإنشاء وكالات عمومية (Habitation à Loyer Modéré) "HLM"،لبناء سكنات بأسعار منخفضة "HBM" (Habitation à Bon Marché) لفائدة الفئات الأقل دخلا.(Filali.M,2006.p57)

كان هذا القانون خطوة مصيرية للتخطيط الحكومي للسكن الإجتماعي ظهر "دون شـــكل أساسي لأنه يشكل قطاعا عموميا للبناء ويحقق في الواقع مبدأ توزيع الدخل الذي هو أساس الدولة الإجتماعية". (M.Segand/C.Bonvalet/J.Brun, 1998, p34)

والحقيقة إن تعيين المستفيدين من السكن ذو السوق الجيد (HBM)لا يبنى ع لـــى الوضـــع الإجتماعي كما كان في البداية (لسكن للطبقة العاملة) ولكن على أساس وضع الـــسكن الحـــالي (الذين يسكنون مساكن سيئة).

كما أن التحولات الكبرى التي أحدثتها الحرب العالمية الأولى بسبب الخسائر المادية والبشرية جعل السكن أولوية وطنية أولى وذلك للمرة الأولى ، ومنه تحسين ظروف حياة العمـــال وتحـــسين الإنتاجية لكن وللأسف فإن الصعوبات المالية لسنوات العشرينات أعاقت وأخرت هذه الـــسياسة الجديدة.

و لم يصبح كبار المرقين العقاريين الخواص نشطين إلا بداية من سنوات الثلاثين خـــصوصا في باريس حيث كانت مسرجوز طبقة جديدة من المساكن مخ صصة للطبقة الوسطى من الـــسكان "الـــسكنات ذات الإيجـــار المتوســـط"HLM والـــتي تكرســـت قانونـــا ســـنة 1928 بقـــانون لوشور"Loucheur"، وفي نفس الوقت فإن القطاع العمومي أنفتح أكثر على أصـــحاب الـــدخل

المتوسط بإنشاء سكنات ذو السوق الجيـــد المحـــسنة "HBMH"(Habitation à Bon Marché Amélioré). (Filali.M,idem.p57)

بعد الحرب العالمية الثانية بذل مجهود كبير في البناء مدفوعا بإستعجال إعـــادة بنـــاء الـــبلاد والحاجة إلى ترميم حضيرة السكن الوطنية المتضررة من الحرب وكذلك الرغبة في رفـــع مـــستوى معيشة الطبقات المحرومة ، كل ذلـــك بالاعتمـــادعلـــى مؤســـسات (ســـكنات ذات الإيجـــار المتوسط)"HLM" التي أتبعت فيما بعد بالسكنات ذات السوق الجيد (HBM) سنة 1950، الـــذي أجتهد في تقديم شقق حديثة مزودة بالمياه والحمامات المستجيبة لطلبات شرائح إجتماعية واسعة.

وكنتيجة يمكننا القول أن أول ما ظهر هذا النوع من السكن ظهر في أوربا نتيجة ا لتركيـــز السكاني في الأحياء الصناعية من جراء النزوح الريفي فكان يجب الإعمار بسرعة من أجل إيجاد حل وإمتصاص العجز الكبيرفي قطاع السكن ، فظهرهذا النوع من السكن لوجود الحل الأنسب والأنجح للإحتياجات المتنامية والسريعة للسكان ،غير أنه عرف تغييرات عبر الزمن ، محاولة منهم لتماشيه مع الإحتياجات الخاصة للمستعملين ولاكنه لم يكن ثابت كان يتغير بتغير الظروف.



الصورة رقم(1-1): الوحدة السكنية بمرسيليا
المصدر : Encyclopédie Encarta 2007

2-2.العوامل المساعدة على ظهوره:

أ-الظروف التقنية المواتية:

للتقدم التكنولوجي والإ كتشافات العلمية الناجمة عنه الأثر الكبير و الـــسبب المباشـــر الـــتي سمحت بالإمتداد الشاقولي للبنايات، يمكن تلخيصها في النقاط الآتية:

- **المصعد الكهربائي:**يعتبر عاملا حاسما في إ عتماد و إتباع خيار اللجوء للبناء الشاقولي، أصبح من الممكن تخطي عدة أمتار خلال ثانية واحدة حيث الحد الأقصى للسرعة المسموحة يتحكم فيها حدود الشروط السيكولوجية.
- **الهياكل المعدنية:**سمح إستعمال الهياكل المعدنية من عوارض و أعمدة فولاذي ة الحاملـــة للجـــدران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمردودية أفضل و عدد طوابق أكثر مقارنة بـــالطرق التقليدية في البناء، ثم إكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد béton précontraint ذات مقاومـــة ومرونة أكبر و إقتصاد في مواد البناء و أخيرا إعتماد الواجهات الزجاجية.
- نشير أنه توجد عوامل أخرى مساعدة على المضي قدما في هذا الخيار، نذكر منها وسائل الإتصال، التكييف الإصطناعي، الإضاءة الإصطناعية التي تسمح بالإ ستغلال الأمثل لعمـــق البنايات ذات الأبعاد الكبيرة.

ب- المردودية الاقتصادية: من المنطق العمراني إلى المنطق العقاري

غاية العمراني الباحث عن إ ستغلال أمثل للعقار الحضري كملك حضري ناد ر غير متجدد و نظرا لإفتقاد الباحث عن مردودية حدية في إستغلال العقار تتبعان نفس الإ تجاه بتـــبني النمـــو الشاقولي،إذا فخيار هذا الأخير يمكن إدراجه في م نطق عقاري و آخر عمراني، أحيانا تفرض بعـــض العوائق كحتمية الموضع إتباع النمو الشاقولي، على سبيل المثال قلة المجال المخصص للتعمير و البناء لوجود تضاريس تدعم و بشكل كب ير المنطق العقاري الذي يقر على ارتفاع قيمة العقار من جـــراء الطلب المتزايد و المنافسة الشديدة عليه من طرف الوظائف الحضرية، حيث التوافق بين أعلى قـــي م العقار و كثافة البناء تدعم الإ متداد الشاقولي في حدود ما تسمح به الإمكانيات التقنية سالفة الذكر.
(Lacaze Jean-Paul ,1995,p174)

2-3.ظهوره في الجزائر:

أما في الجزائر فإنه إلى غاية 1940فإن السكن كان متروكا للمبادرات الخاصة ، ونتيجة لذلك فإن أغلبية المواطنين لم يتمكنوا من الحصول على حقهم في السكن .

وظل الحال كذلك إلى غاية الخمسينيات ، خلال ثورة التحرير أين بدأت السلطات الاستعمارية في الإهتمام بهذا القطاع خاصة ضمن "مشروع قسنطينة"سنة 1958 لصالح الفئات الريفية التي إستوطنت المناطق الحضرية.

وبعد الإستقلال، عرفت السلطات الجزائرية كيف تستفيد من أخطاء "مشروع قسنطينة" الأخطاء في الأعمدة عمارات الطوابق الكبيرة دون مصاعد كهربائية ....ألخ، حيث إعتمدت عمارات لا تتجاوز 5طوابق مع الصعود بالسلالم ، حيث أنشأت هذه السكنات إبتداء بعدد صغير ثم بعدد كبير (400ألى 1000سكن)حاليا على شكل مناطق سكنية حضرية جديدة (ZHUN).

حيث عممت هذه المناطق السكنية عبر كافة مناطق الوطن بما فيها المناطق الجافة والشبه جافة.

2-4.أنواع السكن في الجزائر:

2-1.4.السكن الإجتماعي

أ_ إن مفهوم "السكن الإجتماعي " الذي كان سابقا يسمى السكن الحضري المخطط "Logement urbain planifie" أستعمل أول مرة سنة 1973 عن طريق التعليمة الوزارية المشتركة المتعلقة بالسكن وميكانيزمات تمويله، والتي حددت شروط التمويل والخصائص الأساسية للمسكن الإجتماعي تتمثل في:

- السكنات منجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري
- السكنات موجهة لذوي الدخل المحدود
- سعر الكراء المطبق، ينظم إداريا وليس حسب الشروط الإقتصادية (سعر التكلفة).
- طرق التمويل ونسب الفوائد المطبقة محددة ومخفضة

ب_ يعرف السكن الإجتماعي على أنه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال مختلفة كالإعانات الإستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع ،كما تسمح بتخفيض

دفعات السداد للحائزين ، وكذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل والتي تـــسمح بالحيازة على سكن بمراعاة مجهودات الأشخاص في مجال الإدخار. (Patrice Lanco.1993.p38)

جـ_ حسب المرسوم رقم 98 _42 المؤرخ في 01 فيفري 1998 فإن الـــسكن الإجتمـــاعي الإيجاري هو كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة .

كما تجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من السكن موجود بكثرة بمنطقة الدراســـة في الجهـــة الجنوبية للمدينة (حي 300 مسكن ، حي 19 جوان ، حي 110مسكن ، حي 96مسكن) لكن معظم السكن الجماعي يوجد في المدينة الجديدة .

2-2.4.السكن الترقوي :

"يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف جماعيـــة المخصـــصة للبيـــع والإيجار بإستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقي العقاري الذي يقوم بإنجاز الـــسكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية" (Jean Pierre Moulin.2001.p02)

وفي الجزائر تم سنة 1986تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنـ ـات الترقوية، عن طريق القانون رقم 86 _07 المؤرخ في 04 مارس 1986 ، تم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فتـــرة تميـــزت بظهور الأزمة الإقتصادية بسبب إنخفاض الإيرادا ت البترولية وظهـــور بـــوادر إنتـــهاء الإقتـــصاد الإشتراكي والجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الـــذي كـــان يـــسود منـــذ الإستقلال.

ومن هنا يمكن القول أن المرقي العقاري أو ما يعرف برئيس المشروع ، يلعب دور الوســـيط الإقتصادي والقانوني بين كل من الجماعات المحلية والممولين والمهندسين وكذا الحائزين على سكن ، ومن المهام الرئيسية للمرقي نجد :

- إنشاء مخطط تمويل العملية والحيازة على التراخيص الإدارية.
- الإتفاق مع المهندسين والمصممين لإنشاء العقد الخاص بتنفيذ المشروع

كما يمكن للسكن الترقوي أن يأخذ عدة أشكال منها (السكنات الجماعية، نصف جماعيـــة السكنات من النوع الإقتصادي، السكنات المحسنة، السكنات ذات النمط الموحد).

2-3.4.السكن البيع بالإيجار : يمثل هذا النوع من السكن جزء جديدا من عرض السكن الذي تم ظهوره بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـــ23 أفريل 2001المحدد لشروط و كيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها .

و تعتبر عملية البيع با لإيجار طريقة للحصول على سكن مع إختيار مسبق لإمتلاكـــه عنـــد إنقضاء مدة إيجار محدد في إطار عقد مكتوب ، و يستهدف الطبقات المتوسطة من المواطنين الذي لا يتعدى مدخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى .(WWW.MHV.gov.dz)

2-4.4.السكن الريفي: يتم إنجازه في إطار ترقية الريف ، يتميز مثلا بوجود حديقـــة الأســـقف المائلة المعالجة بالقرميد ، أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل و مواد البناء . (نفـــس المـــصدر السابق)

2-5.4.السكن التساهمي :هو سكن يتم إ نجازه أو شراءه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية و ذلك يستهدف غرض السكن المدعوم ، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة . (نفس المصدر السابق)

2-6.4.السكن التطوري : حيث يتم إستغلال المجال أفقيا من خلال بناء وحدات سكنية صـــغيرة متجانسة المظهر و يمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي و هو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود بواسطة إعانة مالية من طرف الدولة .(نفس المصدر السابق)

2-7.4.التخصيص (التجزئة): التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى تـــوفير الـــسكن الفـــردي الحضري الأفقي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني كما تهدف إلى الحد من إنتـــشار الـــسكن الفوضوي ، إذ يتحصل المواطن على قطعة الأرض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون مع تحضير رخصة البناء و التجزئة و رخصة المطابقة ، و قد أقتصر التخصيص في بداية الأمر على البلدية ثم أصبحت التجزئة من طرف وكالات التسيير و التنظيم العقاري الحضر ي.(نفس المصدر السابق)

كما نشير أن هذا النوع من السكن هو الغالب على منطقة الدراسة ، وأهم التجزئات الترابية بالمدينة تتمثل في (لكدات، 20أوت،.....).

2-5.العوامل المحددة لشكل السكن الجماعي

- **الموقع:**

حاليا السكن الجماعي يستعمل على وجه مختلف في العمران ، فهو متـــراص مـــع الطريـــق الموجودة وبطريقة متواصلة ومتكاملة مع المدن القديمة ومع الأنسجة العمرانية الحديثة الكثيفة .

عموما يمكن تمييز ثلاثة أشكال لتموضع السكن الجماعي:

- في وسط أرض واسعة وفي إطار المناطق الحضرية الجديـــدة (ZHUN) الأحيـــاء المكونـــة لا تشكل سوى من سكنات جماعية.

- في أرض توفر تركيبة مزدوجة من السكنات ذات إرتفاع عالي مع سكنات ذات إرتفـــاع منخفض.

- في الأنسجةذات العقارات المنخفضة (وذلك لأسباب عمرانية أو لربح الأرض الحـــضرية الباهضة الثمن).

- **المقصد :**

حسب المقصد السكن الجماعي ، في معناه بناء المبادرة فردية كانت أو جماعيـــة (خاصـــة أو عامة) أجل جلب الفائدة والتي تكون قبل كل شيء ذات مردودية، وإذا كانـــت ذات طـــابع إجتماعي فالمقصود أساسا منها هو إسكان السكان الذين ليس لهم قدرة على السكن في شـــروط عادية.

- **بنيتها**

إن تنوعالأشكال التي يمكن أن تظهر عليها السكنات الجماعية تتبـــع تنـــوع الأشـــكال ، موادالبناء وكذلك الحجم.

هنا نجد البناية المكونة من طابقين وتنقسم إلى عدة سكنات إلى أبراج من عشرات الطوابـــق التي تحوي عددا أكبر من الوحدات السكنية ، كذلك فإنه بين البناء بالحجارة القديمة إلى البنـــاءات الحديثة ومن بنايات الجدران الرقيقة إلى الجدران السميكة.

2-6.الأشـــكال الرئيســـية للســـكن الجـــماعي :

2-1.6.التجمعات السكنية الجماعية

إن إهمال الوحدة السكنية هو الذي يترجم تجريدها من مميزاتها ، فالأشكال الجماعية هي التي تتمحور حولها تسهيلات الإستعمال اليومي ، حيث الساحات والشوارع التجارية تصبح مجرد منطقة عبورنا السطوح العلوية ومساحات التنفس وإطلالة الشمس تصبح مجرد ســـقف مـــسطح ، بالإضافة إلى الطابق الأرضي يترك فقط للأنـ ـشطة الثانوية، هذا هو النموذج المكـــرس للـــسكنات الإجتماعية للمجموعات الكبيرة، نموذج السكنات المراقد.(Filali.M,2006,p40)

2-2.6.المبنى البرج

هو الحل الأنجح للسكن الجماعي والمكان الملائم من أجل الوظائف الخدماتية ، يمكن أن يعلل في بعض الحالات لأسباب تقنية، وكذا عدد الطوابق يجب أن يكون مترابط.

2-3.6.الوحدة السكنية :

في الأصل الوحدة السكنية تعرف كعمل مكمل تبين المنظر العمراني للخلية ، وتعـــبر عـــن شكل الحياة الجماعية المرتبطة بطبيعة الإنسان وبإنتمائه إلى المدينة .(Colloque international.1987)

3- الإحتـــياجات السكنية:

إن مفهوم الإحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على أوجه متعددة للإسكان من بين هذه الإحتياجات المتعددة الإحتياجات الإنسانية ، ومنها تلك المرتبطة بتوفير الحماية من الأجواء غير ملائمة ومنها أيضا الإحتياجات السيكولوجية كالحاجة للأمان ومن بين الإحتياجـــات الـــسكنية إحتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة والمجتمع ومثال ذلك غرف النوم اللازمة لكل أسرة وهي تعتمد على المعايير الثقافية.

3-1.الاحتياجات الإنسانية والسكن حسب ماسلو:

إن الإلتباس الذي يحيط بمفهوم الحاجات الإنسانية يزيده تعقيدا و إبهاما بإتـــساع المجتمـــع و تطوره وبالتالي تطور الحاجات و تعقيدها. و بالرغم من هذا فإننا نأخذ بالتصنيف الذي خلص إليـــه إبرا هام مازلو الذي عتمـــد خمـــس مـــستويات للحاجـــات الإنـــسانية (Merlin Pierre, Choay Françoise,1996, p110.)

- الحاجات الفسيولوجية.
- الحاجة للأمان.

- الحاجة للانتماء.
- الحاجة إلى التقدير.
- الحاجة إلى تحقيق الذات.

إن النظرية تنص على أن الإحتياجات الأساسية الدنيا في التدرج لا بد أن تقابل وتشبع قبـــل الإحتياجات المطلوبة في المستوى الأعلى من ذلك الإحتياجات الإنسانية والإحتياجات السكنية.

إن التحليل التالي لتدرج مازلو يشمل على إطار الإحتياجات الإنسانية وكيفية مساهمة مجال السكن في إشباع هذه الإحتياجات.

أ- الإحتياجات الجسمية:

إن الإحتياجات الجسمية هي الإحتياجات الأساسية التي يشترك فيها جميع البشر كالأكـــل والتنفس والنوم،والحماية من الأعداءإن نوع السكن المطلوب للإبقاء على الحياة يختلف من مكان لآخر.

ب- الحاجة للأمان والإطمئنان:

إن الإحتياجات للأمان والإطمئنان له علاقة بمدى ما يشعر به الناس نحو حياتهم وبيئتـــهم و نحو البيئة الآمنة من أي تهديدات خارجية ، إن المسكن يوفر بعض الحماية اللازمة من العوامـــل أو العالم الخارجي،إن إشباع الحاجة لـ لأمان يكون عن طريق المسكن حيث يوفر الحمايـــة مـــن أيـــة ظروف خارجية غير سوية ويوفر أيضا بيئة صحية وخالية نسبيا من الضوضاء ، الحرارة...إلخ

ج- الإحتياجات الإجتماعية

إن الإحتياجات الإجتماعية تتضمن الإحتياجات الضرورية اللازمة للكائنات البشرية الحيـــة مثل الحاجة للحب،الحاجة للشعور لتقبل الآخرين للفرد ،الحاجة للمشاركة مع الآخرين ، يلعـــب المسكن دورا هاما في إشباع الإحتياجات الإجتماعية حيث أن المسكن هو مركز حياة الأسرة والتي هو القوة الأساسية في تطبيع الأطفال إجتماعيا وهو المكان الأقل ضغطا على العلاقـــات الإنـــسانية المتداخلةوالأطول مدى في نفس الوقت ، إن المسكن هو المكان الذي يوفر حرية العلاقات المتداخلة وينمي العلاقات ويساعد على إشباع الإحتياجات الإجتماعية.

د- الحاجة للشعور بالذات

إن الحاجة للشعور بالذات لها علاقة بتلك الإحتياجات المتعارف عليها مـــن قبـــل الفـــرد والمجتمع، إن معايير الإسكان لها علاقة بنوع المسكن المناسب أو الصالح للسكن أو بمـــدى تحقيـــق معايير إسكانية متوقعة تؤثر على مدى تقبل المحيطين وأيضا على شعور الشخص بقيمة نفسه.

و- الحاجة لتحقيق الذات

إن الحاجة لتحقيق الذات هي حاجة الإدراك الكلي لدوافع الإحتياجات الإنـــسانية لـ لمحـــب والنمو الشخصي والعلاقات الإيجابية مع الآخرين ، إن المسكن قد يلعب دورا أساســـيا في تحقيـــق الذات من خلال الشكل العام للمسكن ذاته أو من خلال هوايات ودوافع شخصية يحقق شيئا هاما من مقومات الأسرة السوية ويسمح للأسرة كلها بالقيام بدورها كمجموعة وأفراد

3-2.تصنيف Robert leroux :

حيث صنف المتطلبات التي يجب أن يستوفيها السكن إلى شروط رئيسية وأخـــرى شـــروط تكميلية أما ما يتعلق بالشروط الأساسية فتتمثل في :

3-1.2.الشروط الأساسية للسكن :

أ- المتطلبات الفيزيولوجية

الهدوء الفيزيائي، الهدوء الصوتي، الهدوء البصري

ب -المتطلبات غير الفيزيولوجية

الحماية ضد المعتدين، الحماية ضد اللصوص و المتشردين

3-2.2.الشروط التكميلية للسكن:

أ- شروط صلاحية السكن

- شروط الصحة : هواء نقي، التزويد بمياه الشرب، صرف مياه الأمطار و المياه المـــستعملة، الحماية ضد المتطفلين، التخلص من النفايات المترلية.
- شروط المنفعة
- شروط الأمن
- ظروف الديمومة: شروط التماسك، شروط عدم التشوه، شروط الثبات، شـــروط عـــدم التبدل شروط عدم قابلية الاختراق.

ج- الشروط الاقتصادية

د- شروط المظهر

3-3.الاحتياجات السكنية وأثرها على المستوى الاجتماعي :

يعتبر Robert leroux أن فقدان الإحتياجات السكنية من أبرز أسباب أزمة السكن السائدة في جل بلدان العالم المتخلف فغياب الشروط المذكورة أعلاها (الشروط الرئيسية و التكميلية للسكن) كلها أو أغلبها، يؤدي هذا الوضع إلى إنعكاسات خطيرة على الصحة الجسمـــــية و الأخلاقية للسكان ونفس الشيء بالنسبة للصحة الجماعية للمجتمعات، نتيجة للإكتظاظ السكنات أصبح الشارع المأوى الذي يحتضن حياة الشباب معوضا دفئ الحياة العائلية معرضا إياهم لكل العواقب التي تنجرعن الحياة والعيش خارج محيط العائلة، و التي من بينها الإنحراف ، الخلافات العائلية.

المسكن العائلي ليس و فقط ميكانيزم بسيط بل يكون كلا منسجما، هيكلا أو بنية تعبر عن بنية العائلة،كما يجب أن نشير هنا أنه هناك إختلاف كبير فيما يخص رضاء المستعمل بإختلاف وضعية المجتمعات تجاه أزمة السكن، ففي البلدان المتقدمة السكن في(السكنات ذات الإيجار المتوسط) "HLM " يواجه بالرفض ويعتبر غير مقبول، أما في بلدان العالم الثالث فيمثل لأغلبية المواطنين حلم لا يمكن تجسيده في معظم الأحيان قد يكون السبب الذي يفسر لجوء سلطات هذه البلدان لإعتماد نماذج مستوردة (نماذج سكنية دخيلة خاصة بالدول المتقدمة) بدون إخضاعها للتجريب، رغم ثبوت عدم نجاعتها في مهد نشأتها .

3-4.الإحتياجات السوسيـــو مجـــالـــية :

بما أن المسكن هو فضاء إنتاجي فهو يمثل للفرد فضاء ضروري لإستمرار الإنسان في ممارسة حياته.

لذلك فإن الشروط الضرورية لمعيشة الإنسان داخل المسكن متعلقة بطبيعة التهيئة ، التقـــسيم الداخلي الراحة الفضائية في مجال الرؤية وكذلك الراحة الحرارية والسمعية.

وكذلك نوعية مواد البناء وجميع ضروريات الحياة من كهرباء ، الماء، غاز، تـــصريف الميـــاه المستعملة جمع القمامة، توفر المصعد، التدفئة المركزية .

كما أن الإحتياجات الإجتماعية تتمثل في مدى التوافق بين المستوى الدا خلى مع المـــستوى الخارجي.

3-1.4.داخـــــــل المـــسكن :

إن المسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية ، وفيه يمكـــن أن يظهـــر بشخصيته الحقيقية،إن المسكن هو حلقة وصل بين الإنسان ومجتمعه ، ولتوفير مسكن يمكن مـــن خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من المو ازنة بين البدائل المتاحة للمساكن المختلفـــة وبـــين رغبات الأفراد أنفسهم.

هذا مما يؤكد أنه لا بد الأخذ بعين الإعتبار هذا لتحقيق التكامل بين إحتياجـــات الـــسكان والمساكن المنشأة، فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالإنتماء للمكان والشعور بالإرتباط به والشعور بالخصوصية كما يمنح السكن ساكنيه إحساسا نفسيا بالإنتعاش والقوة والشجاعة.....إلخ

وفي هذا الإتجاه يمكن القول أن الحاجة للإستقلالية ، والإستقلال الوظيفي لمختلف العـــائلات والتي تساهم في العموم على وحدة العائلة ، غير أن المشكل المطروح هو غياب المجال الـــذي يمثـــل الشباب والإناث فالسكن يعتبر الهدف الأساسي للملائمة والوسائل الضرورية لإدماجه في المجتمـــع العمراني، بدون الإحساس بالضيق وبدون أن يعيق الحياة اليومية.

ورغم كل هذا المجال السكني في الجزائربقي غير مرضي نظرا للتصميم السيئ وعدم مراعـــاة إحتياجات ورغبات الساكن.

3-2.4.خـــارج المـــسكن :

الوظيفة والراحة قد تشكل الإهتمام الأساسي أثناء تصميم المجال الخارجي والتي تمثل الجـــزء الكبير من المحيط والإحتياجات الأولية للسكان من خلال ترقية المـــساحات الخـــضراء ، إســـتخدام الأشجارساحات اللعب ، مواقف السيارات، الساحات، الطرق...إلخ

غير أن وضع العائلة في متاهةالعلاقة بين العائلة بالمجال الخارجي في غياب وســـائل الراحـــة ، وسوء وظيفة هذا المجال ظهرت عنها تحولات أدت إلى إختفاء المجـــال الإجتمـــاعي ، فإحتياجـــات السكان إزاء المجال الخارجي مبنية دائما على أساس الإتصال.

والتي يمكن تلخيصها في الجدول الآتي:

- مراعات العادات والتقاليد المحلية أثناء تصميم المجال الخارجي للسكن.
- الحماية من العناصر المناخية
- التجانس: ونعني به توفير مجال متجانس من حيث التركيب الإجتماعي والفئات العمريـــة وكذا البيئة العمرانية المحيطة.
- مراعاة المقياس الإنساني في تصميم الفراغات السكنية.
- إمكانية الوصول: وتتحققفيبة سهولة الحركة قصد ربح الوقت والتقليل من المسافات ، عن طريق توفير مواقف السيارات والفصل بين الحركة الميكانيكية وحركة المشاة.

3-5.الاحتياجات المادية والمعنوية للسكن :

بالنسبة لعلماء الإجتماع الحضري الإحتياجات في السكن تقسم إلى صنفين ، والإحتياجات المعنوية (الثقافة،نمط العلاقة داخل المجموعة)، وكذا الإحتياجات المادية والتي تنظرللسكن من الناحية الكمية بمثابة سلعة ، هذا التحول في صنفي الإحتياجات كان له الأثر على الوضعية الكمية والنوعية.

بالنسبة للمخططين، الإحتياجات في المسكن منسجمة مع المعطيات الكيفية ورعاية الثوابت، على سبيل المثال(سكن لكل عائلة بمعدل غرفة لكل شخص ، بالإضافة إلى توفير تجهيزات إجتماعية ثقافية لكل منطقة سكنية) وأيضا إعطاء نظرة شاملة للكمية المنتجة .

في الحقيقة علماء الإجتماع العمراني إنتقدوا بشدة هذا الإتجاه والذي يختزل السكن في أنه معطيات كمية قابلة للقياس والإصرار على أن المشكل ناتج عن عملية التحضر.

إذ أننا نلمس تغير العادات والتقاليد وكذا الشعور بالرفض خصوصا عند السكان الأصليين من الريف.ويمكنا تلخيص مختلف المعطيات السوسيوعمرانية للإحتياجات في المسكن في الجدول التالي:

جدول (1-1): العلاقة بين الإحتياجات المعنوية والإحتياجات المادية

الإحتياجات المادية	وسائل الراحة المادية	الإحتياجات المعنوية
بيئية حماية وحدة العائلة	المسكن المناسب النوعية المعمارية الراحة	هوية الثقافة الإستقلال الذاتي التفاعل الإتصال المساهمة في البناء

المصدر:(Said boubaker,1983,p56)

من خلال الجدول السابق نستنتج مختلف الإحتياجات الإجتماعية سواء المادية أو المعنوية ، والتي تعتبر من الضروريات في إنتاج السكن ونوعيته والتي تعكس ثقافة الساكن.

الخلاصة

يشكل السكن معظلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومـــه من تعقيد وإبهام، يضاف إليه الضغط الديمغرافي وماخلفه من تراكم الطلبات المتزايدة على السكنات

هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن الذي لم يـــتم الكشف عنه إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل المغيب من مسار عملية إنتاج السكن ، الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في آخر العملية.

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

ومن ثم فهناك علاقة طردية بين تمتع الفردبالحق في سكن ملائم وآمن ، ومدى الدور الـــذي تعكسه تلك العلاقة على الخريطة الاجتماعية والاقتصادية.

مـــــــقدمة

يعتبر السكن الإجتماعي الجماعي جزءمكمل للإستراتيجية الوطنية للسكن ، فالعجز المسجل على مستوى الحظيرة السكنية نبه السلطات العمومية على تبني المقاربة العقلانية ، حتى تساعد مـــن حيث الكمية على تلبية إحتياجات السكان، خصوصا الطبقات الإجتماعية المحرومة.

لكن الإخفاق في خلق مجال سكني يتماشى وإحتياجات المواطن المختلفة وكذا نمط معيـــشته وعاداته وتقاليده، الأمر الذي جعل هذا التفاوت بين المجال المصمم وإحتياجات المستعمل .

ومع تزايد الطلب على السكن صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوســـائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى، فالتفكير كان منصب على العدد والكم وأهملت أمور كثيرة.

ومن هنا سوف نحاول من خلال هذا الفصل القيام بدراسة تحليلية لسياسة السكن في الجزائر ومعرفة مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن .

مرورا بخصائص السكن السكن الإجتماعي، وتحديد المتدخلين الرئيسيين في إنتاج الـــسكن الإجتماعي والعوامل المؤثرة فيه، وصولا إلى تحديد إيجبيات وسلبيات هذا النوع من السكن.

1- سـياسة السـكن في الجـزائـر

1-1.سياسة السكن في الجزائر بعد الإستقلال

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في إستقلالها وإ ستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم وبعليه لم تولي السلطات الجزائرية آ نذلك الإهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنـسيون تكفي لإيواء وإ ستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحـو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر مـن 3500 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في :

- **برنامج سكنات من نوع هياكل**

بعد لإستقلال، بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن ، "تمثل في إتمام إنجـاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلـق عليهـا إسـم "هياكل " هذه البرامج تمثلت في 16661 سكنوحدد تـا ريخ إتمامهـا سـنة 1977" .(عـابي خليدة،2006،ص81).

- **برامج سكنات "نظام الرهن العقاري"**

"تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تمويلها من طرف "نظـام الرهن العقاري "F.D.H " وفي هذا الصدد،أصبح قرار تمويل ه ذا النمط من السكنات يقع علـى عاتق الخزينة الجزائرية.

تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970" .(نفس المرجع، ص81)

- **برامج سكات "ذات الإيجار المتوسط" H.L.M**

بعد الإستقلال،تدخل الدولة في مجال السكن مـس كـذلك بـرامج الـسكنات "ذات الإيجارالمتوسط HLM"التي لم يتم إنجازها من طرف الس لطات الفرنسية حيث حددت الإيجـارات المدفوعة من طرف المواطنين .بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يت ناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجمهذه البرامج بـ 8308 سكن، وتم توزيعهـا كليـا سـنة 1975م . (نفس المرجع،ص81)

1-1-1. المخطط الثلاثي (1967-1969) :

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

- إنهاء إنجازالسكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط"HLM "أوسكنات نوع هياكل وقدرت السكنات بـ:38000 سكن.
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.

الجدول رقم (2-1) الإنجازات الفيزيائية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي1967-1969

البرامج السكنية	السكنات الجاهزة				السكنات في طور الإنجازحتى(1969/12/31)	
	1967	1968	1969	مجموع السكنات	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
حضري	2292	2201	5055	9548	10608	13943
ريفي	3125	4141	4846	12112	5273	4810
المجموع	5417	6342	9901	21660	15881	18753

المصدر:الجدول أعلاه منجز إنطلاقا من المعلومات المستخرجة من

Pre-plan-(67-69),M'inister des Travaux publices et de construction

الشي الذي يمكن أن نلاحظه أنه منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري إلى نهاية سنة 1969 و10608سكن في طور الإنجاز و 13943 لم نطلق في إنجازها (أي مبرمجة فقط).

أما فيما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن، هناك 9739 سكن أنطلق في إنجازه قبل 1967أما العرض خلال المخطط الثلاثي قدر بـ 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن أنطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

وهذا مايعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطيع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة .

1-1-2.المخطط الرباعي الأول :1970-1973

المهمة المسطرة لهذا المخطط ، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن .

ومع ذلك فرغم الجهود المبذولة من طرف الدولة ، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الإحتياجات المتزايدة.

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

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

الجدول (2-2) البرامج السكنية(الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973

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

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

1-1-3.المخطط الرباعي الثاني :1974-1977

في هذه الفترة بدأ الإهتمام الفعلي بقطاع السكن (نشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية إحتياجات السكان حيث تم تحديد 10% من النفقات لهذا القطاع حيث تم :

- الإنطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن. (Rachid hamidou, 1989, p40) .

-الإنطلاق في إنجاز 100.000سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ (Rachid hamidou, Idem, p42) .

1-1-4.المخطط الخماسي الأول :(1980-1985)

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

لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطيع أن تلبي كل الإحتياجـــات فأضطرت إلى إتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق مايعرف بالترقيات العقارية " Le promotion immobiliéré" والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا إلى حجـــم توزيـــع 700.000 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتواضغة في عدة مرات ضعف هذا القطاع .

1-1-5.المخطط الخماسي الثاني: (1985-1990)

اللجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط ، والذي حقـــق مكانـــة جديـــدة لآليات التمويل.

كما أن تشجيع الإدخار الخاص لم ينجح لوحده في إقتناء مسكن بصفة فردية ، حيث كـــان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن .

علاوة على ذلك ومع إرتفاع السعر المطبق على الترقيات العقاريةوضع السكن خارج نتـــاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن "جزء من الإستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام إنجاز البرنـــامج الجاري تقييمه و356000سكن أحتفظ بها ، وكهدف خلال هذه الفترة هـــو توزيـــع 54200 سكن" (الديوان الوطني للإحصاء "O.N.S" ،سنة 1992)

1-2.مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس في قطاع الـــسكن خـــلال مايقـــارب عشريتين من الزمن عرفتهاالجزائر إبان تبنيها نهج الإقتصاد المخطط أو قبـ ـل القيـــام بالإصـــلاحات الكافية في جـ ل قطاعاتها، يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاح السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفتها أو عانت منها الجزائر في هـ ـذه الفترة، وعليه فبالنظر إلى النتائج المحققةفي قطاع السكن ، ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبـــات المتزايـــدة يعطينا حوصلة عن نجاحو أنجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن وكـــ ـذلك ذكـــر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجوة .

1-2-1.المرحلة الممتدة بين 1990-1994

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 19 نوفمبر1997 التي تقييم الحصية المادية لإنجـــاز المساكن الإجتماعيةحيث إتضح أنانجاز المساكن بالنسبة لكل فترة أساسا في أوجّ ه خلال ســـنتي 1992 و1994حيث بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة سواء من حيث الإنطلاق أو الإ نجاز درجة عالية،ففي عام 1992 شرع في بناء 38342 مسكننا بإختلاف أنواعهـــامن بـــين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8 %. وفي عام 1994إرتفعت تقديرات الإ نطـــلاق هـــذه بـــصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكنا أي بنسبة 62.5وهي نسبة أقل أ همية نسبيا بالمقارنة مع ســـنة 1992 .

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

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأ كثر أهمية تتعلقبالسكن الإجتماعي الذي تعد نتائج إ نجازه جد مرضية عام 1992 سواء من حيث الإنجاز أو التسليم بنسبة مشتركة تقدر بـــ 98.80 % .

غير أنه إبتداءا من سنة 1993، لاحظنا أن السياسة السكنية في الجزائر أخذت بعـــد آخـــر حيث أصبحتحصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الإجتماعية ، بسبب تدعيم الدولة لمجـــال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993 .

1-2-2.المرحلة الممتدة بين 1995-2000

تميزت هذه المرحلة بتعدد العروض وتنوع السياسة السكنية لـ تأخذ عدة أبعـــاد وإتجاهـــات أختلفت عما كانت عليه سابقا ، ولعل ماميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، عرفت بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعـــد تـــسميات أخـــرى كالسكنات الترقوية ذات الطابع الإجتماعي والسكنات التساهمية ،كما عرفت فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئـــات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

1-2-3.مرحلة 2001-إلى يومنا هذا:

لعلّ أهم ماميز هذه المرحلة الحديثة في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية آخرى ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن مس بها بعض الأنماط السكنية الأ خرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها ومازال يعرفها هذا القطاع الحساس .

حيث نلاحظ أن نسبة السكنات الإجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد وهذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف والتي لا تسمح لها مواردها المالية بالحصول على ملكية سكن

1-3.تسيير السكن الاجتماعي :

بعد الإستقلال مباشرة ومع خروج الفرنسيين من الجز ائر ، تركوا ألاف من السكنات فارغة تسمى الممتلكات الشاغرة والتي شغلها المواطن الجزائري ، وهي تعتبر النواة الأولى لأملاك الدولة وقد تضمن التشريع الجزائري:

- إنشاء مؤسسات للقطاع العام.
- مؤسسات على شكل تعاونيات .
- مؤسسات مختلفة.

دواوين لتسيير السكن والهدف منها الب ناء وتسيير السكن ومن بين هذه المؤسسات :

ديوان (السكنات ذات الإيجار المتوسط) "HLM"، المؤسسة العقارية الجزائرية

وفي سنة1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسي ير وبناء السكن الإجتماعي ولأجل فهم وظيفة ديوات الترقية والتسيير العقاري" OPGI" (Office de Promotion et de Gestion Immobiliére)صدرت التعليمة الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كمايلي:

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

- إنجاز السكنات والمحلات التجارية.
- التكفل بعائدات الإنجاز.

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

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

خلال المرحلة ما بين (1976-1990) ديوان الترقية والتسيير العقاري "OPGI" كانت ذات طابع إقتصادي جتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع الـ تي تدخل في إطار السكن الإجتماعي منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (إقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الإقتصادي وبظهور سياسة إستقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تح ويل الطبيعة العقارية القانونية وحدد كيفية تنظيمها .

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

1-4.تمويل السكن الإجتماعي :

1-4-1.تمويل السكن الإجتماعي من 1965 إلى 2000

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

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

- وفي سنة 1970 ساهم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل المشاريع السكنية بحيث كانت طريقة التمويل كما يلي :5 من قيمةالبرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ1% لكل سنة.

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

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

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

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ1% لكل سنة .

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

وفي سنة 1979 م أصبحت الخزينة تتكفل 100% بتمويل البرامج السكنية مع نسبة تعويض مقدرة بـ1% لكل سنة، ودامت هذه الكيفية مدة 10سنوات أي حتى نهاية 1990، أين دخلت الجزائر مرحلة إقتصاد السوق، والتي كان لها الأثر على تكلفة السكن (إرتفاعها).

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

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

إن هذه الوضعية الإحتكارية التي تجعل الصندوق المذكور يتولى تمويل 80% من جملة ما ينجز في البلاد أدى إلى أزمة حادة جعلته يقترض مبلغ 5ملايين من الخزينة، حل به المشكل لمدة ثلاثة أشهر فقط في السنة نفسها وقد تمخضت عن هذه الوضعية مشاكل مالية حادة سنة 1993 كادت تقضي نهائيا على برامج التمويل المتوقعة لولا تدخل الخزينة لحل هذا المشكل مؤقتا بمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط قرضا بمبلغ 5 ملايير دينار أستهلك عن آخرقبل نهاية السنة المعنية ، هذا

مما أدى بالصندوق بالتخلي تدريجيا عن تمويل السكن الإجتماعي من موارد الإدخار ويتم هذا التمويل تحت الشروط التالية :

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

بعدها تغيرت شروط التمويل ومنها معدل الفائدة .

1-4-2.تعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي :

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

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

- تعبئة المصادر
- التمييز بين دائرتين للتمويل
- إنشاء مؤسسات مالية جديدة.

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

ينوي نظام التمويل الجديد التمييز من هنا فصاعدا بين حلقتين :

- حلقة أولى للتمويل خاصة بالسكن الإجتماعي موجهة للبيع بالإيجار.

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

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

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

1- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .

2- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة .

3- النهوض بتمويل السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها .

4- القيام بتدابير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن إجتماعية .

5- إعداد أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن .

6- القيام بأية دراسات وخبرات وأبحاث يرتبط إنجازها بالمسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية بتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره.

ب- صندوق الضمان :منشأ بإتفاق مع جميع المؤسسات المالية قصد تشجيع الإستثمار البنكي في المجال العقاري مع تقليص درجة الخطر عند منح القروض .

زيادة على الإعانة التي تمنحها الدولة عند إنطلاق عملية مساهمة كل مؤسسة ومن عمولات الضمان ومصادر أخرى محتملة وبناء عليه وبحثنا عن مصادر تمويل خارجية جاء مرسوم رئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14ديسمبر 2000 الجزائر بين الجمهورية الجزائرية والصندوق العربي للأنماء الإقتصادي والإجتماعي قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السكن الإجتماعي في المنطقة الوسطى.

- قرارمجلس الوزراء المؤرخ في 19مارس2000كلفت الخزينة العمومية وحدها بتمويل السكن الإجتماعي.

1-5.خـــــصائص الســـكن الإجتمـــاعي:

1-5-1.طبيعة التخصيص:

في الظاهر أن السكن الإجتماعيلم يعد بإستطاعته التغير حتى يلـــبي إحتياجـــات الـــسكان ولأجل ذلك عدة تحسينات إعيدت للسكن الإجتماعي منذ مخطط قسنطينة حتى يومنا هذا .

ومن الملاحظ أن خصائص السكن الإجتماعي في هذا الوقت مشترطبتحمل عبئ الإيجـــار الذي يعتبر بمثابة إعانة في المستقبل بالنسبة للمستفيد من أجل الحصول على السكن.

لكنقبل ظهور قانون التنا زل، الساكن كاندوما مستأجر مرتبط بعقد مع المصلحة المتعاقدة وخلال تطبيق صيغة هذا القانون الساكن بدء عنده الشعور بالإنتماء وهذا ماسمح له بتحويل مجالـــه السكني.

1-5-2.معايير تقييم تصميم السكن الإجتماعي الجماعي:

من أجل البحث عن سكن أحسن ملائمة لاحضنا عدة تحسينات أدخلت علـــى الـــسكن الإجتماعي حيث نجد الرغبة لدى المصممين لتحسين حالة الساكن ، وهذا النمط من السكن .

هذهالرغبة ترجمت بالعديد من الأبحاث ، والتي تمت في الجزائر من طرف مكتب دراســـات إحياء وصيانة الأحياء القديمة **BEREP** (bureaud'étude de restauration et préservation des quartiers ancieens)

حيث كانت فرصة لتقريبها وتطبيقها على المجال وتثمين خصائص التصميم المعاش.

هذا البحث خلص إلى المقاييس التالية:

جدول رقم (2-3):معايير تقييم السكن الجماعي

الخصائص المرتبطة بالتصميم	معايير التقييم المرتبطة بالتخصيص
التركيز	صنف السكن، المساحة، مستوى الراحة
الإستمرار في بنية شبكة الطرق	حالة الإطار المبني
الإستمرار في المشهد العمراني	حالة المجال الخارجي
التجهيزات المرافقة	إكتضاض السكان في المسكن
الحالة الأولية للتهيئة الخارجية	إحياء المجال الخارجي
مبادئ التركيبة العمرانية	إعادة الحياة الجماعية
معامل شغل الأرض(COS) التقريبي	
تصنيف الإطار المبني	
أسلوب البناء	

المصدر: (Mezrag.H,2001)

من خلال الجدول السابق نستنتج مجموعة من المقاييس والتي قد تعكس بالفعل أولا وقبل كل شيئ تصميم السكن وكذا التذبذب في إنتاج السكن .

غير أنه هناك عدة نقائص في المقاييس لم تطبق على مستوى السكن الإجتماعي ، و لم تطبق إلا في وجود رغبة لسياسة صارمة.

1-5-3.توحيد نمط المخطط :

إن تنميطكونات وعناصر الوحدة السكنية و إستخدام نظام الوحدة القياسية المتكررة في التصميم يعد من أهم العوامل المحققة لخفض التكاليف وسرعة التنفيذ ، لذا يلزم أن تكون كل مقاييس الوحدة السكنية ذات علاقة بوحدة قياسية بسيطة تتضاعف وتتكرر بشكل رأسي وأفقي .

غير أن هذه المواصفات والمعايير الفنية تدفع إلى صناعة النموذج الواحد والحس الجمالي الواحد أو التابع لجهة تخطيطية أو تصميمية معينة تقريباً، بينما الناس أجناس وجماعات وأفراد تحكمهم قوانين وعادات وثقافات وقيم مختلفة هائلة تناسب كل فئة عن الأخرى المختلفة وتناسب أسلوب حياتهم ومتطلباتهم وراحتهم .

حيث يرى أموس رابابورت" أنه سيكون لدينا ليس الآن مسكن قياسي فقط بل وحي قياسي يمكن إنتاجه بالجملة، وهذا لايتناسب مع الحلول التقليدية للمجتمعات المختلفة والتي لا تبرز التنوع في الحلول فقط وعلاقتها بأسلوب حياة كل مجتمع بل و تحدد أي عنصر يمكن الغاءه بسهولة وأي عنصر أو تنظيم يمكن أن يبقى". (Rapoport ,1980,p95) .

لذا فإن المعماري الناجح هو الذي يختزل من الإسراف غير الضروري في المواد، والجهد الزائد في اليد العاملة ، والتي تسمح للآلة بإنتاج أكبر حيث تلعب الدور الإقتصادي وتنقص من سعر التكلفة .

هذا التوحيد للنمط طرح مشكل الملائمة لتنوع نمط الحياة للساكن خصوصا " الحاجة للحياة العصرية المعقدة والمتغيرة حيث كل مساعي المعماريين هو المبادرة في الوصول إلى عمارة ملائمة ووظيفية" (M.E.Vidal /A.M.Chatelet /T.Mandoul, 1990) .

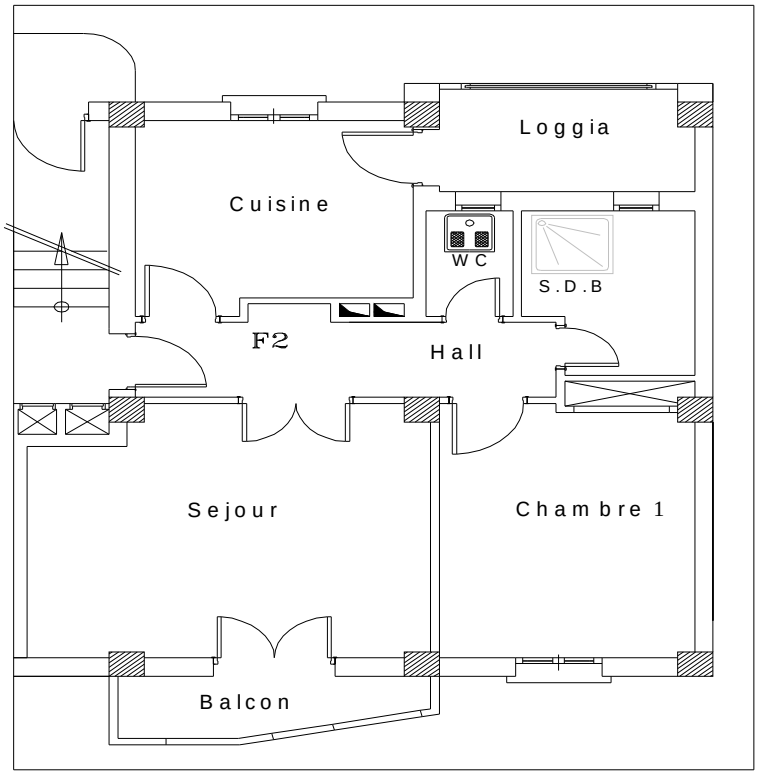
1-5-4.المساحة السكنية جد مصغرة :

يعتبر البحث الـ دائم عن أقل الأبعاد التي تلائم إحتياجات السكان لعناصر الوحدة السكنية من أهم العوامل المؤثرة في إخراج تصميم وظيفي ناجح للمسكن .

إلا أن ذلك يجب أن يتلازم مع مستوى عالٍ من الجودة فمفهوم الجودة قبل الكمية الفراغية يقود إلى كثافة أعلى في المشاريع السكنية ، لذا يجب التركيز على توفير الأكثر بالأقل في الفراغـــات الداخلية والخارجية على حد سواء .

ولأن بناء مساكن بميزانية صغيرة يتطلب تخفيض المسـ احات، لذا يلزم في نفس الوقت، بـــذل المحاولات لتوفير كامل مجال مستلزمات الراحة الضرورية والوظيفية ضمن مساحة محدودة.

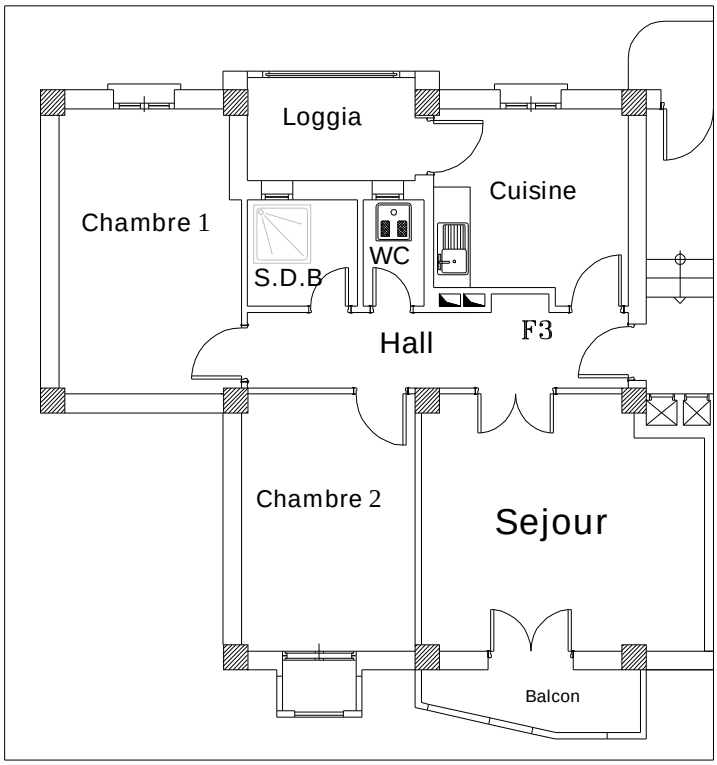
فمن جانب تحديد مضمون المساحة " فالمهندس المعماري بإعتباره الملزم بالتصرف في إختيار وتصور تصميم المخطط وفي هذا الصددالنتيجة تعتبر كحصيلةللإتجاه العام للمهنـــدس المعمـــاري الموضوعة بين التخفيض في مساحة الخدمات (دورة المياه ، المطبخ) المكونة من تجهيزات فاخرة ومع مبادئ توزيع وتنظيم الغرف فيما بينها "(P.H.Chombart Delauwe,1967,P77)



سكن (F2)	
المجال	المساحة السكنية($م^2$)
غرفة الإستقبال	18.04
غرفة 01	11.80
مطبخ	9.45
بهو	5.82
حمام	4.82
مرحاض	1.70
المجموع	51.63

الشكل رقم (2-1):شقة من قطعتين(F2) 300مسكن بوسعادة

المصدر: مكتب الدراسات المكلف بالإنجاز



سكن (F3)	
المجال	المساحة السكنية($م^2$)
غرفة الإستقبال	18.04
غرفة 01	13.30
غرفة 02	11.65
مطبخ	9.45
بهو	7.5
حمام	3.06
مرحاض	1.70
المجموع	64.70

الشكل رقم (2-2):شقة من ثلاثة قطع(F3) 300مسكن بوسعادة

المصدر: مكتب الدراسات المكلف بالإنجاز

1-6. التـــحسين في الخصـــــائص:

خصائص هذا النوع من السكن لم تنتهي من التحسين منذ بروزها لأو ل مرة في الجزائر حتى يومنا هذاومن بين الأهداف المسطرة لمخطط قسنطينة لبناء الـــسكن ، هوكـــسب هـــذه الطبقـــة الإجتماعية المحرومة والإنقطاع الواضح بين هذا الإنجاز العظيم وتحقيـــق الإحتياجـــات الحقيقيـــة للسكان، والتي لم تأخذ بعين الإعتبار أثناء عملية الإختيار.

ومن موضع آخر " الإهتمام بإنجاز أكبرقدر ممكن من البرنامج وبسعر منخفض سمح للسلطات بتصور وإقامة أحياء بمظهر جماعي ، غالبا مايكون مجحف للصحة الفيزيائية والنفـــسية للـــسكان والمكون من وسط مثالي لظهور تنمية مؤكدة للعديـــدمـــن الطبقـــات الإجتماعيـــة " .(Rachid Hamidou,1989,p153)

وهذا مايمكن ملاحظته من خلال دور السلطات في الإحتفاظ بالخصائص الداخلية للـــسكن الإجتماعي في ثلاث نقاط والتي نلخصها كالآتي:

جدول رقم (2-4) الخصائص الأولية للسكن الإجتماعي

المنـــــاطق	المساحة السكنية	الخصائص العامة
المناطق الحضرية	39-43م^2	غرفة بـــ 9م^2، غرفة بـــ 7م^2 ، غرفة إستقبال و مطبخ بـــ12م^2، تغطية الأرضية من غطاء من الملاط من الإسمنت. حد أدنى من النجارة، تجهيزات ذات نوعية دنيا من حيث النجارة و التجهيز الصحي الطلاء و الدهن من الكلس.
المناطق شبه حضرية	31-34 م^2	نفس المساحة المعتمدة بالنسبة لكل الغرف، مع عدم وجود ممرات داخلية، تغطية الأرضية بواسطة ملاط إسمنتي، نفس الخصائص بالنسبة للتجهيزات

المصدر:(R.HAMIDOU,1989,P151)

إذن عدة محاولات للتحسين أحدثت على هذه الخلية للرفع من الشروط السكنية، فالبحث كان دائما عن السكن الذي يحقق أحسن ملائمة لهذه الطبقة الإجتماعية .

غير أنهورغم الجهود المبذولة من الدولة ، بقي الإختلاف واضح بين الرغبة والحقيقة المعاشة فالتصميم أصطدم في أغلب الأحيان بالحاجة للمردودية وكذا تخوف صاحب المشروع من ضـــعف الإبتكاروالنوعية.

جدول رقم (2-5): خصائص السكن الإجتماعي التحسينات الأولى

المساحة السكنية	الخصائص العامة
45-57 م^2	غرفة إستقبال بـــ 14م^2 ، الغرف الأخرى 9م^2 على الأقل، المطبخ 5م^2 ، المرحاض 1م^2 تغطية الأرضية بالبلاط حيث مدة صلاحيته 10 سنوات على الأقل، أدوات أو التجهيزات الصحية من الفونت (fonte) أو الخزف الصحي.
51-57 م^2	المساحة متعددة الوظائف قاعة إستقبال و المطبخ: 21م^2، نتيجة تحسين نوعية التجهيزات (مسخن الماء...).

المصدر:(idem,p153)

رغم التحسينات المسطرة، بقي هذا النوع من السكنغير ملائم لنمط الحياة الجزائرية ، مـــن جانب المساحة السكنية ولايلبي الإحتياجات الضرورية للعائلة الجزائرية.

الجدول **(2-6):** خصائص السكن الاجتماعي التحسينات الأخيرة

التخصيص	نمط السكن	
	F2(m^2)	F3 (m^2)
غرفة الإستقبال	20	20
غرفة 01	12	12
غرفة 02	00	12
المطبخ	9	10
الحمام	2	2.5
المرحاض	1	1
بهو	5	6.5
خزانة الحائط	1	1
مجموع المساحة السكنية	50	65
مكان النشروالتجفيف	3.5	4
رواق خارجي (loggia)	4.5	5
المجموع	58	74

المصدر:O.P.G.I دفتر الشروط سكن إجتماعي جماعي، 2007

2- مسار إنتاج السكن الإجتماعي الجماعي:

2-1.المتدخلون الرئيسيين في عملية الإنتاج:

إنه من الضروري معرفة تركيبة الفريق العامل على إنجاز وإنتاج المجال السكني والمتعلق بالشطر الذي يخص إنتاج السكنات وكذا دور ومهام كل منهم والتي تربط كل متدخل بباقي الفريق كما يلي:

2-1-1.صاحب المشروع:

صاحب المشروع هو شخص معنوي وعموما يكون دواوين الترقية والتسيير العقاري التي تكون تحت وصاية وزارة السكن والعمران (M.H.U)،والذي يلعب دور الربط بين مختلف المتدخلين ومن بين مهامه:

- تحديد عدد السكنات المنجزة تحت صيغة البرنامج المسطر
- الحصول على الأرضية لأجل البناء
- الإنتقال من صفقة الدراسة إلى إختيار مكتب الدراسات
- تحديد الإحتياجات المتعلقة بمدة الإنجاز والنوعية والثمن
- مراقبة الإنجاز ومجموعة العمليات السابقة ومدى إنسجامها مع الشروط التعاقدية.
- ضمان إستلام الدراسة والتصميم والأشغال المنجزة
- تسيير والحفاظ على السكن في طور الإنجاز
- دفتر الشروط يبقى دائما وثيقة أساسية للبناء والمشروع السكني ، والذي يعطينا المعلومات الصحيحة للحصول على عمل جيد.

2-1-2 المستشار التقني:

والذي " يؤمن المسؤولية على التصميم ومراقبة تنفيذ الأشغال وإنجازه، وخصوصا ضمان الجانب القانوني والإلتزام بالشروط التعاقدية وقواعد الفن " (A.Bousbah,1999,n05,P21)

وفي الغالب يكون مكتب الدراسات (عمومي أو خاص)، وعلى العموم يقتصر على مهندس معماري،وبعض المساعدين الأساسيين ، وليس بالضروري الرجوع إلى مكتب دراسات متخصص في الكهرباء التدفئة المساكة .....الخ.

المهندس المعماري يخطط مختلف مخططات ا لإنجاز (إعداد مخطط الكتلة ، تقسيم الشقق في العمارة تصور الواجهة، البناء، إعطاء التغيرات الممكنة أثناء عملية الإنجاز).

وكذا يقوم بالدراسات الأولية ، المشروع الأولي، المشروع النهائي، إعداد ملفات المناقصات (Khalfellah.B,1991).

2-1-3 مقـــاولـــة الإنجـــاز:

والتي " تتحمل مسؤولية إنجاز الأشغال حسب قواعد الفن والوسائل الممكنة من أجل إحترام الشروط التعاقدية " (A.Bousbah,1999,n05,P21) يمكن أن تكون مؤسسة عمومية ، خاصة أو أجنبية وعلى هذه المؤسسة المكلفة بتنفيذ وإنجاز المشروع، ضمان مسؤوليتها في مباشـــرة العمـــل بتـــوفير الوسائل الضرورية مع إحترام الآجال المحددة ولا يتأتى هذا إلا بوجود يد عاملة مؤهلـــة ووســـائل حديثة ناجعة.

2-1-4 تنظيم المراقبة :

المراقبة والتنظيم ذو أهمية كبيرة على مستوى الورشة ، والتي تنظم من طرف CTC (المراقبـــة التقنية للبنائية) من طرف مكتب دراسات متخصص والـ ذي يلعب في الغالب دور التحقـــق مـــن المخططات ومراقبة ومتابعة أشغال البناء.

ويمكن من موضع آخر لصاحب المشروع التصرف في المراقبة التقنية منـ ـذ إنطلاق العملية ،كما يلعب دور حماية الأشخاص وحفظ السكينة والإطمئنان العام، أثناء العمل خصوصا أثنـــاء تـــسليم العمل قبل نهاية الخدمة .

2-2. تنـــــظيم المتـــــــدخلين:

إنجاز السكنات الإجتماعية الجماعية يمر بمختلف المستويات من توزيع البرامج حتى صـــيانة وتسيير العمل .

إستلزم هذا المسؤولية الإدارية من خلال مختلف المؤسسات الخاصـــة والمتـــدخلين التقنـــيين المشغولين بالإنجاز.وفيما يلي شرح العملية :

2-2-1. على المستوى الوطني :

في هذا المستوى القراري شمل كل من وزارة التخطيط والتهيئـــة الإقليميـــة **(M.P.A.T)** ووزارة السكن والعمران (M.H.U)، ووزارة المالية (M.F) والهدف هو توزيع البرامج السكنية بين الولايات وتثبيت التقنيات قيد التنفيذ وكذا معايير البناء، وأيضا ثمن التمويل .

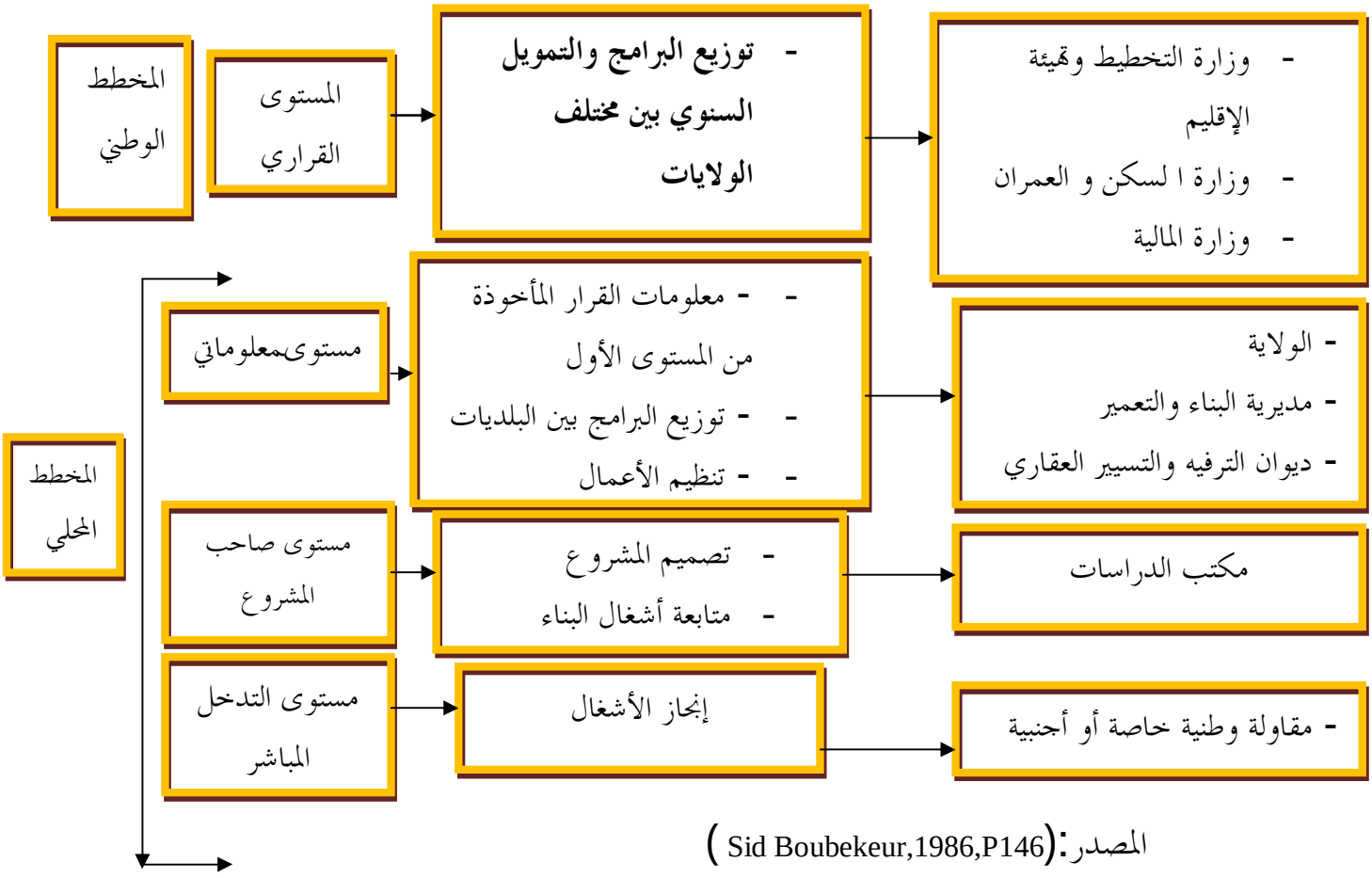
2-2-2.على المستوى المحلي :

حق السلطة العمومية في هذا المستوى ضمان البلديات والولايات.

ومن ثم تسمح بمراقبة كل العمليات قيد التنفيذ بتقدم الحالة ، وفي الأخـــير ضـــمان قواعـــد العمران الجيد للمدن، وحفظ السلامة الصحية وطمأنينة المواطن.

وبصفة عامة العلاقة بين المتدخلين في المستويات التالية:

الشكل رقم (2-3): **مختلف مستويات التدخل على المخطط الوطني والمحلي**



المصدر:(Sid Boubekeur,1986,P146)

2-2-2-1-1.تـــوزيع الـــبرنامج:

الولاية تقوم بإعلام ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I)بحصر المنشآة في قائمة لتوزيع البرامج السكنية من خلال الولاية بـ عد مصادقة المجلس الشعبي الولائي ، الذي يقوم بإرسالها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد التقسيم الكامل .

بعدها يتم إعلان المسابقة الوطنية من طرف (O.P.G.I) لإختيار مكتب الدراسات (B.E.T) والذي يكون صاحب المشروع.

2-2-2-1-2.تحضير الملف التقني :

عند إختيار مكتب الدراسات ، يجب تحضير ملف تقني كامل عن المشروع مرفـــوق بطلـــب للحصول على رخصة الـ بناء،هذا الملف خاضع لمراقبة مديرية البناء والتعمير(**D.U.C**)، ومديرية الري وكذا لهيئة المراقبة التقنية للبناء (**C.T.C**).

2-2-2-1-3. تسليم رخصة البناء:

في حالة مصادقة مديرية البناء والتعمير (**DUC**) على الملف، يسلم المجلس الشعبي البلدي (**L'APC**) رخصة البناءلديوان الترقية والتسيير العقاري ، مقابل دفع حق الضريبة والتي تكافئ الثمن التقديري للمشروع .

2-2-2-1-4. إنجاز البرنامج:

بإنتهاء الإجراءات الإدارية ، صاحب المشروع يأخذ على عاتقه إجراءات إنجاز العمل ويوكل المجال الخارجي لمديرية السكن والتجهيزات العمومية (**DLEP**)، (الصرف الصحي، الطرق، التهيئة) كما أن مكتب الدراسات ملزم بمتابعة الأشغال منذ البداية .

2-2-2-1-5. إستلام الأشغال:

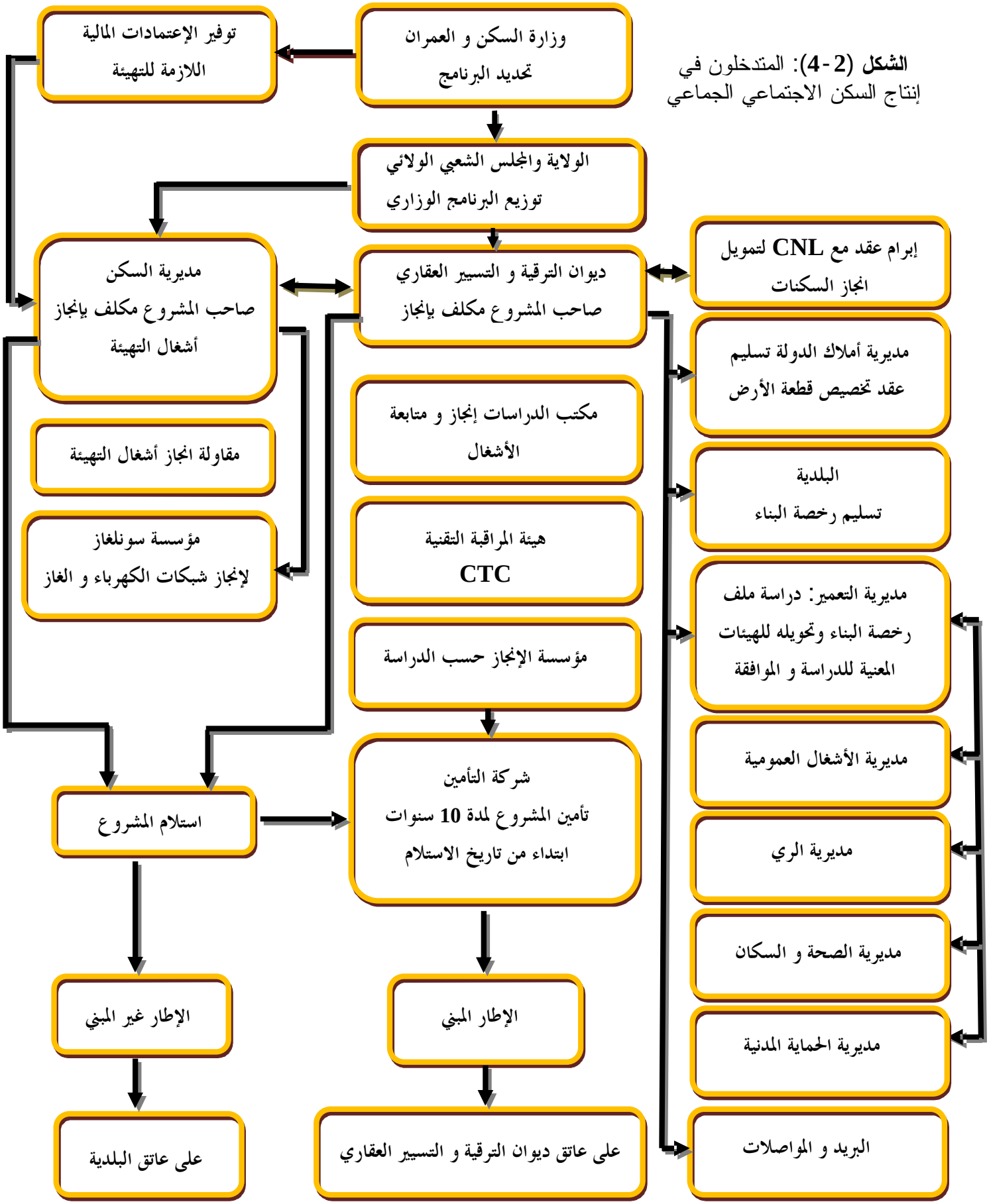
الشقة لا يمكن أن تشغل من طرف المستفيد قبل الإستلام المؤقت للأشغال من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري (**OPGI**)ومديرية البناء والتعمير (**DUC**)، معناه أن السكنات توزع بعد ربطها بالكهرباء، المياه الصالحة للشرب، وكذا التهيئة الخارجية .

2-2-2-1-6. الصيانة والتسيير:

عندإستلام الأشغال المنجزهنا تبدأ الأهمية في تطبيق عمليتي التسيير والصيانة للحفاظ عل ى السكنات حسب الأهداف المسطرة ، حيث يأخذ ديوان الترقية والتسيير العقاري على عاتقه مهمة صيانة وتسيير الإطارالمبني ، في حين يبقى الإطار غير مبني تحت مسؤولية مديرية البناء والتعمير.

ملاحظة: في الحقيقة إن إنتاج المجال السكني في شقه الذي يخص السكنات لا يقتصر على المتدخلين المذكورين أعلاه حتى و لو كانت هيئات منضبطة بل يجب أن تتوفر علاقة بين هذه الهيئات لضمان سيولة و شفافية لتنقل المعلومات بين هذه الهيئات.لأنه في الحقيقة، عملية البناء تمر أيضا من خلال شبكة إدارية أفقية و رأسية جد معقدة و لذلك وجب وجود تنظيم المتدخلين وفق إطار محدد لضمان نوعية الإنتاج و إحترام آجال الإنجاز لكون عامل الزمن ذو أهمية كبرى في العملية. الهيكل التنظيمي للمتدخلين في إنتاج المجال السكني (الشكل 2-6)

الوضع التي تعمل على زيادة التكلفة الإجمالية للمشاريع، تحتل المشاريع السكنية حصة الأسد من إجمالي المشاريع المبرمجة إذ تشكل حجر عثرة لكل السياسات المتعلقة بالتنمية لما تتطلبه من مبالغ ضخمة لتمويله عن طريق الخزينة العمومية خاصة إذا علمنا أن هذه المشاريع موجهة بصورة كبيرة للطبقة الإجتماعية المحرومة (عديمة أو محدودة الدخل).



الشكل (2-4): المتدخلون في إنتاج السكن الاجتماعي الجماعي

3-3. العوامل المؤثرة على السكن الإجتماعي الجماعي

3-3-1. التـــأثيرات الســـياسية:

يعتبر السكن الإجتماعي الجماعي أحد تحديات الدول ومن العناصر اللتي تساهم في التـــوازن الإجتماعي.

حيث ينظردائماً لسياسات وبرامج الإسكان في الدول النامية كأدوات لضمان إســـتمرار النمو والعدالة الإ جتماعية، فالإسكان نشاط إقتصادي مهم يرتبط بـــشكل أساســـي بالمتطلبـــات الإجتماعية للأسر وخصوصاً ذوي الدخل المنخفض ،كما أن له تأثيراً قويـــاً في مـــستوى الجـــودة المعيشية التي تزيد كثيراً عن مجرد توفير المأوى .

فامتلاكالمسكن يعد أحد أهم أحلام الأسرة،كما يعتبر الرباط الإ جتماعي الذي يربط الأسرة بالحي وبكامل المجتمع ، وتبعا لذلك فمن واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على المسكن.

3-3-2. العـــرض والطـــلب :

يؤثرالطلب المتزايد على المساكن في إتزان ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، مما قد يؤثر في مستوى جودة المعروض منها وبالتالي في العمر الإ فتراضي للمساكن،فالطلب على السكن خصوصا الإجتماعي الجماعي خاضع لميكانيزمات جد معقدة متعلقة با لنمو الـــديمغرافي ، وبنيـــة الشغل ، وتطور مستوى الحياة .

في حين أن الحرص علىقيم و تقاليد الحياة العائلية بدأت تندثر ، حيث نلاحظ أكثر فأكثر الرغبة في الحياة بأسلوبأكثر حرية وأكثر إستقلالية عن إطار العائلة وأيـــضا الـــزواج ف رغبـــة الزوجين الجديدين في الحصول على مسكن يحكم فيه بنفسه.

ولحسن الحظ عملى مستوى مخطط العرض الوضعية المحددة وكذا العجز الكبير الظـــاهر في الإحتياجات الإضافية التي تجاوزت الوتيرة السنوية لإنتاج السكن وتطور هذه الأخيرة، برغم الجهود المبذولة من الدولة ،كانت تصطدم دوما بالصعوبات الكبيرة سواء كانت ذو طبيعة عقارية، ماليـــة أوقانونية، هذا ما أدى بالسلطات العمومية للبحث على السرعة والسهولة في إنجاز أشغال البناء .

والنتيجـــة هـــي " ســـكن مـــن الخرســـانة ضـــعيف القيمـــة الإســـكانية و التقنيـــة " (M.Segand/C.Bonvalet/J.Brun,1998,P34)

3-3-3. المعايير التصميمية والكفاءة الاقتصادية :

لكي يتوافق سعر المسكن مع المقدرة المالية للأسر، يجب أن يتوافق تصميم الوحدة السكنية مع المبادئ التي تعمل على خفض التكاليف ، ويجب ضمن هذا الإطار أن تكون مساحة الوحدة وتوزيع عناصرها ذات فعالية وظيفية قصوى، وذات إنشاء سليم، وذات شكل معماري متقن حيث يمكن تخفيض تكاليف الإنشاء من خلال الإبداع التصميمي والتقني، مع الإهتمام كذلك بتوفير المتانة وخفض تكاليف الصيانة ضمن الإعتبارات التصميمية.

فالتصميم المعماري يمثل حلقة الوصل بين مستوى الدخل وتكلفة إنشاء المسكن ، ولكن من واقع الأمر نجد أن أنماط التصميم المعماري للوحدات السكنية الحديثة أصبحت لا تتماشى والمتطلبات الإجتماعية والإقتصادية للساكن، وكذا لاتوفر له راحته المناخية حيث لن ترقى هذه التصميمات لتطلعات سكانها من حيث الكفاءة التصميمية والإقتصادية، وإمكانية قبول المجتمع لها.

3-3-4. الأوامر التقنية:

إنتاج ظيرة السكن الإجتماعي الجماعي سيتم ضمن القوانين والقواعد التقنية المنظمة للتصرف الإداري والتي تبحث أساسا عن الإقتصاد في إنجاز السكنات ، وكذا ضمان الإستخدام العقلاني للمجال.

ولكن ضمن أقل توحيد لنمط السكن ، جاءت هذه الترسانة القانونية مهمة في تعريف شروط أي شيئ كالرضى على البناء السكني ، المحصور في أحد القواعد التي لها علاقة بالتموضع ، الربط بشبكة المياه والصرف الصحي ، تنظيم تموضع العمارات وكذلك الحجم والإرتفاع، وتوجيه العمارة والمجال الخارجي ومواد البناء ، وتوفير أكثر للشروط الصحية.

3-3-4-1. قوانين البناء في الجزائر

أ - تطبيق القوانين الفرنسية (1962-1971):

إستمرارية حالة الإستبدال المباشر للترسانة التشريعية والقانونية الحالية ، ومن أجل تجنب الفراغ القانوني المشرع الجزائري إستمر في تطبيق كل القوانين الفرنسية بواسطة القانون رقم 62-157 الصادرة في 31-12-1962، فالنصوص والوثائق القانونية الفرنسية نشرت قبل إعلان الإستقلال الوطني.

غير أن مشكلة الفراغ القانوني لم تطبق حتى سنة 1971 لأن المراقبة التقنية للبناء كانت تتم من طرف تنظيم فرنسي (socotec,veritas) والمشار إليه بوضوح في القوانين المطبقة والتي لم يختلف فيها فيما بعد ستعملت في نفس الإتجاه إلى غاية خلق التنظيم الوطني للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

ب- ظهور أول توصيات تقنية (1973-1977):

في سنة 1975 ، جاء المرسوم 73-29 المؤرخ في 5جولية1973 لإلغاء كل التشريعات والقوانين السابقة للإستقلال ، وألغى القانون 62-157، ولأجل المساهمة في هذا الحدث وزارة الأشغال العمومية والبناء أتفقت مع هيئة البناء الرقابة التقنية للبناء (CTC) لإعداد التوصيات التقنية المتعلقة بمختلف الأشغال (كالمساكة وغيرها).

وتكملة لذلك ومن أجل تدارك العجز "تمت إتفاقية بين هيئة المراقبة التقنية والبناء (CTC) وجامعة ستانفورد بكاليفورنيا(université de stanford-californie)والتي سمحت في غضون الفترة (1976-1979)لقيام بدراسة وإنجاز بطاقة المخاطر الزلزالية على المستوى الوطني،والتي نظمت إنطلاق أول قواعد تقنية على المستوى الوطني فيما يخص (الحساب والتصميم) للبناء"(Filali.M,2006, 69).

ج- خلق وزارة السكن (1977-1986):

هذه الفترة عرفت تقسيم وزارة الأشغال العمومية والبناء إلى قسمين ، وزارة السكن ووزارة الأشغال العمومية في سنة 1977.

وخلق آلية جديدة تمثلت في المعهد الوطني للدراسة والأبحاث في العمارة (INERBA) في سنة 1978 وكذا المخبر الوطني للسكن والبناء (LNAC) في سنة1979.

ومن ناحية أخرى بالنظر إلى التنظيم التقني للبناء في المعهد البولوني للعمارة (ORGBUD)، حيث توصلت هذه الدراسة للوثائق إلى إستخلاص وتحديد أربعة مستويات قانونية ومعيارية من خلال:

- المستوي الأول: التعليمات والإحتياجات المنصوص عليها من طرف السلطات العليا للدولة (قانون، مرسوم.....).
- المستوى الثاني: قواعد التصميم والحساب للمشروع .
- المستوى الثالث: قواعد إنجاز أشغال البناء للمشروع.
- المستوى الرابع: معايير ونوعية المواد.

د- خلق اللجنة التقنية الدائمة (CTP) 1986:

تعتبر سنة 1986 نقطة تحول في مجال البناء ، حيث أعيدت هيكلة هيئة المراقبة التقنية للبنـــاء (CTC) إلى 5 تنظيمات جهوية (وسط، الشرق، الغرب، الجنوب، الشلف) ، والتنظـــيم الـــوطني للبحث في هندسة الزلازل (CGS)، وتنظيم المراقبة التقنية لمشاريع الأشغال العمومية (CTTP).

ولأجل تنسيق وملائمة سياسة المراقبة التقنية على المستوى الوطني ، تم خلق " اللجنة التقنيـــة الدائمة للمراقبة التقنية للبناء (CTP) " (المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986)

وقبل الإنطلاق في النشاط سنة 1987 وفي نفس الوقت ، التنظيم الوطني للبحث في هندسة الزلازل (CGS) واللجنة التقنية الدائمة (CTP) والمحددة إلى غاية ســـنة 1998، أخـــذت هـــذه النشاطات الخاصة على عاتق الميزانية الأولية التي كان لها الأثر الكبير للتحول في تنظـــيم قطـــاع الأشغال العمومية والسكن، فخطر الفراغ القانوني أزيل بالمنشور الصادر في 15 أوت 1989.

4- إيجـــابيات وسلـــبيات الســـكن الجـــماعي:

4-1. إيجـــــابيات الســـكن الجـــماعي:

أ- الإســـتغلال الأمثـــل للمـــجال:

يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في إتخاذ القراربخصوص تبني نمط العمران الذي يجب إتخاذه ومن ثم تصبح المساحة القليلة الـــتي تـــضمن أقـــصى قـــدرمن الإستعمالات (شقق، محلات، وغير ذلك من الوضائف) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي تحتضن سوى القليل من الوضائف .(الذيب بلقاسم،2001،ص.45)

ب- التـــحكم في تكـــاليف الإنجـــاز:

يعتمد هذا النمط على فكرة التوحيد القياسي والإنتاج بالجملة مما يحقق له ربحـــا إقتـــصاديا يرتبط أساسا بتكاليف الإنشاء والمرافق المختلفة (توصيلات المياه، كهرباء،صرف صـــحي .....)، وكلما إزداد عدد الطوابق تحققت فائدة إقتصادية أكثر تخطيطا وأسهل تنفيذا.

4-1.سلـــبيات الســـكن الجـــماعي:

أ- الكـــثافة الســـكانية العـــالية في مجـــال محـــدود:

إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة تترتب عنها أثارا سلبية على نفسية الفرد و المجتمع على حد سواء "نتيجة

الإكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته، فحركة النقل و خاصة الميكانيكية تعرف إكتظاظا وإزدحاما كبيرين نظرا للتكدس السكاني و الضغط على الطرقات و المرافق العمومية تزيد من زمن التنقل و التلوث الهوائي و الضوضاء داخل المدن " (ذيب بلقاسم ،2001،ص.45).

كما أن مشكلة الأمن تزداد في المدن الكبيرة، نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكنية، فضلا عن اتساع نشاطها الإقتصادي بما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الإجتماعية التقليدية، وكذا التخطيط الحديث لغالبية الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي. (مجلة الأفاق العدد 06، 2002)

ب- تفتيت الحياة الاجتماعية:

الكثافة العالية للسكان في مجالمحدود يؤثر على الحياة الإجتماعية، إذ يتقلص مجال الإلتقاء كما أن الدراسات في هذا الميدان تثبت بأن السكن في الدور العليا يخلق مشكل الإنعزال الذي يؤثر عكس ترقية الحياة الإجتماعية التي تعتمد على التجمع و الإلتقاء، يضاف إلى هذا التأثير النفسي " فأولاد الأسر التي تقطن هذه الدور ينمو معهم الخوف، الإحساس و الميول للعدوانية بالإنطواء من جراء الإقتراب من النوافذ و الشرفات" (بن يوسف إبراهيم،1992، ص-ص 94-95).

كما أنعتماد نماذج محددة متشابهة يحد من ترقية الحياة الإجتماعية داخل المسكن حيث أن عتماد مخطط موحد مسبق التصميم يستجيب وفقط للحاجات البيولوجية للإنسان متجاهلة الفوارق الشخصية و الجماعيةالتي توصل إلى كفاءة إجتماعية في إستعمال المجال السكني سواء في شقه الداخلي أو الخارجي فلما كان المجال الداخلي المجال المخصص للمرأة في عمارة المدن القديمة فجاء التصميم يوافق مقتضيات الحياة الإجتماعية داخل المسكن بإعتماد عناصر إنشائية تجمع بين الدور المناخي و الإجتماعي في الوقت نفسه كالفناء الداخلي و السطوح التي تعتبر إمتدادا للمجال الداخلي نحو المجال الخارجي، فإن السكنات التي فرضها هذا النموذج من العمران لا تسمح بإعتماد هذه العناصر فتقلص المجال خاصة بالنسبة للمرأة مما أدى إلى خلق إحساسا بالكبت لديها، كما أدت هذه الظروف ليتحول هذا المجال إلى أرضية خصبة لإنتشار الآفات الإجتماعية وإنتشار الجريمة.

ج) زيادة معدلات الجريمة:

يشجع السكن في العمارات العالية على إرتكاب الجرائم ،لأنها تقوي الشعور لدى الأفراد بالغربة والعزلة وعدم المسؤولية، وعدم الإهتمام بما يحيط بالشخص من أحداث.

الخلاصة

حاولنا من خلالها هذا الفصل الإحاطة بمختلف العناصر التي تمس السكن الإجتماعي من النشأة إلى الإستغلال الفعلي له ، مبرزين في ذلك المراحل الرئيسية التي مرت بها هذه السياسة المنتهجة من طرف الدولة و الصيغ الحديثة التي يطرح بها السكن الإجتماعي في ظل التطورات التي تعرفها البلاد على جميع المستويات الإجتماعية و الإقتصادية و العمرانية و خلصنا إلى عدة نقاط مهمة ، كعجز الدولة على توفير السكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية ، التي تتماشى مع الإحتياجات الأساسية للمواطن و تتوافق مع عاداته وتقاليده ، معتمدة على الإنجاز السريع و في أقل مهلة، مهملة في ذلك النوعية العمرانية والمعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة و الحياة للسكان كما أنه أصبح مشوه إلى درجة يصعب تحديدها .

و لابد أن نشير إلى أن السكن الإجتماعي عرف تدهورا كبيرا و هذا الأخير الذي لابد أن يكون عاملا دافعا للتفكير في أفضل و أنجع الصيغ و الأشكال الكفيلة بجعل هذا النوع من السكن يتمتع بمظاهر حضرية جيدة تليق بالقاطنين به .

مقدمة

لقد أدرك الإنسان الأهمية الكبيرة للمناخ في حياته ووعى الأثار المختلفة لهذا العامل علـــى تطويره وتقدمه،لذا حاول و بشتى الوسائل الممكنة لديه للتكيف مع هذا العامل وأقلم نفسه ليعيش حسبما توفره البيئة المحيطة من ظروف وأهتم الإنسان بإعداد المكان الذي يوف ر له الحماية مـــن الظروف المناخية المتقلبة المحيطة به ، إضافة للحيوانات المفترسة والتي كانت تشكل مع المناخ خطـــر دائما على حياته .

وقصة المأوى أو المسكن وتطوره مع الكهوف والأكواخ الصغيرة إلى المباني الفخمة العاليـــة و الأشكالالمتراكمة والمعقدة تؤكد على تلك العلاق ة القوية والتأثير المباشر للمناخ على كل مـــن الإنسان والعمارة فإنه من جهة أ خرى وبلا شك تمثل الغلاف الحاجز بـــين الإ نـــسان والبيئـــة الخارجية والتي يمثل المناخ أحد أهم عناصرها.

1- المناخ:

المناخ هو مجموعة العمليات أو الظواهر الطبيعية للطقس على مدار السنة الـــتي تلا حـــظ في مكان معين على مدى سنوات عديدة والمعتمدة على السطح التحتي (طبقة الأرض العليـــا، المـــاء، النباتات وغيرها) (رشيما أناتولي،1977،ص 71).

ويعتبر تعريف ماكس سور(MAXE SORRE) في 1943 ،أحسن تعريـــف قـــدم للمنـــاخ "".....هو المحيط الجوي المشكل من مجموعة حالات الجو على مكان تعاقبه الإعتيادي "

(Dictionnaire de lurbaniseme et dr lamenagement. 1996.page 167) .

وتتحدد ظروف المناخ في منطقة ما بعناصر المناخ المتعددة ، وعند ربط المناخ بالعمارة والبناء والإرتياح الحراري للإنسان فإن العناصر الأساسية التي يجب أخذها بعين الإعتبار هـــي الإشـــعاع الشمسي درجة الحرارة ، الرطوبة، الرياح والأمطار، ويختلف تأثير كل من هذه العوامل من منطقـــة لأخرى.

1-1. مكوّنات المناخ :

إن المناخ هو عبارة عن تداخل العديد من المركّبات والتي تتمثّل في كل من الحرارة، كمّية بخار الماء في الهواء، سرعة الرياح، كمّية الإشعاع الشمسي، وكمّية التساقطات. كل هذه المركّبات السابقة الذكر يمكن التعبير عنها بشكل أوضح وأدقّ من خلال الجدول (3-1) المعطى أسفله.

العوامـــــل	تقديمـــــها	الوحـــــدة
الحرارة	المعدّل السنوي. المعدّل الشهري لليوم الأقصى. المعدّل الشهري لليوم الأدنى.	°C. °K. °F.
الإشعاعات	المساحة الأفقية الإجمالية السنوية. المساحة الأفقية الإجمالية الشهرية. المساحة الأفقية الإجمالية اليومية. الإضاءة الشهرية.	كيلواط سا /م^2 ميقاجول /م^2 . ساعة 1 شهر
التساقطات	الإجمالي السنوي. الإجمالي الشهري. موجة القيم القصوى.	ملم
الرطوبة	المعدّل الشهري. المعدّل الشهري لليوم الأقصى. المعدّل الشهري لليوم الأدنى.	الرطوبة النسبية
الرياح	السرعة والاتجاه المهيمن.	الدرجة و م/ثا

الجدول رقم (3-1): جدول توضيحي للمكونات المناخية

المصدر : Dr N – Baker , 1987,p46

1-1-1.الحرارة :

درجة الحرارة هي نتيجة مباشرة للإشعاع الشمسي وتتأثر به بصورة كبيرة ، حيث يـــسخن سطح الأرض نتيجة للإشعاعالشمسي الساقط مما يؤدي إلى إرتفاع درجة حرارتها ، ممـــا يـــسبب رتفإع درجة حرارة الهواء الملامس لسطح الأرض وذلك بالتـ وصيل الحراري فيما بينـــهما ، وعنـــد إرتفاع درجة حرارة طبقة الهواء الملامس لسطح الأرض فإنها تبدأ برفع درجة حرارة طبقات الهواء الأخرى الملامسة لها بالحمل الحراري، وتختلف درجة الحرارة مع الزمان والمكان وتتأثر بعدد مـــن العوامل مثل:

- حالة السماء (غائمة أو صافية)
- الوقت خلال النهار(أعلى درجة حرارة بعد الظهر وأقلها في الصباح الباكر)
- الإرتفاع فوق سطح البحر.

1-1-2.الإشعاع الشمسي

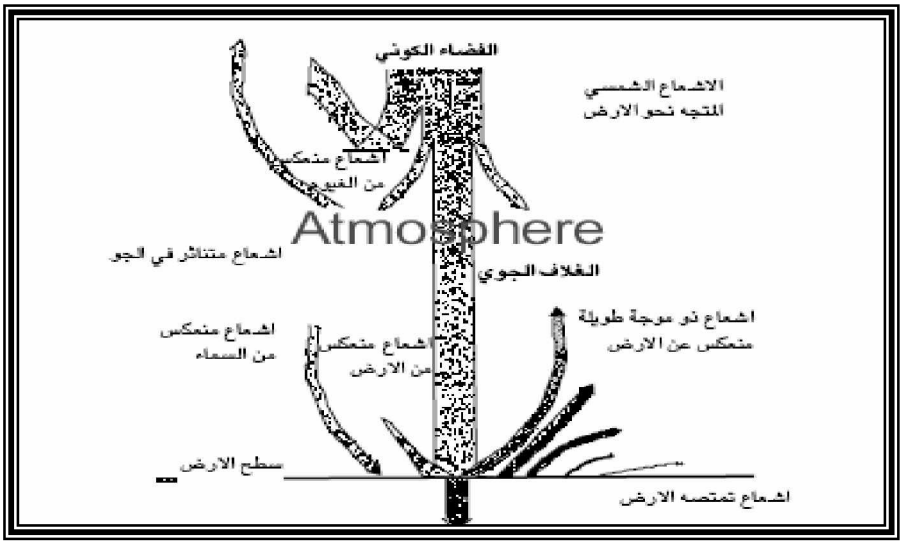
الإشعاع الشمسي يعرف على أنه إنتقال الطاقة على شكل أشعّة، هذا الإشعاع الشمسي يعمل على نقل الحرارة على شكل موجات إلكترومغنطيسية مشكّلة بذلك ما يعرف باسم الطيف الشمسي. وبما أن الإشعاع الشمسي يخترق الغلاف الجوّي للأرض، فإن هذا يؤدّي إلى التخفيض والتقليل من شدّته الأصلية وذلك بفعل عامل الإمتصاص، الإنعكاس والإنتشار .(Givoni.B, 1978, P22)

ويعتبر الإشعاع الشمسي العنصر الأساسي والمؤثر من عناصر المناخ، وتأتي أهميته من الشمس التي هي المصدر الرئيسي للطاقة على الأرض والمحرك لبقية العناصر المناخية الأخرى، حيث إن إختلاف درجات الحرارة وحركة الرياح والأمطار وفرق الضغط الجوي بين منطقة وأخرى ماهي إلا نتيجة مباشرة لحركة ودوران الأرض حول الشمس وماينتج عنها من إشعاع شمسي تختلف شدته وكميته من منطقة إلى أخرى .

وبشكل عام ينعكس من أشعة الشمس ما نسبته :(Baker.N,1987,P39)

- Ø 32% يتمّ إعادتها إلى الفضاء من خلال خاصية الإنعكاس الضوئي.
- Ø 15 % يتمّ إمتصاصها من طرف الجو.
- Ø 53% تصل إلى الأرض والتي بدورها تنقسم إلى :
- Ø 47% تمتصّها الأرض.
- Ø 6% تنعكس.

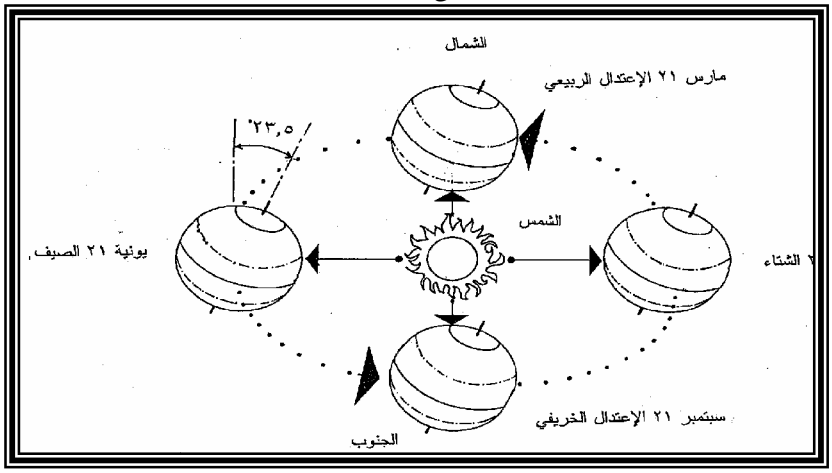
ويبين الشكل رقم (3- 1) مسارالإشعاع الشمسي وإنعكاساته المختلفة.



الشكل رقم (3-1): مسارالإشعاع الشمسي وإنعكاساته المختلفة
المصدر : دليل التصميم المناخي في الأردن – (الجزء الأول) مناخيات 1989

وتختلف شدة الإشعاع الشمسي، المقاسة بالواط/مترمربع (w/m^2)، التي تصل إلى الأرض من مكان إلى آخر، وتكون شدته أعلى مايمكن عند سطح عموديا على أشعة الشمس، حتى يتلقى هذا السطح أكبر كمية من الإشعاع الشمسي، ولعل هذا الإختلاف الحاصل في كمية وشدة الإشعاع الشمسي الذي يصل إلى سطح الأرض ناتج عن عاملين يشكلان القوة المحركة لكثير من الظواهر الطبيعية على سطح الأرض وهذان العاملان هما:

- دوران الأرض بشكل بيضوي حول الشمس مرة كل (365يوم) .
- دوران الأرض حول نفسها مرة كل 24 ساعة



الشكل رقم (3-2): دوران الأرض حول الشمس وحول محورها
المصدر : Norbert(1991).p.169

ويشكل دوران الأرض حول الشمس مرة كل سنة تغيرات فصلية في كلا نصفي الأرض الشمالي والجنوبي، في حين أن دوران الأرض حول محورها والذي يميل (23.5) درجة يسبب إختلاف الليل والنهار في نصفي الكرة الأرضية، وهاتان الحركتان للكرة الأرضية تؤثران بشكل كبير على شدة الإشعاع الشمسي الواقع على منطقة ما نتيجة لتأثيرهما على زاوية سقوط الأشعة الشمسية وهي الزاوية التي يشكلها الشعاع الساقط من الشمس مع خط عمودي على الجدار، كما يؤثر دوران الأرض والشمس حول نفسها على شدة الإشعاع الشمسي نتيجة الإمتصاص والإنعكاس والبعثرة التي يواجهها الإشعاع الشمسي لحين وصوله إلى سطح الأرض،كما أن طول مسار الإشعاع الشمسي الذي يمر فيه للوصول إلى سطح الأرض يؤثر بصورة كبيرة على الفقد في شدة الإشعاع قبل وصوله إلى الأرض فكلما كان إرتفاع المنطقة على سطح البحر أقل، فإن الإشعاع الشمسي يفقد كثير من شدته قبل الوصول إلى سطح الأرض.

إضافة إلى ما سبق فإن حركة الأرض حول محورها والتي نتج عنها الليل والنهار، تحدد عدد الساعات التي تتعرض لها منطقة ما للإشعاع الشمسي وبالتالي على كمية الإشعاع الشمسي التي تصل إلى تلك المنطقة، والتي تزيد في أشهر الصيف عنها في أشهر الشتاء نتيجة لزيادة فترة تعرض هذه المنطقة أو تلك للإشعاع الشمسي .

ويتعرض الإشعاع الشمسي إلى عدة إنكسارات وانعكاسات أثناء سيره وقبل وصوله إلى سطح الأرض ويتعين الذكر بأن الإشعاع الشمسي الذي يصل إلى سطح الأرض ما هو إلا محصلة لثلاثة أنواع من الإشعاعات وهي:

- الإشعاع الشمسي المباشر من الشمس
- الإشعاع الشمسي المشتت والمتطاير في الجو
- الإشعاع الشمسي المنعكس من السطوح الأخرى

وتتأثر كمية وشدة الإشعاع الشمسي المباشر والمشتت التي تصل إلى أية بقعة من سطح الأرض بعدة عوامل أهمها:

- طبيعة السماء من حيث صفائها وتلبيدها بالغيوم.
- الوقت خلال النهار والفصل خلال السنة.
- الإرتفاع فوق منسوب سطح البحر.
- موقع الشمس في السماء وزاوية ميل الشمس.

أما بالنسبة للإشعاع الشمسي المنعكس فتعتمد كميته على طبيعة الأجسام المحيطة التي يسقط عليها والتي تقوم بدورها بعكسه على الأجسام الأخرى المحيطة بها.

ويؤثر الإشعاع الشمسي على البيئة الداخلية التي يعيش بها الإنسان بطريقة مباشرة عن طريق الفتحات والأبواب، وغير مباشرة عن طريق الجدران والأسقف والسطوح الصماء.

كما يؤثر على الراحة الحرارية للإنسان داخل المبنى نتيجة تأثيره المباشر على درجة الحرارة الداخلية التي قد ترتفع إلى درجات أعلى بكثير من درجات الإرتياح الحراري نتيجة لذلك .

1-1-3.التساقط :

التساقطات هي ناتجة عن تكاثف الهواء في الطبقات العليا للجوّ على شكل سحب مشكّلة من قطرات صغيرة من الماء، وفي بعض الحالات من الجليد، وكلّما يصعد الهواء كلّما يرتفع وزن القطرات مما يتسبّب في سقوط الأمطار والثلوج (Givoni.B.OP.Cit,P34)،كما أنها تتأثّر كثيرًا بحركة الرياح خاصة في المناطق الإستوائية وأيضا بالتغيير في نظام الحرارة.

1-1-4.الرطوبة :

نقصد بالرطوبة كمّية بخار الماء في الهواء، والتي تتغيّر بإستمرار مع درجة الحرارة والتي تعتبر العامل الأساسي المحدّد.

هذا التغيير متعلّق بالمعدّلات السنوية للإضاءة الشمسية ودرجات الحرارة المتوسّطة، مما ينجّر عنه توزيع غير منتظم للبخار في المناطق المختلفة فوق الأرض،كما أنها تعدّ ذات تركيزكبير في المناطق الإستوائية وتنخفض كلّما صعدنا باتّجاه الأقطاب (Givoni.B.OP.Cit,P14). كما يمكن لنا أن نعبّر عنها من خلال مفهومين :

أ- الرطوبة المطلقة :

وهي عبارة عن مقدار وزن بخار الماء الموجود بكل وحدة حجمية معينة من الهواء (غرام/م^3). (أبو العينين، 1985).

ب- الرطوبة النسبية :

هي النسبة المئوية بين مقدار بخار الماء الموجود فعلا في وحدة حجم معينة من الهواء.(أبو العينين،مرجع سابق)

إضافة إلى ما سبق فإن الرطوبة عامل مهم في تحديد ظروف الإرتياح الحراري في منطقة ما فالرطوبة تؤثر بشكل كبيرعلى تبخر العرق من على جلد الإنسان الذي يلعب دور كبير في تحقيق

الإرتياح الحراري له، والهواء الجاف الذي تكون رطوبته النسبية متدنيا يكون منعشا عند درجة حرارة معينة إلا أنه يكون غير مريح ويسبب جفافا في المجاري التنفسية للإنسان في حالة درجات الحرارة العالية كما أن زيادة الرطوبة النسبية في الهواء تؤدي بالشعور بالضيق والإختناق عند درجات الحرارة العالية يكون الهواء الرطب البارد أكثر برودة من الهواء البارد الجاف، ويجب فهم أهمية هذا العامل عند تصميم المباني، ويراعى تسهيل حركة الهواء وزيادتها أو تقليلها تبعا لطبيعة المناخ السائد في هذه المنطقة أو تلك.

وتختلف درجة الرطوبة النسبية في الجو تبعا للمكان والزمن إعتمادا على عدة عوامل أهمها الغطاء النباتي والمسطحات الخضراء في موقع ما ووجود مسطحات مائية بالقرب من الموقع، إضافة إلى درجة حرارة الرياح والهواء والإشعاع الشمسي التي ذكرت سابقا، تكون أكبر درجة رطوبة نسبية خلال النهار في الصباح الباكر فيما تختلف أدنى نسبة رطوبة خلال اليوم وقد تكون خلال فترة مابعد الظهر عندما ترتفع درجة الحرارة إلى أقصى مقدار لها.

1-1-5.الرياح:

هي سريان الرياح من مناطق الضغط المرتفع نحو مناطق الضغط المنخفض ، هذا السريان هـــو نتيجة تولد ضغوطات مختلفة بيالكتل الهوائية وتزداد سرعته مع إ زدياد العلو،كما أن أصل الرياح يعود إلى حركة الجو العادية والمتّفق عليها ،أي أن الحركة الأ فقية للهواء هي التي تعمل على موازنة مختلف مناطق الضغط في الجو (Gandemer.M, 1979, P247).

ؤثر الرياح في درجات الحرارة والأ مطار، كما أنها تؤثر على كمية التبخر مما يجعلـــها ذات تأثير على النبات والحيوان والأكثر من ذلك الانسان .

2- التقسيمات المناخية:

يختلفـلناخ من منطقة جعرافية ع لى أخرى نظرا لإعتبارات متعددة ،إلا أن هذا الإختلاف لا يمنع أن هذه المنطقة أو تلك تقع ان في نفس المنطقة المناخية ، أو نه يمكن تصنيف ها ضمن منطقـــة مناخية واحدة حتى وإن كانتا بعيدتين عن بعضهما البعض جغرافيا.

وبناءا عليه فإن المنطقة المناخية هي تلك المناطق الجغرافية التي تتشابه فيها ظـــروف المنـــاخ وعوامله المختلفة لفترة زمنية معينة.

2-1. تقسيم كوبن koppen:

يعتمد كوبن في تقسيمه المناطق المناخية بشكل كبير على درجة الحرارة وكميات الأمطـــار التي تهطل فيها والتي تؤثر على النباتات الموجودة في هذه المناطق.

وكما في تقسيم اليونان القداماء فإن كوبن قسم العالم إلى خمسة مناطق مناخيةوهي :(دليـــل التصميم المناخي للأردن،1989،ص41).

- المنطقة الإستوائية الممطرة.
- المنطقة المناخية الجافة .
- المنطقة المناخية الدافئة المعتدلة.
- المنطقة المناخية الباردة.
- المنطقة المناخية القطبية.

ورغم أهمية هذا التصنيف الذي يعتمد في كثير من المراجع والتي جـــرت عـــدة محـــاولات لتطويرهإلا هذا التصنيف للمناطق المناخية يستعمل كتصنيف جغرافي يمكن الإ ستفادة منه لأغرا ض زراعية ونباتية بحته ولا يمكن إعتماده لأغراض تصميم المباني حيث تمثل إحتياجات الإ نسان وراحته العنصر الأساسي في إعتماد هذا العنصر وذلك.

2-2. المناطق الجافة وشبه الجافة :

نحن نعرف الجفاف بالقصور في الموارد المائية ، ومادامت الأمطار هي المحدد الأول للجفاف في معظم المناطق الجافة فإن النقص الدائم في سقوطها سبب مباشر في جفافها.

أ- مفهوم المناطق الجافةيمكن تعريفها أنها تلك الأراضي التي لاتتلقى أ مطار كافية بـــشكل منتظمإذا فإن مفهوم الجفاف ليس من أ جل تحديد المناطق الجافة العادية ذات المناخ الجاف والحار ولكنها تتضمن المناطق ذات التساقط القليل أو غير منتظم (Gouizi.Y,2003,p14).

- أربع أنواع للمناطق الجافة تم تعريفها من طرف Godard و Estieme في 1970

- صحراء حارة عادية
- الصحراء المحددة بخطي الجدي والسرطان (الإستوائية)
- الصحراء المحمية المغطاة
- صحراء شاسعة ذات شتاء بارد

ولهذا فقد طبقت علاقات من طرف Moratonne وGausser من أجل معرفة درجة الجفاف:هذه العلاقة تحوي عوامل درجة الحرارة ونسبة التساقط.

معامل الجفاف I = التساقط السنوي/درجة الحرارة المتوسطة سنويا+10

حيث قيمة هذا المعامل متغيرة من منطقة إلى أخرى وتتحدد خصائصه على النحو التالي :

جدول رقم(3- 2):نمط المناخ حسب قيمة المؤشر

قيمة المؤشر	نمط المناخ
0<I<5	جاف جدا
5<I<10	جاف
10<I<20	شبه جاف
20<I<30	شبه رطب
30<I<55	رطب

المصدر:Guyot.G,1999

ب- مفهوم المناطق شبه الجافة: بما أن نسبة التساقط أحد العوامل التي تـــدخل في تـــصنيف المناخ،وبما أن هذه الأخير ة غير منتظمة في الفصول الممطرة ومتغيرة في فصل الشتاء تعتبر مؤشر هام في تحديد هذه المناطق ، والتي تشجع ظهور الغطاء النباتي ولكن بفصول الصيف الحارة والجافة هـــذه المناطق تصبح مناطق جافة . (Abbaoui.H,2006)،ولذا فإنه من الصعب تحديد الجفاف على أســـاس عنصر واحد.

2-2-1.خصائص المناخ الحار والجاف :

2-2-1-1.حرارة الهواء :

إن التساقطات الضعيفة، غياب الغيوم والرطوبةالضعيفة لهذه الأوساط الجافّة و شبه الجافّـــة تتسبّب في موجات حرارية كبيرة ، ففي الصيف الإشعاعات الشمسية تعمل على تسخين المساحات الأفقية (طرق ساحات، أسطح...إلخ) إلى غاية 70مْفي منتصف النهار ، بينما في الليل فـــإن هـــذه المسطّحات تفقد حرارتها بسرعة لتصل إلى 15مْ أو أقلّ.

أما فيما يخصّ درجات الحرارة النهارية في الصيف ، فهي تتراوح بـــين 40مْ و 50مْ بينمـــا درجات الحرارة الليلية فهي محصورة بين 15 إلى 25 مْ (Fardheb, 1987).

2-2-1-2.الرطوبة النسبية :

الرطوبة النسبية تتطوّر مع حرارة الهواء، ويمكن لها أن تتغيّر إلى أقل من 20% بعـــد الـــزوال وإلى غاية 40% خلال الليل. كما أن تساقط الأمطار ضئيل ويتراوح ما بـــين 50 إلى 150 ملـــم سنويًا. (Ramade.F1984. p330)

وعلى العموم، فإن هذه الأخيرة تنطلق إبتداء من إرتفاعات عالية، وتتبخّر قبل وصـــولها إلى سطح الأرض.

2-2-1-3.الإشعاعات الشمسية :

الإشعاعات الشمسية المباشرة شديدة، حيث يمكن لها أن تـــصل إلى 800 أو 900 واط/م2 فوق مساحة أفقية (Givoni.B.1978).بالإضافة إلى إ رتفاعها بصفة معتـــبرة في حالـــة المـــساحات والأوساط الجافّة، حالة منطقة الدراسة . كما أن الأثر الكبير الذي تشكّله الإشعاعات الشمسية على الأوساط الجافّة وشبه الجافّة يعود بالدرجة الأولى للأسباب التالية:

- مدّة الإشعاعات الشمسية طويلة (مدّة التشميس) خاصّة في الصيف حيث تنحصر بين 9 و 16 ساعة.
- إشعاعات شمسية عالية الشدّة.
- أهمّية زاوية الإنعكاس (الزاوية الشمسية وزاوية السمت).

2-2-1-4.الرياح :

في المناطق الجافّة و شبه الجافّة، فإن الرياح لديها دور مهمّ وأساسي في تغيّر شكل التضاريس وتدهور التربة . (Ingallina .P, 2000, p155)

أما فيما يخصّ سرعتها، فهي بصفة عامّ ة ضعيفة خلال الفترة الصباحية وبـــأكثر شـــدّة في منتصف النهاروتصل أقصاها بعد منتصف النهار ، غير أن هذا لا يمنع وجودها في بعض الحـــالات على شكل زوابع محمّلة بالرمال والغبار (Habib.W.H, 1991). أما الرياح المهيمنة على هذه المنـــاطق فهي تلك الآتية من الجنوب الغربي والشمال الغربي باتّجاه خطّ الإستواء (Givoni.B, 1978). كمـــا أن الرياح القادمة من الجنوب تكون باردة في الشتاء، أما في الصيف فإنها تعتبر أكثرجفاف وهي التي تعرف باسم السيروكو.

2-3. المناطق المناخية في الجزائر :

إن الجزائر تتربّع على مساحة تقدّر بـــ 2.381.741 كلم^2، محصورة بين 18ْ و38ْ خـــط عرض شمالاً، وبين 9ْ خط طول غرب و 12ْ خط طول شرق، هذا الحيز المجالي الشاسع يحتـــوي على مناطق مناخية متنوّعة، والتي يمكن تصنيفها إلى ثلاثة أقسام رئيـــسية: Ministere de l'habitat, (1993, p07)

- التل : مناخ معتدل رطب متوسّطي.
- الهضاب العليا : مناخ قارّي.
- الصحراء : مناخ جاف.

في الجزائر أول تصنيف للمناطق المناخية تمّ إنشاءه من طرف (CSTB) سنة 1962، والذي يعتبر بمثابة قاعدة أساسية في عملية حساب أبعاد المكيّفات الهوائية ومختلف أجهزة التسخين.

هناك تصنيف ثاني تمّ وضعه، لكن في هذه الحالة يأخذ بعين الإعتبار المعطيات المتيورولوجية الحديثة والأكثر تعبير للسنوات المحصورة بين 1974 و 1984 والتي سمحت بتحديد المناطق المناخية في الجزائر بأكثر دقّة.

حدود مختلف المناطق المناخيـــة ثمّ إنجازهـــا علـــى حـــسب درجـــات حـــرارة اليـــوم. (Minister de l'habitat.Idem.p09)

هذا التصنيف سمح بإعطاء نمطين من المناطق المناخية :

- مناطق المناخ الشتوي.
- مناطق المناخ الصيفي.

2-3-1. المناطق المناخية الشتوية :

هناك ثلاث مناطق مناخية شتوية توضح الشتاء ، المنطقة الأولى H1تتعرض لتـــأثير البحـــر ، المنطقة الثانية H2 تحت تأثير الإرتفاع والمنطقة الثالثة H3 تخضع لتأثير الطول .(أنظر الشكل 3-3)

وإذا أخذنا عامل الطول في كل منطقة نجد شبه المناطق التالية :

- المنطقة H1a:وهي ساحل البحرعلى أقل من 500م تتميز بشتاء لطيف ومدة قصيرة .
- المنطقة H1b: وهي وراء ساحل الجبل لها علو يفوق 500م وشتاء جد بارد وطويل .
- المنطقة H2a: وهي الأطلس التلي الجبلي :يتميز بعلو ينحصر بين 1000م و1500م. شتاؤها بار جدا بالنسبة للمنطقة H1 وبفارق جد مهم في درجة الحرارة النهارية .

- المنطقة H2b: وهي الأطلس الصحراوي: علوها يفوق 1500م، شتاء جد بارد مقارنة مع المنطقة السابقة H2a .

- المنطقة H3a: وهي الشبه صحراوية :تقع بين علـــو 500م و1000م، شـــتائها يتميـــز بدرجات حرارة ليلية جد منخفضة لدرجات الحرارة النهارية في النهار.

- المنطقةH3b :والمنطقة الصحراوية:علوها ما بين 200م و 500م هذه المنطقة لها شتاء أ قل برودة بالنسبة لشتاء المنطقة H3a.(L.Benhamoda.2001,p16)

- المنطقة H3c: وهي الهقار:ذات علو يفوق الـــ 500م يتميز شتاءها بدرجات حرارية جد منخفضة ليلا ونهارا.

2-3-2.المناطق المناخية الصيفية:

المناطق المناخية الصيفية تظهر لنا خمس مناطق أساسية هما:

- المنطقة E1 الساحل:تقع تحت تأثير البحر وتتميز بصيف حـــ ار ورطـــب وإخـــتلاف في درجات الحرارة النهارية صيفا.

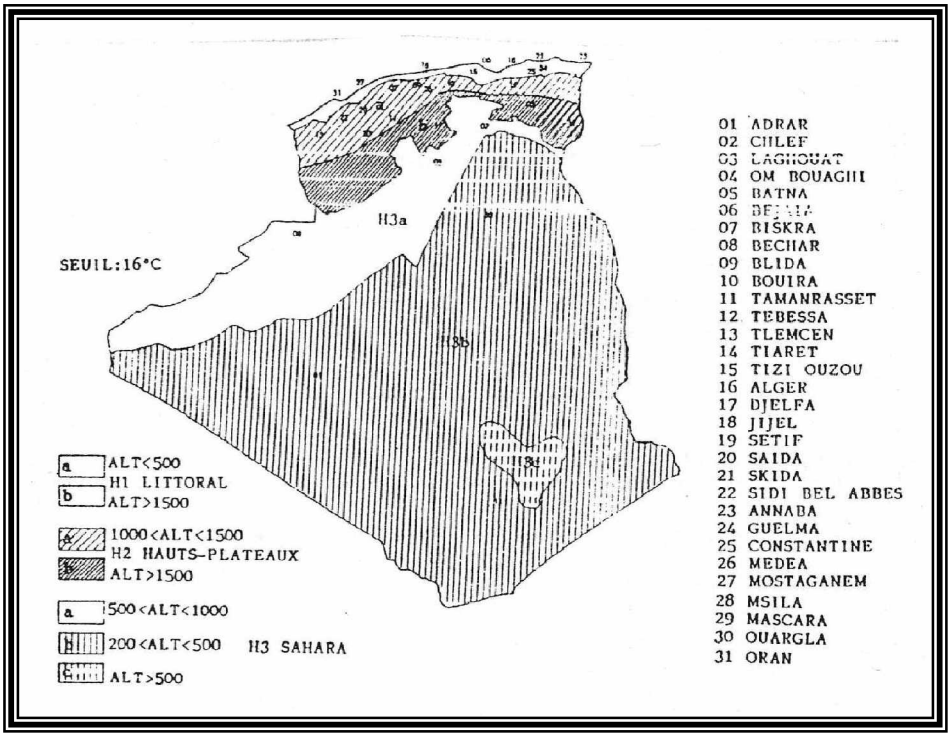
- المنطقة E2: الهضاب العليا والجبال وتتأثر بالإرتفاع،صيفها حار ومتوسط الرطوبة مثـــل E1 مع مدى حراري جد مهم .

- المنطقة E3: ذات طابع شبه صحراوي وطاسيلي .

- المنطقة E4:وهي المنطقة الصحراوية

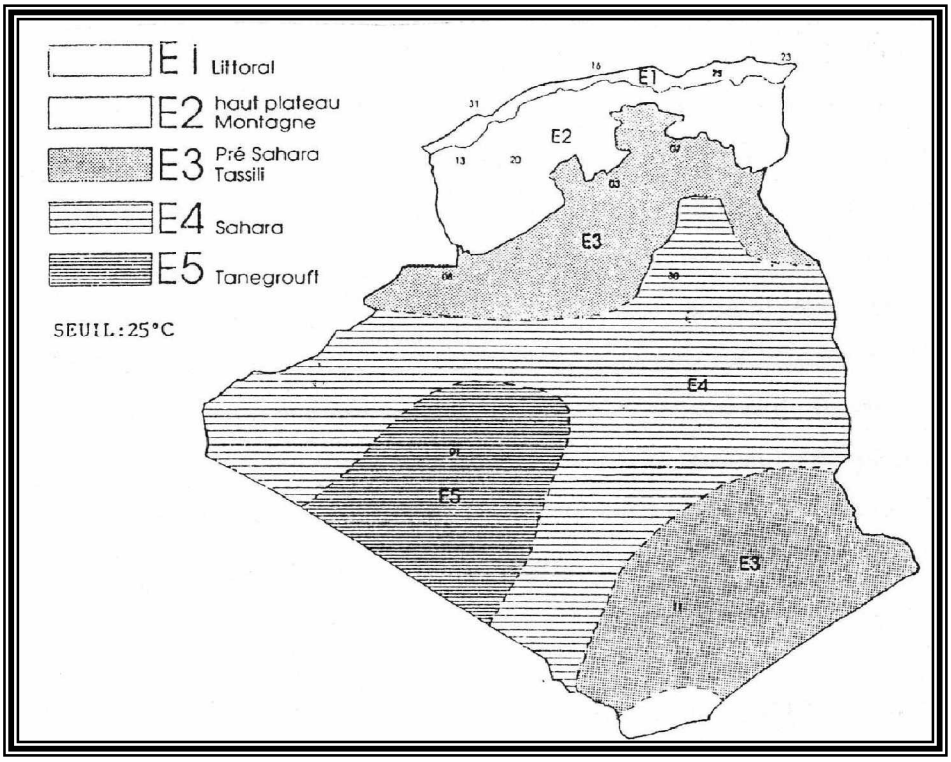
- المنطقةE5: تنقروت وهي تحت تأثير الإمتداد .

ويمكتصنيق المناطق الحارة كما يلي أ ولا: المنطقة E3 تتميز بصيف جـــد حـــار وجـــاف والثانية:E4 درجات حرارة جد عالية والثالثة هي جد حارة وجافة للوط ن مع مناخ قاسي جد حار وجاف(أنظرشكل3-4). تحديدات التكييف الحراري تتغير حسب المناطق (أنظر الجدول 3-3) درجة الحرارة مابين 20مْ و28مْ والرطوبة النسبية تتغير من16%إلى 75%



شكل رقم (3- 3):مناطق المناخ الشتوي بالجزائر

المصدر : Recommandations Architecturales;1993.p10



شكل رقم (3- 4):مناطق المناخ الصيفي بالجزائر

المصدر : Recommandations Architecturales;1993.p11

المناطق المناخية الشتوية	حدود الراحة الحرارية		المناطق المناخية الصيفية
	الحرارة (c°) مؤوية	الرطوبة النسبية %	
E1 المنطقة الساحلية	21-25	22 -70	H1a
	24 -20	20 -70	H1 H1b المنطقة الساحلية
E2 الهضاب العليا	21-26	21 -69	H2a
	20 -25	23 -75	H2b H2 الهضاب العليا
E3	22 -27	21 -65	H3a
E4	23 -27	19 -60	H3 H3b
E5 الصحراء	23 -28	20 -62	H3c الصحراء

جدول رقم (3- 3):حدود درجة الحرارة والرطوبة النسبية التي تحددها كل منطقة مناخية
المصدر : Recommandations Architecturales;1993.p21

3- الراحة الحرارية

يقول فانغر (Fanger) في كتابه (Thermal Comfort)، " إن الإرتياح الحراري هو حالة العقل التي تعبر عن الرضى والقبول عن البيئة الحرارية المحيطة وهذا يعني أن لا يفضل الإنسان في ظل تلك الظروف لا بيئة أبرد أو أكثر دفئا في تلك التي يتواجد فيها، وهو ما يتوافق مع ما أوردته المواصفة رقم (55-81) الصادرة عن جمعية المهندسين الأمريكيين للتدفئة والتبريد وتكييف الهواء (ASHRAE)، كما يمكن القول بأنها تلك البيئة التي لا يستطيع المرء أن يحكم عليها بأنها باردة أو حارة، أو حالة من الإتزان الحراري في غياب أي شعور بعدم الإرتياح." (Fanger,1970)

3-1. شروط الإرتياح الحراري

- الإتزان الحراري لجسم الإنسان (إنتاج الحرارة في الجسم = فقدان الحرارة في الجسم).
- أن تكون درجة حرا رة الجلد (إعتماد على النشاط البدني الذي يمارسه الإنسان في تلـــك اللحظة) ضمن حدود معينة لا تزيد عن (34) درجة مئوية، ولا تقل عن (30.5)، علما أن تكون الحدود المريحة هي أن تكون درجة الحرارة (33-34) درجة مئوية.
- أن لا تزيد نسبة التعرق من جسم الإنسان نسبة معينة، إعتمادا على النشاط البدني الذي يمارسه الإنسان.

3-2. العوامل التي تؤثر على الإرتياح الحراري

تؤثر مجموعة من العوامل على تحديد ظروف الإرتياح الحراري داخل المباني، وتنقسم هذه العوامل إلى قسمين، الأول العوامل البيئية الطبيعية (عناصر المناخ)، وأما القسم الثاني العوامل الشخصية المرتبطة بالأشخاص وتتغير بتغيرهم، أما العوامل البيئية فهي كما يلي: (Fanger,1970)

أ) العوامل البيئية وتشمل مايلي:

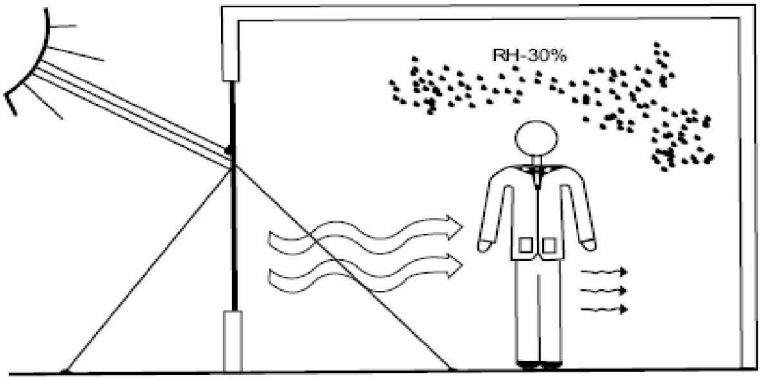
- درجة حرارة الهواء
- الرطوبة
- الإشعاع الشمسي المباشر وغير مباشر
- حركة الهواء وسرعته

ب) العوامل الشخصية وتشمل مايلي:

- الملابس التي يرتديها الشخص
- النشاط البدني الذي يقوم به الشخص

ويكون تأثير هذه العوامل مجتمعة في وقت واحد على الإرتياح الحراري للإنسان كبير جـــدا وإنه من الصعب دراسة تأثير كل عامل من العوامل بمفرده على الإرتياح الحراري ، حيث تتأثر ببعضها البعض وتتفاوت درجة التأثير من عامل لآ خولا يمكن إعتماد تأثير إحداهما دون الآخر ، وتختلف حدود ومدى تأثير العامل الواحد تبعا لتأثير العوامل الأخرى ويظهر الشكل رقـــم (3- 5) العوامل الطبيعية والشخصية التي تؤثر على الإرتياح الحراري للإنسان.

ويمكن القول بأن مجموعة هذه العوامل قد تحقق الإرتياح الحراري لشخص مـــا في ظـــروف يحدد فيها النشاط البدني الذي يقوم به مع الملابس التي يرتديها ، إلا أن هذه الظـــروف لا تـــشكل بالضرورة ظروف الإرتياح الحراري لمجموعة أخرى من الأشخاص ، حيث يختلف الناس في معظـــم الأمور عليه فإن ظروف الإرتياح الحراري الملائمة هي تلك التي تصفها أكـ ثر نسبة من الناس بأنها مريحة وليست باردة أو حارة (ظروف الإرتياح الحراري) .



الشكل رقم (3-5): العوامل المؤثرة على الارتياح الحراري للإنسان
المصدر : Markus,t and Morris.e.n, 1980,p126

ولقد بينت دراسات الإرتياح الحراري التي قام بها العديد من العلماء الذين بحثـــوا في هـــذا الموضوع أمثال (Drysdale,1950 - Eliss,1952 - wiess,1959) أنه قد يحدث إختلاف بسيط في الحكم على ظروف الإرتياح الحراري للبيئة الواحدة بأنها مريحة أو غير مريحة نظرا لعدة إعتبارات تتعلـــق بالعمر والجنس وإختلاف العرق والقدرة على التأقلم ، إلا أن هذه الإختلافات تبقى بسيطة ولها ما يبررها من الناحية العملية والعلمية ،كما أن ظروف الإرتي اح الحراري والتي يحكم عليها الأفراد بأنها مريحة لا تختلف صيفا أو شتاءا، كما أنها لا تختلف صباحا أو مساءا .

الخلاصة

تطرقنا في هذا الفصل إلى لمناخ الذي يع تبر أحدأهم الضوابط الهامة التي يـــنعكس أثرهـــا المباشرة على حياة الانسان ،وتوصلنا إ لى أن ضرورةفهم المناخ وإ دماجه في التصميم هو من أنسب الحلول للإشكاليات الشائ كةترمكأ الطاقة العالمية الحالية وأثرها الواضح في كافة المجالات ، مما دعى لإ الحفاظ على الطاقة وت أثيرها السيئ كفكرة تكيف الهواء إصطناعيا لإزديـــاد تكلفتـــها وعـــدم إقتصاديتها،لحل هذه الإ شكاليات وجب تحليل المناخ حتى يتسنى تحقيق التصميم الأ نسب الـــذي يعمل على الحفاظ على معدل مناسب للحرارة ونسبة ملائمة للرطوبة داخل التجمع السكني حـــتى يتلاءم راحة الانسان وأثر ذلك من إنعكاس طاقته الإ نتاجية وكفائته في كافة النشاطات وذلـــك بدون اللجوء إلى الوسائل الميكانيكية والصناعية.

مقدمة

تعلم الإنسان على مدىالتاريخ كيف يتحكم بظروف البيئة والمناخ من حوله ، وتعامل معها كعامل حاسم في تصميم مسكنه ، كما تعلم كيف يتعامل مع المناخ والبيئة المحيطة من أجل تحقيق راحتهسواء الجسمية أو النفسية ، وتمكن بفطرته وخبرته المكتسبة من أن يفهم البيئة والمناخ الذي يتواجد فيه وأن يطور مسكنه بما يتلائم مع تلك البيئة والمناخ ليحقق له ولعائلته مسكنا مريحيلستطيع فيه أن يمارس حياته ونشاطاته المختلفة ولقد كان الطابع المعماري إ نعكاسا صادقا للبيئة الحضارية التي كانت تسود في كل مرحلة من مراحل التاريخ ، ولقد أثر المناخ بصورة كبيرة على الطابع المعماري الـ ذي ساد أي منطقةبصورة عامة والمنطقة العربية بشكل خاص ، وإنعكست طبيعة المناخ والبيئة على شكل المسكن وتوزيع فراغاته ومواد البناء المستعملة فيه وغير ذلك من مفردات والعناصر المعمارية التي إ ستعملها الإنسانفتنوعت أشكال وأنمـ اط البناء والمساكن وإختلفت المعالجات والحلول المعماري ة التي وضعها الإنسان سواء كان ذلك على مستوى المسكن نفسه أو على مستوى المدينة والقرية والتجمع الحضري البسيط.

غير أنهومع التطور والتقدم التكنولوجي الذي شهدته البشرية منذ الثورة الصناعية وإزدادت وتيرته على نحو غير مسبوقة في الآونة الأخيرة تضاءلت أهمية المناخ كعنصر يهتم به الإنسان في العمارة وأصبح من خلال إعتماده الكبير على الأجهزة والمعدات الميكانيكية والكهربائية المعززة بوسائل إلكترونية متطورة يستطيع توفير أفضل الظروف الحرارية المريحة له في الداخل ، رغم أسوء الظروف الجوية والمناخية الخارجية التي تحيط بالمبنى الذي يتواجد به.

فسوف نحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى كيفية تأثير عناصرالمناخ على المبنى ، وكذا طرق ووسائل التحكم في هذه العناصر.

1- التحكم في درجة الحرارة

1-1. شكل المبنى

في المناطق ذات المناخ الحار الجاف صيفا تحتاج المباني لحماية من العوامل المناخية المختلفة مثل الإشعاع الشمسي المباشر ويتمذلك بتحقيق معدل إ نخفاض درجة الحرارة في الداخل خلال ساعات النهار.

ولتحقيق هذه الغاية يفضل أن يكون المبنى مدمجا "compact"حيث المساحة السطحية للغلاف الخارجي يجب أن تكون صغيرة ما أمكن، وذلك لتقليل الإنسياب الحراري إلى داخل المبنى.

ويعتبر الشكل المعماري المستطيل وما يقترب منه من أفضل الأشكال في التأثر بالأحمال الحرارية الصيفية وأكثرها إكتسابا في فصل الشتاء.

عتبإماد التوجهات الصحيحة وكلما زادت الإضافات و التحويرات كلما زادت المساحة السطحية الخارجية وزاد بذلك مجال التبادل الحراري في الإكتساب والفقدان.

1-1-1. شكل المبنى وأثره على الكسب والفقد الحراريين:

يؤثر الإقليم المناخي تأثيرا واضحا على تكوين الشكل العام للأبنية والفراغات فيما بينها ، ومما تجدر الإإلليلوةأن التخطيط الشبكي للمدن يستعمل في المناطق الباردة لتنظيم علاقة المسار الشمسي بالفراغ المعيشي أما في الأقاليم الجافة و شبه الجافة، فيفضل إتباع التشكيل المتضام لتخفيض الفقد الحراري خلال الجدران الخارجية.

وأما في المباني التي تستعمل الطاقة الشمسية لأغراض التدفئة والتبريد ، فيجب مراعاة الشكل الخارجي للمبنى ليسمح بوصول أكبر كمية من الإشعاع الشمسي والذي يتحول بدوره إلى طاقة حراريةوقد وجد بأن الأشكال ذات الإ ستطالة على المحور شرق غرب قد أثبتت كثافة عالية في الأداء الحراري وتوفر هذه الأشكال مساحة كبيرة مكشوفة أمام الواجهات الجنوبية تسمح لها بالتعرض لأكبر كمية من الإشعاع الشمسي وفي هذا النوع من المباني تكون فيها الفتحات الرئيسية في الواجهة الجنوبية وتكون نسبة عرض المبنى وتبين الدراسات أن الشكل المستطيل هو الشكل المناسب والأمثل لتوفير الطاقة وتخفيض نسبة الكسب الحـ راري الإجمالي في المناطق الجافة و شبة الجافة.

1-1-2.التبادل الحراري بين المبنى والبيئة المحيطة :

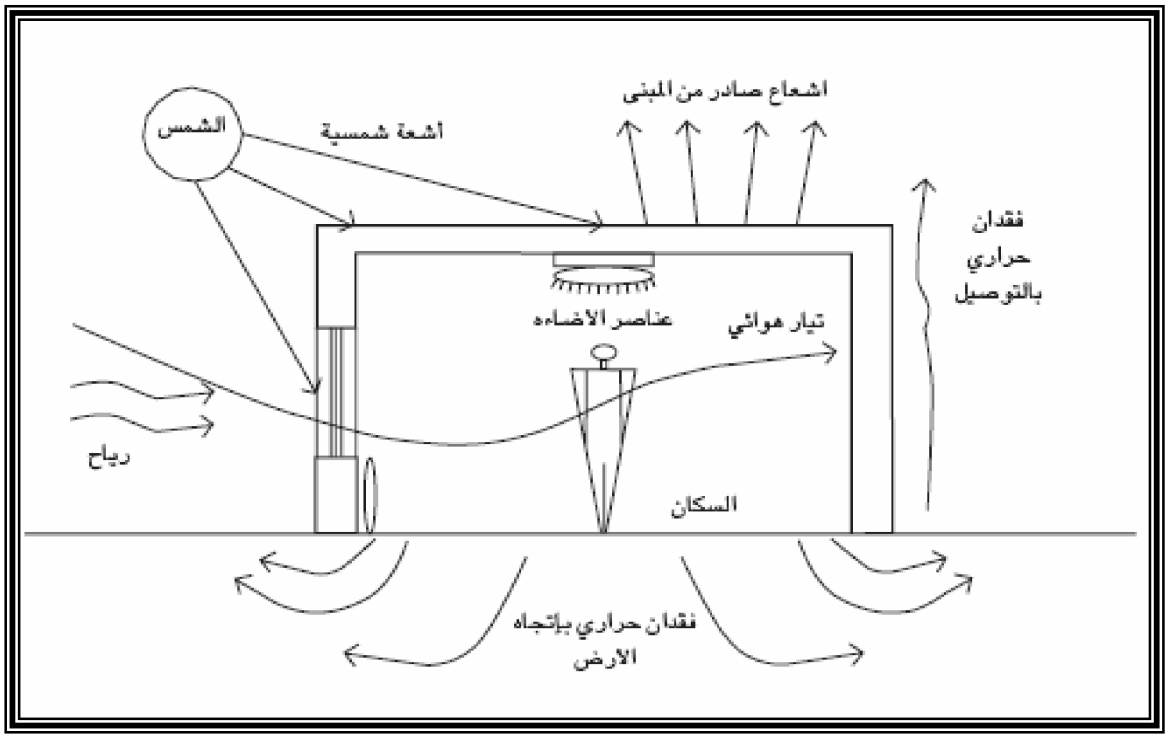
تحدث ظاهرة التبادل الحراري بين المبنى والبيئة المحيطة به نتيجة التماس المباشر بينهما والسبب الرئيسي من المبنى وإليه يكمن في إختلاف درجات الحرارة وتباينها بين الداخل والخارج حيث يستمر هذا التدفق لحين حدوث إتزان الحراري.

يتم التبادل الحراري عبر المبنى بطرق إنتقال الحرارة الثلاث (الحمل والتوصيل والإشعاع) من خلال مايلي:

-الأسطح الخارجية للمبنى (سقوف وجدران) حيث يعتمد حجم التبادل الحراري على خصائص السطح من حيث مادته وتشطيبه النهائي ولونه ومساحته الخارجية.....إلخ

-الفتحات المعمارية كالأبواب والنوافذ، والواجهات الزجاجية وغيرها ، حيث يعتمد الإنتقال الحراري على مساحة هذه الفتحات وموقعها وتصميمها المعماري ونوع الزجاج المستخدم ولونه.

التهوية أو تسرب الهواء من المبنى وإليه نتيجة لتكرار فتح الأبواب والنوافذ من خلال عدم إحكام إغلاقها.



الشكل رقم (4-1):التبادل الحراري بين المبنى و البيئة المحيطة به

المصدر : دليل التصميم المناخي بالأردن- الجزء الأول،1989،ص 162

1-2. إستخدام النسيـــج المتـــضام:

نما التضام عبر التاريخ كفكر معاكس لفكرة ظاهرة الإ نتشار للمدن لأسباب عديدة محققـــا التماسك الإجتماعي والحفاظ على الأراضي الزراعية والتوافق مع الظروف ا لمناخيـــة الـــشديد ة ويظهر هذا النوع من التشكيل العمراني في المجتمعات الصحراوية متمثلا في قصورها العتيقة، ويرجع مفهوم التضام إلى تشكيل المدينة المتمركز مع دمج إستعمالات الأراضي في علاقات محكمـــة مـــع بعضها وتتكون المدينة المتضامة من وحدات متعددة ذات نسيج متراص تتـ ـميز بإمكانية التخفيـــف من شدة المناخ الحار والبارد ولا يعني مفهوم التضام إرتفاع الكثافة السكانية فحسب بل يتـ عـــــداه إلـــى زيادة قوة التماسك الإجتماعـــي" (حليمة زيداني،2007.ص52).

عدة مهندسين معماريين حاولوا تأصيل الفكرة التقليد ية العربية في محاولة ترجمتها وإستعمال مبدأ الفناء في برنامج التخطيط العمراني العصري والذي يتأثر عادة بأفكار المدينة الحديثة الأوربية.



صورة رقم (4- 1): نسيج عمراني متضام لمدينة غرداية.
المصدر : حليمة زيداني،2007.ص52

1-3.استخدام الفناء في المبنى

يلعب الفناء دورا خاصا في المناطق الجافة وشبه الجافة لأنه يساعد في تحقيق درجات حـــرارة داخلية باردة صيفا ، وشاع استخدامه في المباني لقرون بل لآ لاف الـــسنين وتم تطـــويره إســـتجابة لإحتياجات الإنسان المختلفة في المسكن وتلبيته لعوامل أخرى كان المناخ واحد رئيسيا مـــن هـــذه العوامل ، تعتمد الظروف المناخية الفعلية في الفناء على تفاصيلها التصميمية وطرق معالجتها .

وفي بعض الحالات تكون درجات الحرارة الهوائية والإشعاعية في الفنـــاء الـــداخلي أعلـــى ولكنها يمكن أن تكون أقل من درجات الحرارة المحيطة المقابلة، حسب التفاصيل التصميمية للفناء .

في المناطق الجافة وشبه الجافة تعد أن الفناء الداخلي فوق أرضية من التربة المجردة أ و الخرسانة القاسية أو البلاط غير المظلل له درجة حرارة هوائية وإشعاعية أعلى من البيئة الخا رجية خصوصا في المباني منخفضة الإ رتفاع، وهذا يكون نتيجة لحجز الرياح في الفناء، بينما يصل الإشعاع الشمـــسي معظم مساحة الفناء.

وكلما زادت نسبة إ رتفاع المبنى المحيط بالفناء لعرضهعند مستوى السقف ، كلما قلت أشعة الشمس المتغلغلة إلى مستوى أرض الفناء ، وهذا يزيد المساحة المظللة ويقلل درجات الحرارة الهوائية والإشعاعية خلال ساعات النهار في المساحة المشغولة من الفناء.

ويمكن أن يتحقق تظليل الفناء بالتفاصيل التصميمية للمسكن والأروقة ال تي تحيط به بواسطة سقف يبرز إلى الداخل والبالكونات أو بواسطة عناصر التظليل معينة مثل أشجار بسيقان عالية.

الفناء المظلل يعتبر مكانا بهيجا وجذابا ، فالفناء المظلل بالأشجار يوفر مناخا أكثر راحة مـــن الفناءات الخالية من النباتات .

ولتمكين دخول الضوء والشمس في الشت اء يفضل أن تكون النباتات المظللة مـــن الأنـــواع النفظية التي تسقط أوراقها في الشتاء وتكتظ بأوراقها في الصيف ، فالفناء المحاط والمليئ بالأشـــجار ستكون درجة حرارة الهواء به أقل من تلك الموج ودة في المحيط وعندما يوضع عكس إ تجاه مهـــب الرياح في المبنى فإنه يمكن تهوية المبنى بهواء أبرد من الهواء المحيط.

المناخ الجاف يوفر عدة إ حتمالات لتخفيض درجة حرارة الفناء بواسطة أنظمة تبريد تبخري متعدد.

كما أن خلط التظليل و التبريد التبخري يمكن أن يخفض درجة حرارة الهواء خلال ساعات النهار عند مستوى أرض الفناء بعدة درجات عن درجة الحرارة الخارجية بإستخدام أبراج التبريد الطبيعي". (الحمدي،ناصر عبد الرحمان ،1997.ص14)



الصورة رقم (4-2):الأسطح المتلاصقة يتخللها الفناء الداخلي بقصر بوسعادة
المصدر : سعودي هجيرة،2007،ص95

2- التحكم في الإشعاع الشمسي في المباني

2-1. اتجاه المبنى والتوجيه لأشعة الشمس

"يخضع إختيارالتوجيه لمباني المناطق الجافة وشبه الجافة لإ عتبارات الشمس أكثر من خضوعه لإعتبارات حركة الرياح ، وذلك لضمان توفير أكبر قدر من الظلال والبعد عن الهواء الجاف الساخن الذي تتميز به المنطقة".(شفق العوضي الوكيل، محمد عبد الله سراج،1989.ص272)

فمعظم المناطق الحارة والجافة في العالم تقع في خطوط العرض القريبة من خط الإستواء حيث أن أعلى شدة للإشعاع الشمسي الساقط في الصيف ما عدا بالنسبة للسقف ، يحدث في الجدران الشرقية والغربية.

وهذا النمط من الإشعاع الشمسي على الجدران المختلفة ينتج عنه تفضيل واضح للإتجاهات الشمالية - الجنوبية للواجهات الرئيسية، خصوصا النوافذ.

ومثل هذا الاتجاه يمكن من تحقيق التظليل السهل والرخيص للنوافذ الجنوبية (في النصف الكرة الشمالي) في الصيفوالجدار المطل جنوبا عموما بواسطة المظلات الأفقية ، والمظلات الأفقية يمكن أن تحجز بفعالية أشعة الشمس الصيف العالية في السماء (رتفاع درجة ا لحرارة الشمسية يصل إلى 70-80 درجة)، بينما تمكن من الحيلولة دون إشعاع الجدار الجنوبي في الشتاء.

أما موضوع الإ تجاه في المناطق الجافة شبه الجافة فيخص بصفة رئيسية النوافذ والمساحات اللماعة الأخرىوالأثر التسخيني للإشعاع الشمسي الساقط عل ى الجدران يمكن أن يقلل بسهولة بإختيار ألوان عاكسة (فاتحة جدا) للجدران.

في الواقعالجدار الغربي الأبيضالمعرض لأشعة الشمس في الصيف في مكان حار وجا ف بتربة متسعة خفيفة الألوان ، يمكن أن يكون نفس درجة الحرارة تقريبا مثل الجدار الجنوبي المحمية تماما من الإشعاع المباشر بواسطة مظلة .

أ) العوامل العامة المؤثرة في توجيه المبنى:

- **العوامل الفسيولوجية، والتي تؤثر على حواس الإنسان المختلفة**
- المؤثرات الحرارية كالشمس والرياح
- المؤثرات المرئية (الإنارة الطبيعية عن طريق الضوء والتهوية الطبيعية)
- المؤثرات الصوتية والإزعاج
- مؤثرات أخرى مختلفة مثل الدهان والتلوث البيئي .....إلخ
- **العوامل النفسية، والتي لها الأثر على الحالة النفسية للإنسان وسلوكه اليومي.**
- طبيعة المناظر المحيطة بالمبنى
- درجة الخصوصية ولها دورا هاما جدا في توجيه المبنى وتصميمه الخارجي

ب) الإعتبارات الواجب أخذها بالاعتبار عند توجيه المبنى

- **الرياح السائدة**

تختلف سرعة الرياح وإ تجاهاتها السائدة بإختلاف المناطق المناخية وبالتالي يكون تأثير الرياح على المباني تبعا لهذا الإختلاف، وتباين حاجة المباني للتهوية من منطقة مناخية لأخرى ففي المناطق الجافة وشبه الجافة، يتم توجيه المبنىوتوظيف عناصره المعما رية لأغراض إستقطاب الرياح إلى داخله من أجل التهوية وتحريك الهواء الداخلي الحار ، بينما يتم تفادي الرياح والتحكم بها معماريا في المناطق المناخية الباردة لتفادي أثرها على الفقد الحراري في المبنى.

- **الإشعاع الشمسي**

يؤثر الإشعاع الشمسي بشكل مباشر أو غير مباشر ع لى المباني والبيئة المحيطة بـــه ، وتعتـــبر الشمس هي المصدر الرئيسي للحرارة خاصة بالمناطق المناخية الحارة ، ولغـــرض إســـتغلال الطاقـــة الشمسية وتطويع عناصر المناخ لزيادة الكسب الحراري في المناطق الباردة وتجنب الإشعاع الشمسي في المناطق الحارة يتعين دراسة موقع الشمس في السماء على مدار ساعات النهار وأشـــهر الـــسنة إضافة إلى سرعة الرياح السائدة وإ تجاهاتها، وقد يتم عن طريق زاوية الإرتفاع الشمـــسي وزاويـــة الإنحراف الشمسي لفترات الإنقلاب في الصيف والشتاء (21) جوان و(21) ديسمبر على التـــوالي وكذلك فترات الإعتدال الخريفي والربيعي (21) سبتمبر (21) مارس على التوالي ، والتي منها يتم تحديد موقع الشمس في النهار من أي يوم من أيام السنة وهذه المعلومات الزمنية تمثـــل الحـــالات القصوى التي يجب أن يأخذها المعماري بعين الإعتبار عند توجيه المبنى .

ففي المناطق الجافة شبه الجافةتفضل توجيه الشوارع وتصميمها بشكل متعـــرج وملتـــوي وكذلك يجب أن تكون المباني متراصة مع بعضها البعض ومتقاربة لتقليـــل المـــساحات المتعرضـــة للإشعاع الشمسي المباشر وإستغلال الظلال الناتج عن المباني المجاورة بشكل يسمح للرياح بالدخول إلى المباني وفيما بينها لتحريك الهواء وتلطيف المناخ المحلي ، ويراعي أيضا فتحات المبـــاني المفـــردة المكونة للتجمعات السكنية متجهة نحو الداخل ولها أفنية داخلية تساعد علـــى تلطيـــف درجـــات الحرارة وتنظيمها.

2-2. إستخدام النباتات للتحكم في الإشعاع الشمسي

تلعب الأشجار و الشجيرات ونباتات الغطاء الأرضي والنخيل ككائنات حية دورا هامـــا في الإشعاع الشمسي الزائد أو غير المرغوب فيه.وقد وجد (Moffat and Schiler,1981) الباحثـــان في أمبريال فالى في كاليفورنيا ، أن درجة الحرارة على الأرض الجرداء والتي تراوحت بـــين 136 و152 درجة فهرنهيت قد نزلت درجة حرارتها ما مقداره 36 درجة فهرنهيت ، بعد مرور خمس دقائق من وصول خط الظل الذي وفرته الأشجار.

و" يختلف التوازن الحراري لدى النباتات جذريا عن التوازن الحراري لسطح الأرض العاري نظرلعدم اتصالها بخزان حراري كبير أي أنه ليس هناك سعة تخزينية للورقة النباتية ، وهذا يعني أن معدلات الحرارةالخارجة يجب أن تتوازن تماما م معدلات الحرارة الداخلة في جميـــع الأوقـــات ". (Deering, 1953)

تعتمد النباتات على الطاقة الشمسية في عملية التمثيل الضوئي و النمـــو ، وهـــي كـــذلك

تستخدم كميات كبيرة من الإشعاع لتحويل الماء إلى بخار ، وجزء من الطاقة يتم إعادة إشعاعها أو عكسها إلى الجو ،كما أن كمية الطاقة التي يتمعكسها يتحكم بها لون الورقة ، فكلما كانت الورقة فاتحة اللون كانت الطاقة التي يتم عكسها أكثر.

يأتي "الإشعاع الشمسي مباشرة من الشمس أو بصورة غير مباشرة عن طريق أجسام عاكسة مثل الجدران والأرصفة،يمكن التحكم بالإ شعاع الشمسي المباشر عن طريق الإعتراض بينما يمكن التحكم بالإشعاع غير المباشر عن طريق تقليل الانعكاس ". (Robinette, 1972)

- **الإعراض**

يجب إختيارالنباتات المستخدمة لإ عتراض الإشعاع الشمسي تبعا لشكلها وظلها وكثافتها وهل هي دائمة الخضرة أم متساقطة الأوراق .

تعترض أوراق النباتات معظم الإشعاع الشمسي ،كما تعترض أجزاء النبات الأخرى جزءاً من الإشعاع الشمسي ، والأشجار الكثيفة ذات الأوراق العريضة لها القدرة على حجب كمية أكبر من الإشعاع الشمسي ، وهو ما يمكنأن نطلق عليه الإعتراض ،وكما أشار (Moffat and Schiler,1981)بأن بعض أنلع النباتات لها مجموع خضري كثيف ،له القدرة على إمتصاص وحجب 95% على الأقل من طاقة الشمس في الطيف المرئي، و 75% في الطيف الكامل .

- **الحد من الإنعاس**

عند إستخدام سطوحاً كبيرة من مواد التبليط كالخرسانة والطوب فقد تتسبب هذه السطوح في توفير ظروفاً غير مريحةالسطوح المبلطة تخزن نسبة كبيرة من الحرارة وتظل حارة لفترات أطول من السطوح غير المبلطة أو تلك المغطاة بالنخيل ، تعيد تلك السطوح إشعاع الشمس وعكس كميات كبيرة من الحرارة إلى ما حولها مما يزيد الظروف غير المريحة سوءاً." (Konya,1980)

تعكس وتمتص السطوح المختلفة الإشعاع بكميات مختلفة وذلك تبعاً لنوعها ولونها ومدى خشونة السطح.



صورة رقم (4- 3): صورة توضح إستخدام النباتات في تغطية المباني لإعطاء نظرة جمالية وكذا الحماية من أشعة الشمس

المصدر : Hafida.A, 2006.P50

3-2. لون غلاف المبنى ودوره في الحماية من الإشعاع الشمسي:

إن لون الجدران والسقف له تأثير كبير على الأثر الشمسي وعلى المبنى ومناخه الداخلي خصوصا في المناطق الجافة و شبه الجافة حيث شدة الشمس أعلى منها في المناطق الأخرى، ونتيجة للأنماط المختلفة لحدوث الإشعاع الشمسي على الأسقف والجدران ، لذا فإن أهمية اللون كعنصر تحكم في المناخ الداخلي ومتغير بالنسبة للسقف ، يكون تأثير اللون في أقصى مستوياته ، والإختلاف في درجة الحرارة السطحية القصوى في الصيف بين السقف الأبيض وآخر داكن في الصحراء يمكن أن تكون 40 كيلفن.(الخطيب، شفيق أحمد، 1984، ص.327).

والكسب الحراري الناتج للأجزاء الداخلية للمبنى يعتمد على الخصائص الحرارية الطبيعية للسقف،تأثير اللون الخارجي للجدران والسقف على درجة الحرارة السطحية ، الحمولة الحرارية ودرجات الحرارة الد اخلية كبيرة جدا بحيث له أثر ملموس على المقاومة الحرارية المطلوبة للغلاف والسعة الحرارية للمبنى ،وتتم توسعة هذه النقطة في الأجزاء التالية.

الجدران الشرقية والجنوبية أيضا حساسة جدا للونها الداخلي ، في حين أن الجدران الشمالي يعتبر الأقل حساسية ، والجدار الجنوبي يمثل حالة خاصة لأنه يستقبل معظم الإشعاع في الشتاء عندما تكون التدفئة مرغوبة ، ومشكلة الألوان الخارجية في المناطق الجافة وشبه الجافة تصبح أكثر

تعقيدا بسبب الوهج فمعظم هذه المناطق تكون عرضة لكثير من الوهج بسبب اللون الفاتح للأرض وعدم وجود غطاء نباتي.

وجميع البيضاء على الرغم من أنها أفضل من الناحية الحرارية فقد تزيد من شدة الوهج لذا يجب البحث عن حل يقلل الحمولة الحرارية على المبنى في الصيف دون إحداث الكثير من الوهج

ومثل هذا الحل يمكن أن يتوفر بواسطة التصميم المحترس لبعض عناصر المبنى واختيار إنتقائي للألوان للأجزاء المختلفة للمبنى.

الجدول رقم (4-1): درجة الإنعكاس والإمتصاص والإنبعاث لبعض المواد

لون الدهان	درجة الانعكاس	درجة الامتصاص	درجة الانبعاث
دهان برونزي	0,50	0,50	0,50
دهان أبيض	0,88	0,12	0,90
لون رمادي فاتح	0,60	0,40	0,90
رمادي غامق	0,30	0,70	0,90
اللون الأسود	0,15	0,85	0,90

المصدر: وحيد حلمي حبيب 1991.

2-4. تظليل النوافذ

نظرا لإرتفاع شدة الإشعاع الشمسي في المناطق الجافة و شبه الجافة، فإن زيادة الحرارة بواسطة الطاقة الشمسية التي تتغلغل من خلال النوافذ أو يتم إمتصاصها في الأسطح الخارجية للجدران، تكتسب أهمية خاصة.

والإشعاع المباشر الشديد وذلك المنتشر من السماء تزيد شدته بإنعكاس الإشعاع الشمسي وبالإنبعاث طويل الموجات من الأرض المحيطة ، التي تكون في أحيان كثيرة فاتحة الألوان ودون غطاء نباتي.

هذه النقاط تؤكد أهمية توفير الحماية ليس فقط من أشعة الشمس المباشرة بل أيضا من الإشعاع المنعكس والمنبعث من الأرض ، لذا فإن إمكانيات تخفيض الحمل الحراري الشمسي المباشر وغير المباشر عن طريق التظليل لها أهمية خاصة في المناطق الجافة وشبه الجافة .

3- التحكم في الرياح:

3-1. الرياح وأثارها

إن الرياح عاملمناخي لا يمكن تجاهله وإهماله ، ويمكن تمييز عدة جوانب لعلاقة الرياح مع الهندسة المعمارية والعمران.

- توازن البنايات (الهياكل) تحت التأثير الميكانيكي للرياح.
- التلوث الجوي والتخطيط العمراني.
- التهوية الطبيعية للسكنات.
- رفاهية الفضاءات الخارجية إزاء الآثار الميكانيكية للرياح.
- إعاقة السير الفردي.
- حمل الغبار والأتربة.

لقد أصبح من الضروري اليوم الإ هتمام بهذا العاملبدل الإهمال والتجاهل له ، ومنه كي نصحح مفهوم هذا الأخير (التجاهل والإهمال) علينا بالأهداف التالية:

- تفسير آثار وفعل الرياح على الإطار المبني .
- توضيح فوائد التهوية الطبيعية في البنايات.
- تبيان وسائل وآليات الرفاهية الموجودة المخصصة في ضبط سريان الهواء في العمران والهندسة المعمارية.

كما أتجاهالإسائد للرياح هو من أهم العوامل المؤثرة عند إختيار المواقع السكنية ، وتوزيع المناطق الوظيفية فيها.

ففي المناطق الجافة وشبه الجافة نجد أن كافة الجهود تبذل للتخلص من آثار رياح السموم (السيروكو)، حيث أنها تعتبر من أهم مميزات هذه المناطق فهي تتمخض عادة عن درجة الحرارة عالية وجفاف كبير.

إن الرياح الساخنة والمحملة بالأتربة ميزة المناطق الحارة والجافة ، تقتضي حماية الموقع العمراني منها وبالعكس فإنه يشجع على تخلل النسيم البارد والرياح الرطبة في هذا الموقع.

3-1-1. علاقة الرياح بالطبقة الحدية وخشونة السطح

إن سرعة الرياح تتغير لحظيا ، وبشكل كبير هذه التغيرات في السرعة التي تسمى الإضطرابات لها قاسم مشترك يسمى السرعة المتوسطةوالتي تتغير حسب الإرتفاع عن سطح الأرض وتضاريس التي تشكل خشونة متغيرة وتكون السرعة المتوسطة للرياح (Vgm)ثانية، إبتداء من إرتفاع معين(ZG)عن سطح الأرض ، اللذييسمى بالطبقة الحدية ، وخلال هذه الطبقة (أي من الصفر إلى ZG)، تتغير السرعة المتوسطة للرياح حسب العلاقة التالية :

$$VZM/VGM = (Z)\ \alpha/ZG$$

حيث ZGوα: يتعلقان أساسا بطبيعة خشونة التربة.

إن التغيرات اللحظية في سرعة الرياح (δ)، تعتمد أساسا على خشونة السطح، وتتناسب طردا معه،كما تزداد حدة الإضطراباتالناتجة عن الرياح ، بتزايد الإرتفاع، ومنه فإن التقليل من إرتفاع البنايات في المناطق المتضرسة يعمل على التقليل من شدة الرياح على مستوى الواجهات والشوارع.

3-1-2.علاقة الرياح بمختلف مستويات السطح

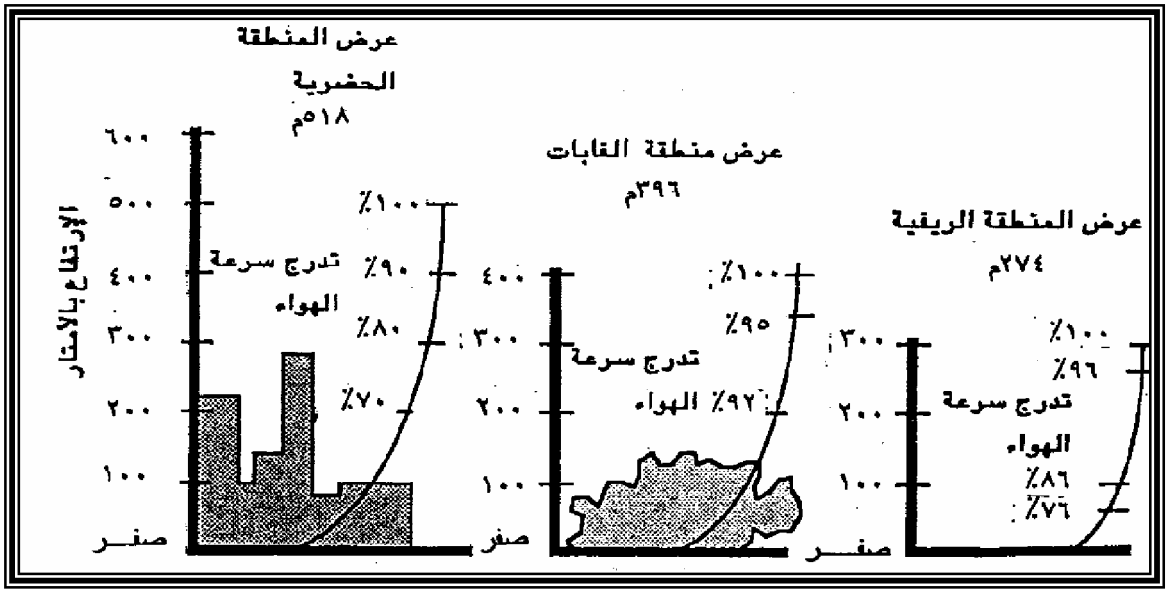
إذا صادفت الرياح حاجز إنسيابي، فإنها تدور حوله على أكمل وجه

أما في حالة الحواجز العادية، فإنه يمكن تحديد الظواهر التالية.

- **حينما تكون الحواجز منخفضة (الإرتفاع الأقصى 15م)**:فإن الرياح تمر من الأعلى ولا تشكل إضطرابا كبير من الطبقات الهوائية.
- **حينما تكون الحواجز عالية**: فإن الطبقات الهوائية تكون مضطربة على مستوى ملامستها للحاجز.

فمثلا يمكن لعمارتين إحداث ما يسمى بأثر فنتوري حيث ترفع سرعة الرياح عند المضيق في حين يمكن لعمارة واحدة إحداث ما يسمى بأثر الركن ، حيث ترتفع سرعة الرياح عند أركان البناية ومنه فإن تركيز الرياح عند المضيق في الأثر الأول، وإنفصال الطبقات الهوائية عن سطح البناية في الأثر الثاني، ينتج ضغط معاكس، وإضطرابات في الكتل الهوائية.

- **حينما تكون هناك تغيرات مفاجئة في طبوغرافية الحاجز** :في هذه الحالة فإن الكتل الهوائية لا تكون محاذية لسطح الحاجز مهما كان حجمه ،بل تنفصل عنه وفي نفس الوقت يدفع التدفق الرئيسي للهواءالكتل الهوائية التيتنفصلت عن سطح الحاجز إلى الدوران حول نفسها ، مكونة مايسمى بالزوبعة الهوائية هذه الأخيرة يمكن حدوثها كذلك في الجانب المواجه لتيار الهواء في منطقة الضغطخاصة في الحواجز المرتفعة كثيرا ، مما يحدث زوبعة شاقولية تنتقل من على مستوى الواجهة، لكن الزوبعة التي تحدث خلف الحاجز تعتبر أكثر تعقيدا.



الشكل رقم (4-2): تدرج سرعة الهواء نتيجة للتباين في طبوغرافية سطح الأرض

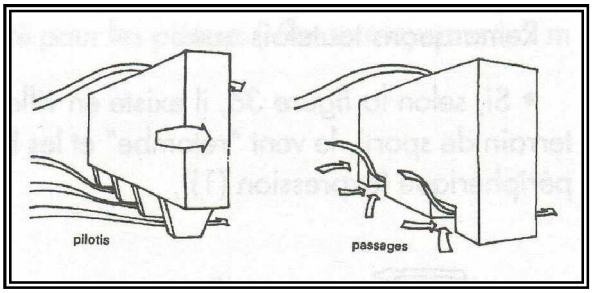
المصدر : Konya(1984).p.36

3-1-3.أنواع الآثار

أنجز قاندمر (MM.J.GANDEMER) وقيوت (A.GUYOT) ملخصا حول الآثار التي يمكن أن تحدثها الرياح على مستوى المباني وهذا لتمكين المصمم الرجوع إليها وقت الحاجة.

أ) أثر الفتحات في أسفل المباني:

- **تعريـــف:** هي ظاهرة تدفق الرياح في الممرات أسفل البنايات التي تربط بين منطقة الـــضغط في الأمام والضغط المعاكس في الخلف.(Gouizi.Y, 2003.P97).



- شروط ظهور هذه الظاهرة :الإرتفاع الأدنى للعمارات >15م

- **تقييم الظاهرة**
- **تأثير الإصطدام**: تمثل العمارات الكبرى المملوءة والمحمولة على أوتاد لوح توجيه الرياح.

(IZARD,J-L,P52) في حين أن الفتحات الموجودة في أسفلها تكون حساسة جدا لإتجاه الرياح.

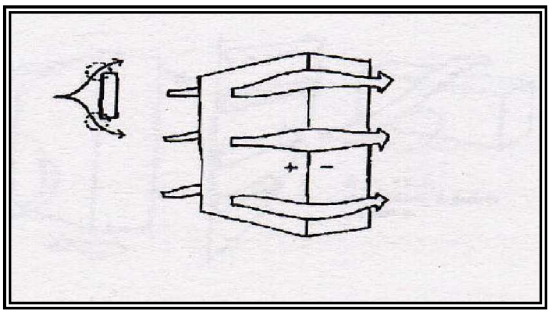
- **تأثير علو العمارة**: كلما كانت العمارة مرتفعة، كلما قلت أسباب الراحة.
- مقارنة بالعمارة المحمولة على أوتاد (pilotis)، فإن الفتحات المنعزلة في أسفل البنابات توفر راحة أحسن بقليل.
- **نصائح عملية :**

يجب توجيه العمارات المحمولة على أوتاد أو التي تحتوي على فتحات في أسفلها في اتجاه موازي لإتجاه الرياح.

- غرس أشجار أو وضع بنايات في أسفل العمارة .
- وضع عناصر لتثبيت قوة الرياح في أسفل العمارة.
- تقسيم تيارات الهواء يجعل أسفل العمارة أكثر نفاذية.

ب) أثر الزاوية (الركن)

هو ظاهرة الرياح حول زوايا العمارات ، حيث تخلق علاقة بين منطقة الضغط المرتفع في مكان التدفق، ومنطقة الضغط الجانبية للعمارة.



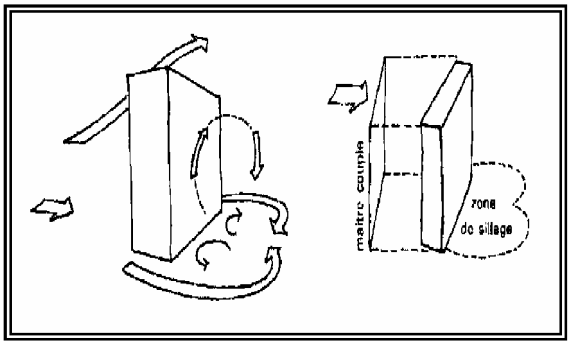
- **تقييم الظاهرة:**
- **مجموعة متراصة من العمارات** : تشكل المجموعات المتراصة من العمارات بحجمها المعتبر حاجزا مهما بالنسبة للرياح بأكثر حدة من العمارات المتباعدة.
- **خواص هذا الأثر:**

بالإضافة إلى السرعة الهامة التي يتميز بها هذا التأثير، فإنه يسبب إزعاجا خاصا للمشاة.

- **نصائح عملية:**
- يجب وضع حزام محيط بالبناية على مستوى الطابق الأرضي .
- إحاطة العنصر (البناء) المرتفع ببناية (Izard,J-L.P53).
- التقليل التدريجي في الإرتفاعات .
- الزوايا المحدبة (المدورة) تقلل تدريجيا التزايد الأفقي في السرعة المتوسطة .
- وضع عناصر مسامية بالقرب من الزوايا.
- تكثيف التشجير والبنايات المنخفضة بالقرب من الزوايا.

ج) أثر المخور:

- **تعريف:** هو سريان تدفق إضطرابي في أسفل الأشكال .(Gouizi.Y, 2003.P96)



- **تقييم الأثر:**

يضم المخور أثر الزوايا هذا الأخير يسبب إزعاجا كبيرا للمشاة (Izard,J-L.P54)، (زيادة كبيرة في سرعة الرياح)، لكن الإهتمام هنا سينصب حول الإزعاج التي تسببه الحركة الدورانية للرياح فالأشكال المتوازية السطوح تحصر أهمية هذا الأثر ، فإن الرياح تكتسب قوتين مزدوجتين متعاكستين يصل مداها إلى أربعة أضعاف علو البناية من أجل 15>h >35، وتمتد المساحة الأكثر عرضة لهذا الأثر على المجال 2h، بالنسبة لكل جهة من البناية.

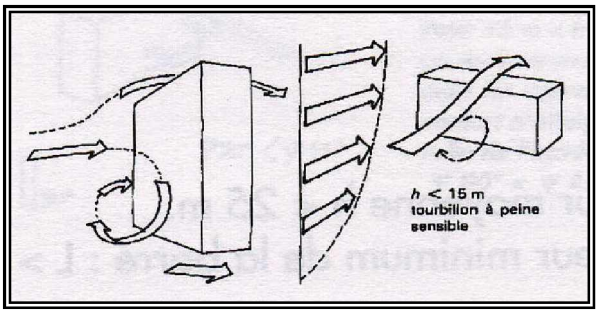
وعندما تتوغل في الدوامة من الخارج إلى الداخل، نلاحظ تزايد معتبر جدا في سرعة الرياح.

- **البناء المرتفع (البرج):** 100 >m >45 m: في هذه الحالة يتخذ هذا الأثر (المخور) شكل "حافر الحصان" وتمتد المساحة الأكثر عرضة على المجال، وبالنسبة لجهتي العمارة.

- **نصائح عملية:**
- وضع البنايات في موضع يقلل قدر الإمكان من القوتين .
- إستعمال الأشجار يعمل على إضعاف هذا الأثر.
- كلما كان المحيط المبني كثيفا، كلما خف هذا الأثر (Izard,J-L.P54).

د) زوبعة أفقية عند أسفل العمارة:

- **تعريف:**تحدث هذه الزوبعة ، نتيجة التزايد العمودي في السرعة المتوسطة للرياح، ويجب أن يتعدى إرتفاع العمارة 15م



- **تقييم الظاهرة:**إذا كانت الرياح عمودية على واجهة العمارة فإن هذه الظاهرة مزعجة وغير مرغوبة بسبب التدفق العمودي لتيار الرياح في الزوبعة.

- **الحالة الحرجة (أو أثر وايس Wise)** : تحدث هذه الظاهرة، حالة تواجد بناية غير مرتفعة (Izard,J-L.P 54, 55,56) (10إلى 15م) عند النهاية الخلفية للزوبعة.

- **نصائح عملية:**

- تكثيف المحيط المجاور.

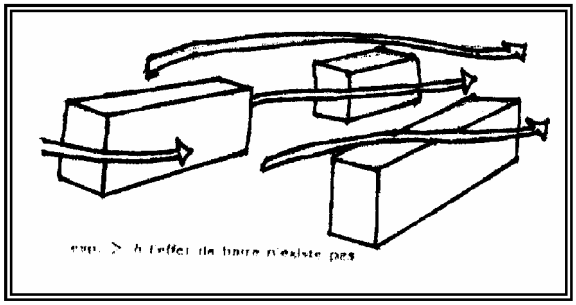
- وضع إفريز (مقدمة) حارف للهواء

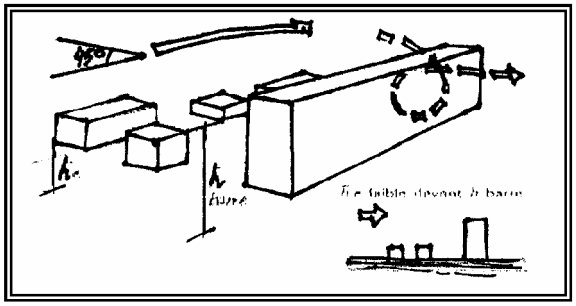
- خلق نفاذية في العمارة فوق الطابق الأرضي .

- تفادي الحالة الحرجة، أو تغطية المنطقة المعرضة لهذا الأثر.

ه- أثر الحاجز الطولي:

- **تعريف:**إذا كان إ تجاه الرياح يشكل زاوية 45 مع الحاجز الطولي،فإنه ينشأ ما يسمى بأثرالحاجز الطولي الذي هو عبارة عن إنحراف الرياح في شكل دوامة وراء الحاجز مباشرة . (Gouizi.Y,2003.P97)





- **شروط تواجد هذا الأثر:** يحدث هذا إذا كان شكل الحاجز الطولي كما يلي:
- الإرتفاع المتوسط 25 >h، وطوله الأدنى 8 h >L
- البعد بين البنايات أقل أو يساوي h، وتجدر الإشارة هنا إلى أن تأثير المحيط المجاور وارد.
- إذا كان إرتفاع المباني المجاورة بسيط مقارنة بالحاجز الطولي فإن الأثر يكون أقل .
- إذا وجد حاجزين متتاليين (متوازيين) فإن هذا الأثر يكون عند الحاجز الأول دون الثاني (Izard, J-L.P56).

- **تقييم الظاهرة**

ملاحظة: حالة حواجز طولية بزوايا كيفية بالنسبة لإتجاه الرياح.

- إذا كان الحاجز موازي لإتجاه الرياح فإنه لا يحدث إختلال كبير في حركة الرياح .
- إذا كان الحاجز عمودي على إتجاه الرياح يحدث دوران أسفل البناية ، لكن حدته في الزاوية 90° تكون أقل مقارنة بالزاوية 45° .

- **نصائح عملية:**

- تجهيز الحاجز بنتوءات عمودية عليه ، وبذلك لن تستطيع الرياح الإنحراف بل يحتويها إجماليا الشكل المجهز.
- وضع العمارة على إستقامة واحدة متباعدة ، بمسافة تزيد عن 2h حيث تسمح هذه المساحات بتدفق الرياح وكأنه لا يوجد حاجز طولي
- إنجاز بنايات بطول 8 h>L
- أن تكون الفتحات أكبر تماما من 2 h لتفادي تسارع الرياح.

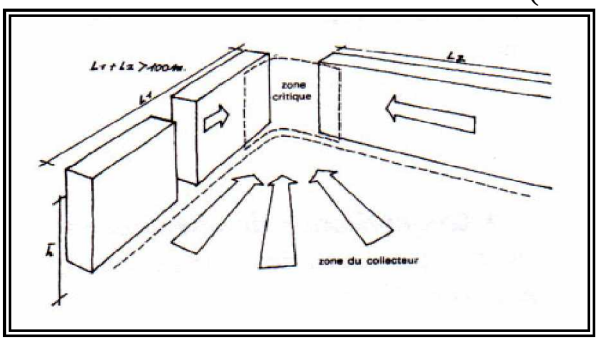
- **حالات خاصة:**

يمثل البعد بين الحاجزين ، أو وجود فتحة في الحواجز الطولية، مناطق تدفق غزيرة ومضاعفة لشدة الرياح، خاصة الأبعاد الحرجة التي تساوي بالتقريب 2h،وعليه فإن الشيء الموصى به لتفادي الحرج هو:

أن لا تزيد الفتحات عن h حيث تنحصر الرياح بشدة ، وبالتالي يكون الصبيب ضعيفا.

و) أثـــر فنتوري:

- **تعريف:**هي ظاهرة مجمع مشكل بواسطة بنايات تمثل إزعاجا وهي التي تتواجد في المضيق. (Gouizi.Y, 2003.P99).



- **شروط تواجد هذا الأثر:**

- الإرتفاع المتوسط لضلعي الزاوية h <15m، بينما طولهما مجتمعين، يجب أن يكون أكـــبر من 100 م، (L 1+ L 2 <100م)، بالنسبة لزاوية حادة أو قائمة على حد سواء .

- إذا كان طول الضلعين مجـــتمعين أقـــل مـــن 100م، (L 1+ L 2 >100م)، فإنهمـــا لايستطيعان جمع كمية كبيرة من الرياح.

- أن يكون إتجاه الرياح صوب منصف الزاوية .

- أن يكون المحيط المجاور خالي من المباني والحواجز على مساحة تـــساوي المـــساحة الـــتي يحصرها الضلعين المكونين للزاوية.

- إذا كان إتجاه الرياح موازي لأحد الضلعين، فلن يكون هناك إنحصار للرياح .

- يجب أن تتعدى الفتحة الموجودة بالضلعين في إتجاه عمودي على إتجاه الرياح 4 h ولا تقل عن 2 h.

- **تقييم الظاهرة:**

بالنسبة لفتحة تساوي 2 إلى 3 من إرتفاع الحاجز، فإن التدفق يكون أعظميا.

- حالة خاصة من أثر فنتوري:

في حالة وجود حاجز ذو ضلعين منحنيين ، فإنه ينتج مايسمى بالأنبوب الهـــوائي الحركـــي (Tuyaux Aérodynamiques) (Izard,J-L.P58)، وبذلك فإن التزايد في السرعة يتضاعف.

- **نصائح عملية:**

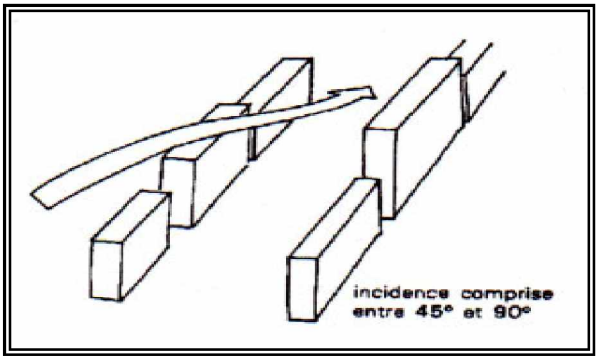
- إنجاز أضلع حواجز مسامية: المسافة بين العمارات المكونة للأضلع أكبر من h.

- يجب عدم توجيه منصف الزاوية في إتجاه الرياح.

- التقليل قدر الإمكان في إرتفاع البنايات (15م > h).
- التقليل من ضلعي الزاوية حيث: 100م > 2 L +1 L .
- تكثيف المحيط المجاور بحواجز لها نفس إرتفاع الضلعين .
- الفتح أو الغلق الكلي لزاوية فنتوري(Izard,J-L.P58) .
- تمديد ما أمكن أحد الضلعين في إتجاه ما وراء المضيق.

ر) تأثير القناة:

-**تعريف:**هي مجموعةبنايات مكونة رواق (ممر)مفتوح على الجو ، وهي ليست عائق يـــؤثر على الراحة، حيث ينتقل الهواء على طول القناة بحرية .



- **توجيهات تطبيقية:**
- توجيه الشوارع بعرض ينحصر بين 90° و 45° درجة.
- ترك فراغات (فتوحات) تعرف ربطا سيئا .
- تيسير إنفصال العمارات من أجل كسر سرعة الرياح.
- عرض القناة يكون أكبر من h2

3-1-4. أثر الرياح على الإنسان:

تؤثر الرياح على الإنسان بنظامين:

- فعل حراري Action Thermique:ويسارع تنقل الهواء في تغييره بطريقتين:
- بواسطة الحمل الحراري بين مساحة الجلد والمحيط .
- بواسطة تبخر العرق.

ومنه فإن إرتفاع سرعة الهواء في منطقة الراحة نحو ظروف حارة أكثر ورطبة أكثر، وهذا من أجل النشاط ووضع وإرتداء الثياب .

- فعل ميكانيكي Action Mécanique: كثير من الباحثين أعطوا نظرية معيارية "لعتبة الإعاقة"

مثل (....Wise,Melbourne,Joubert) النظرية الأكثر عملية فأعطيت من طرف العالم Gandemer بـ Nantes (فرنسا) والتي تضم السرعة المتوسطة ، الإضطرابات ، وتردد تعدي حدود العتبة بفعل النشاط.

ونستطيع أن نأخذ كمعيار دال: (Izard,J-L.P23)

- إحساس ضعيف $V < 4m/s$
- إعاقات ليست خطيرة $5 < V < 10m/s$
- إعاقات خطيرة : $10 < V < 15m/s$
- خطر على المشاة: $V > 15m/s$

جدول رقم: (4- 2): خصائص وشدة وسرعة الرياح حسب مقياس بوفورت

قوة الرياح حسب مقياس بوفورت	تسمية الرياح (الهواء)	سرعة الرياح (كم/ساعة)	الأثر الذي تحدثه الرياح
0	ساكنة	0.0	يرتفع الدخان عموديا إلى السماء
1	هادئة	4.8-1.6	ينحرف الدخان قليلا ويمكن تغيير اتجاه الرياح طبقا لذلك الإنحراف
2	نسيم خفيف	11.2-6.4	خفيف أوراق الشجر،إحساس الوجه به
3	نسيم منعش	19.2-12.8	حركة أغصان الشجر والأغصان الرفيعة
4	نسيم معتدل	28.8-20.8	يرتفع الغبار، حركة أغصان الشجر
5	نسيم قوي	38.4-30.4	تهتز الشجيرات
6	ريح قوية	49.2-40	تهتز فروع الشجر الكبيرة ويسمع صفير أسلاك الكهرباء
7	عاصفة معتدلة	60.8-51.2	تهتز الأشجار بأكملها، ويصعب السير ضد الرياح
8	عاصفة	73.6-62.4	تتكسر الأغصان، يصعب السير
9	عاصفة شديدة	86.4-75.2	حدوث بعض التصدعات في السقوف
10	عاصفة هوجاء	100.8-88.0	خلع الأشجار مع جذورها وتكسر النوافذ
11	زوبعة	120-102.4	انهيارات خطيرة
12	إعصار	120فما فوق	خراب مدمر

المصدر: د.م.شفق العوضي الوكيل، د.م.محمد عبد الله سراج.1989،ص131

3-2.التهوية الطبيعية وحركة الهواء:

تعتبر التهوية الطبيعية أحد أهم العناصر التي تستخدم في التحكم بعناصر المناخ وفي توفير البيئة المريحة للإنسان وخاصة في المناطق المناخية الجافة و شبه الجافة، ولقد صنف كثير من الباحثين في هذا الموضوع التهوية الطبيعية على أنها من العواملالرئيسية التي تقر صحة الإنسان وإ رتياحه، ولقد أوضحت الدراسات على أن تأثير التهوية يكون على الإنسان نفسه ، أو بطريقة غير مباشرة من خلال تأثيرها على درجات الحرارة والرطوبة داخل المبنى .

وعند الحديث عن التهوية وإستعمالها للتحكم بعناصر المنا خ على المصمم أن يكون واعيا لطبيعة المناخ السائد بالمنطقة التي يصمم فيها بالإضافة على معرفته الـ امة بإحتياجات الإ رتياح الحراري للساكنين في هذه المنطقةكما يجب على المصمم أن يكون على علم با لفترة الزمنية التي يحتاج فيها إلى التهوية.

3-1.2.العوامل التصميمية المؤثرة في إحداث التهوية في الأبنية السكنية:

التهوية في الأبنية ، وأي كان الغرض الذي تخدمه ، تتأثر بمجموعة من العوامل التصميمية التي لها الأثر في تدعيم أدائها داخل الفضاء بموجب المتغيرات التصميمية وهي :

أ - **توجيه النافذة بالنسبة للرياح :** الإعتقاد السائد أن أفضل حالات التهوية تحدث عندما تكون الرياح عمودية على فتحة الدخول عندما تقابلها فتحة أخرى لخروج الهواء غير صحيح إذا ما توخينا توفير تحرك الهواء لكل الفضاء دون التأثير على خط مسار تيار هوائ ي حار تاركا الأركان بحالة أشبه بالسكون هذة الحالة تختلف عندما يكون إ تجاه الرياح منحرف بالنسبة للفتحة مسببة دوران التيار الهوائي في مسيره داخل الفضاء أكثر مما لو أنساب بصورة مباشرة .

ب - مساحة النوافذ: وتأثيرها مزدوج في الكسب الحراري و زيادة سرعة التحرك الهوائي الداخلي بالإعتماد على موقع النوافذ و إحتواء الفضاء على مخرج للهواء.

4- التحكم في الرطوبة:

4-1. إستخدام النباتات والأشجار للتحكم بالرطوبة الخارجية:

تعمل المسطحات الخضراء داخل الفراغات المعمارية أو العمرانية على تقليل شدة الإشعاع الشمسي والممتص والمنعكس التي تعمل على توفير الراحة الحرارية داخل البيئة المحلية ناهيك عن قدرتها على تحريك الهواء بشكل مستمر نظرا لفرق الضغط الناتج عن إ ختلاف درجات الحرارة بين الفراغات المضللة وغير مظللة عندما تهب الرياح الحارة وتمر على الحزام النباتي تنخفض حرارتها

وتزداد نسبة بخار الماء في الهواء فيصل الهواء إلى المباني لطيفا ورطبا ومنعشا ، هذا وتكون عادة هذه المسطحات الخضراء مروية بالماء وبالتالي تزداد ظاهرة التبخر ويعمل على تلطيف الجو الخارجي أيضا.

إن حسن اختيار النباتات والأشجار والمسطحات الخضراء وموقعها يشكلان العناصر الأساسية في مدى نجاح المصمم وإستغلالها في السيطرة والتحكم بعناصر المناخ والحد من آثاره السلبية.

وحتى يتمكن المصمم من إختيار أنواع النباتات والأشجار والمسطحات الخضراء المناسبة للموقع الصمم له يجب أن يكون على معرفة بخصائص تلك النباتات والأشجار وصفاتها وطريقة نموها.

4-2.استخدام نقاط المـــــاء :

للمياه دورهام في تحسين الصورة الذهنية للمكان وكذلك في تعطي راحة نفسية لمستخدمي الفراغ لما لها قدرة على ربط الفراغ بالطبيعة ،كما أن للمياه تأثير على المعالجة المناخية للفراغات الحارة فلقد أستخدمت النافورات في البيوت العربية داخل الأفنية قديما كمحاولة لتلطيف الجو.

كما أن لديها دور فعّال في تلطيف الجوّ العام لهذه المجالات الحضرية، وذلك لما لها من قدرة على رفع نسبة رطوبة الهواء، بالإضافة إلى كونها تعمل على تخفيض درجة حرارة الجو العام بمقدار يتراوح بين 2 إلى 3 مْ.(Ministère de l'habitat.1993. P44)

فالماء يقدم عدة ميزات للعزل الحراري ، بالنسبة للهواء وبالنسبة للتربة فهو يسخن ويبرد ببطئ وهو رطب ونسبة الإمتصاص به منعدمة.

فالماء يرفع نسبة الرطوبة ويجعل حرارة الهواء مقبولة مهما يكن في المناطق الداخلية ، فهو يعتبر كمعدلة حرارية.

5- أثر مواد البناء بالتحكم في عناصر المناخ:

تبني المباني التقليدية في المناطق الجافة وشبه الجافة مواد ذات السعة الحرارية العالية وتستخدم لبناء الجدران من مواد كثيفة عالية الكتلة ومن مواد ثقيلة مثل الحجر ، القرميد، الطوب كما أن الأسقف ذات السطح الخارجي المغطى بطبقة من التراب أيضا يوفر كتلة عالية للمبنى والنوافذ تكون عادة صغيرة ومحمية من أشعة الشمس بواسطة سمك الجدار التي توضع فيه وفي الكثير من الحالات يتم تزويدها بدرف من الخشب، ويمنع الإنشاء السميك الثقيل للجدران والسقف

وإمتصاص الحرارة الخارجية ويحافظ على درجة الحرارة الداخلية عند مستوى قريب من متوسط درجة حرارة الشمس والتي تقاس في طبقة الهواء القريب لسطح غلاف المبنى من الخارج.

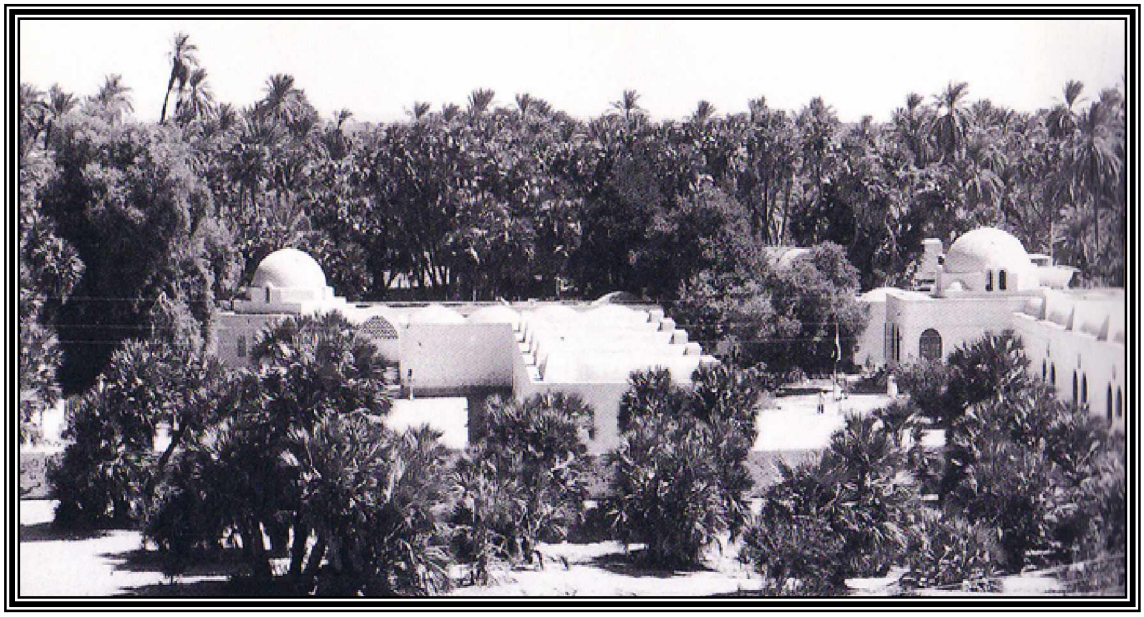
يختلف الأداء الحراري لمواد البناء بإختلاف خصائصها الحرارية الفيزيائية مثل قدرتها على نقل الحرارة بواسطة التوصيل والإشعاع والحمل وقدرتها على تخزين الحرارة ، السعة الحرارية وقدرتها على العزل الحراري.

إن إدراك هذه الخصائص ودراستها والإلمام بجميع الظواهر الطبيعية يساهم في الحصول على تصميم جيد وإ ختيار المواد المناسبة منها والطريقة التي تستعمل بها لأجل تلبية دورها الإيجابي وتفادي سلبيات عناصر المناخ المحيط.

الجدول رقم (4- 3) : عوامل الانعكاس المتوسّط لبعض المواد

المـــــــواد	العامل المقدّر للانعكاس المتوسّط
غابة مظلمة، حقل معشوشب.	3% إلى 8%
مبنى، رمل رطب، صخور.	8% إلى 15%
إسفلت، أرض جرداء وجافّة.	15% إلى 25%
الأجر، عشب جاف، صحراء.	25% إلى 40%

المصدر: Givoni.B, 1980



صورة رقم (4-4): نموذج من أعمال حسن فتحي يبين إستخدام الطين في البناء مع الإستفادة من أشجار ونباتات الأرض.
المصدر : Steele, J , 1997.

الخلاصة

من خلال هذا العرض والوجيز الذي جاء في هذا الفصل حاولنا بحث العناصر المناخية التي تؤثر في التصميم وكيفيةالحماية منها وكيفية تطويرها لراحة الإنسان ، حيث دراسة العلاقة بين الإحتياجات من كل عنصر حسب الإنشغالات التي يقوم بها والظروف المناخية المناسبة لتحقيق الراحة له داخل المبنى وخارجه الأمر الذي يعد من أهداف التصميم إن لم يكن أهمها ، وذلك لتسهيل عملية إختيار النمط التخطيطي والتصميمي لكل من المناطق الجافة وشبه الجافة .

وخلصنا في الأخير على ضرورة الأخذ بعين الإعتباهذه المعالجات والتي تتمثل في (شكل المبنى والفناء الداخلي وإ تجاه المبنى والتوجيه للشمس وكذا تظليل النوافذ وألوان الغلاف الخارجي وبإستخدام النباتات حولالمبنى والحدائق الملحقة به ومواد البناء المستخدمة)، وإن فهم هذه المعالجات والإعتبارات التصميمية المناخية تساعد في الوصول إلى حلول تصميمية ملائمة للمناطق الجافة وشبه الجافة.

وهنا تتأكد الحاجة إلى ضرورة المزيد من الدراسات التطبيقية التي تهدف إلى وصول تصاميم معمارية يمكن أن توفر بيئة مناسبة داخل المبنى في حدود الراحة الحرارية للإنسان.

مـــــقدمة

تحتل مدينة بوسعادة المرتبة الثانية في إقليم ولاية المسيلة كثاني أهم تجمع حضري بعـــد مقـــر الولاية المسيلة الواقعة في منطقة الحضنة، يسودها مناخ جاف حيث يسود الجفاف لفترة طويلة من السنة بصورة مقلقة، مما جعل العلاقة الإيكولوجية التي تربط الإنسان بالوسط الطبيعي، الـــذي يتميز بمراعي غير كافية، طقس حار لنصف كامل من السنة، حيوانات خطيرة كالأفاعي و العقارب و مجاري مائية جافة تستدعي تكيفا مستمرا و مكلفا و جهدا إضافيا لكسب معركة إستمرار الحياة بها (Necib Youssef ,1986, P50.)

وبالرغم من هذه الظروف الطبيعية الجد قاسية فمدينة بوسعادة تـــستمد قوتهـــا لإ ســـتمرار وجودها من موقعها الإستراتيجي حيث تقاطع المحاور الأساسية التي تربط الزاب ، ميـــزاب، التـــل، يضاف إليه موضعها المحاط بالسلاسل الجبلية التي تعمل كجدار صد من جهة الـــشمال والغـــرب ، وكذا مجرى واد بوسعادة الذي كان السبب المباشر في ميلاد مدينة بوسعادة .إذ أنه من غير المنطقـــي الحديث عن وجود تجمع إنساني بمعزل عن الوسط الطبيعي الذي يحتويه ، ومن هذا المنطلق سنتناول في هذا الفصل تقديم مدينة بوسعادة من خلال ثلاث نقاط رئيسية ، نتطرق أولا إلى البيئة الطبيعيـــة حيث تحتوي موقع وموضع المدينة والخصائص الجغرافية والمناخية أما النقطة الثانية فنتناول فيه البيئة العمرانية ومراحل تطورها العمراني ونعرج أخيرا على بنية القصر وتركيبته العمرانية وكذا المبـــادئ التي إعتمد عليها سكان القصر في تشييد البيئة العمرانية.

1- الخصائص الطبيعية:

1-1. المـــوقع:

موقع مدينة ما يعني مكانها على المستوى الجهوي، الوطني و حتى الدولي، تقدر بالنسبة للعناصر الطبوغرافية و المحاور الكبرى لحركة الأفراد و السلع. (Bloc-Duraffour Pierre, 2003, P24.)

إداريا تقع مدينة بوسعادة على بعد 250 كلم جنوب شرق العاصمة ، تحتل موقعا إستراتيجيا حيث تعتبر نقطة التقاء carrefour بين التل العاصمي والهضاب العليا ا لوسطى،تجـــسدها المحـــاور الوطنية التي تمر بإقليمها ، المحور المتمثل في الطريق الوطني رقم 08 الذي يربط الجزائـــر العاصـــمة بالجلفة و الطريق الوطني رقم 46 يربط بين بسكرة، الجلفة، موقعها هذا أهلها لتكون هم نزة وصل بين شمال البلاد و جنوبها أما على المخطط المحلي فتقع مدينة بوسعادة في الجزء الجنـــوبي لولايـــة المسيلة حيث يحدها من الشمال بلدية أولاد سيدي إبراهيم، من الشمال الشرقي المعـــاريف مـــن الشرق بلدية الحوامد، من الغرب بلدية الت مسلة ومن الجنوب الشرقي و الجنوب الـ غربي كـــلا مـــن بلديتي ولتام و الهامل ، فلكيا تقع على خط طول '11°4 شرقا و '13°35 شمالا، أما على الـــصعيد الجغرافي فتقع أسفل السفوح الشمالية لسلسلة جبال أولاد نايل محصورة بكتل جبلية مـــن الجهـــة الشمالية، الشمالية الغربية و الجنوبية و بمناطق منخفضة من الجهة الشرقية و الجنوبية الشرقية كمـــا يحدها من الجهة الجنوبية الغربية حوض شط الحضنة.

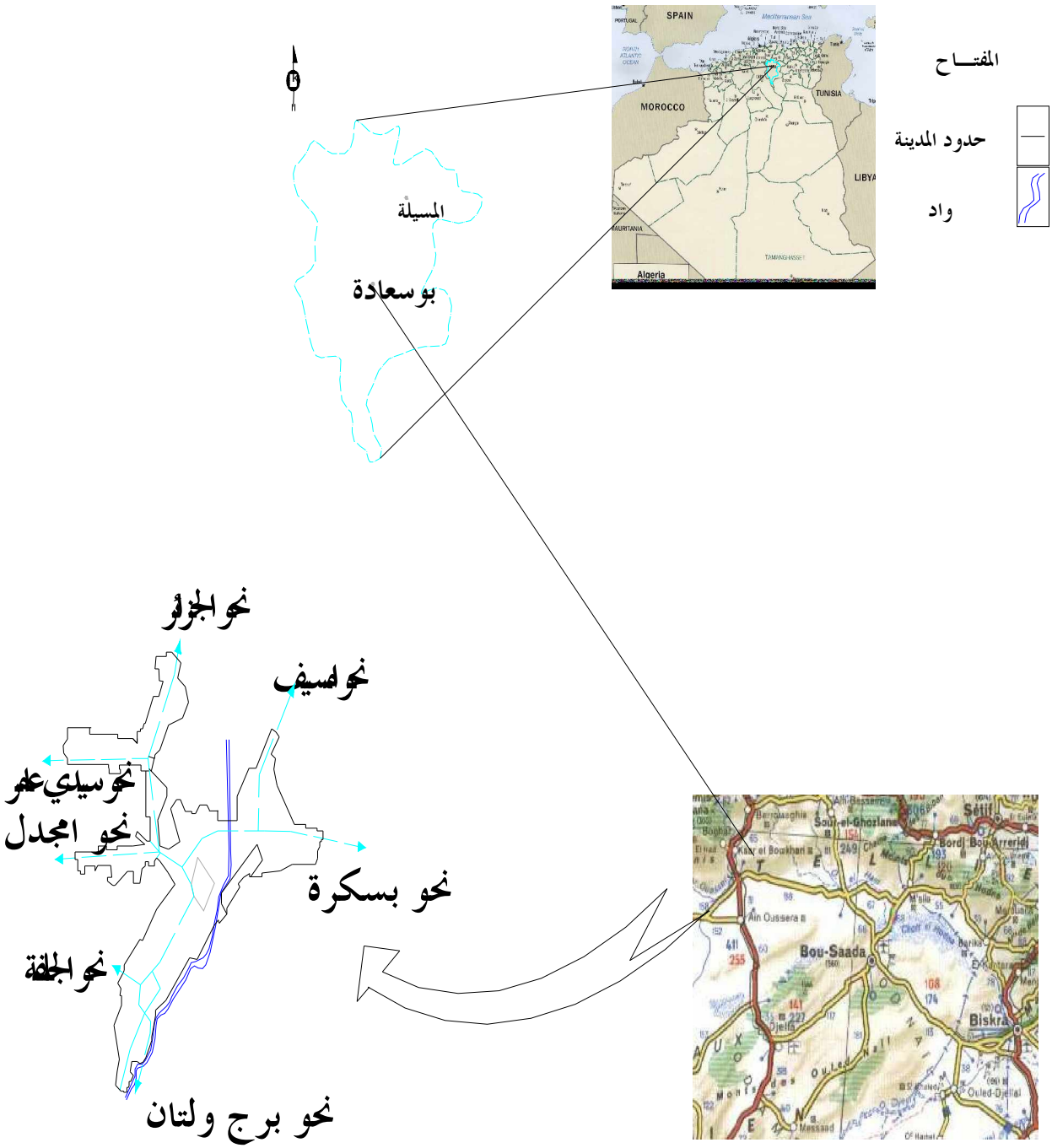
إرتقت بلدية بوسعادة إلى مقر دائرة سنة 1974 في حين عرفت المسيلة الترقيـــة إلى صـــنف ولاية وهي بذلك تحتل المرتبة الثانية من حيث الأهمية السكانية و الإقتصادية بعد المسيلة مقر الولاية . حيث يضم إق ليم الدائرة سبع بلديات، تتربع بوسعادة كمقر بلدية على مساحة قدرها 255 كلم^2 يقطنها حوالي 123236 نسمة حسب تقديرات إحصائيات 2008 (مديرية التخطيط و التهيئـــة العمرانية المسيلة)أي بمتوسط كثافة 483 نسمة/ كلم^2.

1-2.المـــوضع:

إن كان الموضع يعرف بالمكان الأولي للمدينة بالنسبة للعناصر الطبيعية المحليـــة(Bloc-Duraffour Pierre, op.cit, P24)، تقع مدينة بوسعادة في السفوح الشمالية لسلسلة جبال أولاد نايل محصورة بكتل جبلية من الجهة الشمالية، الشمالية الغربية والجنوبية وبمناطق منخفضة من الجهة الـــشرقية و الجنوبية الشرقية كما يحدها من الجهة الجنوبية الغربية حوض شط الحضنة.

بعد إرتقائها إلى صنف دائرة منذ سنة 1974 شهدت مدينة بوسعادة تطورا عمرانيا سريعا ، فزاد إستهلاك المجال الحضري بصورة مذهلة للإستجابة للطلب المتراكم على السكن و المرافق العمومية الناجم عن النمو الديموغرافي الرهيب خاصة ذلك المتعلق بالهجرة أو ما يعرف بالنزوح الريفي نحو المدينة، لقد أفرز هذا الوضع تضاربا كبيرا في الأشكال العمرانية الحديثة .

مقارنةقلك المميزة للنسج العتيقة بعد إ نفلات المراقبة و التحكم في تسيير المجال الحضري من أيدي السلطات العمومية فكان التدهور الحاصل في المجال العمراني السمة المميزة لعمليات التعمير الحديثة ما فتئت من خلالها الهوة بينها و بين الأنسجة العتيقة تزداد إتساعا يضاف لها نفاذ الأراضي القابلة للتعميرحيث تم إ ستهلاك المجال المحدد لنمو المدينة حسب ما أملاه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1993في فترة وجيز ة لم تعد عشرية من الزمن، سواء كان ذلك بطرق قانونية أو غير قانونية فتم اللجوء لإجراء مراجعة هذا الأخير للبحث عن حلول مناسبة لهذه المعضلة.



الشكل (5-1) : موقع مدينة بوسعادة

المصدر : الصور من مديرية السياحة لولاية المسيلة " أوراق سياحية لولاية المسيلة" ، 2004

1-3.المـــناخ:

موقع بوسعادة في منطقة الحضنة التي تتميز بمناخ يتراوح بين المعتدل و القاري، حيث كميـــة التساقط جد ضئيلة و غير منتظمة.

يتميز مناخ بلدية بوسعادة بشتاء بارد قليل الأمطار وصيف حار و جاف على غـــرار المنـــاخ القاري إذ موقعها الجغرافي بين منطقتين متباينتين حيث تعتبر منطقة إنتقالية بين مناخ شـــبه رطـــب بالشمال و آخر جاف بالجنوب، هذا ما يفسر تعرضها لتيارات هوائية شمالية باردة شتاءا وجنوبيـــة حارة صيفا، في ما يلي نستعرض عناصر المناخ بشيء من التفصيل.

1-3-1. الحرارة:

بلغ متوسط درجات الحرارة 9° م مع 3.6° م كحد أدنى وهنا يجب الإشارة أنه تم تـــسجيل درجات حرارة أدنى 0.3° م خلال فصل الشتاء، أما في فصل الصيف فمعدل درجات الحـــرارة القصوى المسجلة بلغت 45.10 ° م وأعلى درجة حرارة مسجلة بلغت 46.4° م. تراوح الفارق الحراري بين الليل و النهار بين 12.4° م و20° م

الجدول (5-1): درجات الحرارة للفترة الممتدة من 1996إلى2006

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط درجة الحرارة القصوى	15.70	20	28.90	30.40	39.70	45.10	43.90	43.30	36	28.10	21.10	18.6
متوسط درجة الحرارة الدنيا	3.6	1.4	8.90	18	20.10	18.3	24.10	24.3	17.20	12.50	2.10	1.20
متوسط الحرارة	8	10.70	18.90	24.2	29.9	31.70	34	33.8	26.6	20.3	11.6	9.90
الفارق الحراري السنوي الليلي	12.1	18.6	20	12.4	19.6	26.8	19.8	19	18.8	15.6	19	17.4

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس)

1-3-2. التساقط:

حسب معطيات الأرصاد الجوية الواردة من محطة مطار الديس فإن المتوسط السنوي للتساقط لا يتعدى 252 مم في السنة، في الفترة الممتدة ما بين 1996 و2006 معدل كمية التساقط لم تتعدى 168 مم في السنة.(محطة الأرصاد الجوية مطار عين الديس).

أما فيما يتعلق بالجليد تم تسجيل 30 يوما يتشكل فيه الجليد خلال السنة.

1-3-3. الرطوبة:

الرطوبة النسبية تتراوح بين 40% و60 % مع حد أدنى يقدر بـ 21% خلال الفصل الحار و الدمج بين درجة الحرارة المرتفعة و الرطوبة المنخفضة تجعل صيف بوسعادة أكثر حرارة و جفافا(محطة الأرصاد الجوية مطار عين الديس).

الجدول (5-2): الرطوبة النسبية

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة القصوى	83	76	65	63	56	54	47	44	62	69	86	84
الرطوبة الدنيا	52	42	37	32	30	22	21	21	30	39	52	56
المتوسط	65.5	59	51	47.5	43	38	34	32.5	46	54	69	70

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس)

1-3-4. حركة الرياح:

الموقع الجغرافي المميزلمنطقة بوسعادة يؤثر بشكل كبير في توجيه و شدة الرياح التي تهب على المنطقة، فالسلاسل الجبلية المحيطة بالمدينة تعمل على توجيه التيارات الهوائية نحو منخفض واد بوسعادة. المسلك الذي تتحكم فيه توجيهه التضاريس يتجسد في:

- البحري: رياح شمالية بحرية تحمل أمطارا و أحيانا ثلوجا خلال بعض أيام الشتاء.
- الظهراوي: يهب غالبا في الشتاء من الجهة الشمالية الغربية يحمل الرطوبة و البرودة الشمالية و أحيان الأمطار.
- الغربي: رياح جافة و باردة شتاءا و جافة عاصفة صيفا.

- السيروكو: جد ساخن يهب خلال شهر تقريبا من فصل الصيف.
- الشرقي: يمر بمرتفعات الأوراس شتاءا حاملا موجة من البرد الذي يتحول صيفا إلى ريـــاح جافة.

1-3-5. جداول ماهوني:

تؤثر المعطيات المناخية على العمارة لتحسين الأداء الوظيفي، من بين الأبحاث التي تخص هذا المجـــال نذكر أعمال ماهوني، الذي يقوم بتحليل عناصر المناخ (درجات الحرارة، حركة الرياح، الرطوبـــة النسبية والتساقط) توصيات تخص التصميم على المستوى العمراني و البناية على حد سواء . (Nouibat Brahim , 1997, P124.)

- **درجة الحرارة:**

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط درجة الحرارة القصوى	15.70	20	28.90	30.40	39.70	45.10	43.90	43.30	36	28.10	21.10	18.6
متوسط درجة الحرارة الدنيا	3.6	1.4	8.90	18	20.10	18.3	24.10	24.3	17.20	12.50	2.10	1.20
متوسط الحرارة	8	10.70	18.90	24.2	29.9	31.70	34	33.8	26.6	20.3	11.6	9.90
الفارق الحراري السنوي الليلي	12.1	18.6	20	12.4	19.6	26.8	19.8	19	18.8	15.6	19	17.4

المصدر: محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب

أعلى درجة حرارة = 45.10ْ م

أقل درجة حرارة= 3.6ْ م

المتوسط السنوي لدرجة الحرارة =(أعلى درجة حرارة + أقل درجة حرارة)/2= 24.35ْ م

الفارق الحراري السنوي = (أعلى درجة حرارة – أقل درجة حرارة) = 41.5ْ م

- **الرطوبة النسبية :**

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة القصوى	83	76	65	63	56	54	47	44	62	69	86	84
الرطوبة الدنيا	52	42	37	32	30	22	21	21	30	39	52	56
المتوسط	67.5	59	51	47.5	43	38	34	32.5	46	54	69	70
المجموعة	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

المجموعة 1 متوسط الرطوبة النسبية <30%

المجموعة 2 متوسط الرطوبة النسبية بين 30-50 %

المجموعة 3 متوسط الرطوبة النسبية بين 50- 70 %

المجموعة 4 متوسط الرطوبة النسبية > 70 %

- **الأمطار و الرياح:**

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
سرعة الرياح	**3.3**	**4.0**	**3.7**	**4.4**	**3.3**	**3.1**	**2.7**	**2.6**	**2.4**	**2.5**	**2.5**	**2.6**
الرياح السائدة	ش غ	ش غ	ش	غ	غ	ج غ	ج غ	ج	ج	ش	ش غ	ش غ
الرياح الثانوية	ج	غ	ش ع	ش غ	ج غ	ج	ج	شر	شر	ش شر	ش	ش

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

التساقط: المعدل السنوي للتساقط = 178 مم / السنة

- حدود الراحة:

		م س درجة الحرارة > 20		م س درجة الحرارة 15- 20		م س درجة الحرارة < 15	
		نهارا	ليلا	نهارا	ليلا	نهارا	ليلا
مجموعة الرطوبة	1	34-26	25-17	32-23	29 -14	30 -21	21 -12
	2	31-25	24-17	30-22	22 -14	27 -20	20 -12
	3	39-23	23-17	28-21	21 -14	26 -19	19 -12
	4	27-22	21-17	25-20	20 -14	24 -18	18 -12

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- تشخيص الراحة:

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط الشهري لدرجة الحرارة العظمى	13.7	16	19	22.7	28.6	34.3	38.2	38.4	32.2	26.1	18.5	14.8
الراحة النهارية القصوى	26	28	28	29	31	34	34	31	31	29	28	26
الراحة الحرارية الدنيا	19	21	21	23	25	26	26	25	25	23	21	19
المتوسط الشهري لدرجة الحرارة الدنيا	3.6	5.1	7.1	10.4	15.1	20.1	23	23.4	19	13.8	8.4	4.6
الراحة الليلية القصوى	19	19	19	19	20	22	29	24	22	19	19	19
الراحة الليلية الدنيا	12	12	12	12	14	14	17	14	14	12	12	12
الإجهاد نهارا	ب	ب	ب	م	م	ح	ح	ح	ح	م	ب	ب
الحراري ليلا	ب	ب	ب	ب	م	م	م	م	م	م	ب	ب

ب : بارد م : مريح ح : حار المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- المؤشرات:

	الإجهاد الحراري	جموعة الرطوبة	الفارق الحراري الليلي	التساقط
ر1	الحرارة النهارية	4		
	الحرارة الليلية	2 أو 3	10° >	
ر2	الراحة(الليلية)	4		
ر3				200 مم >
ح1		1.2 أو 3	10° <	
ح2	الحرارة النهارية	1.2		
	الحرارة النهاريـــة و الراحـــة الليلية	1.2	10° <	
ح3	برودة نهارا و ليلا			

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ	س	أ	ن	د	المجموع
ر1 حركة الهواء ضرورية													
ر2 حركة الهواء مرغوبة													
ر3 الحماية من المطر													
ج1 الطاقة الحرارية ضرورية	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	12
ج2 النوم في الهواء (خارجا)						x	x	x	x				4
ج3 الحماية من البرد	x	x	x								x	x	5

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- جدول التوصيات (المتطلبات):

المؤشرات					
ر1	ر2	ر3	جـ1	جـ2	جـ3
			12	4	5

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- وضع المبنى و مخطط الكتلة:

			11-0			X	1	التوجيه بإتباع المحور شرق غرب
			12-11		12-5			
					0-4	X	2	مخطط متضام ذو أحواش

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- المساحات المتروكة بين البنايات:

12-11							3	مسافات واسعة لتخلل الهواء
10-2							4	مثل 3 مع الحماية من الرياح
1-0						X	5	مخطط متضام

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- حركة الهواء:

12-1							6	مسافات واسعة لتخلل الهواء
1، 2							7	مثل 3 مع الحماية من الرياح
0						X	8	مخطط متضام

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- **أبعاد الفتحات:**

0		1-0					6	فتحات عريضة 40% إلى 60% من مساحة الحائط
12-1								
							7	فتحات متوسطة 25% إلى 40%
		5-2						
0		10-6					8	فتحات صغيرة 15% إلى 20%
3-0		12-11					9	فتحات صغيرة جدا من 10%إلى 20%
12-4						X	10	فتحات متوسطة 25% إلى 40%

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- **موضع الفتحات:**

12-3							11	فتحات في الجدران الجنوبية و الشمالية لضمان حركة دائمة للهواء
2-1			5-0					
2-1			12-6			X	12	كما في الحالة السابقة مع فتحات في الجدران الداخلية
0	12-2					X		

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- **حماية الفتحات:**

					2-0	X	13	حماية ضد الإشعاع الشمسي المباشر
		12-2					14	الحماية ضد الأمطار

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- الجدران و الأرضيات:

			2-0				15	جدران خفيفة، تخلف زمني قصير
			12-3			X	16	بناء ثقيل، تخلف زمني أكبر من 8 سا

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- الأسطح:

12-10			2-0				17	أسطح خفيفة، مساحة عاكسة، فراغ بين السطح و....
			12-3				18	سطح خفيف مع عازل
9-0			5-0					
			12-6			X	19	سطح ثقيل مع تخلف زمني أكثر من 8 ساعات

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

- المجالات الخارجية:

				12-1		X	20	مجال للنوم في الهواء الطلق
		12-1					21	مسار لتصريف مياه الأمطار

المصدر: (محطة الأرصاد الجوية عين الديس+ معالجة المعطيات من طرف الطالب)

جدول(5-3):جدول تلخيصي للتوصيات الناتجة:

	التوجيه بإتباع المحور شرق غرب
	مخطط متضام ذو أحواش
	فتحات متوسطة 25% إلى 40%
	فتحات في الجدران الجنوبية و الشمالية لضمان حركة دائمة للهواء مع فتحات في الجدران الداخلية
	حماية ضد الإشعاع الشمسي المباشر
	بناء ثقيل بالنسبة للجدران و الأرضيات، تخلف زمني أكبر من 8 سا
	سطح ثقيل مع تخلف زمني أكثر من 8 ساعات
	مجال للنوم في الهواء الطلق

المصدر: من إنجاز الطالب

1-4. الخصائص الجغرافية:

للمكونات الجغرافية و المناخ علاقة تكاملية تلازمية متبادلة، بوسعادة الموجودة ضمن حوض الحضنة، هذا الحوض شبه الجاف الذي يبلغ متوسط إ رتفاعه 400 م عن سطح البحر محاط بجبال التي يتعدى علوها 1000متر يكسب المنطقة مميزات مناخية خاصة ، حيث يقر (Despois.j) على أن الجغرافيين يتفقون على تقسيم الحضنة إلى أربعة مناطق متمايزة؛ الجبل، السهل، الشط و الرمال (Necib Youssef, op.cit, P33)، فمنطقة بوسعادة تشكل نقطة ربط بين السهل و الجبل إذ تتجلى على شكل رواق طبيعي يتجه من الغرب و الجنوب الغربي نحو الشرق و الجنوب الشرقي الذي يعمل على إ ستقطاب الإضطرابات الجوية الغربية و الشمالية الغربية المحملة بالأمطار الوحيدة التي يمكنها بلوغ المنطقة، غير أن هذه الإضطرابات أثناء مسارها من الأطلس المغربي نحو منطقة الحضنة تمر عبر الهضاب الوهرانية وكذا السهول العليا الوسطى التي تفرغ جل حمولتها بها.

أما الإضطرابات الشمالية و الشمالية الشرقية فهي أقل ترددا، غير أنها غالبا ما تكون محملة بالثلوج يمكن أن يصل عدد المرات التي تث لج فيها إلى تسع مرات في السنة وتدوم مدة السقوط في متوسطها ثمانية أيام.

يتميز المجال الطبيعي لمدينة بوسعادة على عكس المسيلة بوجود ثلاثة كتل تضاريسية تتحكم في توجيه وتحديدالنسيج العمراني من جهة ومن جهة ثانية تؤثر في المناخ و عناصره (Necib Youssef,idem, P29).

تتمثل هذه الكتل في :

1-4-1. السلاسل الجبلية:

تعمل التضاريس المشكلة للمحيط الطبيعي على تحديد مجال الواحة في شكل رواق بين السلاسل الجبلية التالية:

السلسلة الأولى تمتد الشمال نحو الجنوب توازي مجرى وادي بوسعادة، تتألف من جبل موبخرة (772 م)، يوازيه جبل كردادة (947 م) الذي تستند إليه الواحة.

السلسلة الثانية من الشرق نحو الغرب المتمثلة في جبل منكب سيدي إبراهيم (718م)

جبل العلق في أقصى الحدود الجنوبية أعلى قمة به تبلغ 1343م .

السلاسل الجبلية المتكونة من نفس مكونات الكثبان (الكلس، الصلصال و الطباشير).

2- التطور العمراني لمدينة بوسعادة:

يعود تعمير مدينة بوسعادة ،التي يرجع إ سمهاحسب المؤرخين لغبطة مؤسسها لما إ نبهر بموقعها الجذاب (الولي سيدي ثامر)،في موضعها الحالي كتجمع بشري لقبائل البدارنة الرحل (من جبال أولاد نايل نحو الجنوب و الحضنة نحو الشمال) في أواخر القرن الخامس عشرة (. Benhamouda Linda, 2001, P105)

قبل هذا التاريخ كانت منطقة بوسعادة مجال عبور للبرابرة الرحل في رحلة البحث عن المراعي إلى غاية فترة وصول الإستعمارالروماني الذي جعل منها محطة إ ستراحة للجند متجسدة في القلعة الرومانية لضمان الحماية و المراقبة، إ ضمحلت معالمها فيما بعد لتستعيد دورها أثناء ولوج الإستعمار الفرنسي للمنطقة حيث أعاد تشييدها.

وقد لعب الوادي الذي يعرف اليوم بوادي بوسعادة دورا كبيرا في ظهورها بداية من القرن العاشر حيث أصبحت ملتقى للقوافل التجارية، كما تعاقب عليها الإباضيون، الهلاليون و القبائل لرحل الوافدين من مصر دون نية الإستقرار ، يمكن تقسيم مراحل التطور المجالي لبوسعادة لثلاثة مراحل رئيسية حسب الوقائع التاريخية:

2-1. مرحلة التأسيس:

رجع أغلب الباحثين و المؤرخين أن الفضل في وجود مدينة بوسعادة يعود للوليين سيدي سليمان (رجل دين)و سيدي ثامر (رجل حرب) القادمين من الساقية الحمراء بعد سقوط الأندلس، فتفرغ سيدي سليمان لتدريس القرآن لقبائل البدارنة وأعلن ولايته لسيدي ثامر الذي قام بتأسي النواة الأولى للمدينة المتمثلة في القصر ،نموذج المدينة الإسلامية ، فشيد مسجد النخلة وقام بغرس النخيل الذي شكل في ما بعد الواحة، ثم قام ببناء مسكن خاص به، فسكنات خاصة بأبنائه تليها سكنات خاصة بطلبة.هذا التتابع شكل فيما بعد الهيكل المجالي للقصر المتمثل في حي أولاد عتيق (فروع سيدي ثامر) و حي العشاشة (الطلبة و الأتباع)، وقد تدعم القصر بإنشاءات خلال القرون الثلاثة الأولى من الوصاية العثمانية تمثلت في البيوت الناجمة عن النمو الديموغرافي، فبعد أن كان القصر لا يضم سوى بعض المئات من الأفراد خلال السنوات الأولى من الوجود، أصبحت بوسعادة المتمثلة في القصر الذي لا يمكن أن يعد أكثر من 1000 نسمة عكس ما ذهبت إليه السلطات العثمانية، حسب العقيد (colonel Pein) في فجر الوصاية، بوسعادة حي من 4500 ساكن يعملون على فلاحة 10000 نخلة موزعة على 500 بستان يقطنون 600 مسكن(Necib) Youssef, op.cit, P292.

.بمجيء المستعمرللمنطقة وجد القصر على شكل مدرج ، في الجزء العلوي حي أولاد عتيق أما الجزء السفلي فخاص بالميامين، يحيط به سور يرسم معالم المدينة و يحميها.





الصورة رقم(5- 1)،(5-2): الصورتان تمثلان نموذج عن البيئة العمرانية لقصر بوسعادة في 1940 وتظهر نمط البناء و الرحبات وارتيادها من طرف السكان

المصدر: http://digitallibrary.smu.edu/cul/gir/ww2/mcsc/nafrica/pages/mcs018na.htm

2-1-1. التطور العمراني في فترة الإستعمار الفرنسي:

إن لمجيء المستعمر و بسط نفوذه و سلطته على المنطقة منذ 1849 وفرض منطقه في هيكلة المدينة الأثر الكبير على للنسيج العمراني وما ينجر عنه من إضطرابات في ظروف المعيشة ونمط بها خاصة ما تعلق منها بالحياة الإجتماعية و الإقتصادية على وجه الخصوص، يمكن تقسيم هذه الحقبة لمرحلتين حسب تطور النسيج والأحداث التاريخية المرافقة له وكذا الصور و الخرائط المنجزة.



الشكل (5-2): الأحياء المكونة لنسيج القصر
المصدر:Nacib Youcef,1986

2-1-1-1. التضاد في الهيكلة العمرانية المرحلة من 1849 إلى 1902

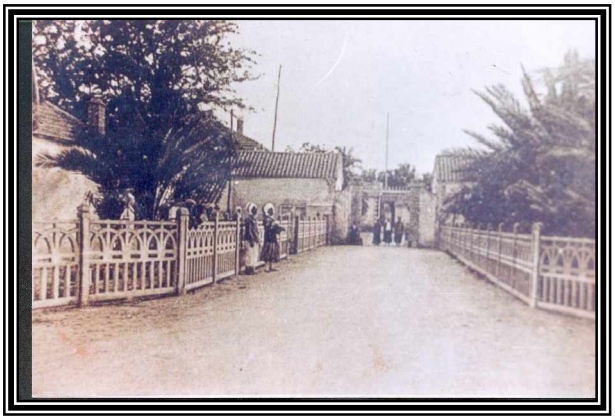
أول عنصر أسسه المستعمر عد إستقراره هو قلعة كافانياك التي إ حتلت مكان القلعة الرومانية المضمحلة، ثم ساحة العقيد بان التي تتاخم ساحة السوق، في هذه الفترة لازال القصر يشكل الجزء الرئيسي من النسيج حسب أول مخطط منجز من طرف العسكريين سنة 1860، حيث يتـــضح أن القصر مشيد على منحدر كما سبق ذكره بإ تجاه الوادي حيث يمثل النسيج ربع المساحة المزروعـــة المتمثلة في حوالي 400هكتار التي تحيط بهذا الأخير من الجنوب و الجنوب الغربي، إضافة للعـــشيرة الأصلية المؤسسة للقصر، فقد شهدت السنوات الأولى للاستعمار مجيء وتوطن البدو الرحل حـــول المدينة المتمثلين في أولادعمور و أولاد سيدي إبراهيم، سنة 1870 تم إنشاء مخطط عـــام للواحـــة

بسلم 4000/1حيث تغطي المدينة و البساتين المحيطة بها مساحة قدر ها 272 هكتارا، أمـــا فيمـــا يخص النسيج الأوروبي فتبدأ من ساحة العقيد بان المسماة بساحة السوق بالنسبة للسكان المؤسسين للقصر، بالتالي أطلبنج الساحة مدلولين مختلفين؛ فيعتبر هذا الإطار المدخل المفـــضل و المركـــ ز العصبيللحياة الإقتصادية والإ جتماعية وكذا محطة للقوافل الوافدة من الصحراء و الخـــارج، أمـــا بالنسبة للتعمر فقد أخد هذا المجال مدلولا آ خرا لتمجيد الإستعمار كرمز للإ نتصار العـــسكري على المقاومة (الزعاطشة)كما يشكل نقطة مراقبة لحركة السكان المحليين من خلال جـ علـــه رمـــز للمنطقة الحدودية بين الإستعمار و المستعمر(Necib Youssef ,idem, P294.)

لم يشهد القصر نموا مجاليا معتبرا في هذه الفترة، "إذ خلال 50سنة من الوجود الإ ستعماري النسيج لم يعرف أي زيافيما يخص المساحة بالرغم من الزيادة المسجلة في تعداد الـــسكان لهـــذا الأخير الذي بلغ ستة ألاف نسمة بمعدل زيادة قدرها 25% مقارنة بسنة 1849 موزعون علـــى ستمائة بيت يمكن تفسير هذه الظاهرة على ضوء خصائص المدن العتيقة المغاربية، حيث الركود و السكون في التعمير يقابله إكتضاضا سكاني متزايد ،في نفس المرحلة و إستندا لمخطـــط مجهـــول التاريخ لكن يعود للفترة التي سبقت سنة 1901".(Necib Youssef,idem, PP294-295).

يبرز عنصرين أساسيين، أولهما أن المدينة محاطة من الجنوب، الجنوب الغربي و الشمال الشرقي بمساحة تحتوي مخيمات، وسائل عسكرية وثكنات تغطي مساحة أكبر من تلك التي يحتلها القـــصر، أما العنصر الثاني فيتمثل في التضاد بين تراص النسيج الأصلي و الإ نفتاح المميز لشوارع وســـاحات النسيج الاستعماري، هذه النقطة بالذات أشار إليها يوسف نسيب مبرزا عناصر التضاد كما سيرد في الجدول رقم(5-4) (Necib Youssef ,idem, P293.)





الصورة رقم(5-3)،(5- 4): الصورتان تمثلان بعض المنشآت السياحية والمدنية ، وهي مبنية على الطراز الغربي على عكس ما هو موجود في القصر.

المصدر:Melvin Shaffer with Bou Saada, Algeria, in backgroun
http://digitallibrary.smu.edu/cul/gir/ww2/mcsc/nafrica/pages/mcs018na.htm

جدول (5-4): مقارنة بين خصائص النسيجين الاستعماري و العتيق

الحي الأوروبي	القصر
نسيج مفتوح	نسيج متراص
شوارع محورية	شوارع ملتوية
شرايين عريضة	ممرات ضيقة
بيوت ذات فتحات متعددة	بيوت مفتوحة بباب
سكنات تتميز بالخصوصية	سكنات متشابهة
معدل شغل المسكن ضعيف	إكتضاض
تغطية المساكن بالقرميد	تغطية المساكن – سطوح
حدائق مجاورة للمساكن	حدائق خارج مجال السكنات
انطباع البهجة و السعادة	انطباع الخوف
الحياة الدينية ثانوية	الحياة الدينية أساسية

المصدر:Necib (youssef), 1986

2-1-1-2.الفترة من 1903 إلى 1962:

في الحقيقة لا توجد بيانات دقيقة حول التطور المجالي لـ لمدينة خلال هذه الحقبة إلا أنه إ عتمادا على بعد المخططات المنجزة ضمن هذا المجال الزم ني ، و كذا بعض الأعمال لباحثين ، فقد إستمر نمو المدينة الجديدة (النسيج الإستعماري) المتكونة من سكنات خاصة بالموظفين الفرنـــسيين و محـــلات الإداريةتالإدارية المتمثلة في مقرات، الدرك الوطني، السجن، البلدية المختلطة الخ ....كما عرف النسيج ميلاد أحياء جديدة أهمها : حي أسطيح الأوربي غرب النواة الأولى للمدينة يتميز بخصائص

نمط المعمر الأوروبية، حي الدشرة القبلية من الجهة الشرقية بمحاذاة الوادي، يضاف إليها حي القيسة و الكوشة . تتميز الأحياء غير الأوروبية بكونها لا تعتمد على تنظيم مجالي وفق مخططات على غرار نسيج القصر لكن نسجل إختلاف جوهري بين النموذجين الناجم عن الظروف المحيطة بعوامل وجودها و ظهورها الخاضعة أساسا لمعادلة المتغيرين، المكان و الزمن.

من جهة أخرى، إ ستنادا لصورتين جويتين لسنتي 1951 و 1972 على ا لتوالي يتضح أن المدينة توسعت وتمإت بشكل كبير نحو الغرب و الجنوب بالرغم من ع ائق الجبال(جبل كردادة) الذي إستندت إليه الواحة و أصبح فيما بعد عائقا لنمو المدينة نحو الجنوب، بعدما كان شكل النسيج الأهل بالسكان يتجه نحو شكل دائري حيث يبرز المخطط الإشعاعي الذي يمثل مركزه مسجد النخلة، ترك فيما بعد المكان لمحيط أقل إنسجاما مقارنة بسابقهن ذو شبه دائري.

2-1-2. ما بعد الاستقلال:

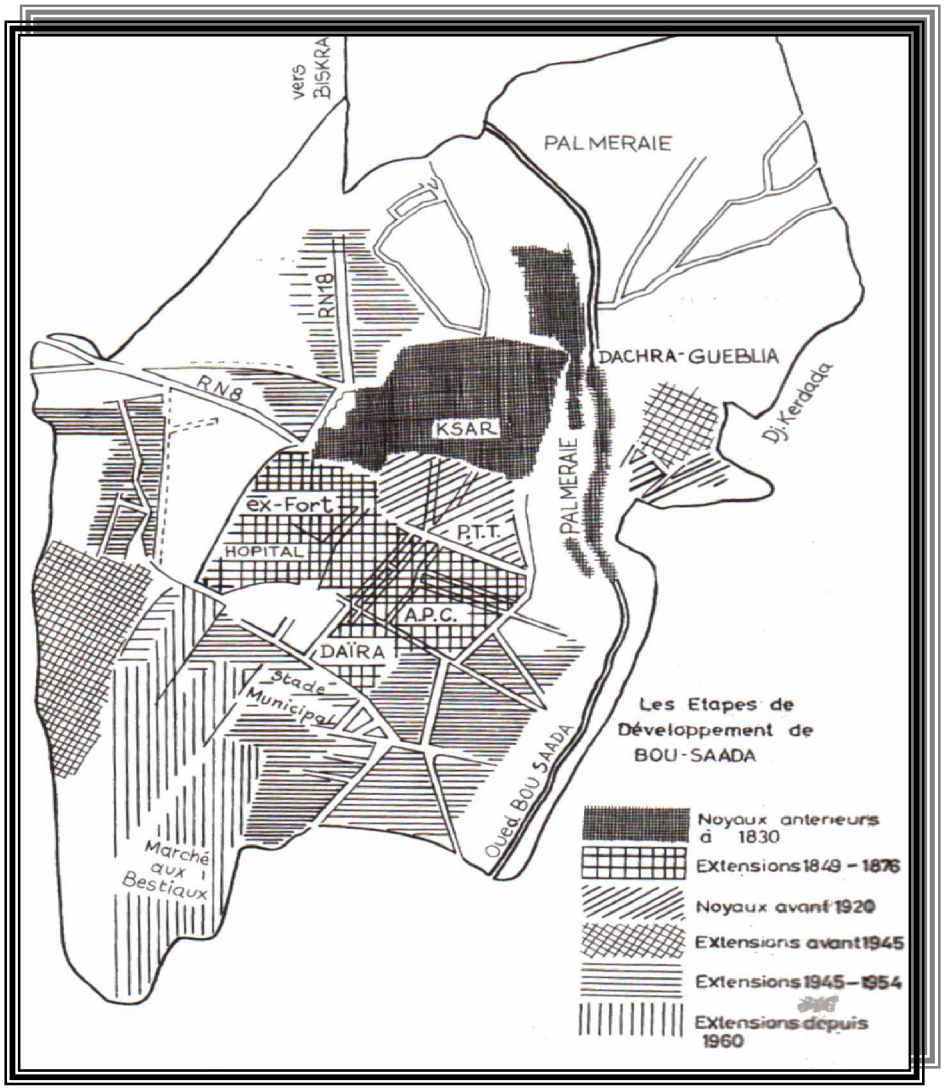
يعد إستقلال الجزائر نقطة تحول في تاريخ الجزائر و سيادتها و الخلاص من ظلمات الإستعمار وانطلاق في إعادة تعمير و بناء ما خلفه هذا الأخير من دمار و خراب ، وقد مرت الجزائر بمراحل هامة من خلال سياسات ومشاريع قوانين تنعكس على المجال الحضري والهيكل العمراني الجزائري بصورة عامة. سنحاول من خلال هذا القسم التطور المجالي بعد الإ ستقلال ، تقسيمها إلى مراحل وفق محطات بارزة من خلال السياسات المتبعة لها أثرها الجلي على المجال.

2-1-2-1.الفترة من 1962إلى 1974: تم تسجيل جمودا و ركودا كبيرين في قطاعي التعمير والسكن غداة الإستقلال تعتبر وضعية منطقية لدولة حديثة العهد بالسيادة والإستقلال و ما يرافقه من صعوبات على شتى الأ صعدة خاصة السياسية و الاقتصادية ، هذه الوضعية فتحت المجال أمام المواطنين لإنجاز مساكنهم بأنفسهم وهي الصورة الرئيسية التي طبعت صور ة المجال في السنين الأولى من الإستقلال خاصة بعدالنزوح الريفي الذي شهدته بعد الإ ستقلال. الجدير بالذكر هنا أن نمط العمارة المتبع تأثر بشكل كبير بالنسيج الاستعماري من جهة و من جهة ثانية فهو النواة الأولى لميلاد ما يعرف بالسكن غير القانوني الذي يعود أصله للحقبة الاست عمارية. النسيج العام للمدينة و إنطلاقا من الصورة الجوية الملتقطة سنة 1972 اتخذ شكلا قريبا من المربع بعد أن كان شبه دائري، حيث أن الزيادة التي إ كتسبها المجال الموجهة من الجنوب الغربي والشمال الشرقي نحو فندق القائد و جزيرة سكنات الضفة اليمنى بإمكانها تعويض بساتين الضفة الشمالية للوادي ،توسع المد ينة يسير حسب جملةالعوائق التي تتحكم في تحديد إ تجاهه كما تم التطرق إليه في الدراسة الطبيعية فموضع

المدينة الذي تحشره الجبال من الغرب و الجنوب الغربي واحة النخيل المغذية من الشرق و الكثبان الرملية من الشمال.

بقي من الجهة الجنوبية الغربية الإ ختيار الحتمي لـ لمتوسع المجالي، إضافية لإمكانية تجاوز الواحة و التوسع خلف البساتين نحو الشرق بإ تجاه طريق بسكرة ، إمتدت بوسعادة وإلى غاية 1974 على مساحة قدرها 420 هكتارا بعد أن كانت 272 هكتارا سنة 1870 أي إ كتسبت 148 هكتارا على حساب الواحة خلال قرن من الزمن(Necib Youssef,idem, P29).

مع الإشارة إلى أن نسيج القصر لم يسجل أي نمو لمجاله المعبر عنه بوحدة المساحة.

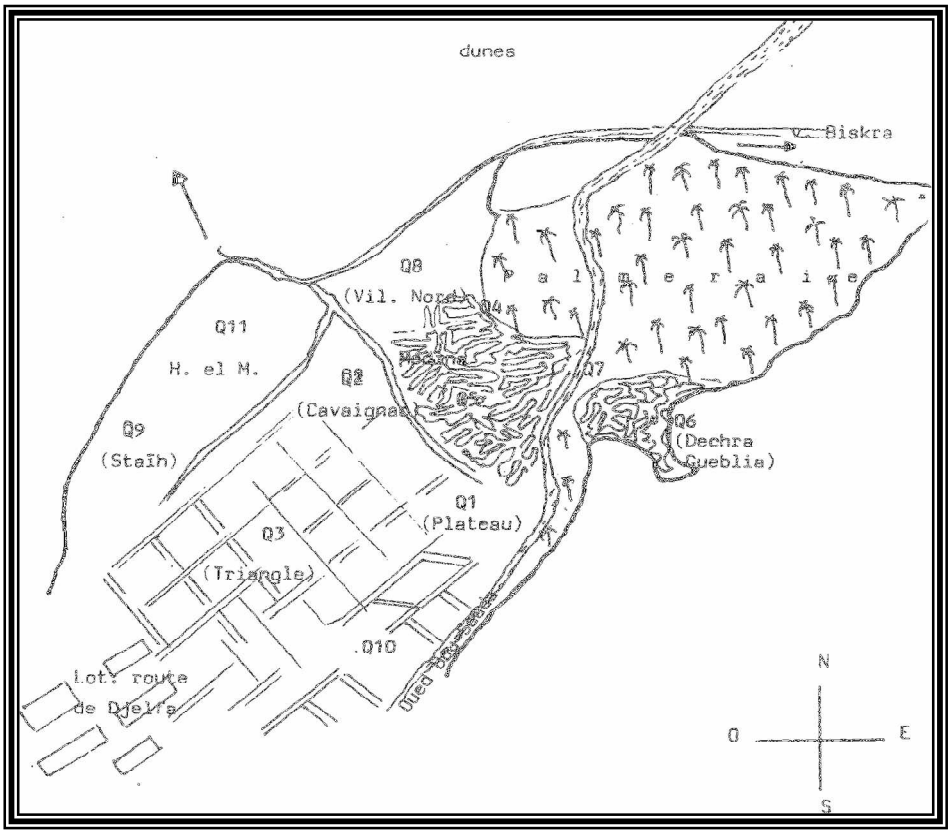


الشكل (3-5): مراحل تطور بوسعادة لغاية 1971

المصدر: Nacib Youcef,1986

2-1-2-2.الفترة من 1974- 1987:

خلال هذه المرحلة بلتفادت بوسعادة من الترقية إلى صف دائرة، لهذا القرار الأثر الكـــبير على نلمو الحضري للمدينة، فبالإضاف ة لإستفادتها من مشاريع تنموية هامة مقارنة بالمراحل السابقة فقد شهدت تدفقا أكبر للسكان المهاجريمن المناطق النائية التابعة لها وكذا م ن خارج إقليم الدائرة الباحثين عن فرص عمل و تطلع لحياة حضرية أفضل عن تلك التي يقدمهاالريف بصفة عامة .كمـــا يبدو أن معدل النموالسكاني الذي لا يساير ه مثيله الإ قتصادي أفرز ضغطا ممارسا على الجماعـــات المحلية لتلبية الحاجات المتزايدة في ظل محدودية الإمكانيات التي تتوفر عليها المدينة خاصة مـــا تعلـــق منها بالسكن التجهيزات العموميةو مناصب الشغل . تم إعتماد سياسة التجزيئات الترابية للإ ستجابة للحاجة الماسة على السكن فبرمجت عدة تجزيئات أصبحت تمثل فيما بعد أحياء كتجزيئات لاكادات (سبة لصاحب المشروع،)تضاف إليها الأحياء غيرالمخططة أو غير القانونية فتم إ ستهلاك أكـــبر للمجال الحضري في مدة وجيزة.



الشكل (5-4): أحياء نسيج مدينة بوسعادة

المصدر:Nacib Youcef,1986

2-2 . وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية :

التطرق لوضعية العقار في بلدية بوسعادة بصفة عامة يق ودنا للحديث عن الإشكال القانوني الذي واجهته الجماعات المحلية لتجسيد البرامج المستقبلية نظرا لتقلصالمجال بـــل و نفـــاذه عـــبر ستإعراض مراحل الزمنية لتطورها المجالي من جهة (فقد تم استهلاك كل الأراضي المخصصة للتعمير المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل الآجال المحددة لها)، ومن جهـــة ثانيـــة الخصائص الطبيعية لمجالها حيث محدودية المجال القابل للتعمير مما عجل اللجوء إلى إجـــراء مراجعـــة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق بغية تبني مخطط جديد يهدف للبحث عن أراضي جديدة للتعمير المستقبلي مع رؤية أبعد لأفاق النمو و التحكم فيه.

2-2-1. الاستهلاك الطبيعي:

يتميز مجال بلدية بوسعادة بخصوصية تتمثل في قلة المجال القابـــل للـــتعمير نظـــرا للطبيعـــة التضاريسية للمنطقة إذ تحتل الوحدات التضاريسية 75 % من المساحة الإجمالية للبلدية المقدرة بـــ 1480.17 هكتارا (م.ت.ت لبلدية بوسعادة) تتوزع حسب الجدول الآتي :

الجدول (5-5): الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة

الوحدات الطبيعية	الاستهلاك المجالي	النسبة المئوية
السهول و الأودية	234.3	% 21.3
المناطق السهبية	225.5	% 20.50
الواحات	55	% 05
الكثبان الرملية	310.2	% 28.20
الجبال	275	% 25
المجموع	1100	% 100

المصدر: مصالح البلدية سنة 2002

نظرا للضغط الناجم عن قلة العقار الخاص بعمليات التعمير المستقبلي فقـــدتم الـــتفكير في إمكانية اللجوء للكثبان الرملية كحل للأزمة الحادة فيما يخص نقص هذا الأخـــير(NecibYoussef, op.citp308)

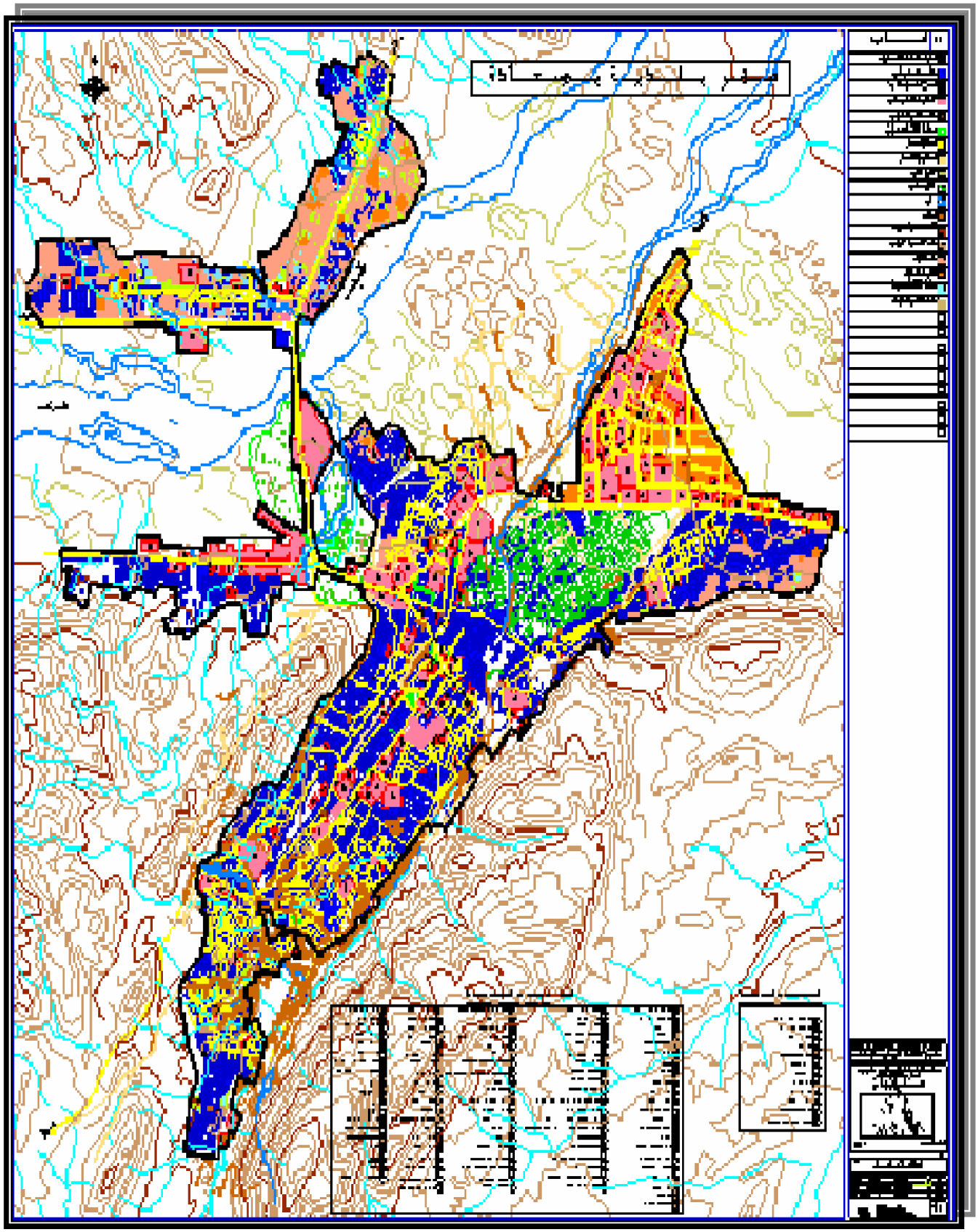
وهذا ما تم طرحه في تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعبير بـــصريح العبـــارة : وجـــود الكثبان الرملية كما هو الحال بغرب البلدية لا تمنع من إقامة البناءات في التوسع المستقبلي (مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2005).

2-2-2. الاستهلاك الحضري لمقر البلدية:

تتربع مدينة بوسعادة على 1480.17 هكتار و بالتالي فهي لا تمثل سوى 5.80 % من المساحة الإجمالية للبلديةمتمثلة في تجمعين رئيسيين مقر البلدية على مساحة 1466.67 هـ و التجمع الثانوي المعذر بمساحة 13.5 هـحيث يتألف المحيط الحضري من ثلاثة كتل مختلفة : السكن، المرافق العمومية والطرقات و الشبكات المختلفة.

- مقر البلدية يتألف من سكنات تستحوذ على مساحة 348.7 هـ أي 23.5 % من مساحة المحيط الحضري تليها المرافق العمومية التي تتربع على مساحة 231.7 هـ أيما نسبته 15.81 % من مساحة المحيط الحضري.

- أما التجمع الثانوي المعذر فيتشكل من 4.54 هكتار(33.62 %من مساحة المحيط) مخصصة للسكن و 1.11 هكتار مخصصة للمرافق العمومية (8.22 %) بالرجوع إلى تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص ببلدية بوسعادة المنجز سنة 1993 الذي ينص على أن الاستهلاك العمراني قدر بـ 1150.9 هكتارا (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1993)، بالتالي فالمساحة المعمرة في الفترة الممتدة ما بين 1993 و 2005 قدره 329.27 هكتارا إستحوذ مقر البلدية على النسبة الكبيرة منه كما ورد في الفقرة السابقة.



الشكل (5-5): المجال الحالي لإقليم مدينة بوسعادة

المصدر: تقرير مراجعة PDAU, 2005

2-3. التحولات في المجال العمراني لمدينة بوسعادة :

نعتقد أن التغيير الفعلي الذي حدث في النمط العمراني لمدينة بوسعادة كان بدخول الاستعمار الفرنسي المدينة ، وبناء الحي الأوربي بتخطيط شطرنجي وشوارع واسعة ومتعامدة وسكنات منفصلة ببساتين إضافة ،إلى التجهيزات والمرافقسواء السياحية أو العسكرية مما أ دخل مفاهيم تخطيطية ومعمارية جديدة ومواد بناء حديثة لم يعتدها الساكن في المدينة من قبل.

و تزامن توسع الحي الأوربي مع بناء الحارتين أولاد أحميدة والزقم الجديد وبداية ظهور نواة الدشرة القبلية ، هذه الحاراتحاءت شوارعها أكثر اتساعا وأ قل تعرجا من شوارع الحارات القديمة للقصر ورحباها أكثر إستقامة ، إلا أنها من حيث نمط البنايات و مواد البناء وشكل التوسع مطابق للحارات القديمة للقصر .

إن هذا التخطيط الأوربي يتناقض مع كل الأنماط والصور البصرية في الحارات العتيقة للقصر في الأربعينيات وخاصة إ بتداءا من (1945) ، حيث أصبحت مدينة بوسعادة مدينة سياحية من الطراز الأول وقبلة للعديد من السواح ، فتم بناء العديد من الأحياء وهياكل الإستقبال ورغم سمة الحداثة التي إ تسمت بها الأحياء الأوربية، إلا أن السكان المحليين أعادوا إنتاج النمط العمراني العتيق لكن الملاحظ هو أن الشوارع أصبحت أوسع قليلا وأقل تعرجا ، أما السكنات فقد كانت تطلى بطبقة إسمنتية أو من الجير أي لم يكن بإستطاعة الساكن المحلي التخلي عن صورته السابقة في نفس الوقت لديه رغبة ملحة في أن يتماشى مع الصور الحديثة .

2-3-1.الأنماط العمرانية الجديدة : تكرست هذه الأنماط نتيجة لضغوط والعوامل والتي من أهمها:

أ-حجم التنمية العمرانية وأزمة السكن إن الشروع في إنجاز م شاريع كبيرة وخا صة مع أزمة السكن، يتطلب إستخدام التقنية الحديثة من أجل السرعة في التنفيذ ، والوسائل المادية ذات الأداء العالي ومواد بناء حديثة هذه التقنية لها تنظيماتها وقوانينها الخاصة بها ، وبالتالي أصبح من الضروري إيراد المواد والوسائل المادية وكذا المعارف والخبرات وطرق وأساليب التخطيط والتصميم من الخارج مثل السكن الجماعي .

ب- المخططات والقوانين : لقد تم تفويض مجموعة من المختصين لإعداد المخططات ووضع المعايير والأسس والقوالمد لما يجب أن تكون عليه المدينة ، وهذا ما قلل من دور المجتمع وحريته في وضع معايير ومقاييس بنفسه ، فمخطط التهيئة والتعمير PDAU يحدد أهداف لنمو

المدينة قد لا تتفق مع رؤية وتطلعات المجتمع كما ساهمت القوانين العمرانية في توطين الأنماط العمرانية، فمن أجل الحصول على رخصة البناء يجب أن تكون هناك شروط تساهم في توحيد النمط العمراني، هذه القوانين التي جاءت مفروضة على الساكن بدلا من أن تكون متوافقة مع إحتياجاته .

ج- تغير مفهوم المسكن : لقد أصبح الساكن في مدينة بوسعادة يرى في الأنماط الجديدة الدليل على الحداثة والتقدم وبالتالي ضرورة الخروج من دائرة القديم وخاصة مع إ ستعمال مواد بنا ء ممثلة في الخرسانة و ظهور السكن الـ عمودي و الذي كان يعطى لطبقة المثقفة، وبالتالي كان في نظر الكثيرين يعبر عن روح العصر، لكن بعد تجربت ه لعدة سنوات ولأنه لم يكن لساكن أي رأي في كيفية تخطيطه وتصميمه ، أدى إلى حدوث تغيرات وتعديلات وخاصة على الواجهات حتى يتوافق هذا النمط مع القيم والاجتماعية السائدة .

-التجزئة الترابية والتي و إن إستجابت خارجيا لبعض الشروط من حيث التخطيط العام والواجهات فإن تصميمها الداخلي محلي والذي تغير هو مادة البناء الخرسانة .

- بالموازاة مع ذلك ظهرت الأحياء غير المخططة بعيدا عن القوانين والرقابة والتي تغطي حوالي 65 %من المساكن في هذه المدينةهذه الأحياء التي يمكن القول أنها تجسدت فيها الخبر ة القديمة المكتسبة ممثلة في الإ عتماد على الأعراف والتقاليد في البناء ، أما بالنسبة لشوارعها والتي رغم إتساعها إلا أنها ليس لها مقاييس موحدة ولا تخضع لأي خطة واضحة " إن تأثير الخبرة القديمة قوي في ترتيب الأولويات بالنسبة للساكنين فيما يخص تصميم وإنشاء مساكنهم " (مشاري عبد الله النعيم ،2002 ،ص6) إذن فالصورة والخيارات المخزنة في أذهان الناس هي التي تساهم في تشكيل هذه الأحياء .

د- الهوية العمرانية لمدينة بوسعادة:

إذا كانت الهوية نتاجتفاعل مستمر بين الإنسانوالبيئة من حوله ، فالمطلوب من أ جل تحقيق الهوية هو توجيه التفاعل بين الإنسان وبيئته لكي تصب في صلب ثقافتنا المحلية .

وإذا كان قصر بوسعادة قد عبر عن هوية ساكنيه وثقافة المجتمع و إستجاب لمتطلباتهم لأنهم من ساهم في تخطيطه وبنائه .

فمدينة بوسعادة اليوم مدينة كبيرة تحوي أكثر من 123ألف ساكن وشهدت العديد من التحولات صاحبتها أنماط عمرانية متعددة أفقدتها هويتها ، وكان لابد من أن تصاحب هذه النقلة

مشاكل إجتماعية وثقافية وحتى إ قتصادية عمرانية " لأن الوسط المادي لابد أن يترك أثـــره علـــى سلوك مستخدميوبالتالي فهناك حلول فيزيائية تتناسب وسلوك جماعة معينة في وقت معـــين ، لأن التعامل مع الإطار الثقافي لجماعة ما سينتج حتما حلولا فيزيائية منـــسجمة مـــع حاجـــة النـــاس الفعلية"(مشاري عبد الله النعيم، نفس المرجع، ص8).

وإذا كانت الصورة البصرية للنسيج العمراني أحد أهم عناصر الهوية لأنها تعكس قـــيم و ثقافة المجتمع إلا أن الساكن في مدينة بوسعا دة قام بإجراء تعديلات وتغييرات إســـتجابة لمتطلباتـــه الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحتى المناخية متجاوزا ما هو مفروض عليه حتى لو أدى ذلك إلى ظهور تناقضات في البيئة الخارجية للمدينة .

3. مبادئ استغلال الأرض العمرانية لقصر بوسعادة :

سوف نحاول تحت هذا العنوان التطرق إلى أهم المبادئ التي قام عليها القصر مفترضـــين في ذلك أن هناك مبادئ ثابتة قام عليها القصر و الذي هو تعبير يضم المتطلبـــات الوظيفيـــة بجانـــب المتطلبات الإنسانية والإجتماعية وكذا المناخية ومحاولة إ ستخلاص ما يمكن إستخلاصه مـــن هـــذه المبادئ للإستفادة منها في التصميمات المستقبلية .

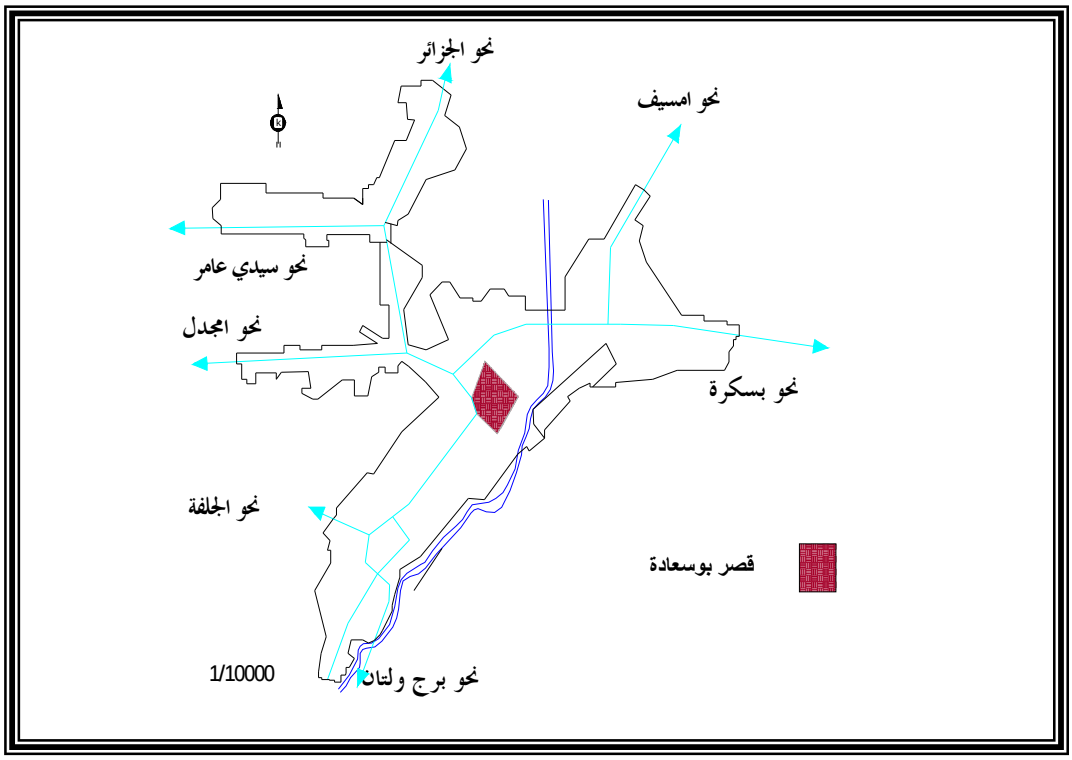
3-1.الموقع والحدود

يقع قصر بوسعادة في الحدود الشمالية الشرقية للمدينة تحده من الـــشمال طريـــق بـــسكرة (الطريق الوطني رقم 46)و حي 20 أوت ، ومن الجنوب: وادي بوسعادة و حي بلاطو .

ومن الشرق : وادي بوسعادة .

ومن الغرب : حي 19 جوان و طريق الجلفة (الطريق الوطني رقم 8).الشكل(6-5).

و يمثل قصر بوسعادة سبعة حارات (أحياء) لكل حارة مسجدها و رحبتـــها و عينـــها و خصائصها و مميزاتها الإجتماعية و هي :حارة أولاد أحميدة العشاشة، حارة الشرفة، الزقم، المامين ، أولاد عتيقلديار الجدد و تجدر الإشارة إلى أ نه في السبعينات من القرن الماضي هدم حيى المـــامين الغربي بالكامل وبناء مكانه حي (الديار الجدد)، و رغم محاولة المخطط أن يكـــون هـــذا الحـــي منسجما مع مخطط القصر إلا أنه فشل في ذلك، خاصة أن تخطيطه شطرنجي و مواد بناءه حديثـــة (الخرسانة المسلحة) .



الشكل (5-6): موقع قصر بوسعادة
المصدر: من انجاز الطالب، 2007.

3-2. النسيج العمراني للقصر :

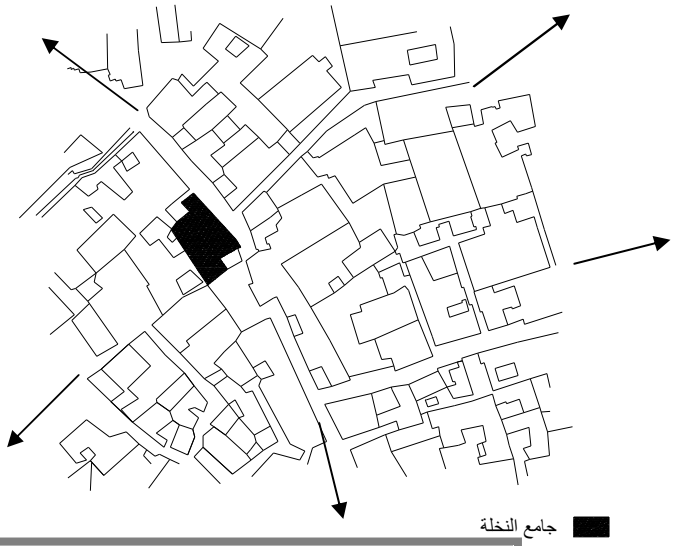
قام النسيج العمراني للقصر على مجموعة من المبادئ أفرزت الكثير من الخصائص البصرية و من هذه الأسس و المبادئ :

3-2-1. تخـــطيط القصر :

يبدو تخطيط القصر شكلا، تخطيط يغيب فيه التنظيم الهندسي الواضح حيـــث يتكـــون مـــن الشوارع متدرجة من العام إلى الخاص و إنتهاء ا بالطرقات غير النافذة .

لكن عند العودة إلى آلياتشكل القصر فهي مرحلية في البناء فليس هناك تخطـــيط مـــسبق لكيف يكون عليه تخطيط القصر أي أ نه يتبع نظام تكويني، فقد بني مسجد جامع النخلة سيدي ثامر حاليا وبجانبه بيت سيدي ثامر، جاورها مساكن لأبنائه فكونوا حارة أولاد عتيق بعدها اقتطعـــت قطعة أخرى بجانب الحارة لأتباع سيدي ثامر و تلامذته فأسسوا حارة العشاشة ، و هكذا مع تزايد السكان تتشكل الحارات (الأحياء) معتمدة على التجانس الإ جتماعي و يـ دخل عامـــل القرابـــة في تحديد ذلك .

أي تخطيط القطيس عفويا في التكوين فـ هو إفراز لمجموعات مـن الأنظمـة الإجتماعيـة والإقتصادية و المناخية، فتعرج الشوارع و إختلاف توجيهها و إ ستقامتها ذو علاقة بناحية الظـل و الشمس أما إ نحناؤها فذو علاقة بإتقاء حركة الهواء المحمل بالتربة، أو بتوفير الخصوصية المحلية لسكان الحاإلى غير ذلك من الجوانب الأخرىأي أن هذا التخطيط هو نتاج عوامل و قواعد منطقيـة واقعية وليس نتاج تخطيط مسبق الإفتراض .



الشكل (5-7):يوضح مثال لتخطيط القصر حيـث تظهر مرحلية في البناء والتوسع تـتحكم فيـه عوامـل اجتماعية واقتصادية وتشريعية انطلاقا من جامع النخلة
المصدر: مشغل ترميم مدينة بوسعادة القديمة ،2006



الصورة (5-5): توضح الكيفية التي يتم فيها التوسع بالتصاق المباني لتكوين الشارع
المصدر: مشغل ترميم مدينة بوسعادة القديمة ،2006

و قد تميز تخطيط القصر بخصائص بصرية يمكن إيجازها فيما يلي :

أ- التدرج الهرمي المتناقص:

و ذلك أن الفراغات العامة في القصر تبدأ من الساحة العامة (الرحبة) إلى الطريق العـام إلى الطريق شبه عام ، وصولا إلى الطريق غير النافذ الذي يعلن عن بداية الحرم الخاص و تبعيـة لملكيـة خاصة والملاحظ هو أن بعض الساحات (الرحبات)تبع مبنى واضح و مسيطر كالمسجد مـثلا رحبة (المامين رحبة وأولاد أحميدة رحبة حارة الشرفة)، هذا التدرج الفيزيائي (المـادي)يتبعـه تدرج وظيفي يتحدد بثلاث أنواع من التفاعل الوظيفي، السيطرة و الإستخدام و الملكية .

ب - الأنشطة الاجتماعية و الثقافية :

تحتوي مختلف الرحبات و الشوارع الرئيسية في القصر وخاصة في الجهة الجنوبية التي يحاذيها السوق و مركز المدينة، على عدة أنشطة تجارية وإجتماعية وثقافية متعلقة بحجم وموقع الساحات والشوارع وعلاقتها بالفراغات المجاورة لها والتي تحدد حجم التدفق من والى هذه الساحات ، فنجد في رحبة المامين الملاصقة لمسجد المامين والتي تشهد تدفقا للحركة تمهيدا للإنتقال من الفضاء العام للقصر إلى المسجد،إعلانا لأهمية وحجم التدفق من وإلى المسجد وينطبق الحال على رحبة البيض التي تشهد الكثير من النشاطات التجارية و تدفقا كبيرا للحركة.

ج- عنصر المفاجأة :

يمتاز النسيج العمراني للقصر بعنصر المفاجأة في الإنتقال من فضاء عمراني إلى آخر، إن طبيعة نتقالإ في الشوارع الملتوية لا تسمح بمد النظر بشكل متكامل مع امتداده بما يصنع إمكانية المفاجأة بشكل غير تدريجي،إذ أن المتجول في القصر بطرقه الملتوية والتي تفتح على رحبة أو مسجد و التي لا يمكنه رؤيتها بمجرد النظر من خلال نهاية الطريق الملتوي.

هذه البؤر العمرانية التي تنفتح فجأة تعلن عن أهمية المبنى أو النشاط الذي ترمز إليه وغالبا تحتوي على عين (حبة أولاد أحميدة، رحبة الشرفة، المامين)والتي تتمثل وظيفتها في ري عابري السبيل

أو المئذنة التي تتشكل مع خط السماء الطريق العام، تعلن على أهمية المبنى الذي ترمز إليه.

3-2-2. مبدأ التضام

يشكل القصر نسيجا عمرانيا متضاما من حارات متعددة (7حارات)ذات علاقات متبادلة ، مع دمج مختلف الإستعمالات السكنية والتجارية والإجتماعية، محققا بذلك الإقتصاد في الأرض وتحقيق الاكتفاء الذاتي والتماسك الإجتماعي و التوافق مع الظروف البيئية،كما قلل من أطوال الشوارع وساهم في تظليلها وتحقيق إمكانية الوصول (النفاذية) لمختلف الخدمات في القصر، وبذلك حقق القصر أهم أسس التنمية المستدامة (التفاعل الإجتماعي، تقارب وتكامل إستعمالات الأراضي، الإستقلالية المحلية، تحسين الظروف الإيديولوجية، الإقتصاد في الأرض).

3-2-3. التوجيه :

نجد أن الشوارع الرئيسية أو المحورية في القصر متجهة من الشمال الشرقي إلى الجنوب الغربي وهذا للإستفادة من الرياح الرطبة و تبادل الظلال و الإشعاع الشمسي في الشوارع أما فيما يخص

لواجهات فعلى الرغم أنها مصمتة فإن إتجاهاتها الغالبة هي الشمالية و الجنوبية فالشمالية لا تصلها أشعة الشمس في الغالب، أو الجنوبية التي يمكن تضليلها ،كما ساهم موقع القصر في ربوة عالية بمحاذاة الواد في الحصول على الهواء النقي .

3-2-4.هيكلة القصر :

يتكون القصر من 7 حارات و هي : أولاد عتيق، العشاشة، المنامين حارة الشرفة ، أولاد أحميدة الزقم، الديار الجدد ،ولكل حارة مسجدها و رحبتها و نسيجها الإجتماعي، حيث بنيت تركيبة السكان في القصر على أساس الأعراش فلكل عرش (أولاد نايل ،أولاد حركات ، أولاد أحميدة، أولاد عمار...) حارة معينة أي أن التوزيع كان يتم وفق مبدأ التجانس الإجتماعي حيث كان لهذا النظام الإجتماعي المرتكز على القرابة أثره على التعبير العمراني . و لعل شبكة الطرقات بشكلها الهندسي هي إحدى صور هذا التأثير ، والتي تتميز بتدرجها الهرمي الذي ينظم المسارات من الدروب إلى الأزقة إلى الشوارع،كما كان التوسع يقوم على أساس مبدأ إحياء الأرض ، أي أن الأرض لم تكن لها قيمة مادية فمن يريد البناء فيمكنه ذلك لكن هذه العملية حكمتها أعراف و قواعد تنظم ذلك مثل البناء حسب الإحتياج و عدم التطاول في البنيان .

و الإقطاع مثل إقطاع سيدي ثامر الأرض بجانب منزله لأتباعه و تلامذته، ثم إقتطاع قطع أراضي أخرى لأولاد نايل و أولاد حركات لتكون حارات أخرى .حيث يتم تقسيم الأراضي حسب الحاجة وساهم حق الشفعة الذي يعطي حق للجار الأفضلية في شراء بيت جاره لو قرر الأخير بيعه حيث ساعد هذا الحق حارات القصر في الإحتفاظ بشخصيتها الإجتماعية الخاصة بها

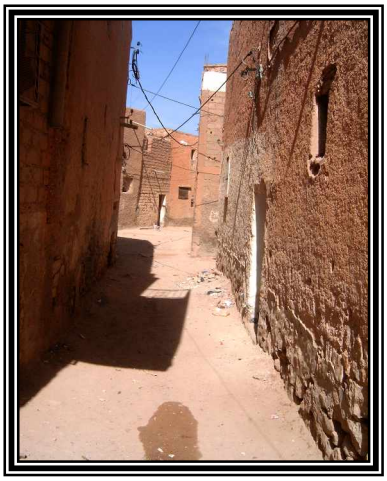
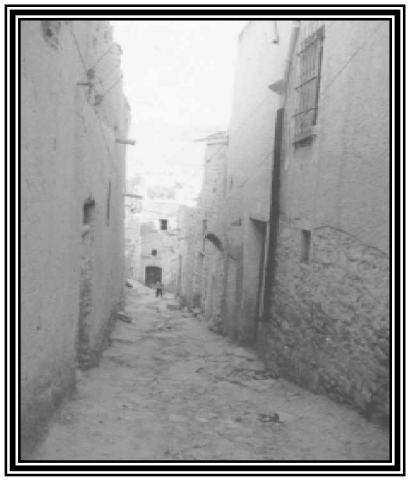
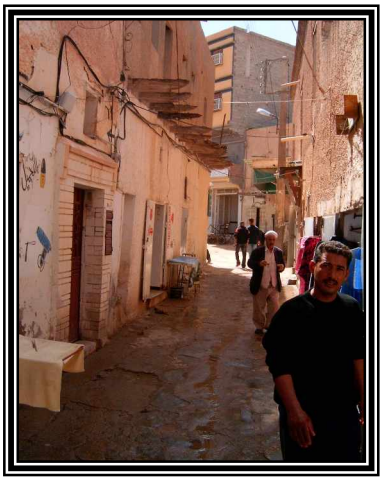
3-3. شبكة الحركة في قصر بوسعادة (الطرقات)

من خلال تحليل مخططات القصر يتبين أن شبكة الطرقات في القصر تتكون من مجموعة طرقات ملتوية و متعرجة ذات تدرج هرمي في الطول والعرض تبعا لأهميتها و المنطقة التي تؤدي إليها و درجة خصوصيتها ، سواءكانت أماكن عامة أو وحدات سكنية ، تؤدي كل منها دورا متميزا و تتكامل مع العناصر الأخرى، مؤسسة على مبادئ مناخية و إقتصادية و إجتماعية .

3-3-1. الشارع (الزقاق):

للطريق دور هام يتمثل في السماح بالحركة، حيث تفتح عليه الواجهات، وتربط بين مختلف النشاطات المدينية إضافة إلى ذلك فهي تعتبر مكان مفضل يكون فيه التلاقي والتجمعات، فهو عنصر هام يربط بين العناصر العمرانية والمعمارية المشكلة للمحيط الحضري والتي من

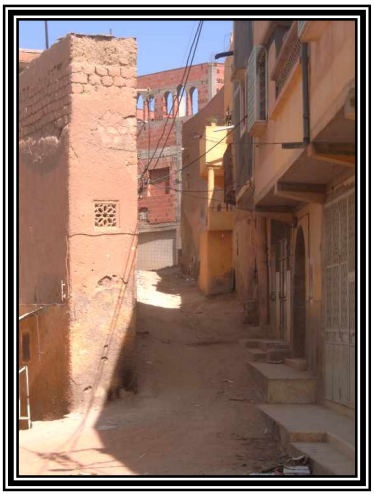
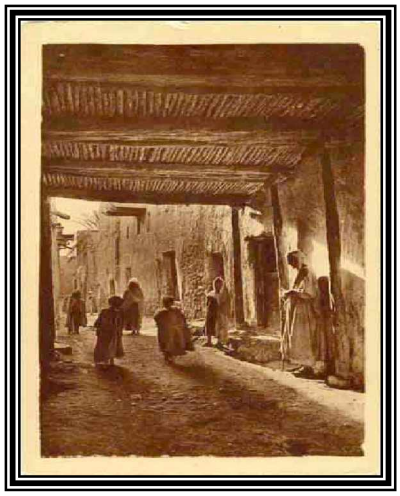
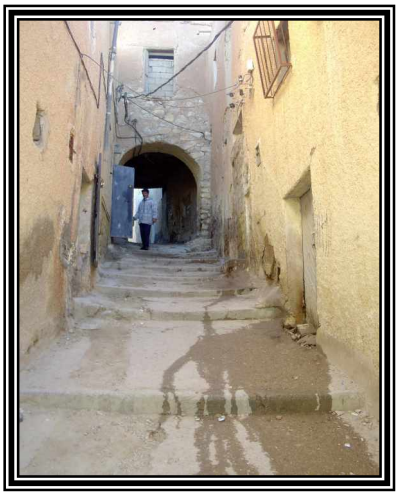
خلالها يتم إكتشاف المدينـــة ، (زيداني حليمة،2007.ص44) يشهد اليوم حركة كثـ يفة جـــدا و تتواجد به العديد من المحلات التجارية و الصناعات التقليدية و خاصة في الناحية الجنوبية للقصر.

الصورة(5-6): صور توضح الشوارع الناتجة عن إستمرار البناء والتي تحكمها أعراف اجتماعية وتشريعية كحق المرور وتخضع لمبدأ أن تتناسب ولا تضيق كما تستجيب للمتطلبات المناخية للمنطقة
المصدر: سعودي هجيرة ،2007

3-3-2.الممرات :

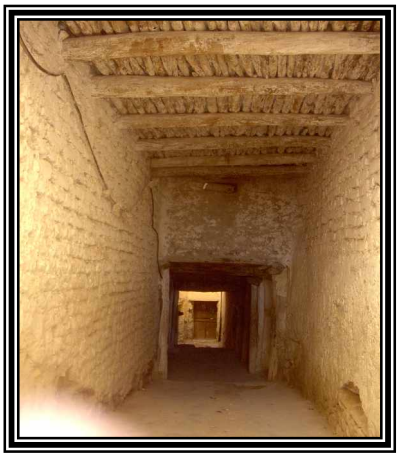
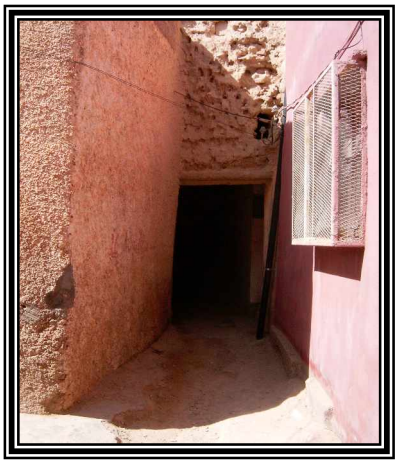
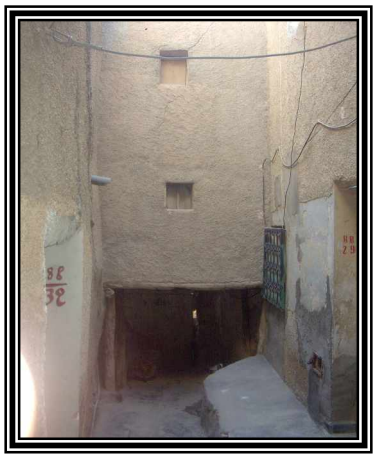
يمتاز الممر بأبعاد ضيقة مقارنة بالشارع وهي مجال يفصل بين المجال العام والمخصص للتنقـــل والمجال الخاص المخصص للسكن، وأحيانا نجدها مغطاة وتسمى في هذه الحالة السقيفة أو الـــسابط، وهي عبارة عن مجال يكون مخصص للاستراحة، وحماية الإنسان من أي ضرر منـــاخي كـــالحرارة والأمطار وعادة تكون ذات أبعاد تتراوح بين 02 م و 03 أمتار،كما أنها تستعمل لربط عملية تنقل الراجلين داخل المناطق السكنية، وتضمنفي كل الأحوال الإ تصال بأصـــغر وحـــدة في الـــشبكة العمرانية الدرب وأحيانا نجدها تصل المساكن بالشارع الرئيسي.ولعل من أفضل الأمثلة لإســـتخدام الساباطات في المدينة التقليدية تلك التي بالقرى المنتشرة على طول وادي ضرعة جنوبـــي المغـــرب فكانتللساباطات وظيفـــة مناخيـــة وإ جتماعية وبنائية تلاؤم أهل المنطقـــة .(جميل عبد القـــادر أكبر،1996،ص266)

الصورة(5-7): توضح ممرات المجال الإنتقالي بين العام والخاص مع تواجد بعض المحلات التجارية .
المصدر : سعودي هجيرة،2007، أما الصورة الموجودة في الوسط مأخوذة سنة 1934 فمصدرها
http://digitallibrary.smu.edu/cul/gir/ww2/mcsc/nafrica/pages/mcs018na.htm

3-3-3.الممرات غير النافذة:

تسمى في القصر بالعزوقة و تعتبر من مميزات القصر لوجودها بـ عدد كبير، و يصل عرضها إلى 0.90م هي تجمع بين عدد من ا لمساكن ليس أقل من مسكنين ،و تعتبر ملكا للسكان الذين تطل مساكنهم عليها لذا تتم المحافظة عليها و تجدها دائما نظيفة و تتنوع نشاطات ا لممرات غير النافذة فتعتبر مكانا إلجيران التي تطل مساكنهم عليها و مكان للعـــب الأطفـــال و الاحتفـــالات .
و"نسجل أن نسبة 65 % من هذه الممرات غير النافذة مسقوفة ببناء يربط بين السكنات في الطابق العلوي مما يعطيها الخصوصية لهذا المجال و يجعله صالحا لممارسة مختلف النشاطات في ظـــروف مناخية و إجتماعية مميزة" (نويبات إبراهيم ،2006، ص 3)

الصورة(5-8): : توضح الممرات غير النافذة والتي تعتبر فراغات خاصة بالسكان المطلة بيوتهم عليها وغالبيتها مغطاة سواء ببناء غرفة فوقها أو بالمواد المحلية كالخشب
المصدر:سعودي هجيرة،2007

ومن خلال كل ما سبق نستخلص أن من أهم المبادئ التي ساهمت في تشكيل الشارع مايلي:

مبادئ مناخية متمثلة في :

- تحقيق مناخ محلي بتوفير معظم أوقات النهار و خاصة أن القصر يقع في منطقة حارة .
- الشوارع المتعرجة و الملتوية تمنع دخول الرياح المحملة الأتربة و الغبار غير المرغوب فيه فيما تمنع التلوث و عادة ما تكون مظلة و باردة في النهار و دافئة أثناء الليل .
- تشكل الشوارع أنفاق لحركة الهواء و إستبدال درجة الحرارة .

كما تجدر الإشارة إلى أن التباين بين المساحات المشمسة و المظللة قد خلق تباينا يترك لمسة جمالية في القصر على المتجول في شوارعه .

- **مبادئ إقتصادية** : تتركز في الإقتصاد و الحفاظ على الأرض و الإ ستغلال الأمثل للمجال الحضري مع تحقيق النفاذية و الوصول إلى مختلف النشاطات و الفعاليات .

- **مبادئ إجتماعية و ثقافية**تعتبر شبكة الطرقات في القصر تعبير عمراني مادي للتركيب الاجتماعي للسكانو ذلك من خلال تحقيق مجموعة من المعطيات كالخ صوصية و تدرجها من العام إلى الخاصالأمن من خلال الفراغات التي يستعملها السكان في مخ تلف الأنشطة الاجتماعية والدينية، إضافة إلى أن تكوين هذه الشوارع يعني وجود نقطة توازن حرجة تبين تدخل السلطة و

حرية السكان، فقد كانت هذه الشوارع تنتج عن إستمرار البناء من طر ف السكان و كان تدخل السلطة يتجسد في نفي الضرر ومراعاة المصلحة العامة و ترك الحرية للسكان في تشكيل الشوارع .

3-4. الساحات : و هي مجموع الرحبات و تقاطعات الشوارع المختلفة

3-4-1. الرحبات : تختلف حسب طبيعتها و حجمها، فتوجد ساحات تؤثر على القصر ككل و تحوي نشا طات كبيرة و مختلفة لها معالجات تتحكم في الضوء و الظل منها :رحبة الرملية، رحبة المامين، رحبة البيض ، كما يوجد نوع آخر من الرحبات و هي صغيرة الحجم لا تتجاوز 150م^2 موجودة في كل حارة من حارات القصر و هي مكان لتجمع البالغين و لعب الأطفال كما يوجد بها سبيل الماء "عين "و منها (رحبة العشاشة ، رحبة أولاد أحميدة، رحبة حارة الشرفة.....).

3-4-2. التقاطعات :

تميزت شبكة الطرق و الحركة أنها غير منتظمة مما أدى إلى أن تكون هذه التقاطعات هي الأخرى غير منتظمة و تأخذ أشكالا متعددة كتقا طع الشوارع أو الشارع بمر حيث إ عتمدت هذه التقاطعات الموجودة بالقصر على زوايا مختلفة و تمت معالجة هذه الزوايا الحادة بكسرها و إبراز ذلك بمواد مميزة كالحجارة أو الآجر انطلاقا من مبدأ تسهيل الحركة من جهة و توسيع زاوية النظر للراجلين من جهة أخرى .

3-5. مبادئ استغلال الأرض على مستوى المرافق العامة :

3-5-1. المسجد :توجد في القصر 7 مساجد منها : جامع النخلة(جامع سيدي ثامر) ، مسجد العرقوب، أولاد أحميدة ،مسجد حارة الشرفة ، مسجد المامين،مسجد أولاد عتيق، مسجد الإ باضية وتقدر مساحتها بـ 5596.39م2 وتمثل 8.52% من المساحة الإجمالية للقصر .(سعودي هجيرة 2007)

فقد كان جامع النخلة هو المسجد الجامع و هو النواة الأولى للقصر و الذي إنطلق منه التوسع العمراني و عند تخطيط كل حارة يكون لها مسجدها ، و قد لعبت كل هذه المساجد و خاصة جامع النخلة أدوارا معنوية و وظيفية و تفاعلت مع النسيج العمراني للقصر وظيفيا حيث كانت مكانا للعبادةوالتعلم و دارا للقضاء ، أي أنه في علاقة تكاملية مع كامل النسيج العمراني و تميزت المساجد في القصر في جانبها الشكلي بشكل طويل و متعامد على إ تجاه القبلة حيث يحظى الكثير من المصلين بالصفوف الأولى أما من حيث الشكل المعماري فتميز بالبساطة و إعتمدت على مبدأ الوطية في الأنفاق واستعمال مواد البناء التي تزيد في عمر البناء ، مع تجانس الألوان و عدم الإسراف في التشكيلات المعمارية لهذه المساجد محققين بذلك التوازن بين المعطيات المادية و المعطيات الإجتماعية.



الشكل (5-9): مسجد النخلة النواة الأولى لتكوين قصر بوسعادة.
المصدر: الباحث، ديسمبر2007.

3-5-2. السوق:

ستجابة لمبدأ نفي الضرر و الذي يقضي بإبعاد الأنشطة التي تسبب أ ثر سلبي على المحـــيط والإنسان (الدخان، رائحة، الإزعاج الصوتي، التلوث، العرقلة...).

و مبدأ الحاجة اليومية للسكان بتسهيل إيجاد المكان المخصص و إمكانية المقارنـــة المرتبـــة بالجودة مع مبدأ التماثل في وجود السلع المتشابهة بالقرب من بعض ها البعض، لذا جاء موقع السوق في الجهة الجنوبية للقصر على حدود النسيج العمراني.



الشكل (5-10): ساحة السوق في نسيج القصر.
المصدر: حاجي محمد،2008

3-5-3.المساحات الخضراء:

إنعدم وجود المساحات الخضراء في النسيج العمراني (داخل الشوارع و الرحبات)كما تواجدت بنسبة قليلة داخل أفنية المساكن المتوجهة نحو الداخل ، إلا أنها تواجدت كظهير للكتلة العمرانية في شرق و شمال القصر و التي كانت مساحتها ضعف مساحة الكتلة العمرانية .

حيث كانت الواحة على طول المحور الشمالي للقصر أما البساتين فكانت على ضفاف الوادي تتواجد بها جميع أنواع الخضر و الفواكه مشكلة في مربعات محاطة بأسوار كما كانت هناك طرقات تربط بين الواحة و النسيج العمراني .

تلعبالواحة و البساتين دورا بارزا إقتصاديا و إ جتماعيا حيث كانت مركزا ترفيهيا و مؤسسة حقيقية لتوظيف سكان القصر مجسدة مبدأ التكامل بين النمو الديمغرافي و توفير مناصب الشغل، وتحقيق الإكتفاء الذاتي من خلال ما تنتجهمن مواد مع إستغلال أخشابها في البناء ، مع الإشارة إلى دورها المناخي و البيئي و الجمالي المهم كما تعتبر حزام واقي يمنع زحف الرمال نحو المنطقة العمرانية للقصر .

الخـــلاصة:

تحتل مدينة بوسعادة موقعا مميزا يربط بين الشمال والجنوب وتعتبر بوابة الصحـ ـراء وأقـــرب واحة إلى الشمال، مناخها حار جاف محاصرة بعوائق طبيعية عاقت توسعها .

تأسست مدينة بوسعادة " القصر "في نهاية عصر القرون الوســطى علــى ضــفا ف وادي بوسعادة مستجيبة لشروط إ ختيار موقع المدن العتيقة " توفر الماء، الواحة والبساتين، المكان المرتفــع الذي تقام عليه المدينة "

وكما هو الحال في المدن العتيقة أول ما بني مسجد النخلة، بنيت بعده حارات وتوســعت حسب العائلات و الأعراش حتى قدر عدد سكانها في القرن 18م حوالي 4500 نسمة يــسكنون 600 مسكن محاطة بالواحة والبساتين والتي تمثل ثلثي مساحة القصر فظهر تخطيطه عضوي بشوارع ضيقة وملتوية ومساكن متوجهة نحو الداخل .

لقد إستمر، وصمد هذا النسيج لقرون عدة شاهدا و ناقلا عبقرية وثقافة مجتمع برمتــه في التعامل مع البيئة الطبيعية القاسية التي تميز المنطقة إلى غاية حلول المستعمر بها، إذ عمد إلى طمــس الهوية الوطنية بكل الوسائل بفرض هياكل حضرية دخيلة تجسد طموحات و أهداف المستعمر معلنة قطيعة صارخة في النسيج العمراني، أصبحت مرجعا لكل عمليات التوسع التي شهدتها المدينة بعــد الإستقلالحيث تم الإ ستمرار في نمط التعمير الموروث عن الحقبة الاستعمارية على حساب الأنسجة العمرانية المحلية.

وإن للنمو الديمـوغرافي الكبير الذي ميز مدينة بوسعادة خاصة بعد ارتقائها لصنف دائرة من جراء الهجرة الأثر الكبير في اختلالنموها العمراني، فكانت أزمة الــسكنات أول مظــاهر هــذا الاختلال مشكلةتحجر عثرة لكل محاولات السياسات التنمية، هذا الوضع جر السلطات إلى خيار اللجوء لنماذج غربية (السكن الجماعي)كحلول إستعجاليه لهذه المعضلة، متمثل في أشكال عمرانية متضاربة طبعت المجال الحضري لجل مدننا والتي تمت بصلة لا بالبيئة الإ جتماعية ولا الطبيعية التي تحويها، متجاهلة الهوية المحلية و الوطنية على حد سواء.

من هنا كان من اللازم إختبار مدى قابلية المجتمع لإ ستيعاب هذه الأشكال من خلال المجال سللكني الذي يعتبر دعامة المجال الإجتماعي الحضري من جهة ومسرح المواجهة بــين طموحــ ـات المستعمل و أفكار أصحاب القرار.

فالقصر كاينعبر عن القيم الإجتماعية و الإ قتصادية لسكانهو كان تخطيطه فعال و متوازن بيئيا وعمرانيا بما ضمن إستمرار التنمية و يخدم تطلعات السكان بعدالة و بدون إسراف.

لذا يمكننا صياغة بعض المبادئ العمرانية المستنبطة من القصر ومن خلال تحليل جداول ماهوني والتي يمكن من خلالها إيجاد بعض البدائل و الحلول للتوسعات العمرانية هذه البدائل و الحلول التي أثبتت نجاعتها في تلبية إحتياجات السكان ،و من أهم هذه المبادئ :

مبدأ التضام :والذي من خلاله يتم التخطيط العمراني وخاصة في المناطق الصحراوية من أجل تحقيق التكامل والإ نسجام بين مختلف أجزاء النسيج العمراني بدرجة تلبي الاحتياجات و توفر الخدمات لمختلف السكان مع دمج استعمالات الأراضي في علاقات متبادلة محققا ما يلي :

- التحكم بالمناخ، وقد حقق نظام التضام بيئة متوافقة مع الظروف المناخية للبيئة الصحراوية حيث يقلل التشكيل المتضام شدة الحرارة أثناء النهار و يقلل تأثير الزوابع الرملية و يشكل شبكة ظلال كثيفة توفر إمكانية الحركة في المسارات أ غلب فترت النهار خاصة في الفصول الحارة ، إذن ساهم النسيج المتضام بالتخفيف من الظروف المناخية.
- يساهم التضام في خلق التفاعل و التماسك الإ جتماعي و يساهم في الحفاظ على العلاقات الاجتماعية وتقويتها،و صيانة القيمو الهوية محققا بذلك العدالة ا لإجتماعية، كما يسمح التضام بتشكيل فراغات إنسانية و توفير الأمان وصولا إلى المجتمع المستدام .
- يساهم التضام في الإ قتصاد و الحفاظ على الأرض المستخدمة للبناء بتقدير المساحات اللازمة فعلا لمختلف الوظائف مع قلة المسطحات المفتوحة و التي تحتاج إلى التكلفة و الصيانة إضافة إلى دمج الاستعمالات و الوظائف و الأنشطة محققا بذلك ربح الوقت الضائع في الحركة مع إمكانية الوصول إلى هذه الأنشطة لجميع السكان كما يساهم في تقصير الطرق أو ما يسمى اليوم بمدن قصيرة الطرق.

أما القيم الجمالية فق د كانت ترى في حدود المنفعة و الاستعمال و المتانة يحكمها مبدأ الوسطية و الاعتدال في الإنفاق و الزخرفة و عدم التطاول في البناء بما يناسب قدرات و إمكانيات المجتمع .

- أن تكون ا لواجهات الطولية للمبنى مواجهة لاتجاه الشمال والجنوب للتقليل التعرض لأشعة الشمس وتسهل حركة الرياح.
- الفتحات متوسطة بين 25% و 40% من مسطح الواجهة (حائط الغرفة)، ويراعي أن تكون الأفضلية في التوجيه للهواء عن التوجيه لأشعة الشمس حيث يمكن معالجة تأثير أشعة

الشمس بطرق متعد دةأي يستحسن أن توضع الفتحات بإ تجاه الرياح ولو كان ذلك مخالفا للتوجيه شمال جنوب ولا يحتاج أن تكون الفتحات زجاجية بالكامل ولكن يجب حم ايتـــها من الشمس والمطر ويستحسن إستعمال مظلات أفقية.

- الحوائط والأرضيات:يوصى إستعمال بناء ثقيل بالنسبة للجدران والأرضيات، تخلف زمـــني أكبر من 8 سا
- الأسطح: يستحسن إستخدم سطح ثقيل مع تخلف زمني أكثر من 8 ساعات

مقدمة:

تعاني الأحياء الحديثة المخططة في مدينة بوسعادة من العديد من المشاكل سواء تعلق الأمـــر بعدم تهيئة مختلف المساحات والطرق أو تدهور المجالات الخارجية وعد م الحفاظ علـــى الممتلكـــات العامة إلى أن معظم هذه الأحياء مكررة ومتشابهة دون طابع مميز، كما أن تخط يط الشوارع تقوم أساسا على خدمة السيارة مما أفقدها مظهرها الإنساني ، أما من الناحية المناخية فهـــي تعتمـــد إعتمادا شبه كلي على الوسائل التكنولوجية .

ونفترض أن هذا ناتج عن عدم الأخذ بعين الإعتبار الأبعاد الإجتماعية والثقافية والإ قتصادية والعوامل المناخية في تخطيط وتصميم السكنات الجماعية , مما أفقدها الطابع العمراني والمعماري المميز لهذه المناطق.

حيث أصبحت هذه النماذج الحديثة والمتمثلة في السكن الجم اعي والنصف جماعي من أهـــم العناصر الجديدة المشكلة بصورة الفراغ المديني والتي حلت لعدة إعتبارات أهمها :

- دعوى التحضر
- تقديم حلول سريعة لمشكلة الإسكان
- دعوى التقدم التكنولوجي وظهور مصادر إقتصادية جديدة
- المحاولة لعقلانية العقار وإستغلال الفضاء العمراني

وتجسيدا لهذه الإعتبارات جاءت الأحياء الجديد والآخذة السكن الجماعي كوحدة من أجل معرفة مدى مسايرة هاته الأنماط لمختلف البيئات (إصطناعية, طبيعية, إجتماعية) سنقوم بتحليل هذه النماذج بإعتبارها كذلك من أبرز أولويات سياسة التعمير.

وكان إختيار حي 19جوان مسكن و 300مسكن في بوسعادة نظرا لموقعة في وسط النسيج العمراني للمدينة ومكانته الهامة في تشكيل ملامحه .

ومن أجل التحقق من مختلف النتائج المحصل عليها وخاصة عند تحليلنا للعوامل الإجتماعيـــة والثقافية وكذا المناخية قمنا بتحقيق ميداني عن طريق إ ستمارة لنرى تقيـــيم الـــسكان لأحيـــائهم ومساكنهم.

1- التقديم العام للحيين

إن المعلومات الواردة تحت هذا العنوان إستنتجناها من المستندات المحصل عليها من طـــرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وبلدية بوسعادة ومن خلال إستغلال مخطط الكتلـــة والملاحظـــات الميدانية التي قمنا بها.

1-1. حي 19 جوان

1-1-1.موقع الحي وحدوده:

يقع حي 19جوان في وسط مدينة بوسعادة وهو يتربع على مساحة قدرها 4.5 هكتار.

يحتل الحي موقعا متميزا بالمدي ـة لكونه أ ولا يقع بمحاذاة الطريق الوطني الرابط بين بوسعادة والجلفـــة (طريق وطني رقم 46)هذا من جهة , ومن جهة ثانية يتوسط مجموعة من التجهيزات المهمة مثـــل محطة المسافرين, بالإضافة إلى المحكمة وغيرها.....الخ

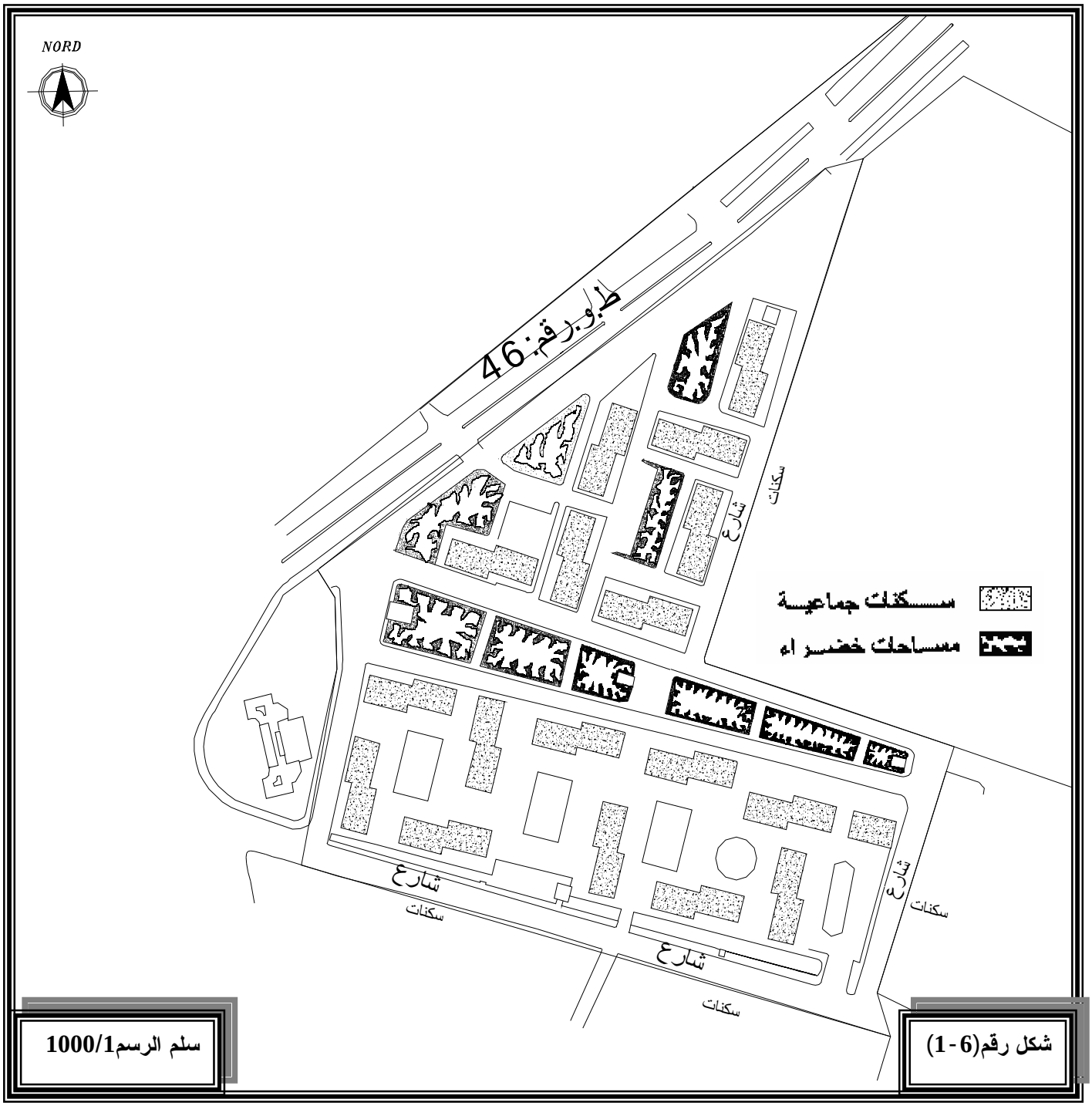
1-1-2.مراحل إنجاز الحي:

هو من الأحيا ء الجماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري , يتكون من 250 مـــسكن حيث عرف الحي مرحلتين من الإنجاز تم إنجاز 100مسكن في الجزء الأول ســـلمت في جـــانفي 1984م أما الجزء الثاني 150مسكن فتم تسليمه في جوان 1990م .

جدول رقم (6- 1) مراحل توزيع السكنات

السنة	عدد السكنات المسلمة	النسبة %
1984	100	%40
1990	150	%60
المجموع	250	%100

المصدر: ديوان الترقية التسيير العقارية لولاية المسيلة



شكل رقم(6-1): مخطط الكتلة لحي 19 جوان

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

1-1-3. مساحة الحي (المبنية وغير المبنية):

كما أشرنا سابقا إن المساحة العقارية للحي تبلغ 45000م^2, تمثل المساحة المبنية فيها نسبة 14% وهي تقدر بـ6300م^2.

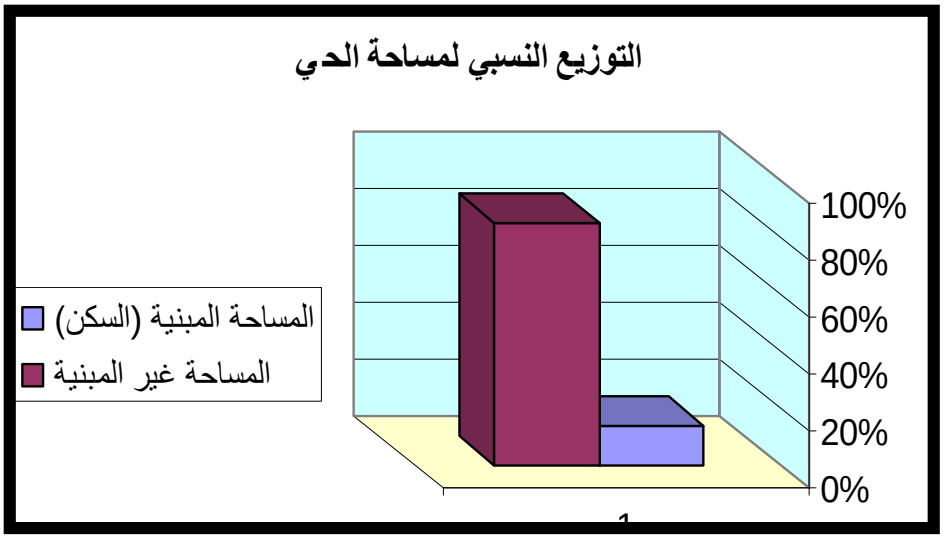
أما نسبة الفضاء غير مبني فتقدر بـ 38700م^2 أي بنسبة تقدر بـ 86% من المساحة الإجمالية للحي .

جدول رقم (6- 2):توزيع مساحة الحي

التعيين	المساحة (م^2)	النسبة (%)
المساحة المبنية (السكن)	6300	%14
المساحة غير المبنية	38700	% 86
المساحة الإجمالية	45000	% 100

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

شكل رقم(6-2): التوزع النسبي لمساحة الحي.



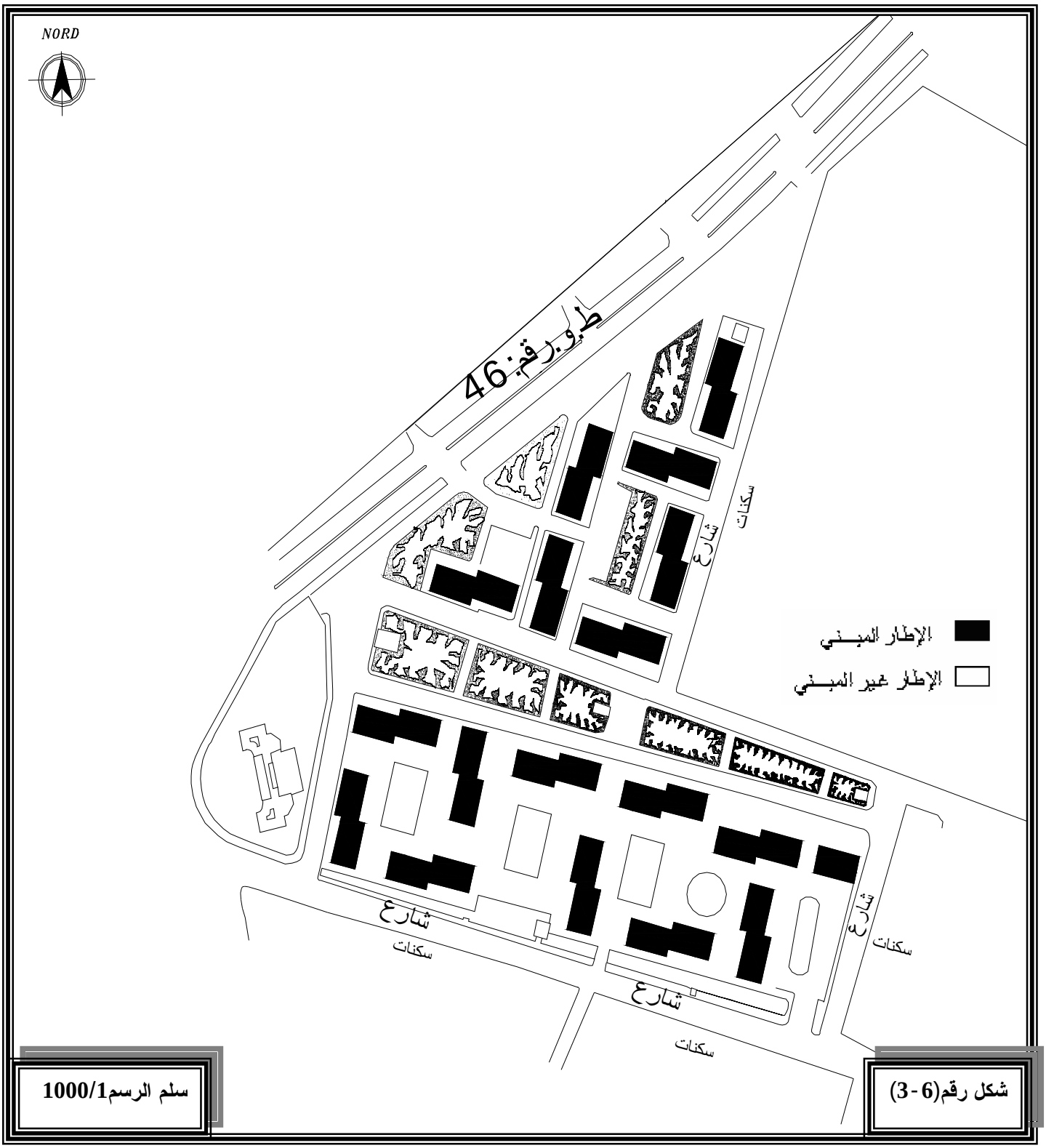
المصدر:رسم بياني منجز إنطلاقا من المعطياة الموجودة في الجدول أعلاه

1-1-4. الإطار المبني:

يتكون حي 19مسكن على 35عمارة مقسمة على نوعين 15عمارة R+2 و20عمارة R+3 هذه العمارات تحتوي على :

- 125مسكن من نوع F4 (4غرف).
- 125مسكن من نوع F3 (3غرف)

كما تجدر الإشارة إلى أن الحي سكني 100% حيث لا نلاحظ أي إستعمال للطابق الأرضي للنشاط التجاري بإستثناء شقة واحدة أستعملت في عيادة طبية .



شكل رقم(6-3): يوضح الإطار المبني و غير المبني في حي 19جوان
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

1-2.حي 300 مسكن

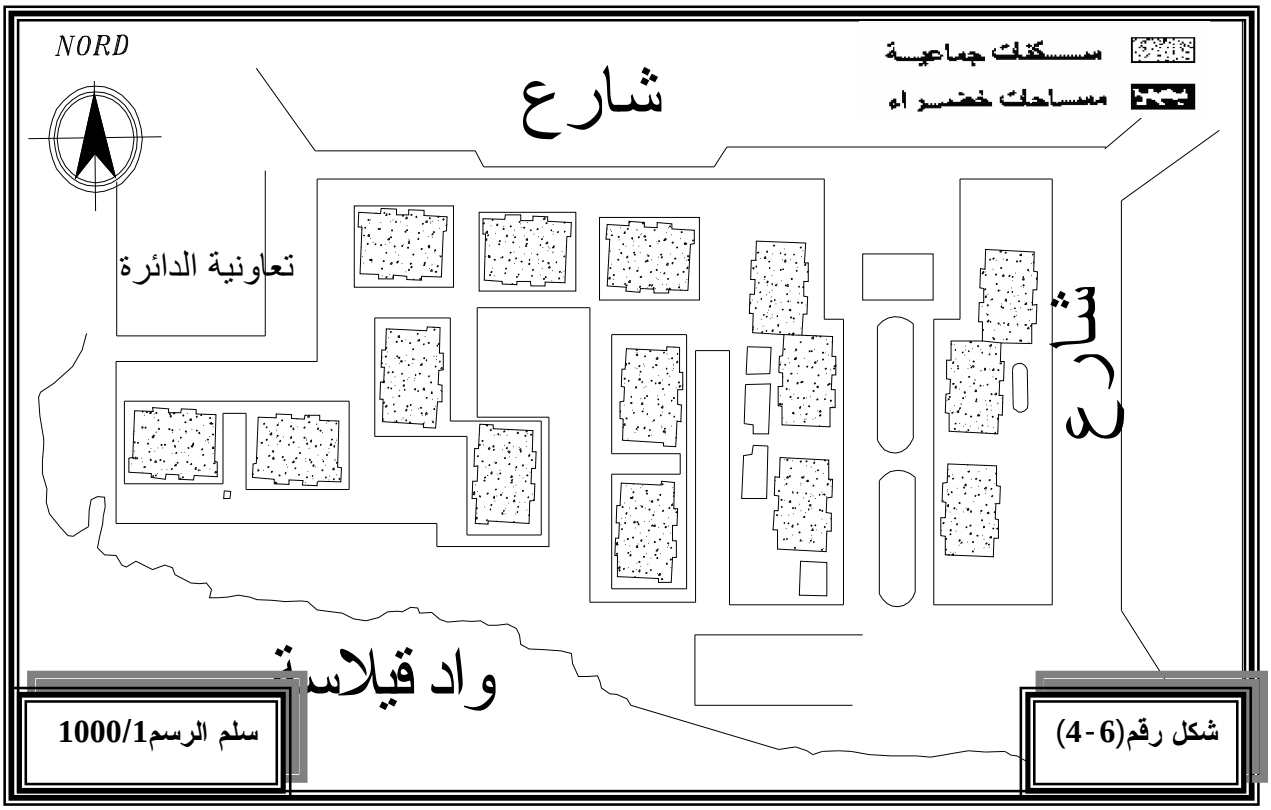
1-2-1. موقع حي 300 مسكن وحدوده:

يقع حي 300مسكن في الناحية الجنوبية من مدينة بوسعادة بمحاذاة الطريق رقم 46 الرابط بين الجلفة بوسعادة وهويتربع على مساحة إجمالية قدرها 44000م^2, حيث ينقسم الحي من ثلاث أجزاء هي 300/80مسكن و300/116مسكن و300/104مسكن .

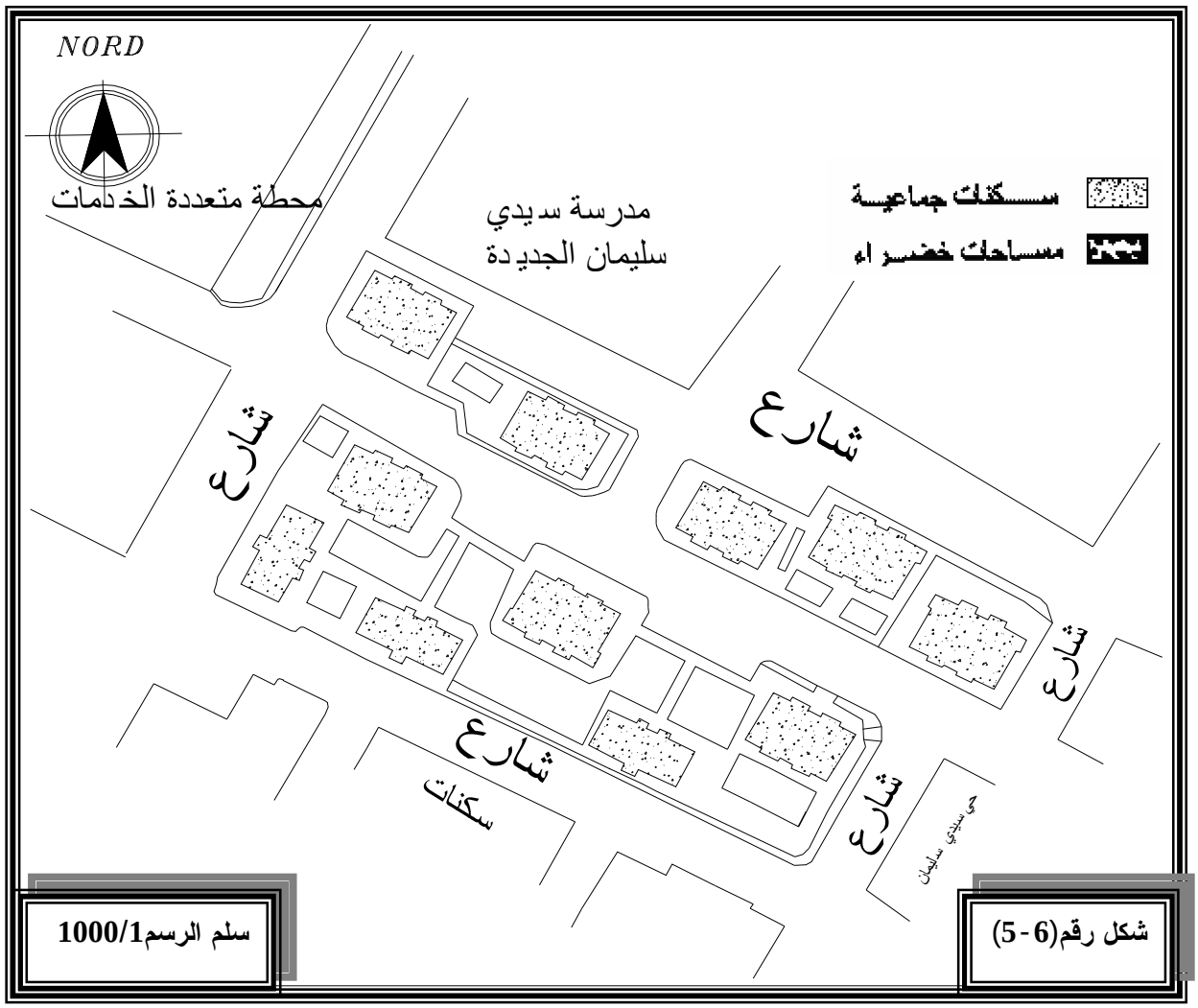
بالنسبة لحي 300/80مسكن يحده شمالا الطريق الوطني رقم 46, ومن الشمال والجنـــوب حي سيدي سليمان, ومن الغرب جبل.

أما حي 300/116مسكن فيحده من الشمال حي سليمان عميرات ومـــن الجنـــوب واد غيلاسة ومن الشرق حي 110مسكن ومن الغرب الطريق الوطني رقم46.

أما حي 104 مسكن فيحده من الشمال حي 100مسكن أما ومن الجنوب حـــي الطريـــق السياحي وسليمان عميرات ومن الشرق 110مسكن ومن الغرب حي 96مسكن .

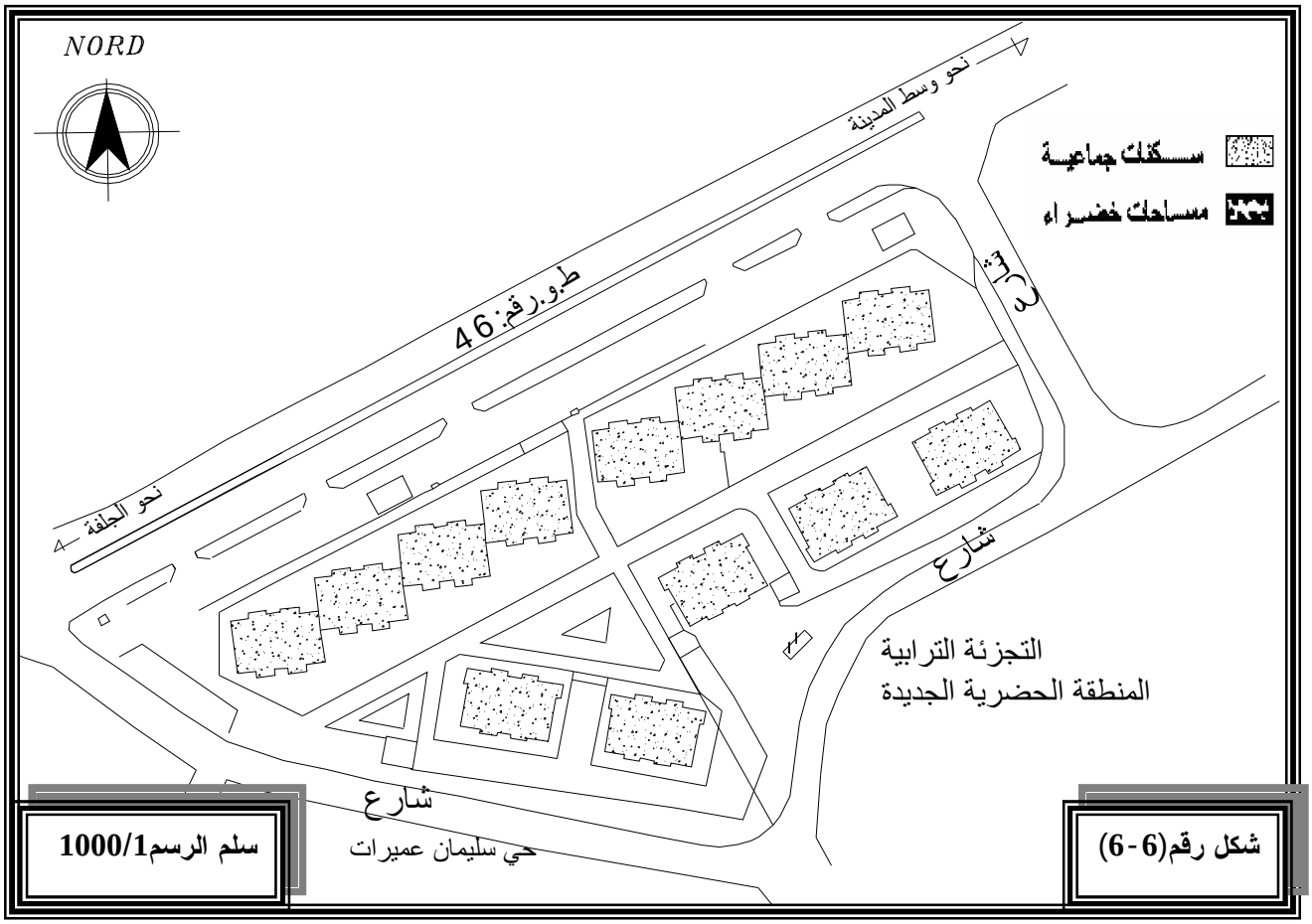


شكل رقم(6-4): مخطط الكتلة لحي 300/116 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



شكل رقم(6-5): مخطط الكتلة لحي300/80 مسكن

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



شكل رقم(6-6): مخطط الكتلة لحي300/104 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

1-2-2.مراحل إنجاز الحي:

يعتبر حي 300مسكن ملأحياء الجماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يتكـــون الحي من 300مسكن غير أن الحي عرف ثلاثةمراحل من الإنجاز مختلفة إبتداءا من سنة 1984إلى غاية 1999م كما هو موضح في الجدول أسفله.

الجدول رقم(6-3): مراحل توزيع السكنات

عدد السكنات المسلمة		السنة	النسبة %
حي 300 مسكن	300/116 مسكن	1986	% 38.67
	300/104 مسكن	1990	% 34.66
	300/80 مسكن	1999	% 26.66
المجموع	300 مسكن	/	% 100

المصدر: ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

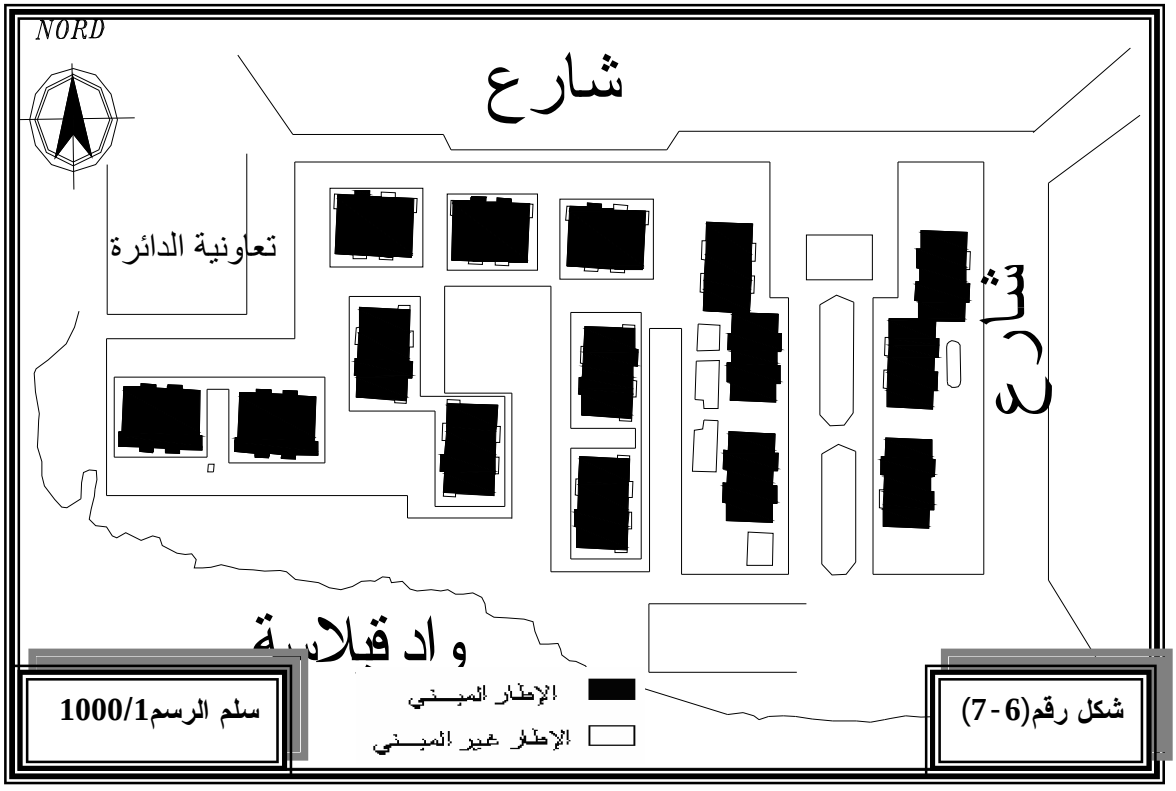
1-2-3.مساحة الحي (المبنية وغير المبنية):

تقدر المساحة العقارية الإجمالية 44000م^{2}تمثل المساحة المبنية فيها مانسبته 18.61% وهي تقدر بـــ8190م^2, أما نسبة الفضاء غير المبني تمثل مانسبته 81.39% من المـــساحة الإجماليـــة أي بمساحة تقدر بـــ35810م^2 موزعة حسب الجدول رقم (6- 4).

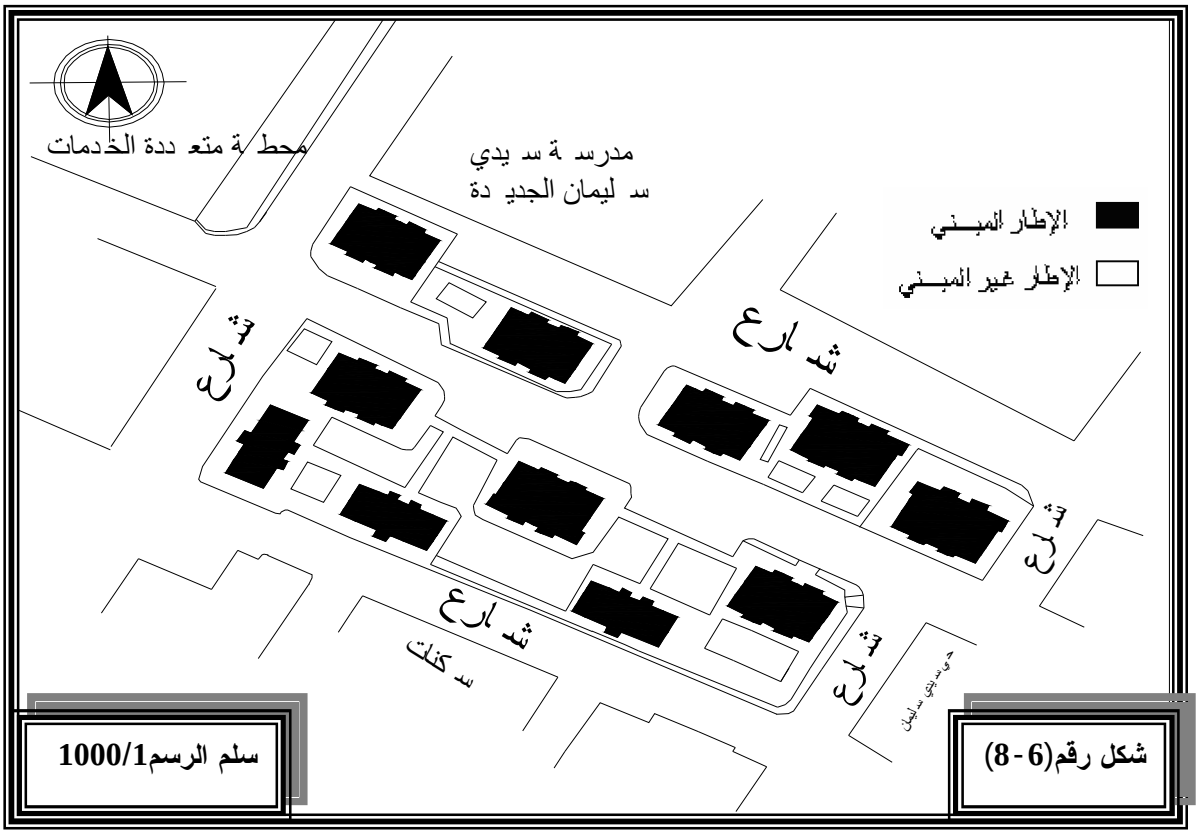
الجدول رقم (6- 4):التوزيح المساحي لحي 300 مسكن

التعيين	حي 300 مسكن					
	300/116		300/104		300/80	
	المساحة	النسبة	المساحة	النسبة	المساحة	النسبة
المساحة المبنية(السكن)	3150	%20.32	2730	%18.20	2310	%17.11
المساحة غير المبنية	12350	%79.68	12270	%81.80	11190	%82.89
المساحة الإجمالية	15500	%100	15000	%100	13500	%100

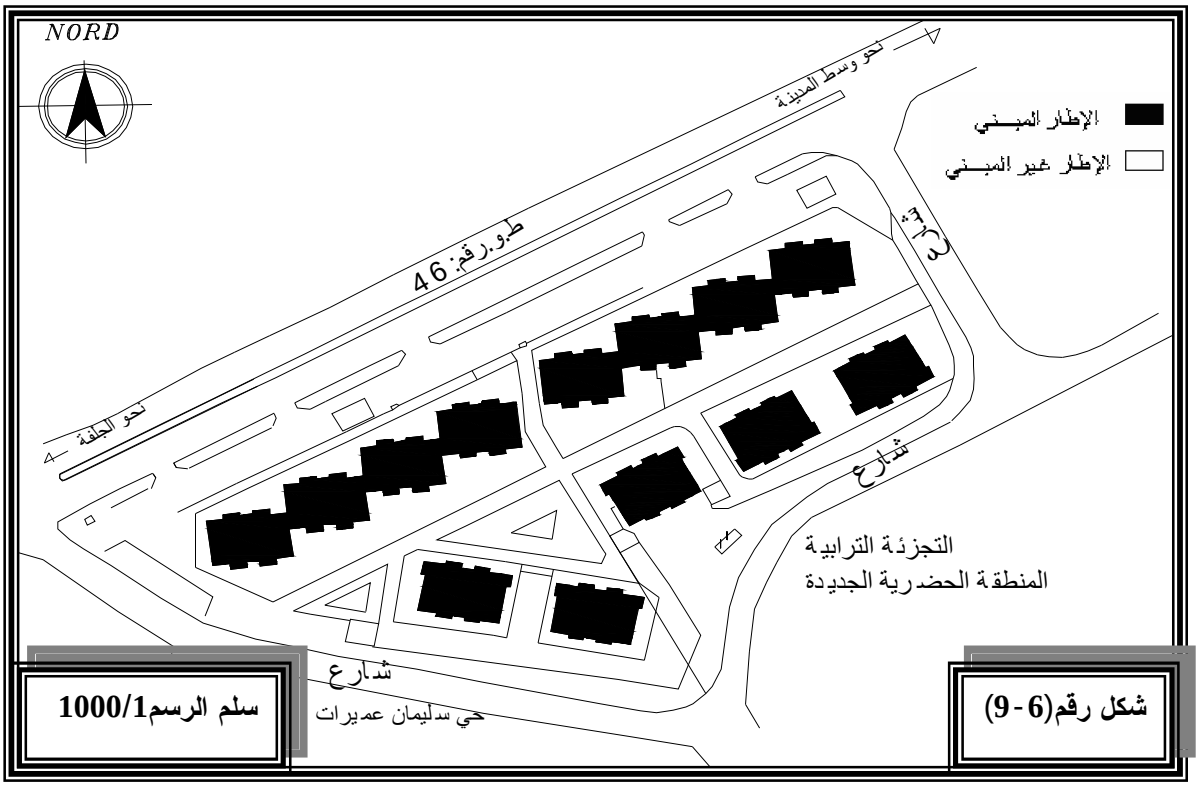
المصدر: الجدول منجز انطلاقا من المعطيات المتحصل عليها من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



شكل رقم(6-7): مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/116 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

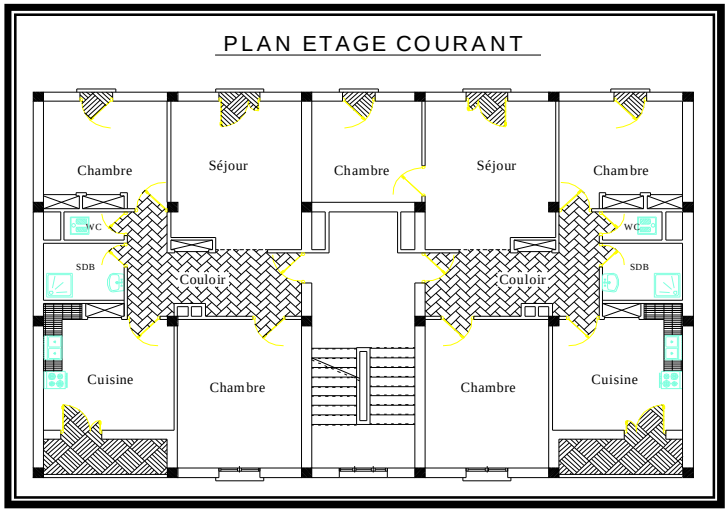


شكل رقم(6-8): مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/80 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



شكل رقم(6-9): مخطط الإطار المبني وغير المبني لحي300/104 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

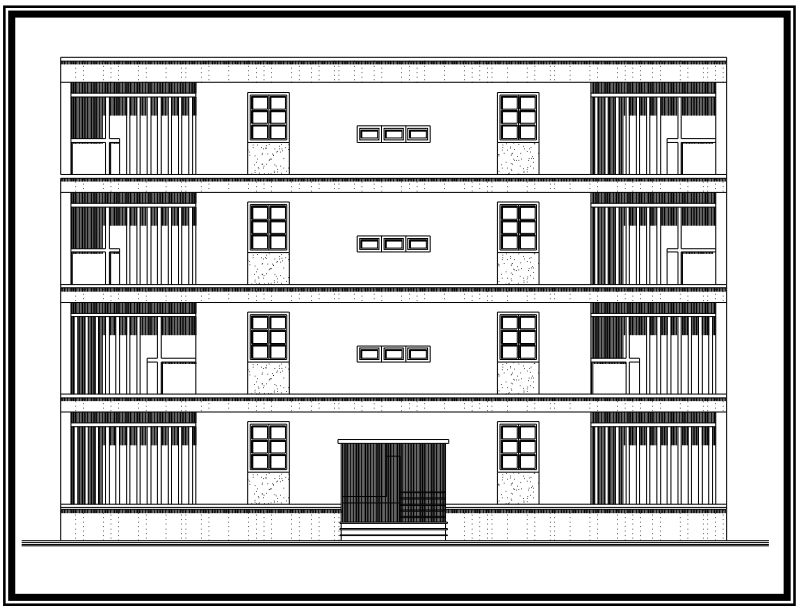
1-3. مخططات التقسيم والواجهات لحي 19جوان و300مسكن



سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-10): مخطط الطابق الأرضي لحي 19 جوان

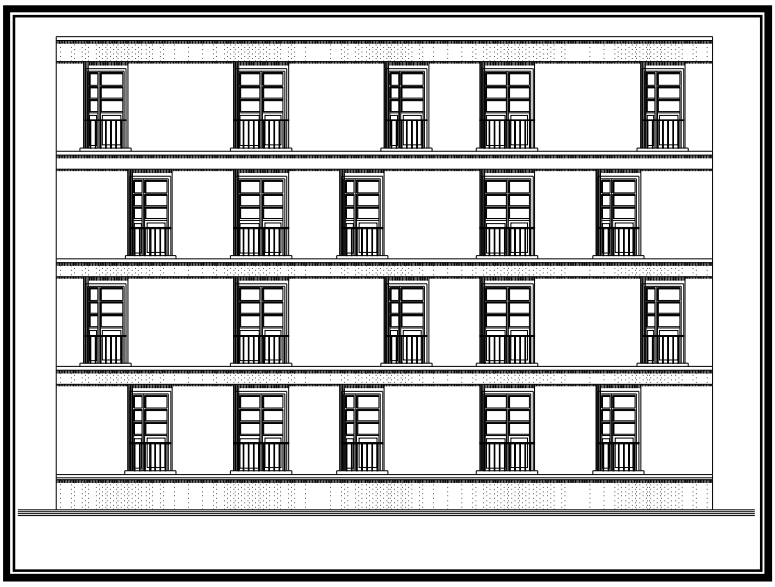
المصدر : فرع البناء والتعمير لدائرة بوسعادة



سلم الرسم200/1

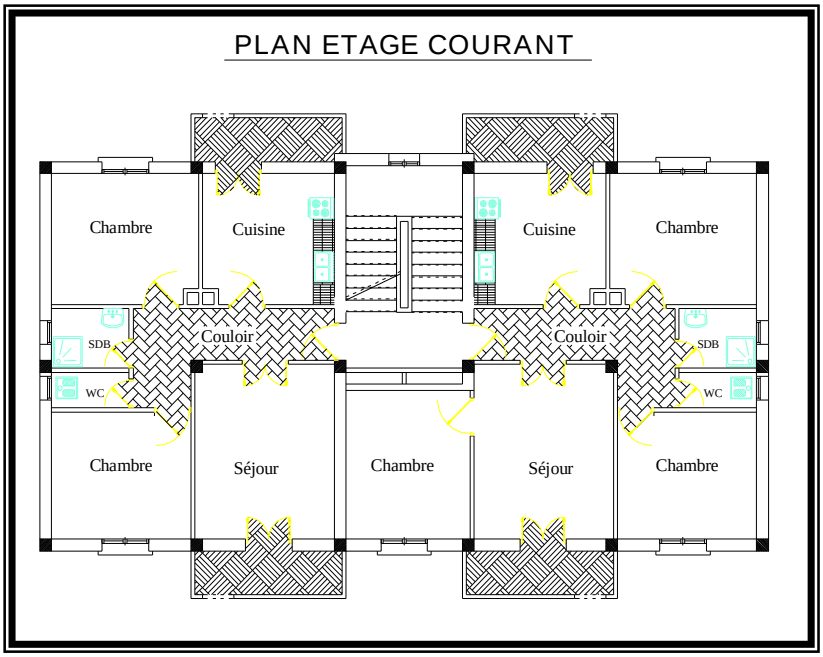
شكل رقم(6-11): الواجهة الرئيسية لحي 19 جوان

المصدر : فرع البناء والتعمير لدائرة بوسعادة



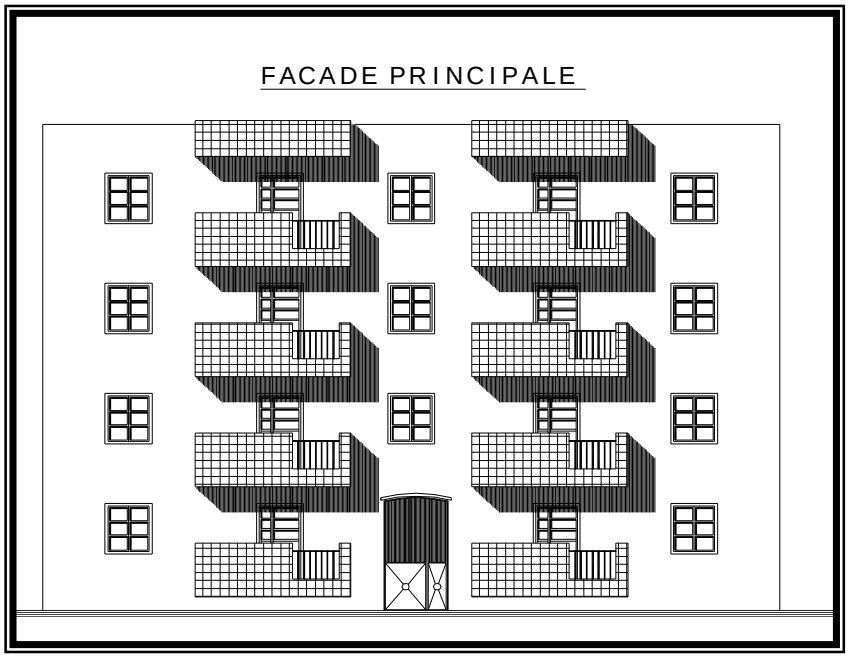
شكل رقم(6-12): الواجهة الخلفية لحي 19 جوان
المصدر : فرع البناء والتعمير لدائرة بوسعادة

سلم الرسم200/1



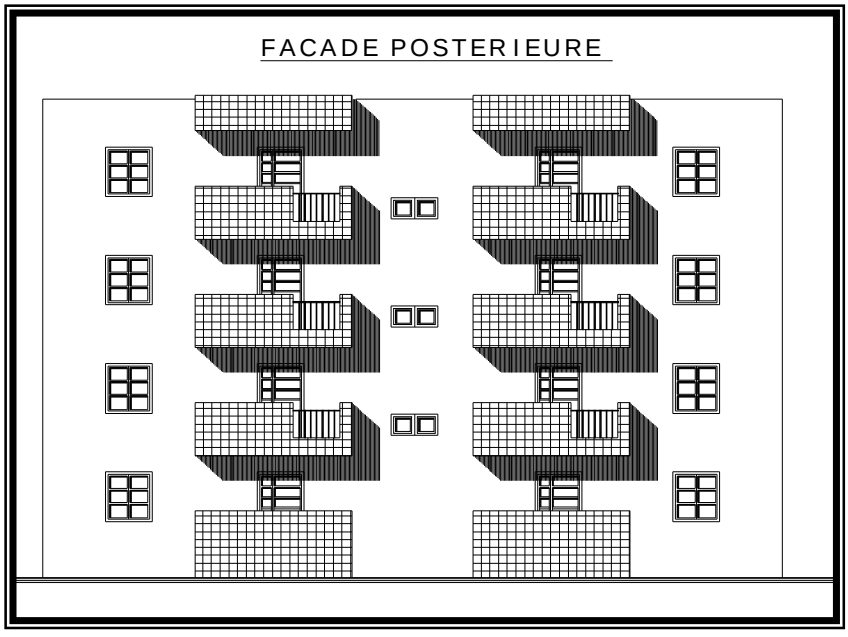
شكل رقم(6-13): مخطط الطابق الأول لحي 300/116 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

سلم الرسم200/1



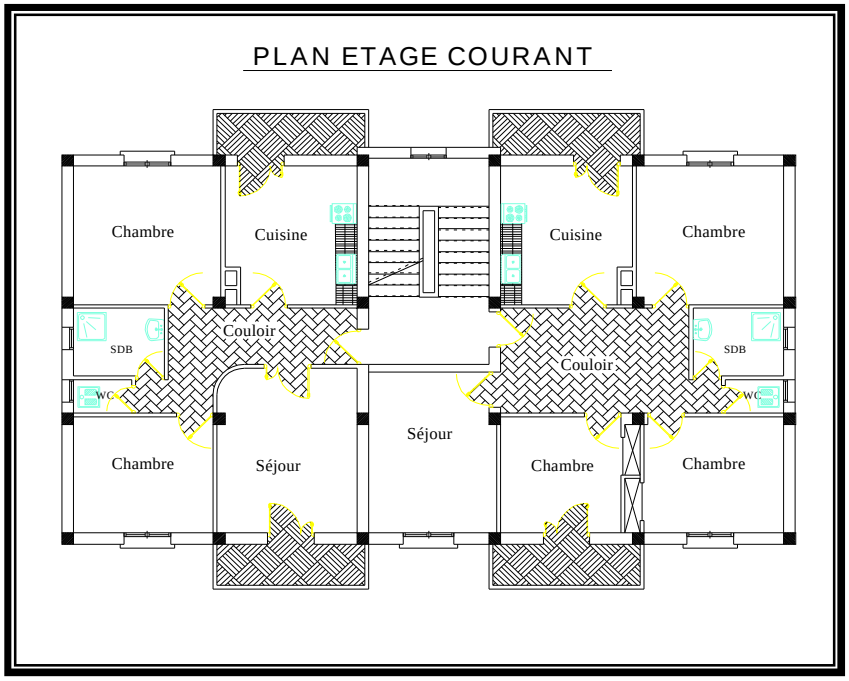
سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-14): الواجهة الرئيسية لحي 300/116 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



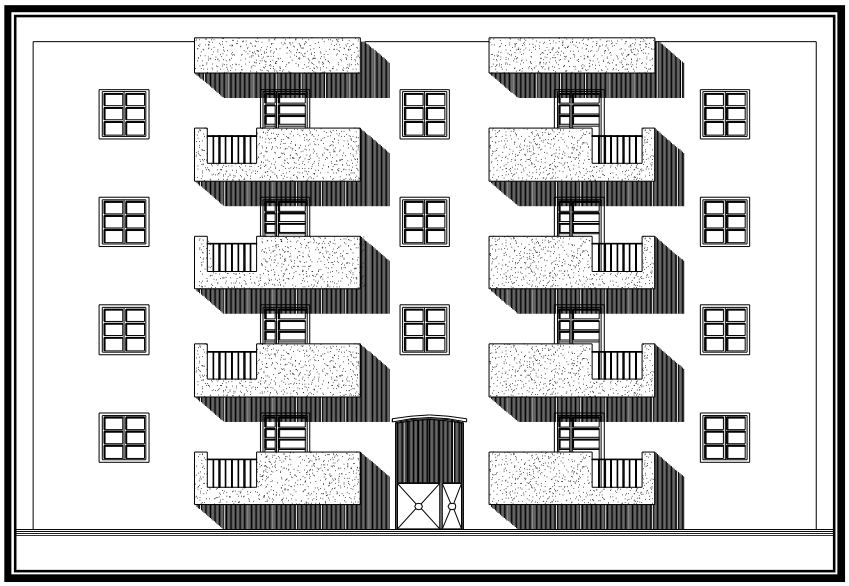
سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-15): الواجهة الخلفية لحي 300/116 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



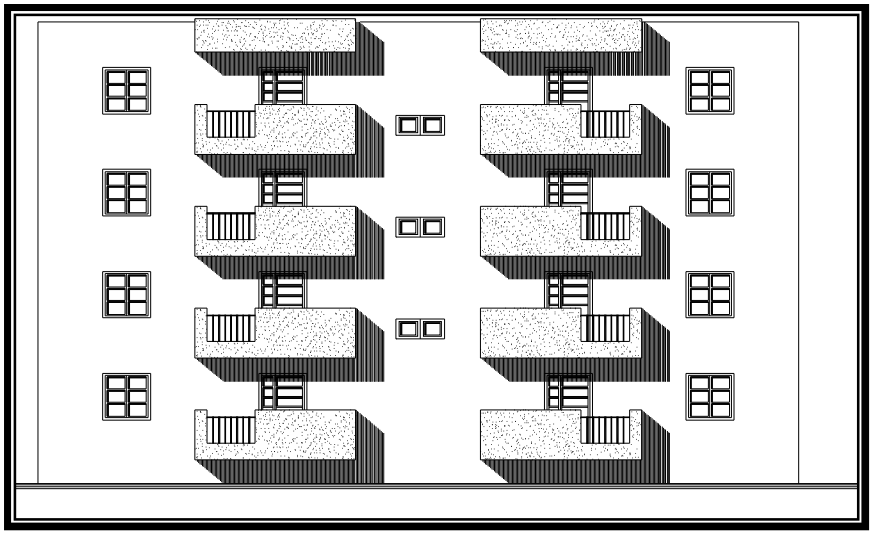
سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-16): مخطط الطابق الأرضي لحي 300/80 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



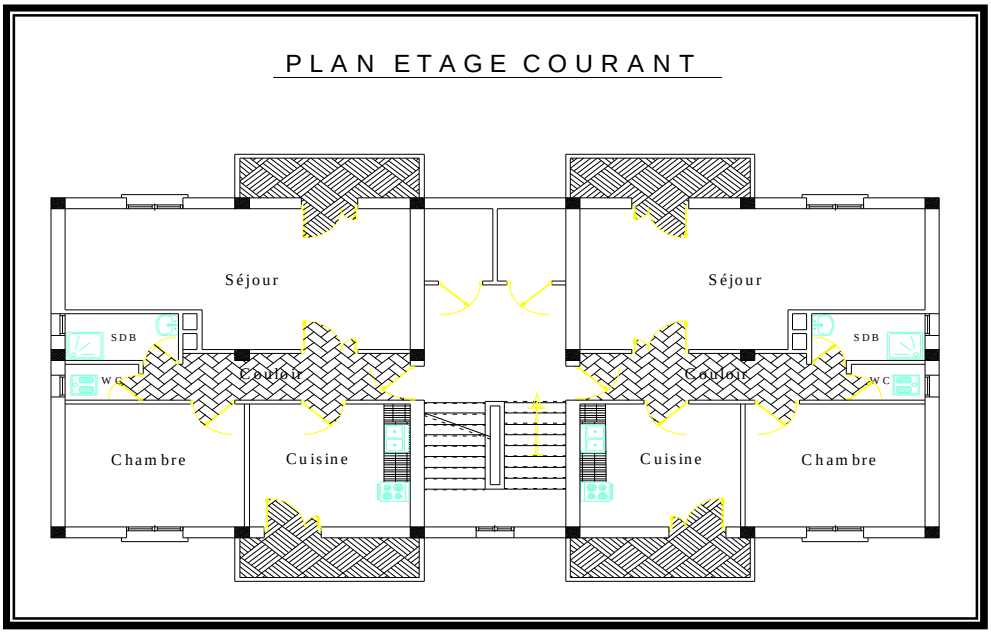
سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-17): الواجهة الرئيسية لحي 300/80 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



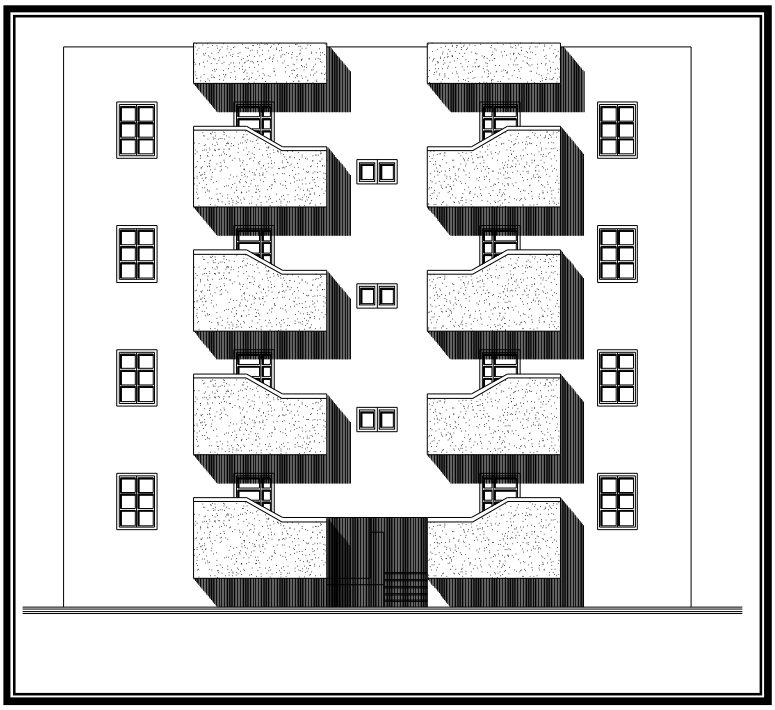
شكل رقم(6-18): الواجهة الخلفية لحي 300/80 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

سلم الرسم200/1



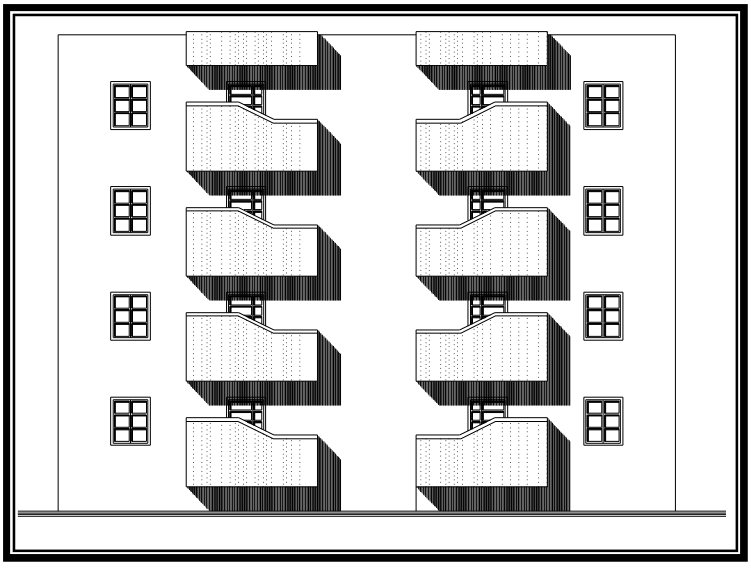
شكل رقم(6-19): مخطط الطابق الأرضي لحي 300/104 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

سلم الرسم200/1



سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-20): الواجهة الرئيسية لحي 300/104 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة



سلم الرسم200/1

شكل رقم(6-21): الواجهة الخلفية لحي 300/104 مسكن
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

2- دراسة الخصائص العمرانية والمناخية لحي 19جوان و300 مسكن

2-1. دراسة الخصائص العمرانية

نهدف من خلال هذه لإبراز مختلف المميزات العمرانية المشكلة للنسيج العمراني للحين حي 19جوان وحي 300 مسكن

2-1-1. التركيبة العمرانية لحي 19 جوان و300مسكن ببوسعادة:

مخطط الكتلة للحيين يتجلى من خلال تموضع البنايات ضمن كتل إسمنتية مكعبة متراصفة تاركة بينها مساحات شاسعة تشكل المساحات الحرة المؤلفة من شبكة الطرق، الممرات و المواقف , حيث نلاحظ تخطيط هاذين الحيين بطريقة حديثة مشابهة لطرق التعمير في المناطق المناخية الحارة الرطبة, وذلك لكون المباني تم تخطيطها بشكل متناثر ومتباعد (إنشطاري).ونظرا لتبني المخطط لمعايير تخطيطية مستوردة من الخرج لا تخدم العامل الثقافي والإجتماعي والمناخي للمنطقة , حيث يتميز بالخصائص التالية:

- يغلب على الحي التكرار الممل المتمثل في نمط البنايات الموجودة .
- نايلبت تبتعد عن بعضها البعض بمسافات منتظمة تتخ للها مواقف سيارات أو مساحات حرة والجهات متقابلة ومفتوحة مع كثرة الفتحات .
- الطرق هي العنصر الوحيد المهيكل للنسيج العمراني بحيث لا توجد هيكلة عن طريق الفضاءات العمرانية ومنه ضياع التدرج الهرمي والوظيفي للفراغات.
- انوراما النسيج تبدو لنا متجانسة , منظمة سهلة النفاذية يغلب على تركيبها طابع التكرار الممل مع وضوح المعايير التخطيطية الغربية.

أما فيما يخص تخطيط الفضاءات الخارجية (مساحات خضراء , مساحات لعب الأطفال.....إلخ) المخطط خصص لها مساحة شاسعة تتوسط إرتفاعات مباني مهملة بالمقارنة بهذه المساحات الأفقية ,الشيئ الذي أ نجر عنه مساحات ينعدم فيها الظل خاصة عند منتصف النهار, بالإضافة إلى تعرضها المباشر للرياح .

كل هذه العوامل السالفة الذكرساهمت بشكل مباشر وفعلي في عدم ملائمة هذه ا لمجالات العمرانية للوظيفة التي أنجزت من أجلها.



الصورة رقم(6- 1): توضع البنايات بحي 19 جوان.
المصدر :الباحث.

2-1-2. تركيبة وتصميم مجال المسكن:

يشكل المسكن الوعاء المجالي الذي يحتضن الحياة الأسرية كنواة أولية لبنية المجتمع، "حيث يتجلى مفهوم الخصوصية الذي يمكن رد معناها لموضوع التواصل الإجتماعي التي تتعلق بالمنطقة المعزولة و الآمنة ضمن المسكن حيث تتألف من قسمين خصوصية سمعية وأخرى بصرية, أي أن يكون المرء غير معرض ومكشوف لمسامع أو أنظار الغرباء أو من هم خارج المسكن, حيث تعطى أهمية كبيرة لتأمين الخصوصية البصرية أو عزل الرؤية عن أفراد العائلة و بالأخص حماية النساء من أعين الرجال الغرباء".(د إدريس محمود محمد ، 1995).

غير أن الملاحظ من خلال مخططات المساكن التي يعتبرها البعض سلعة نمطية تكرارية تباع وتشترى فاقدة للعديد من القيم الجمالية (مثل الفناء و الحديقة الداخلية) التي تضفي لمسة جمالية على المسكن و البيئة ..."كما أفتقد المسكن المعاصر لعنصر الخصوصية التي هي أسمى القيم الإجتماعية لمجتمعاتنا" (د. أسامة محمد علي فرح، د محمد عصمت حامد العطار، 2000 ، ص 01).

وهذا راجع لعدم وجود إشتراطات منظمة لأماكن الفتحات الخارجة والبروزات فيؤدي ذلك إلى جرح خصوصيتها ولتحقيق ذلك يلجأ السكان إ لى عمل ستائر أمام الفتحات أ و عدم فتح

النوافذ والإعتماد على الإضاءة والتهوية الصناعية لتحقيق العزل البصري المطلوب, كما أن المـــسافة بين المباني لا تحقق الخصوصية.

و"تشير الدراسة إلى أ ن المدن المعاصرة أصبحت تخدم الدخل القومي لذلك دخلت في ملتقى طرق تحصر بينها مجموعة من البشر لخدمة الإنتا ج والإقتصاد لذلك تكونت المباني حول فراغات غير محددة الاستعمال و لم تأخذ في الإ عتبار علاقة الإنسان بالفرد والأ سرة والمجتمع وعلاقة المسكن بالحي مما أدى إلى القضاء على الخصوصية " .(حتحوت سهير,1986,ص 2)

ويمكن الحكم بأنالبيئة السكنية الحديثة تفتقر إلى الخصو صية لذلك فإن الهدف الرئيسي يجب أن يكون لتصميم الفراغات لتوفير الخصوصية اللازمة للبيئة السكنية المعاصرة.



الصورة رقم(6- 2): استغلال المجال الخارجي لأغراض شخصية حيث نلاحظ غلق الواجهة وفتح باب بصورة تتماشى وذوقه وذلك على حساب واجهة العمارة كلها

المصدر :الباحث.



الصورةرقم(6-3):توضح محاولة خلق نوع من الخصوصية من طرف الساكن باستعمال القصب كما نلاحظ فتح باب على مستوى الشرقة

2-1-3. الساحات :

هي المجال الخارجي الثاني بعد الطرق وقد خصص لها في الحي مساحات شاسعة تتوسط إرتفاعات مباني مهملة بالمقارنة بالمساحات الأفقية الشيئ الذي نتج عنه فضاءات خارجية ينعدم فيها الظل على حسب إختلاف فصول السنة بالإضافة إلى تعرضها المباشر للرياح وهذا لطبيعة تخطيط النسيج, وتوجيه الطرق والبنايات كل هذه العوامل السالفة الذكر ساهمت بشكل مباشر وفعلي في تدهور وضعية هذه الفضاءات وبالتالي عدم تأديتها للوظيفة التي جاءت من أجلها.



الصورةرقم(6-4):الصورةمن حي19جوان توضح انعدام الظل على مستوى الساحات الخارجية وذلك لقلة التشجير ونقاط المياه لتلطيف الجو.
المصدر :الباحث.

2-1-4. الواجهات العمرانية :

من المعروف أ ن الواجهات هي العناصر التي تحيط بالفراغ لتشكله وتحدد حجمه وخصائصه المختلفة فهي مرآة عاكسة للتخطيط الإجتماعي وتشكل صورته من خـــ ـلال اللـــون , الملمـــس, التقسيمات واختلاف المواد وطرق الإنشاء والتفاصيل ,ومن خلا ل قراءتنا للواجهة العمرانية لكـــل من حي 19 جوان و300مسكن يفهم محاولة المستعملين للتكيف وبيئتهم وإيجاد تصور لمجالهم يجمع البعد المناخي والإجتماعي , مما أنتج صور للواجهة تتـــسم بالإســـتمرارية مـــع كثـــرة الفتحـــات (نوافذ+شرفات) المختلفة من عمارة لأخرى من جراء التدخلات المعمارية على المـــسكن لتحقيـــق الخصوصية مما سبب في ضياع الصورة الجمالية وفي غياب تهيئة المجال الخارجي أصبحت الواجهـــة العمرانية غير منسجمة مع تشكيل يربط دوما بالفراغ الداخلي وهذا ما يعكس سلبا على الـــصورة الجمالية وتشويهها ومنه يمكن لمس تفاصيل الواجهة من خلال النقاط التالية :

- تجاهل في تنوع الملمس للواجهات وغياب اللمسة الفنية للفراغ .
- تعديلات معمارية على المباني مرتبطة بالفراغ الداخلي وحسب الأذواق مما يـــشوه صـــورة التناسق والإنسجام بين المباني .
- غياب التقسيمات على الـ واجهاتمن العناصر الإنشائية والخطوط الأ فقية والرأسية مما يجعلها لا تتماشى والمناخ وتستوجب المعالجة .
- الواجهة معرضة مباشرة للإشعاع الشمسي وباقي الظروف المناخية مما يفرض التدخل عليها
- غياب التناسق في الألوان على مستوى العمارات لإختيارها حسب الذوق الشخصي.
- ومنه يمكن استخلاص أن واجهة الحي ماهية إلا إنعكاس لمتطلبات المستعملين ومناخ المنطقة مما يشوه الحي وطابعه الجمالي .



الصورة رقم(6-5): توضح الغلق الكلي لمحال الشرفة.

المصدر :الباحث.



الصورة رقم(6-6): توضح تدهور الواجهة من جراء التحويرات لتوسيع المحال الداخلي

المصدر :الباحث.

2-1-5. تأثير العوامل الإجتماعية (العادات والتقاليد):

إذا إتبعنا التطورات التي حدثت في المسكن والفضاءات العمرانية للبحث عن أوجه التأثير بالتخطيط الإسلامي أو العتيق الذي يعبر عن العادات والتقاليد المستمدة من الدين الإسلامي أو معطيات المنطقة.

نجد أن الحيين المدروسين لا يوجد بهما تأثر ماعدا التعبير بالتعديلات على المساكن وهذا ما يفسر عدم إستمرارية التطور الطبيعي لفلسفة المسكن وتخطيط الفضاءات ويمكن لمس هذا جليا من خلال المسكن بإعتباره مركبة من مركبات النسيج:

- لا تتوفر في المساكن الخصوصية الداخلية طبقا لمعتقداتهم ومرجعياتهم وخاصة عند إستقبال الضيوف لجزء من المسكن فهذا يؤدي إلى الإستغناء عن حجرات المسكن و إستعمالها للإستقبال وهذا ماهو إلى إنعكاس للتقاليد.
- تجميع الوحدات السكنية على طريقة لا تحقق الخصوصية الخارجية لها ويجعلها مكشوفة من المارة في الطرقات الخارجية .
- لا تتوفر في الشرفات قدر مناسب من الخصوصية فنلاحظ الأدوار المرتفعة تتوفر على قدر مناسب على عكس الأدوار السفلى وهذا لقربها من مستوى نظر المارة وكذا لأنها مكشوفة للأدوار العليا.
- حجم الأسرة المقيمة بالوحدات السكنية كبير وهي السمة الغالبة للأسر بإعتبار (T.O.P=2.73) فيرتفع تبعا لذلك معدل التزاحم بالغرف في الوحدات.
- فقدان المحيط العمراني للإنسجام مع المقياس الإنساني.
- غياب الهوية المعمارية والشخصية المميزة للبناء وللفراغات المحيطة به في العديد من الحلول.
- تدني مستوى الحلول المعمارية والعمرانية بسبب إعتماد أنظمة ومعايير غير محققة للإحتياجات الإنسانية.

ويمكن إعتبار هذه الظاهرة السلبية نتيجة طبيعة لكون تجمعات السكن المرتفع لم تأت كتطور طبيعي لتقاليد وقواعد تكوين التجمعات السكنية، وإنما جاءت كحل إجرائي فرضته مجموعة من العوامل الاقتصادية والسياسية.

وكنتيجة لذلك فإن الحيين لا يتلاءما والإحتياجات العديدة والمتغيرة للسكان وخاصة الفراغ الداخلي ويرجع لعدم وجود مرونة في التصميم وإهمال عادات وتقاليد المستعملين وهذا مانلمسه

على أغلب سكان الحي حيث قاموا بتعديلات في المباني حتى تتلائم وإحتياجاتهم (هدم حوائط, سد نوافذ شرفات, مداخل, إضافة حجرات) .



الصورةرقم(6-7):توضح عدم توفر شرفات الطابق الأرضي على قدر مناسب من الخصوصية وذلك لقربها من مستوى نظر المارة على عكس الأدوار العليا.

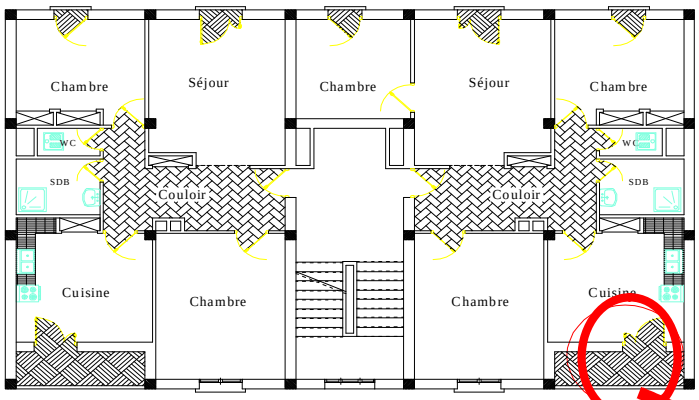
المصدر :الباحث.



الصورة رقم(6-8):توضح الاستيلاء على مجال الممر وإلحاقه بالمسكن كمجال خاص (حديقة)

المصدر :الباحث.

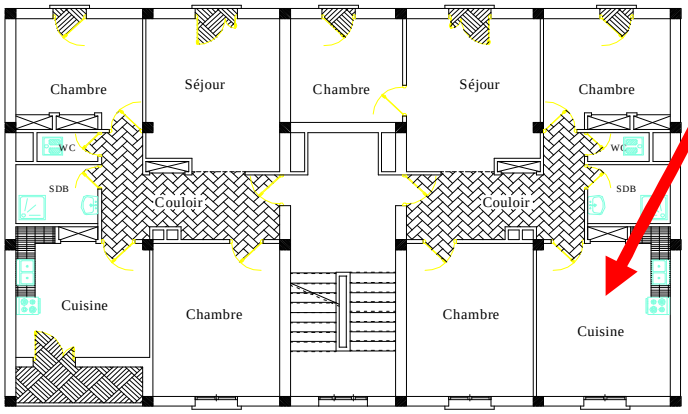
المخطط الأصلي



الشكل رقم(6-22): محاولة التوسيع في المجال وإستحداث مجالات إضافية بهدم الشرفة وضمها إلى المطبخ

المصدر: الباحث.

المخطط بعد التحويل







الصورة رقم(6-9),(6-10): توضح تقليص مساحة الشرفة وتحويلها إلى نافذة لتوسيع مجال المطبخ

المصدر: الباحث.

2-1-6. دراسة المسكن :

المسكن بمفهومه الحديث هو قالب مادي للإستقرار الإنسان وتتوقف طبيعة هذا الإستقرار على تشكيلات الإطار بما يتضمنه من مباني وفراغات ومرافق وخلفيات ثقافية .

ولا يمكن في مجال تصميم المسكن أن يحدد تصميما أو أسلوبا محددا لتعميمه بكافة المناطق وبكافة الأقاليم بل يجب أ ن يكون تصميم المسكن في كل منطقة موائما للبيئة وحاجة الفرد على إختلاف مستواه.

ويرتبط المسكن في السكن الجماعي بالعمارة والتي تضم مجموعة من المساكن لها نفس النمط والخصائص, وتنقسم العمارة إلى مجالين " شبه عمومي, خاص " وتكوينهما كالآتي:

أ- المجال شبه عمومي: يضم كل من :

مدخل العمارة: أول نقطة تربط المجال الخارجي بالداخلي وهو فضاء شبه عمومي لإقتصاره على سكان العمارة ويرتبط مباشرة بصندوق السلالم.

صندوق السلالموهو مسار يربط مدخل العمارة بالسطح وكذا بالمسكن ويمكن إعتباره يعمل عمل الدرب في النسج العتيقة .

السطح: آخر عنصر مكون للعمارة وهو ملكية مشتركة بين السكان وهو قليل الإستغلال .

ب - المجال الخاص: (المنزل) ويضم التراكيب التالية :

مدخل المسكن: مبدأ الخصوصية يربط المجال شبه العمومي بالخاص يؤدي مباشرة إلى وسط الدار .

البهو : فضاء يتوسط المنزل يلعب دور المنظم والموزع إلى باقي الفضاءات الأخرى (الغرف, قاعة الإستقبال.....إلخ), عرضه يتراوح في بين 02-2.5م .

الغرف: تكون ذات أشكال مختلفة ولها علاقة مباشرة بالبهو وهي مفتوحة على الخارج بواسطة (النوافذ, شرفة.....) .

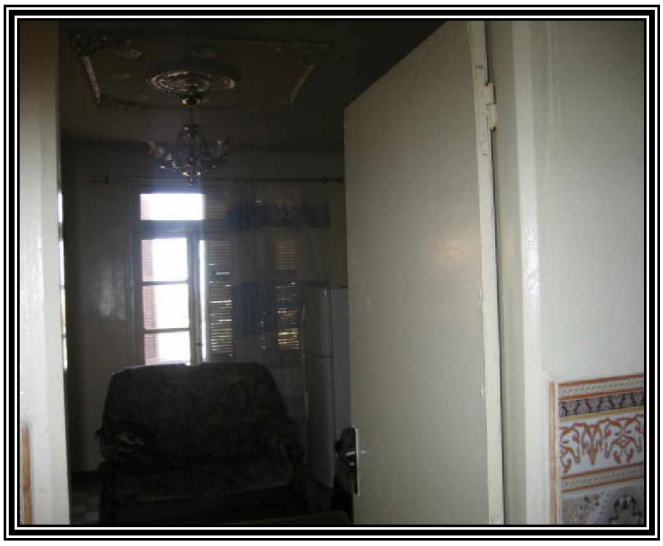
الشرفة: فضاء يرتبط مباشرة بالمجال الخارجي ويحل محل الفناء في المسكن التقليدي ولها دور الإضاءة والتهوية .



الصورة رقم(6-11):توضح مدخل العمارة الذي يعتبر أول نقطة تربط المجال الخارجي بالداخلي وهو فضاء شبه عمومي لإحتوائه على قفص السلالم
المصدر :الباحث.



الصورة رقم(6-12): توضح البهو الذي يربط معظم مكونات المسكن وكذا يعتبر الموزع الأساسي للحركة في المسكن
المصدر :الباحث.



الصورة رقم(6-13): صورة لاحد الغرف بحي 19جوان وانفتاح النافذة على الخارج مباشرة مما يقلل من الخصوصية
المصدر :الباحث.

الواجهة: تشكلها الفتحات (نوافذ, شرفة, بروزات) وهي موحدة في كل المساكن ما لم تتعرض للتعديل (سد النوافذ, إضافة غرفة, تغطية الشرفة.....).

وكنتيجة يمكن القول بأنمعظم هذه المساكن صممت بطريقة تعتبر حديثة في تقسيم الفراغات(ستقبال ، النوم، غرفة الضيوف، الخدمات) لكن الملاحظ أن هناك بعض الفراغات لا تستخدم في غالب الأحيان، وهناك فراغات تستخدم في أوقات معي نة، لذا يجب معرفة الحاجات الحقيقة لكي لا تستغل موارد الأسر في بناء وصيانة هذه الفراغات غير المستخدمة يوميا لذا يجب تصميم مانحتاج ثم بعد ذلك مانريد.

2-2. دراسة الخصائص المناخية:

يتضح لنا من الدراسة الـ عمرانية لحي (19جون و 300 مسكن) إنفراد نسيجه العمراني بشكل إطاري من خلال تباعد البنايات وتقابلها وكذا تشكيل وبنية الفضاءات الخارجية , على عكس التوصيات التي خلصنا إليها من خلال الدراسة المناخية بواسطة جد اول ماهوني والتي تنص على ضرورة إتباع المخطط المتضام , هذا التميز في التركيب البنيوي للنسيج دفعنا إلى دراسة مدى تأثره بالعوامل المناخية (حرارة, رياح, شمس.....) وإنعكاساتها على راحة سكان الحي وتكيفهم.

2-2-1.الحـــرارة:

لمعرفة مدى تأثر الحي بالإشعاع الحراري يجب دراسة الفراغ الداخلي وهو المسكن والفراغ الخارجي (مساحات لعب, مساحات خضراء....).

2-2-1-1. الفراغ الخارجي:

- إن كبر المساحات الشاغرة (م.خضراء, م.لعب...)وغياب المساحات الخضراء والمسطح ات المائية لترطيب الجو يزيد في إ نعكاس الإشعاع الشمسي على المباني مما يزيد في التبادل الحراري ومنه إرتفاعه.
- عدم التناسب بين إ رتفاع المباني وعرض الطرق يسهل من عملية الإكتساب الحراري بين الوسطين الداخلي و الخارجي.

2-2-1-2.الفراغ الداخلي (المسكن):

يتم انتقال الحرارة بين البيئة الخارجية والوسط الداخلي للمبنى من خلال (الحوائط, الفتحات, الأسقف).

- **الحوائط:** أنجزتالحوائط في الحيين المدروسين بسمك 15سم وهو ما لايحقق عزل حـــراري مناسب مع المعطيات ا لداخلية من كبر حجمالأسرة مما يزيد في التنفس ومنه إ رتفاع الحرارة للتبادلات.
- **الفتحات:** غياب الأفنية الداخلية التي تلطف الجو زاد من الحمل الحراري .
- **السقف:** له دور كبير في نفاذ الطاقة الحرارية وخصوصا الدور الأخير وفي غيـــاب الطبقـــة العازلة وخاصة مواد البناء المستع ملة والتي تتسم بإكتساب بطيئ لدرجة الحرارة مما يزيد من درجة حرارة المسكن بالإضافة إلى عدم تغطية أسطح المباني بمادة تعكس الشمس بل تمتصها مثل البلاط الأسمني الغامق اللون في منطقة الدارسة.

من خلال درالةالفراغ الداخلي المسكن نلاحظ أنها لا تتناسب والتوصيات الـــتي نـــصت عليها جداول ماهوني خ صوصا يخص الحوائط التني نصت على أن يكون البناء ثقيل علـــى عكـــس ماهو موجود بمنطقة الدراسة .

2-2-2تأثير الإشعاع الشمسي : يمكن أن نلمس مدى تأثير الإشعاع الشمسي من خلال النسيج العام لمنطقة الدراسة في النقاط التالية:

- غياب المساحات الخضراوالتشجير بالإضافة إلى المسطحات المائي ة التي تلطف الجو وتقلـــل من إنعكاس الإشعاع الشمسي .
- عدم التوازن بين عرض الطريق وإ رتفاع المباني مما يساهم في الإنعكاس المباشر للإشعاع على الكتل.
- أسطح الفراغات الداخلية غير عاكسة للإشعاع الشمسي مما يزيد من الحمل الحراري
- ولجهات مستوية لاتحتوي بروزات أو كاسرات الشمس أ و مظلات وهو ما يفسر إنعـــدام التظليل وكذا غياب إختيار الألوان.
- كثرة الفتحات وكبرها ومنه تعرض مباشر للإشعاع الشمسي وكذا الإضاءة المفرطة.
- توجيه المباني والطرقمإمن الناحية الجنوبية الشرقية أو الجنوبية الغربية مم ا سبب في تعرضها المباشر للشمس والتقليل من فترة التظليل.

2-2-3.تأثير الرياح: تسود مدينة بوسعادة ومنطقة الدراسة عدة أنواع من الرياح أهمها:

- البحري: رياح شمالية بحرية تحمل أمطارا و أحيانا ثلوجا خلال بعض أيام الشتاء.
- الظهراوي يهب غالبا في الشتاء من الجهة ا لشمالية الغربية يحمل الرطوبة و البرودة الشمالية وأحيان الأمطار.
- الغربي: رياح جافة و باردة شتاءا وجافة عاصفة صيفا.
- السيروكو: جد ساخن يهب خلال شهر تقريبا من فصل الصيف.
- الشرقي: يمر بمرتفعات الأوراس شتاءا حاملا موجة من البرد الذي يتحول صيفا إلى رياح جافة.

وسيتضح لنا تأثيراتها من خلال التحليل التالي:

2-2-1.3. الطرق والساحات: من خلال النسيج العمراني للحي نلاحظ إعتماده على هيكلة الطرق التي تأخذ نفس إتجاه الرياح مما يزيد في سرعتها.

- المنافذ أغلبها في إتجاه الرياح مما يسهل من توغلها داخل النسيج العمراني وإ حداث تيارات هوائية داخل فضائه .
- غياب التشجير والحواجز الإصطناعية وإنعدام المصدات.
- شكل المباني وتوضعها ساهم في خلق فضاءات غير وظيفية تعمل على إثار تيارات هواء داخلية مما يسبب في جمع الأوساخ والأتربة .
- شساعة المساحة غير المهيأة وغياب المساحة الخضراء ينقص من مناطق الحماية .
- إرتفاع المباني الذي غالبا ما يكون له نفس المستوى أو بفارق طابق ما يجعل الرياح تعبر النسيج بنفس السرعة .



الصورةرقم(6-14):توضح شساعة المساحة غير المهيأة وغياب المساحات الخضراء مما يقلل من مناطق الحماية
المصدر :الباحث.



الصورة رقم (6-15): توضح إرتفاع المباني الذي غالبا ما يكون له نفس المستوى ما يجعل الرياح تعبر النسيج بنفس السرعة
المصدر :الباحث.

2-2-4.مواد البناء :

المواد الإنشائية المستعملة في حي (19جوان و300مسكن)هي مواد إنشائية حديثة يعتمد عليها في إنجاز المساكن الحضرية وتتمثل في الطوب والخرسانة والخرسانة المسلحة , ولهذه المواد السالفة الذكر عدة سلبيات ومن أهم سلبيات هذه المادة هي أنها مكلفة من حيث صناعتها ونقلها إضافة إلى أنها مادة غير مستدامة وغير مسالمة بيئيا، " وذلك لقصر عمرها الافتراضي وهذا ما يجعلها مصدر كبير للمخالفات الإنشائية بالإضافة إلى التكلفة البيئية الاقتصادية وما يستهلك من طاقة وما يصاحبه من إنبعاثات ضارة لإنتاج هذه المادة مما يجعلها من أكثر المواد تلوثا للبيئة مواد البناء تعادل 50-55% تكلفة البناء كما أن هذه المادة لا تساعد على تقليل التكلفة والترشيد في ستهلاك الطاقة في المسكن وذات تأثيرات على صحة البيئة الداخلية للمسكن لإحتوائها على الكثير من الملوثات إضافة إلى صعوبة التخلص منها ولا يمكن إعادة إستخدامها".(هاشم عبد الله الصالح,2002,ص09)

رغم أن المدينة تزخر بالكثير من المواد المحلية (الطوب المثبت، الجبس، الحجارة، الطوب الكلسي الرملي ، الخرسانة الرملية)ويمكن توسيع إستخدام المواد المحلية للمساهمة في توفير المساكن بتكلفة أقل وبديمومة أكثر إذا روعيت طرق البناءالحديثة والشروط والمواصفات في إختيار المواد وطرق التنفيذ.

ومن خلال الخصائص المذكورة أ علاه لمواد البناء المستعملة في إنجاز حي (19جوان و300مسكن) يمكننا إستنتاج عدم ملائمتها لمناخ المنطقة لخصائصها الحرارية الضعيفة وخاصة في فصل الصيف وهو ما يفرض المعالجة الإصطناعية (إستعمال مكيفات) .

2-2-5. التهوية:

من خلال دراستنا لتأثيرا ت حركة الرياح على منطقة الدراسة ولمعرفتنا الإرتباط الوثيق بين العاملين (الرياح, حركة الهواء) يمكن إستنتاج أن الحين معرضين بنسبة كبيرة لحركة الهواء والتي ساهمت في رفع درج ة التهوية وخاصة المجال الخارجي أما الداخلي فمن خلال دراسة الواجهات تبين أن التهوية م توطة وهذا عائد للتعديلات المجرا ة على منافذ التهوية وغياب المعالجة الطبيعية في المسكن "كملاقف الهواء, الأفنية.....الخ.

3- المؤشرات المناخية :

في إطار برنامج المدن المستدامة وضعت العديد من المؤشرات الحضرية و التي تلخص في شكل مبسط و فعال معلومات نوعية و كمية حول مشكلة حضرية أو موضوع عمراني و بواسطتها يتم فهم الحالة الراهنة و تحديد الأهداف و إتخاذ القرارات المناسبة .

و قد حاول ت الكثير من الدراسات (بن حموش مصطفى ،2002،ص1) إيجاد مؤشرات حضرية لقياس مدى إستجابة التخطيط العمراني للمناخ الحار و من منطلق أن الحلو ل التكنولوجية لمشكلة المناخ باستعمال التكييف لها سلبياتها العديدة منها : الكلفة الغالية من الناحية الاقتصادية و الأثر السيئ من حيث استنزاف الموارد غير المتجددة على البيئة، لذلك يجب استعمال التكنولوجيا في إيجاد التوازن الحراري لكن بعد إستنفاذ جميع الوسائل البسيطة وغير المكلفة.

ويكون ذلك من خلال قياس التضام بمؤشرات تمثل نسب الإنفتاح والإ نغلاق بين الفراغات لعالمة وكتلة البناء وكذلك نسب الإنفتاح والإ نغلاق بالنسبة للواجهات وأطوال وعروض الشوارع القصير لجأ الساكن إلى التعامل مع المناخ بوسائل ناجعة و غير مكل فة وخبرة متراكمة لقرون،هذه المؤشرك قد تساعدنا اليوم في قياس مدى إ ستجابة التخطيط العمراني للمناخ باعتباره من أهم العوامل المؤثرة في التخطيط خاصة في المدن الصحراوية ، و من خلال العديد من المراجع المتوفرة هناك ثلاث مؤشرات أساسية.

- **المؤشر الأول : الفراغات العامة / مساحة مبنية .**
- **المؤشر الثاني : الاحواش / المساحة المبنية .**
- **المؤشر الثالث : فتحات الخارجية /مساحة الواجهات.**

والتي يمكن تلخيصها في الجدول الآتي:

الجدول رقم(6- 5): المؤشرات المناخية الحضرية لحي 19جوان و300مسكن

	حي 19 جوان		حي 300 مسكن	
	المساحة هـــ	النسبة%	المساحة هـــ	النسبة%
المساحة المبنية	0.63	% 14	0.81	%18.61
مساحة الشوارع و الفراغات	3.87	%86	3.58	%81.38
الأفنية (الاحواش)	00	00	00	00
المؤشر الأول : الفراغات العامة / مساحة مبنية	6.14		4.41	
المؤثر الثاني : الأفنية / المساحة المبنية .	00		00	
المؤشر الثالث : الفتحات الخارجية /مساحة الواجهات	0.23		0.24	

المصدر : من إنجاز الطالب بناءا على المخططات المتوفرة حول الحيين(مخطط الكتلة- مخطط الوحدات السكنية – الواجهات).2008.

الشيئ الملاحظ من القراءة الأولية للجدول أ علاه هو إنخفاض كثافة المباني, وكـــذا إرتفـــاع نسبة الاطار غير مبني وهذا ما يظهره النسيج المتناثر للمباني السكنية الموجودة على مستوى الحـــي على عكس ما كان يظهره النسيج القديم المتمثل في القصر من إ رتفاع في الكثافة ا لسكنية أي مـــا يعرف بخاصية التضام.

3-1. المؤشر الأول:الفراغات العامة / الكتلة المبنية

يمثل المجال غير المبني النسبة الكبرى في الحيين حيث تصل إلى 86 % في حـــي 19 جـــوان و81.83% في حي 300مسكن المساحة الكلية للحيين مقارنة بنسبة الإطار المبني فهي ضعيفة جدا حيث وصلت 0.63 % في حي 19جوان و0.81 % في حي 300مـــسكن أمـــا مؤشـــر الفراغات العامة بالنسبة لل مساحة فقد تراوح مابين 6.14 % بحي 19جـــوان و 4.41 % بحـــي 300مسكن وهو مرتفع جدا وهذا ما يجعل المباني عرضة لأشعة الشمس المباشرة ومختلف العوامـــل

المناخية, ولذا فإن المبنى الذي يكون منعزلا عن أي مبنى آخر تكون سطوحه الخارجية أكثر عرضة للإشعاع الشمسي على عكس ما نشاهد ه في القصر , " حيث يصل نسبة الإطار المبني 76.27 % من مجموع المساحة الكلية , أما مؤشر الفراغات العامة فيصل إلى 0.15 % " (سعودي هجيرة,2007,153)

لذا يمكن خفض درجات الحرارة بإختيار الأشكال المكعبة وتلاصق المباني , فنجد أنه كلما أشتركت المباني وتلاصقت إنخفض عدد السطوح المعرضة لأشعة الشمس.

وهذا معطي للقصر مظهر النسيج المتراص والمتضام , لهذا نجد في القصر المباني عبارة عن كتلة واحدة وهذا ما يخفض المسطحات المعرضة للشمس , إذن التضام وبغض النظر عن خصائصة الإجتماعية والإقتصادية فهو ظروري من أجل توفير مناخ مناسب للسكان خاصة في المناطق الحارة.

3-1.1. الشوارع :

إن انخفاض مساحة الشوارع في المدينة إلى أقل نسبة ظرورية للمرور والتنقل له أثره في رفع خاصية التضام وبالتالي ضعف تسرب أشعة الشمس وتثبت الحرارة في كتلة المدينة , ولذلك فقد كانت مقاييس الشوارع تملي بتفاعل عاملي المناخ وحر كة المرور.(صطفى بن حموش ,2002,ص 08) لكن الشيئ الملاحظ على مستوى الحيين المدروسين أن نسبة الفراغات العامة وصلت 86 % بحي 19 جوان وما نسبته 81.38 % من المساحة الكلية بحي 300مسكن, وهذا بسبب التخطيط الإنشطاري المنفتح والمفكك وهذا راجع لإهمال العامل المناخي والإ عتماد على عنصر السيارة في عملية التصميم, ونلمس ذلك في الإعتماد على الطرق في هيكلة النسيج العمراني بحيث لا توجد هيكلة عن طريق الفضاءات العمرانية ومنه ضياع التدرج الهرمي والوظيفي للفراغات.

بالإضافة إلى توجيه الشوارع في الإتجاه شمال جنوب ساهم في مرور الرياح المحملة بالتربة إضافة إلى أن اتساعها جعلها مكشوفة للعوامل المناخية وغير مظللة مما يؤدي إلى إعاقة الحركة والتنقل خصوصا خلال ساعات النهار في الأشهر الحارة.

3-2.1. معامل الإرتفاع إلى العرض ر/عر:

يساعد هذا المعامل في منع أشعة الشمس من الوصول إلى عمق الشارع و إبقاء الظل إلى المشاة أغلب اليوم , ففي المناطق الحارة يجب أن يكون معامل الإرتفاع إلى العرض أكبر من الواحد (ر/عر>1) ففي حي 19جوان يتراوح مابين 0.3 إلى 0.7 أما حي 300 مسكن فيتراوح بين

0.4 إلى 0.9 مما يجعل أغلب الشوارع معرضة لأشعة الشمس وإنعدام الظل على عكس ما نلمسه في نسيج التقليدي القصر الذي يحافظ على عنصر الظل أغلب فترات النهار.

3-1-3.تناسب مقاييس الشوارع مع طولها: ذلك يساعد على تحويلها إلى قنوات توزيع الهواء ومسارات مظللة, ويعرف هذا التناسب بمعامل العرض إلى الطول عر/ط, و يفضل تقصير الشوارع في المناطق الجافة،حيث نلاحظ أطول مسافة سير بحي 19 جوان تصل إلى 225م وحوالي 155م بحي 300مسكن وهذا من أجل تسهيل الحركة للسيارات داخل الحي.



الصورة رقم(6-16): توضح طول الشارع بحي 19 جوان
المصدر :الباحث.

3-1-4.معامل رؤية السماء: يرتبط هذا المعامل بمدى تلقي الشوارع و الساحات مختلف أنواع التسرب الحراري فكلما إنخفض هذا المعامل كان الكسب الحراري أقل.

ففي الحين المدروسين تصميم الشوارع والساحات العامة وانفتاحهما مباشرة على العوامل المناخية ساعد على التقليل من الأداء المناخي والتقليل من الظل على عكس ما تقوم به السقوف والبروزات (سلالم, شرفات) بدور في توفير الظل.

3-2. المؤشر الثاني : الأفنية / الكتلة المبنية: يعتبر الفناء الداخلي من العناصر المعمارية التي عالجت مشاكل البيئة المناخية بنجاح كبير ومشاكل البيئة بشكل عام , ويعتبر تصميم المسكن حول الفناء من أفضل الطرق لمواجهة المشاكل البيئية للمنا خ وخاصة في المناطق الجافة و شبه الجافة, لأن الفناء يعمل كمنظم لدرجات الحرارة داخل المسكن ليلا ونهارا , كما يؤدي الفناء إلى تحقيق التهوية والحماية من الرياح الحارة للمساكن وذلك بتوجيه الفناء أو تشكيل حوائطه بحيث تحقق ذلك.

وقد أشارت دراسة إلى أن إستخدام نمط البناء الموجه إلى الداخل ذات الأفنية الد اخلية يسمح بحركة الهواء داخليا في حدود المطلوب ومن المبنى إلى الخارج حيث تكون ساخنة .بمعدل يزيد عن 50 %من ساعات السنةولما كانت حركة الهواء تنخفض في الليل .بمعدلات كبيرة عنها في النهار فإن الهواء البارد يترسب في الفناء أثناء الليل ويتسرب إلى الحجرات ويستمر أثر هذا الترطيب إلى ساعة متأخرة من النهاروبهذا يعمل الفناء كمنظم للحرارة , وفي الوقت نفسه نجد أن الهواء الساخن المار فوق المنزل أثناء النهار لا يدخل الفناء, وفي الليل ترتفع درجة حرارة الفناء في الوقت الذي تكون درجة حرارة الهواء الخارجي قد إ نخفضت فيصعد اله واء الساخن من الفناء ليحل محله هواء بارد من أعلى ويتجمع في الفناء على شكل طبقات ثم يدخل إلى الحجرات المحيطة فيبردها , وفي الصباح يبدأ الهواء الذي تظله جدران الفناء الأربعة يسخن تدريجيا وببطء حتى منتصف النهار , ولا تدخل الرياح الساخنة التي تهب فوق البيت خلال النهار إلى الفناء إلا إذا وضعت عوارض لتغيير مسارها وبهذه الطريقة يعمل الفناء كخزان للبرودة (عطية إيمان محمد.1997), أما ما نلاحظه على مستوى الحيين المدروسين وعلى نمط العمران الرأسي بصفة عامة غياب هذه الأفنية وإ نفتاح كل واجهاتها نحو الخارج وهذا ما يؤدي إلى تعرضها لمختلف الظروف المناخية وكذا جرح خصوصيتها.

3-3. المؤشر الثالث:الفتحات الخارجية / مساحة الواجهات

تقدر نسبة الفتحات الخارجية حوالي 23.27 % من مساحة الواجهة الإجمالية بحي 19 جوان وحوالي 22.42 % من مساحة الواجهة الإجمالية بحي 300مسكن حيث قدر مؤشر الفتحات الخارجية بالنسبة للواجهات بـ 0.23 و 0.24على التوالي , مما يدل على أن معظم الواجهات مفتوحة على الخارج مما يساعد على تعرض المساكن للعواصف الترابية وزيادة المسطحات المعرضة للشمس بالإضافة إلى "تعرض معظم واجهات ومسطحات الأرض لأشعة الشمس وللعوامل الخارجي ة, وعدم توفر الظلال الكافية أثناء السير لأن الشوارع تغطي نسبة كبيرة من الأرض " .(عيد محمد عبد السميع , 2000)كما أنه لا يحقق الخصوصية المطلوبة للـ سكان فيؤدي ذلك إلى جرح خصوصيتها ولتحقيق ذلك يلجأ السكان إلى عمل سواتر أمام الفتحات أو عدم فتح النوافذ والاعتماد على الإضاءة والتهوية الصناعية لتحقيق العزل البصري المطلوب .

على عكس ما نلمسه في النسيج التقليدي القصر حيث نلاحظ أن نسبة الواجه ة قليلة مقارنة بالمساحة الإجمالية وهذا ما يدل على أن معظم الواجهات متوجهة نحو الداخل حيث يحقق مزايا

كثيرة منها الخصوصية لساكنيه والبيئة المحلية الألطف جوا كما يسمح بتقليل الفتحات الخارجية وبالتالي يؤدي إلى تحقيق الخصوصية البصرية والسمعية.

4- التحقيق الميداني:

من أجل إستطلاع آراء السكان وتقييمهم لأحيائهم ومساكنهم وتأكيدا أو نفيا لمختلف التحاليل التي أوردناهاقمنا بتوزيع استمارة لـ عينة شملت 250 فرد موزعة بين الحيين المدروسين بالتساوي125 على مستوى حي 19 جوان و 125فرد بالنسبة لحي 300 مسكن، وضمت الإستمارة معلومات أولية عن المستجوب و مدى توافق الساكن مع بيئته العمرانية عموما ومع المسكنخصوصا وقدرته على تلبية ا حتياجاته المناخية و الإجتماعية والثقافية والاقتصادية للساكن ، وقد حاولنا قدر الإمكان أن تكون العينات من المستوى المتوسط في الحي ين ومن أجل إختبار الاستمارة، ومدى قدرتها على جمع المعلومات وملاءمتها لعينة البحث قمنا بتوزيع 20 إستمارة، ومن نتائج الإ ختبار أننا قمنا بإعادة صياغة بعض الأسئلة،كما إبتعدنا عن الأسئلة التي تتطلب إجابات طويلة وشرح .

وتم الاتصال بالسكان مباشرة عن طريق توجيه إستمارة.

عند تفريغ الاستمارة ومعالجة البيانات إحصائيا إ ستعملنا قاعدة الوسط الحسابي والتي تعني مجموع القيم على عددها.

4-1. وصف العينة

إجمالي عينة البحث 250 فرد, 125فرد تمثل حي 19 جوان و 125 فرد تمثل حي 300 مسكن .

- **أصل السكان**:الغاية من التطرق لأصل السكان ي نصب في معرفة مدى ملائمة نمط المعيشة المميز لجماعة إجتماعية والإطار المعيشي الجديد الذي تقدمه المساكن الجديدة ومدى قابليته للتكيف أو التحوبير في المجال السكنيمقارنة بالسكن السابق ,حيث نجد مانسبته 53.60% من إجمالي السكان المستجوبين بحي 19 جوان منحدرين من المدينة بينما 33.60% منهم أصلهم من خارج المدينة حيث نسبة 12.80%هم خارج أقليم دائرة بوسعادة , أما بالنسبة لحي 300مسكن فوجدنا ما نسبته 39.27%من إجمالي السكان ا لمستجوبين منحدرين من المدينة ومانسبته 51.97%من حارج المدينة , كما أن مانسبته 8.76%من

خارج أقليم دائرة بوسعادة , يفترض أن يكون الوسط الريفي هو الموطن الأصلي لهـــم ممـــا يدعم اللجوء إلى تحوير المجال وتغييره لتكييفه ونمط المعيشة.

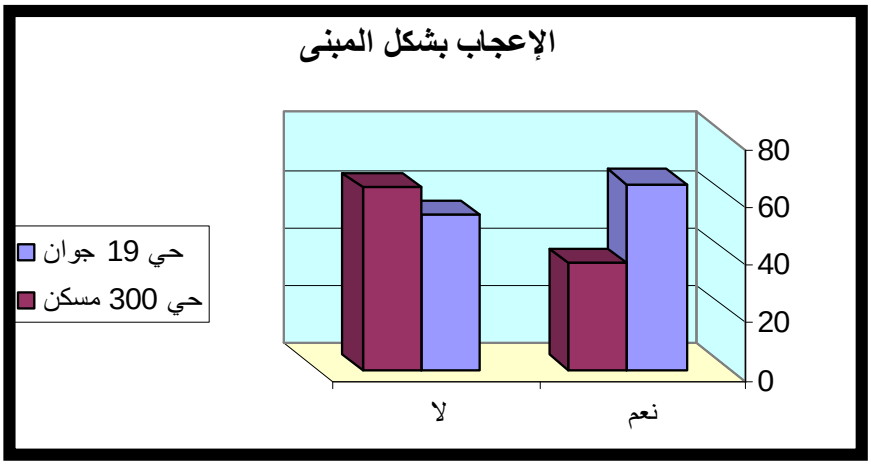
- **بالنسبة للجنس**حاولنا قدر الإمكان أ ن يكون هناك توازن بين الذكور والإناث فبالنسبة لحي 19 جوان بلغت نسبة الذكور 57.6% و42.4% إناث مقابل 53.60% ذكور و46.4% بحي 300مسكن.
- **متوسط العمر** بلغ 45.10 سنة في 19 جوان مقابل 41.42 سنة في حي 300 مسكن.
- **الوضعية المهنية**:قدرت نسبة العاملين في قطاع الوظيف العمومي بـــــ 19.20% بحـــي 19 جوان مقابل 25.60% بحي 300مسكن بينما الذين يمارسون عمل متخصص دون تحديد نوعيته فقد قدر نسبة العاملين فيه 32.80% بحي 19 جـــوان مقابـــل 28.80% بحـــي 300مسكن, بينما أصحاب الأعمال الحرة في هذه الأحياء فقد وصلت ما نسبته 28.80% بحي 19 جوان مقابل 23.20% بحي 300مسكن, أما نسبة البطالة من خـــلال إســـتمارة الإستبيان هذه فكانت 24.80% في حي 19 جوان مقابل 21.60% في حي 300مسكن وهي نسبة معتبرة تعكس المستوى المعيشي لسكان الحي وكذا عدم قدرتهم علـــى القيـــام بأعمال الصيانة في حالة إذا ما طلبت منهم مما يزيد في تردي وتدهور هذه الأحياء .
- **المستوى التعليمي**:يمكن قراءة وترجمة المستوى التعليمي للسكان وفق منظورين مخ تلفين, أولها بلوغ مستوى معين من الوظائف يتطلب مكونات علمية وتكوينية معينة, أما المنظور الثـــاني يكمن في معرفة مدى علاقة التحوير والتغيير في المجال السكني بالمستوى الثقافي , ومن خلال قراءة وترجمة المستوى التعليمي يمكن الحكم بأن المستوى التعليمي مقبول حيـــث نلاحـــظ سيادة فئة التعليم الثانوي حيث نسجل ما نسبته 31.2% بحي 19 جوان مقابـــل 36.8% بحي 300مسكن في حين قدرت نسبة فئة الجامعيين بحي 19 جـــوان 10.40% مقابـــل 12.80% بحي 300مسكن, كما نسجل ما نسبته 12% بحي 19 جوان و7.20% بحـــي 300مسكن بدون مستوى.
- **مدة الإقامة** في الحيين تراوحت بين 9 سنوات بحي 19 جوان و10 سنوات بحي 300مسكن
- **بالنسبة لعدد** الأفراد في المسكن قدر بـــ 7.11 فرد/مسكن بحي 19 جوان و6.80 فـــرد/ مسكن بحي 300مسكن وهو مناسب مقارنة بالمعدل السنوي.

4-2. الإعجاب بشكل البناء في الحي

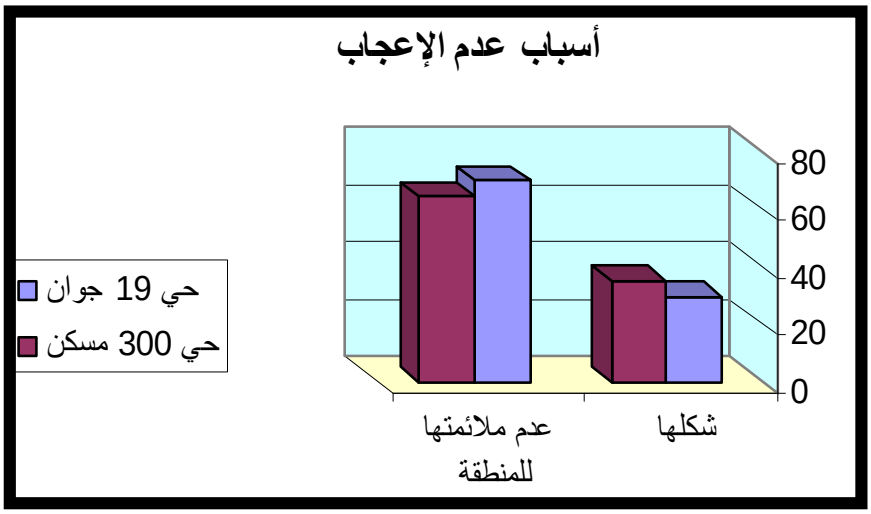
الجدول رقم (6- 6):يوضح الإعجاب بشكل المبنى

الإعجاب بشكل المبنى		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم		58	64.40	46	36.80
لا		67	53.60	79	63.20
المجموع		125	100	125	100
في حالة الإجابة بلا	شكلها	20	29.85	28	35.44
	عدم ملائمتها للمنطقة	47	70.15	51	64.56
	المجموع	67	100	79	100

شكل رقم(6-23):الإعجاب بشكل المبنى



شكل رقم(6-24): أسباب عدم الاعجاب.



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

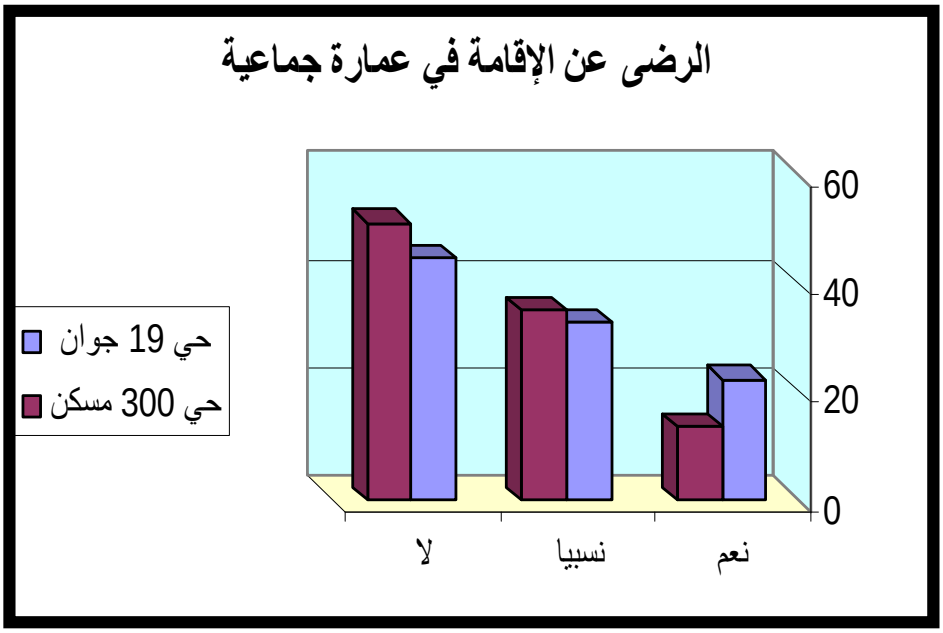
تؤكد الإجابات المقدمة من طرف السكان من خلال استمارة الإستبيان عن رفضها لشكل البناء حيث ما نسبته 53.60%من إجمالي المستجوبين بحي 19 جوان وما نسبته 63.20% بحي 300مسكن أعربوا عن عدم قبولهما شكل البناء وهذا لعدة أسباب حيث نلاحظ النسبة المعتبرة منهم أرجعوا السبب إلى عدم ملائمته لمناخ المنطقة وحاجياتهم الأسرية في حين الباقي أعربو عن عدم رضاهم بالشكل في حد ذاته لغياب الخصوصية فيه .

4-3. الرضى على الإقامة في عمارة جماعية

جدول رقم (6- 7):يوضح مدى الرضا عن الإقامة في عمارة جماعية

الرضى عن الإقامة في عمارة جماعية	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم	28	22.40	17	13.60
نسبيا	41	32.80	44	35.20
لا	56	44.80	64	51.20
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-25): يوضح مدى الرضى عن الإقامة في عمارة جماعية



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

من خلال تحليلنا للإستمارة نلاحظ الهوة بين الساكن وحيه حيث نلاحظ ما نسبته 44.80% بحي 19 جوان مقابل 51.20% بحي 300مسكن غير راضين عن العيش بالحي ويبررون ذلك على قلة المرافق وصغر مساحة المسكن وفي عدم قدرتهم على بناء مسكن فردي يلبي لهم

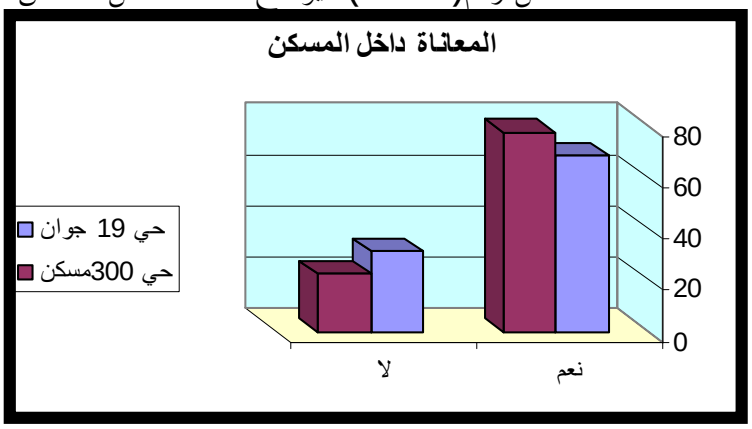
إحتياجاتهم, في حين الفئة التي أعربت عن رضاها وتجاوبها على الإقامة في الحي فيرجع ذلك لصغر حجم الأسرة وحاجتهم للمسكن في حد ذاته .

4-4.المعاناة داخل المسكن

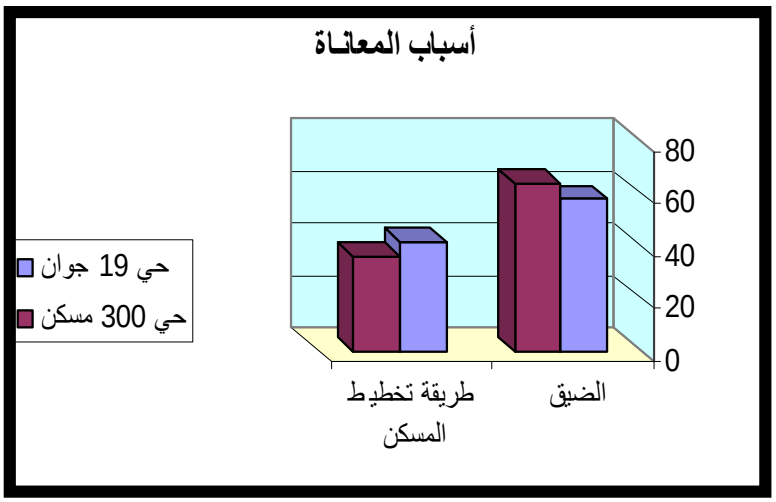
جدول رقم (6- 8)يوضح المعاناة داخل المسكن

المعاناة داخل المسكن		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم		86	68.80	97	77.60
لا		39	31.20	28	22.40
المجموع		125	100	125	100
في حالة الإجابة بنعم	الضيق	50	58.13	62	63.91
	طريقة تخطيط المسكن	36	41.87	35	36.09
	المجموع	86	100	97	100

شكل رقم(6-26): يوضح المعاناة داخل المسكن



شكل رقم(6-27): يوضح أسباب المعاناة .



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

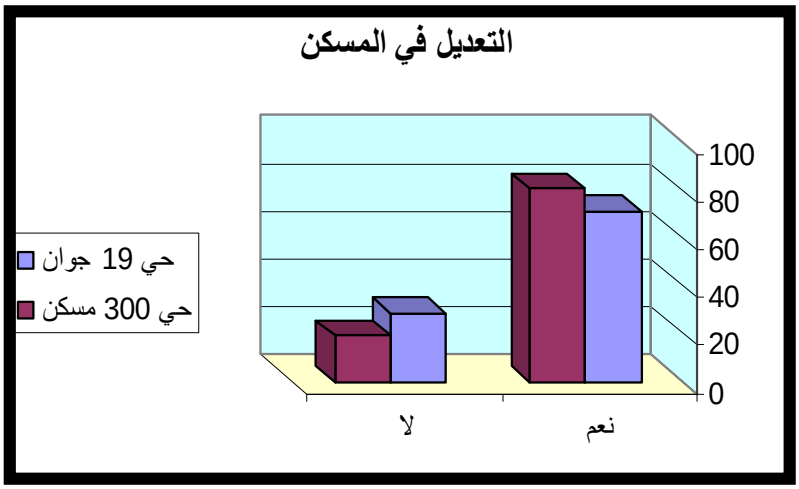
تؤكد نسبة معتبرة من السكان الذين تم إستجوابهم عن معاناتهم الحقيقية داخل المسكن حيث نجد مانسبته 44.80% بحي 19 جوان مقابل 51.20% بحي 300 مسكن أعربوا عن معاناتهم داخل المسكن ويرجعها جلهم إلى ضيق المسكن, حيث نجد ما نسبته 58.13% بحي 19 جوان و 63.91% بحي 300 مسكن, في حين أرجعت النسبة المتبقية السبب إلى طريقة تخطيط المسكن وهو ما يعكس غياب المعيار الأنساني في التخطيط, كما أن النسبة التي أعربت عن عدم معاناتها داخل المسكن لمسايرة المسكن لإيديولوجياتهم ومتطلباتهم .

4-5. التعديل في المسكن

جدول رقم (6-9):يوضح التعديلات في المسكن

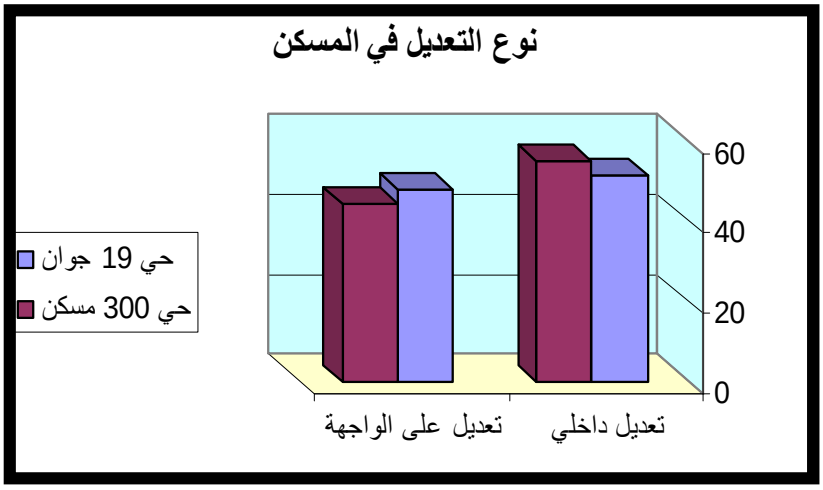
التعديل في المسكن		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم		89	71.20	101	80.80
لا		36	28.80	24	19.20
المجموع		125	100	125	100
في حالة الإجابة بنعم	تعديل داخلي	46	51.68	56	55.44
	تعديل على الواجهة	43	48.32	45	44.56
	المجموع	89	100	101	100

شكل رقم(6-28): يوضح نسبة التعديل في المسكن



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

شكل رقم(6-29): يوضح نوع التعديل



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

التدخلات العشوائية على المجال السكني في شطره الخاص والعام عن طريق التغييرات والتحويرات تمييز وتشوه الصورة الحضرية لجل التجمعات السكنية كممارسات سلبية, يمكن فهمها كردود أفعال لعدم قبول ورفض الأنماط الموحدة .

حيث نسجل ما نسبته 71.20% بحي 19 جوان و 80.20% بحي 300 مسكن أجروا تعديلات على مساكنهم , ويمكن تصنيف هذه التعديلات أو التحويرات المسجلة حسب نوع التدخلات ضمن فئتين تعديل دا خلي (ضافة عنصرأو إزالته) حيث نجد مانسبته 51.68% بحي 19 جوان و55.44% بحي 300مسكن أجرو تعديلا على مساكنهم وهذا للتكيف وحجم الأسرة وإستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة في حين ما نسبته 48.32% بحي 19 جوان و44.56% بحي 300مسكن أجرو تعديلات خارجية لتحقيق معالجة مناخية مما يؤكد على عدم أخذ المعطيات المناخية بعين الإعتبار أثناء التصميم.

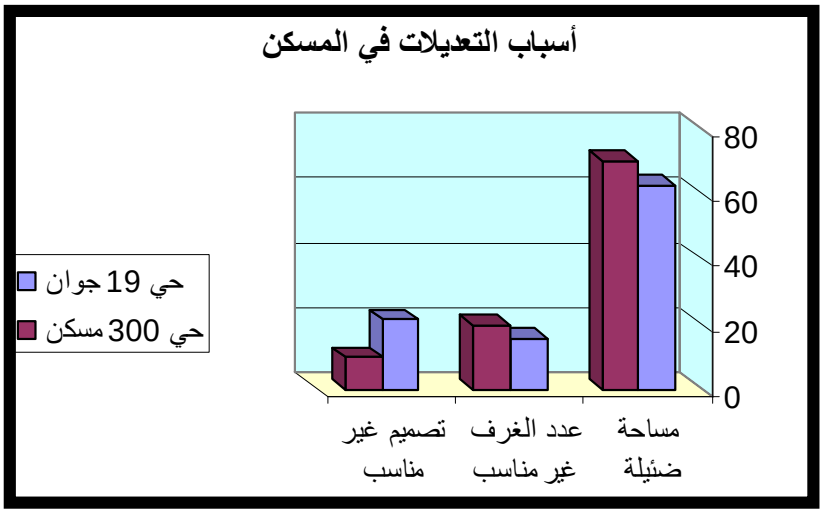
تشكل الواجهة العنصر الفاصل بين مجالين ظاهره مجال عمومي وباطنه خاصا , فإن كان من حق السكان المطالبة بل والعمل على بلوغ مجال خاص به وفق ما تمليه طموحاته ورغباته داخل المسكن فإنه من الضروري المحافظة على الواجهة الخارجية كعنصر رئيسي من المجال العمومي حيث نجد ما نسبته 48.80% بحي 19 جوان و 53.60% في حي 300 مسكن من إجمالي الذين قاموا بالتعديل على الواجهات محاولة منهم لتحقيق الجانب الأمني وتحقيق الحماية بينما ما نسبته 51.20% بحي 19 جوان و 46.40% بحي 300مسكن قاموا بتعديلات لإضفاء القيم الإنسانية وعاداتهم وتقاليدهم وهو ما يعكس إهمال معايير التصميم الإنساني أثناء التصميم وتجاهل المرجعية الثقافية .

6-4. أسباب التعديلات في المسكن

الجدول رقم (6- 10):يوضح أسباب التعديلات في المسكن

سبب التعديلات	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
مساحة ضئيلة	56	62.92	71	70.3
عدد الغرف غير مناسب	14	15.73	20	19.8
تصميم غير مناسب	19	21.35	10	9.9
المجموع	89	100	101	100

شكل رقم (6-30): يوضح أسباب التعديل في المسكن



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

الإنسان يطمح دائما لضمان قدر من الامان والراحة داخل مسكنه , لكن القوانين تقف عثرة أمام آمال الناس ورغباتهم فهي نظام واحد والناس متعد دون ورغباتهم متعددة , فيحاول الساكنون إعادة الصياغة ما إستطاعوا لمبلأذواقهم وعاداتهم على ما يملكون , هذا مايظطرهم إلى إدخال تغيرات على مجال إقامتهم بإضافة غرفة أو تحويل وظيفة مجال كإستعمال غرفة الإستقبال لمجال نوم.

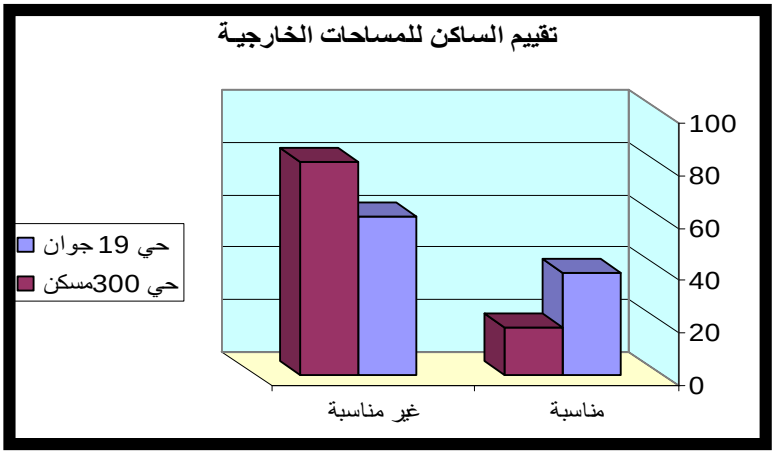
حيث نلاحظ أ ن مانسبته 62.92 % بحي 19 جوان و70.3 % بحي 300 مسكن أعربوا على عدم رضاهم بمساحة المس كن حيث لاترقى لتلبية متطلباتهم, في حين نجد مانسبته 15.73 % بحي 19 جوان و19.8 % بحي 300 مسكن يجدون أن عدد الغرف قليل ولا يحقق لهم خصوصياتهم خصوصا بزواج أحد الأبناء ,كماأن النسبة المتبقية يرون بأ ن طريقة ت صميم المسكن في حد ذاتها غير مناسبة خصوصا في توزيع المجالات داخل المسكن.

4-7.المساحات الخارجية في الحي

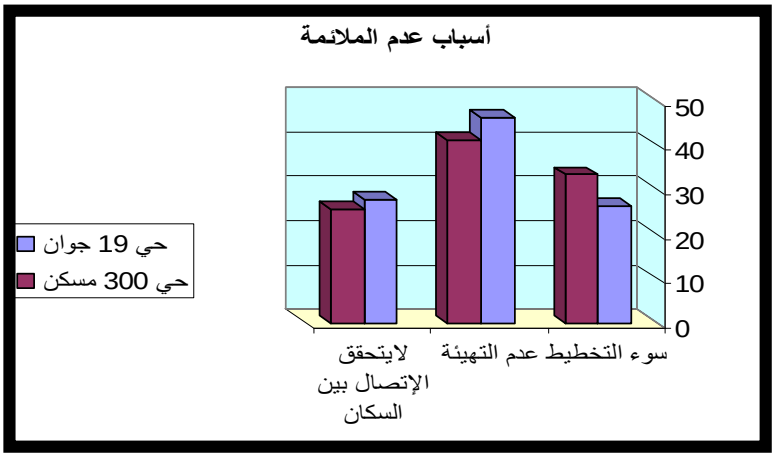
الجدول رقم (6-11):يوضح تقييم الساكن للمساحات الخارجية في الحي

الساحات الخارجية		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
مناسبة		49	39.20	23	18.40
غير مناسبة		76	60.8	102	81.60
المجموع		125	10	125	100
في حالة الإجابة بنعم	سوء التخطيط	20	26.31	34	33.33
	عدم التهيئة	35	46.05	42	41.17
	لايتحقق الإتصال بين السكان	21	27.63	26	25.50
	المجموع	76	100	102	100

شكل رقم(6-31): يوضح تقييم الساكن للمساحات الخارجية في الحي



شكل رقم(6-32): أسباب عدم الملائمة



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

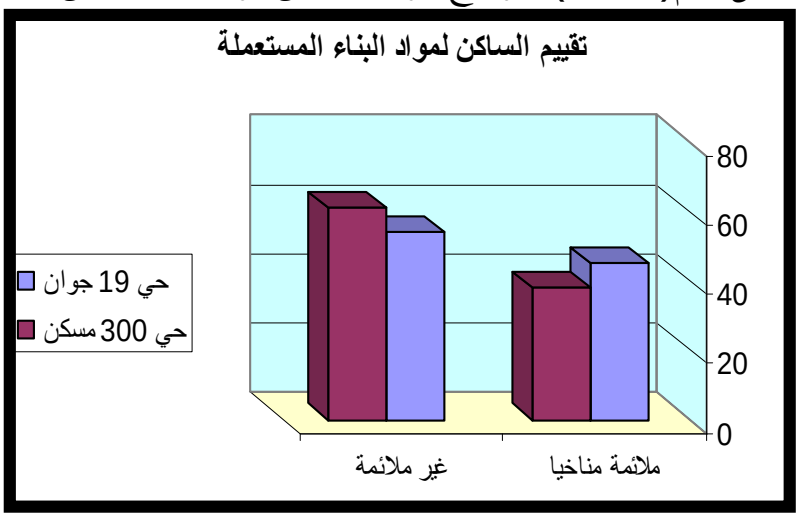
من خلال الجدو ل نلاحظ مانسبته 60.80% بحي 19 جوان و81.60%بحي 300مسكن أعربوا عن عدم ملائمة الساحات الخارجية وذلك راجعإلى طريقة تخطيط الحي فعدم وجود تدرج في الطرقات إضافة إلى إختراقها لكل الوحدات السكنية أد ى إلى قلة الخصوصية والأمن , كما أنه لا تستجيب لمتطلباتهم الإجتماعية والثقافية وكذا المناخيةوهذا راجع إ لى أن الفراغات في هذا الأخير مكشوفة وغير مظللة مع تعرض الواجهات ومسطحات الأرض لأشعة الشمس وإلى الزوابع الرملية , كمالأالحيين يغيب فيهما عنصر الإ نسجام بين مختلف الفراغات مع تـــشابه معظـــم الوحـــدات السكنية وغياب عناصر التهيئة والمساحات الخضراء .

4-8. مواد البناء المستعملة في بناء المسكن داخل الحي

الجدول رقم (6-12):يوضح رؤية الساكن لمواد بناء المسكن داخل الحي

مواد البناء المستعملة	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
ملائمة مناخيا	57	45.60	48	38.40
غير ملائمة	68	54.40	77	61.60
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-33): يوضح رؤية الساكن لمواد بناء المسكن داخل الحي



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

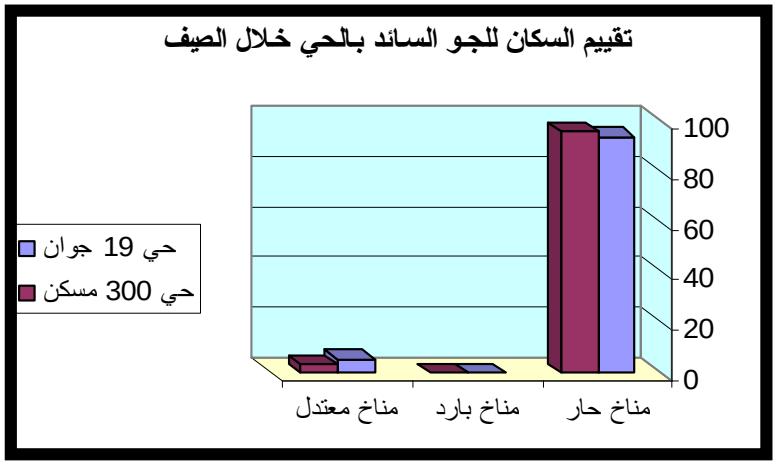
نلاحظ من الجدول أعلاه أن مانسبته 54.40% من حي 19جـــوان و61.60% في حـــي 300 مسكن من المستجوبين أعربو بعدم ملائمة المواد الإنشائية المستعملة في البناء لخصائصها الـــتي لا تتماشى ومناخ المنط قةبينما النسبة المتبقية يرون أ نها ملائمة وهذا لعد تكلفتها وسهولة تصنيعها وتوفرها بالإضافة إلى مدلولها الحضاري.

4-9.الجو السائد بالحي خلال الصيف

الجدول رقم (6-13):يوضح رأي سكان الحي بالجو السائد خلال الصيف

خصائص الجو المهيمن	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
مناخ حار	118	94.4	121	96.80
مناخ بارد	00	00	00	00
مناخ معتدل	07	5.60	04	3.20
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-34): يوضح رأي سكان الحي بالجو السائد خلال الصيف



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

بخصوص المناخ المهمن خلال الصيف نلاحظ م ن الجدول أ علاه أن ما نسبته 94.40% بحي 19جوان ومانسبته 96.80% بحي 300مسكن من العينة المستجوبين أعربت على أن المناخ المهيمن بالحي هو المناخ الحار على عكس الفصول الأخرى من السنة أين نجد بأن الفروق المناخية حسب آراء المستجوبين على مستوى الحيين المدروسين مهملة تقريبا.

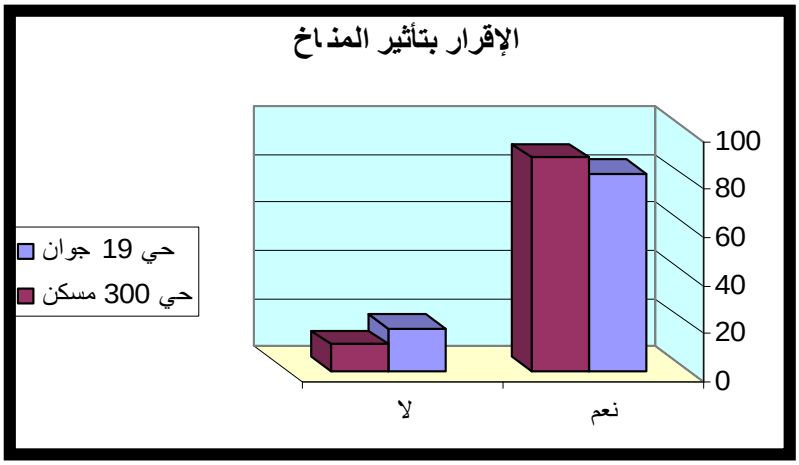
وعليه فإننا نستخلص من الحيين لا يقدمان فعالية معتبرة من الجانب المناخي خاصة في الصيف الشيئ الذي يعكس بأن تخطيط وتصميم الحيين لم يراعي فيه الجانب المناخي.

4-10.تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن

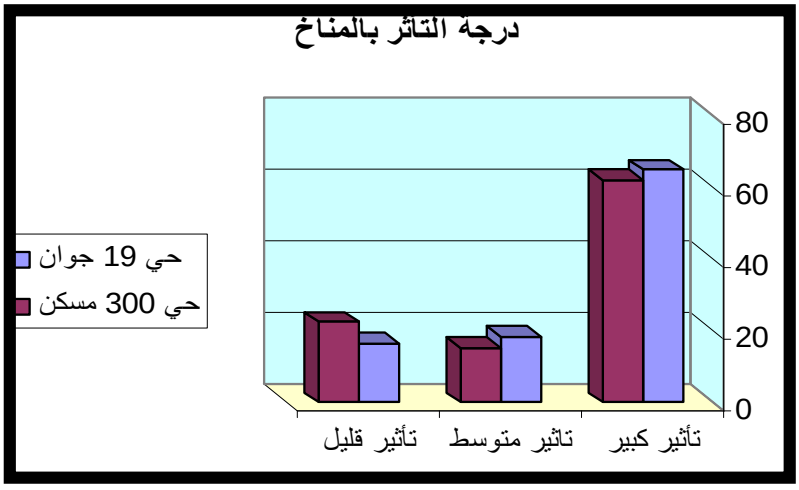
الجدول رقم (6-14):يوضح تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن

تأثير المناخ السائد		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم		103	82.4	111	88.8
لا		22	17.6	14	11.2
المجموع		125	100	125	100
في حالة الإجابة بنعم	تأثير كبير	67	65.05	69	62.16
	تاثير متوسط	19	18.45	17	15.32
	تأثير قليل	17	16.50	25	22.52
	المجموع	103	100	111	100

شكل رقم(6-35): يوضح تأثير المناخ السائد على نفسية الساكن



شكل رقم(6-36): يوضح درجة التأثير



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

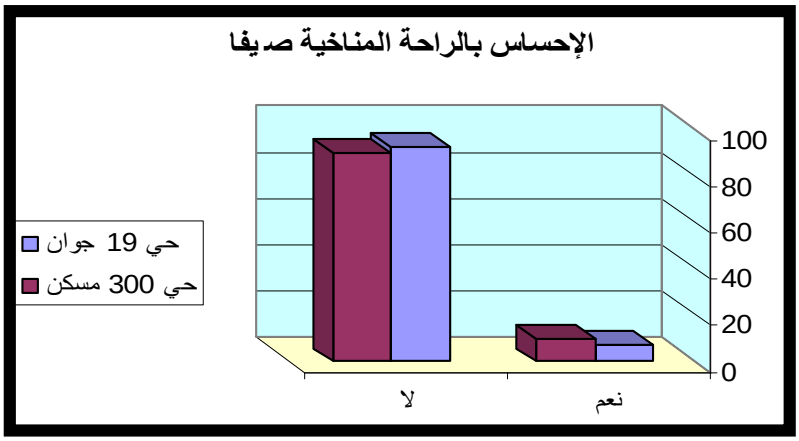
نلاحظ من الجدول أعلاه أن إجمالي سكان الحيين أجمعوا على أن المناخ أثر على بسيكولوجيتهم وعلى نشاطاتهم اليومية , خاصة في فصل الصيف حيث نسجل مانسبته 82.40% بحي 19جوان و88.80% بحي 300مسكن أقروا بتأثير المناخ على نفسيتهم وعلى نشاطاتهم اليومية, وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى تعرض الحيين إلى أشعة الشمس المباشرة على مستوى الفضاءات الخارجية وكذا إلى الرياح والزوابع الرملية التي تتعرض لها الحيين خلال السنة خاصة بفصل الصيف والخريف.

4-11. الشعور بالراحة المناخية صيفا وشتاءا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية

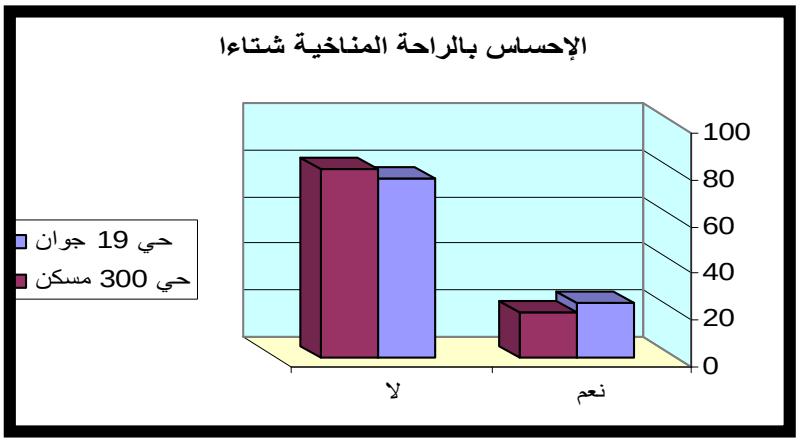
الجدول رقم (6- 15):يوضح الشعور بالراحة المناخية صيفا وشتاءا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية

الراحة المناخية	صيفا				شتاءا			
	حي 19 جوان		حي 300مسكن		حي 19جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم	9	7.2	12	9.6	29	23.2	24	19.2
لا	116	92.8	113	90.4	96	76.8	101	80.8
المجموع	125	100	125	100	125	100	125	100

شكل رقم(6-37): يوضح الشعور بالراحة المناخية صيفا



شكل رقم(6-38): يوضح الشعور بالراحة المناخية شتاءا



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

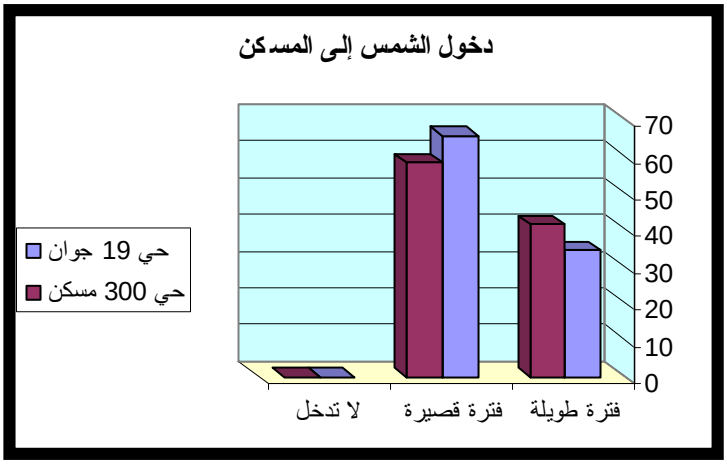
تبين الأرقام بالجد ول أعلاه أن معظم المستجوبين لا يشعرون بالراحة المناخية لا صـــيفا ولا شتاءا حيث نلاحظ ما نسبته 92.80% بحي 19 جوان و 90.40% بحي 300مـــسكن صـــيفا , 76.80% بحي 19جوان مقابل 80.80% بحي 300مسكن شتاءا , أعربوا عن عدم إحـــساسهم بالراحة المناخية وهذا لتعرض الحيين والمسكن خا صة لأشعة الشمس صيفا مما يرفع في درجة الحرارة وكذا البرودة شتاءا ويرجعون السبب لسوء التخطيط والتوجيه وغياب الدراسة المناخيـــة المـــسبقة بالإضافة إلى سوء إختيارمواد البناء, أما بالنسبة إلى البقية التي تقـــر بالإرتيـــاح المنـــاخي وذلـــك لإعتمادهم المعالجة الإصطناعية (مكيفات هوائية, تدفئة) مما يزيد من إستهلاك الطاقة .

4-12.دخول الشمس إلى المسكن

الجدول رقم (6-16):بوضح مدى دخول الشمس إلى المسكن

دخول الشمس إلى المسكن	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
فترة طويلة	43	34.40	52	41.60
فترة قصيرة	82	65.60	73	58.40
لا تدخل	00	00	00	00
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-39): بوضح مدى دخول الشمس إلى المسكن



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

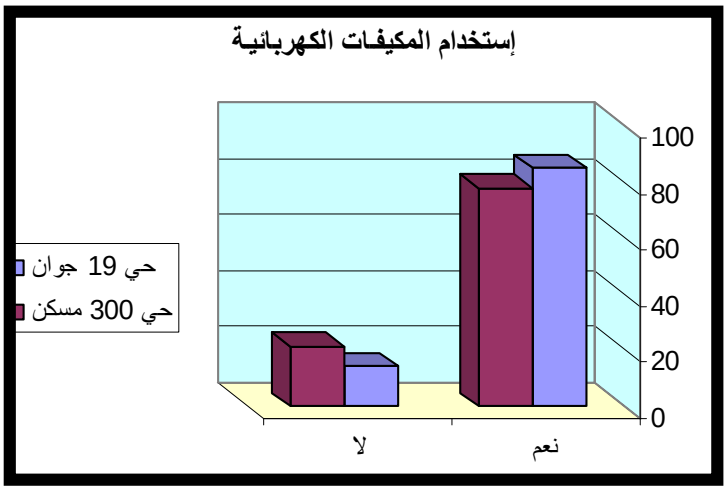
يوضح الجدول أعلاه أن مانسبته 65.60% بحي 19 جوان و 58.40% بحي 300مسكن من مساكن المستجوبين تتعرض للإشعاع لفترة قصيرة وهذا يرجع لسوء توجيه المسكن وتموضع الفتحات أو أنهم يقومون بسد الشرفات والفتحات وتغطيتها للمحا فظة على عاداتهم وتقاليدهم وكذا خصوصيتهم داخل المسكن .

13-4.إستخدام المكيفات الكهربائية

الجدول رقم (6-17): يوضح مدى إستخدام المكيفات الكهربائية

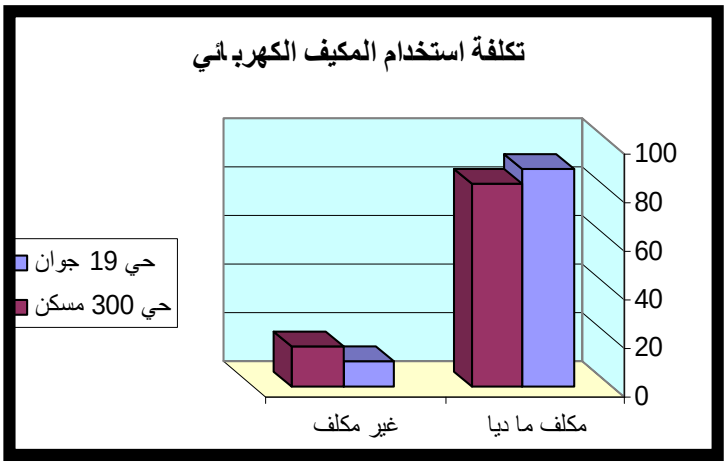
استخدام المكيف الكهربائي		حي 19 جوان		حي 300مسكن	
		عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم		107	85.60	98	78.40
لا		18	14.40	27	21.60
المجموع		125	100	125	100
في حالة الإجابة بنعم	مكلف ما ديا	96	89.72	82	83.67
	غير مكلف	11	10.28	16	16.33
	المجموع	107	100	98	100

شكل رقم(6-40): يوضح مدى إستخدام المكيفات الكهربائية



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

شكل رقم(6-41):يوضح تكلفة استخدام المكيف الكهربائي



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

تؤكد معظم أفراد العينة التي قمنا بإستجوابها أي مانسبته 85.60% بحي 19جوان و78.40%بحي 300مسكن أنهم يستعملون المكيفات الكهربائية مما يدل على عدم ملائمته مناخيا مما يظطرلمحاولة خلق راحة مناخية داخل مسكنهم والتقليل من معاناتهم رغم إقرارهم بتكلفته والعبئ الإقتصادي الذي يفرضه هذا الإستخدام للمكيفات من أجل توفير الراحة التي أ فتقدت في التصاميم الحديثة وبإستعمال الوسائل ووالدا غير المحلية أما الفئة التي أعربت عن عدم إ ستعمالهم المكيفات الكهربائية وهذا راجع إلى عدم قدرتهم من الناحية المادية على تسديد فاتورة الكهرباء.



الصورةرقم(6-17):توضح مدى استعمال المكيفات الكهربائية بحي 19جوان حيث نلاحظ أنه تقريبا كل مسكن يحتوي على مكيف كهربائي

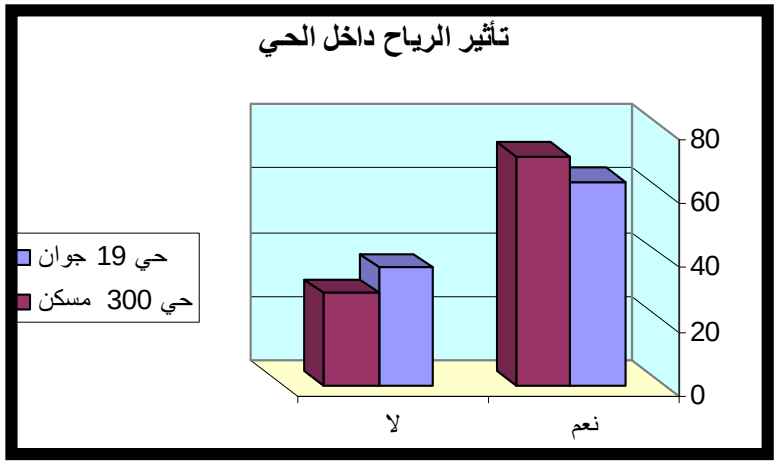
المصدر :الباحث.

14-4.تأثير الرياح داخل الحي

الجدول رقم (6-18): يوضح تأثير الرياح داخل الحي

الرياح	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
نعم	79	63.20	89	71.20
لا	46	36.80	36	28.80
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-42): يوضح تأثير الرياح داخل الحي



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

تبين الأرقام الموجودة بالجدول أعلاه أن مانسبته 63.20% بحي 19جوان و71.20% بحي 300مسكن أعربوا على تأثير الرياح على الحي وهذا راجع إلى سوء تموضع المباني داخل الحي وكذا النمط المعماري الموحد للمباني مما يسهل عملية توغل الرياح , بالإضافة إلى غياب التشجير وعـــدم

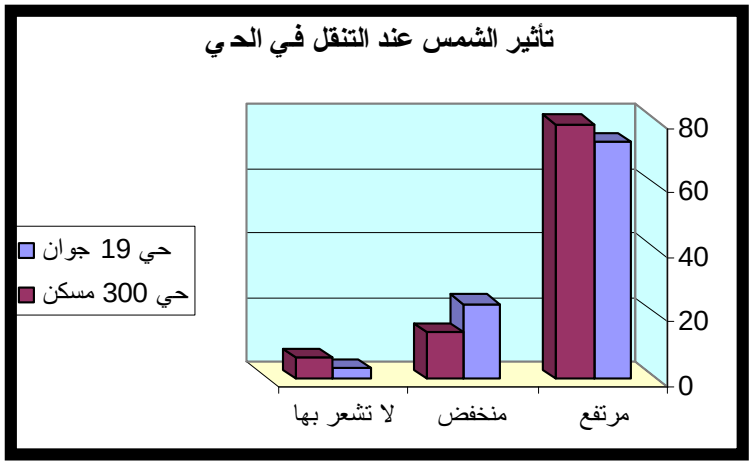
تهيئة المساحات الحرة الموجودة بالحي , في حين النسبة المتبقية التي أعربت عن عدم تأثرهم بالريـــاح لكونهم أجروا تعديلات على مساكنهم أو لتموضعهم الجيد داخل النسيج.

4-15.الشعور بتأثير الشمس أثناء التنقل داخل الحي

الجدول رقم (6- 19):يوضح تأثير الشمس على التنقل داخل الحي

تأثير الشمس عند التنقل في الحي	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
مرتفع	92	73.60	99	79.20
منخفض	29	23.20	18	14.40
لا تشعر بها	04	3.20	08	6.40
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-43): يوضح تأثير الشمس على التنقل داخل الحي



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

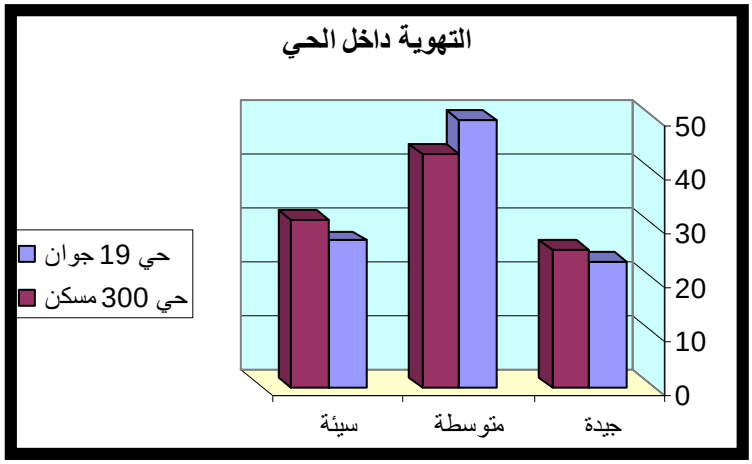
من خلال الجدول رقم (5- 19)أعـــلاه نلاحـــظ مانـــسبته 73.60% بحـــي 19جـــوان و79.20% بحي 300مسكن من العينة المستجوبة أدلو بأنهم يشعرون بأشعة الشمس المرتفعة , وهذا راجع إلى هيكلة الحي الذي يحتوي على ساحات كبيرة مفتوحة وكذا لايتوفر على ممرات مغطـــاة وغياب الأشجار التي تساعد على توفير الظل.

4-16. التهوية داخل الحي

الجدول رقم (6- 20):يوضح التهوية داخل الحي

التهوية	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
جيدة	29	23.2	32	25.60
متوسطة	62	49.60	54	43.20
سيئة	34	27.2	39	31.20
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-44): يوضح التهوية داخل الحي



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

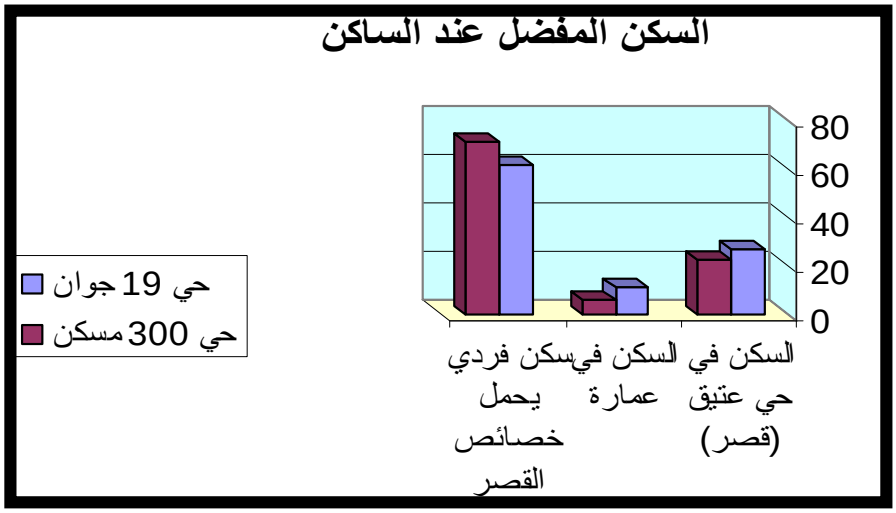
نلاحظ من الجدول أعلاه أن مانسبته 49.60% بحي 19جوان و43.20% بحي 300مسكن من العينة المستجوبة يرون أ ن التهوية متوسطة داخل المبنى وهي نتيجة لتعرض الحي للرياح أما مانسبته 27.20% بحي 19جوان و31.20%بحي 300مسكن يرون بأن التهوية سيئة وهذا إنعكاس للتعديلات التي أجروها على منافذ التهوية (كسد الشرفات, النوافذ).

4-17.المسكن المفضل

الجدول رقم (6- 21):يوضح السكن المفضل بالنسبة للساكن

المسكن المفضل	حي 19 جوان		حي 300مسكن	
	عدد الاجابات	النسبة(%)	عدد الإجابات	النسبة(%)
السكن في حي عتيق (قصر)	34	27.20	28	22.40
السكن في عمارة	14	11.20	8	6.40
سكن فردي يحمل خصائص القصر	77	61.60	89	71.20
المجموع	125	100	125	100

شكل رقم(6-45): يوضح السكن المفضل بالنسبة للساكن



المصدر: من إنجاز الطالب بناءا على استمارة بحث ميداني 2008.

تبين الأرقام المسجلة بالجدول أ علاه أن مانسبته 27.20% بحي19جوان و22.40% بحي 300مسكن المستجوبين يرون أن القصر أفضل مكان للإقامة بدليل المحافظة على عاداهم اليومية وكذا تكيف بنيته العمرانية ومناخ المنطقة مما يقلل من التكلفة , أما مانسبته 11.20% بحي 19جوان و6.40% بحي 300مسكن يرون وهي نسبة تكاد تكون مهملة يرون بأن الإقامة في عمارة جماعية أنسب مكان لإقامتهم وهذا لتماشيها والركب الحضاري ومتطلبات العصر في حين النسبة المعتبرة المتبقية يرون بأن الإقامة في سكن جديد له مميزات القصر وهو هدفهم المنشود لجمعه بين الأصالة والمعاصرة.

الخلاصة:

من خلال هذا الفصل وجدنا أن السكن الجماعي في مدينة بوسعادة تعاني من العديد من النقائص وتفتقر إلى الكثير من المتطلبات ، سواء على مستوى النسيج العام أو المسكن .

وخلصنا إلى ضرورة الأخذبعين الاعتبار الظروف المناخية وكذا العوامل الاجتماعية والاقتصاديأثناء تخطيط وتصميم السكن الجماعي وكذا الحفاظ على خصوصية وطابع كل منطقة حيث تلعبخصوصية في مجتمعنا من أهم العناصر المؤثرة في التصميم المعماري و التخطيط العمراني فمن خلالها يمكن تنظيم العلاقات الوظيفية , تقسيم الفراغات و ترتيبها , تحديد مستوياتها و تسلسلها بالإضافة إلى تصميم و اختيار التفاصيل المناسبة للعناصر المعمارية و العمرانية كالساحات و الفتحات و كذلك اختيار مواد البناء التي تلائم التصميم و تحقق الخصوصية في أحيائنا المعاصرة أما مشاركة الساكن في اتخاذ القرارات والتنفيذ و الصيانة و تمويل على مستوى المسكن أو الحي قد يؤدي إلى إضفاء طابع جمالي على المدينة و يحقق التوافق مع التقاليد و الأعراف الاجتماعية التي يتبناها المجتمع بعكس معايير البناء المفروضة على الساكن عوض أن تكون متوافقة مع احتياجاته هذا التوافق الضمني بين السكان يؤديإلى التوافق الكلي لمحيمشكلا نتاج عمراني و معماري متميز و واضح بصريا وهذا مايدعم فرضيتنا القائلة بأن تصميمالسكن الجماعي في مدينة بوسعادة لايرتكز على المتطلبات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية للمجتمع والظروف المناخية للمنطقة مما أفقدها طابعها المعماري.

البعد الاقتصادي فيركز على الحرص على ضبط و ترشيد استهلاك الموارد سواء الأرض أو الماء بدون إسراف و بما يكفل إشباحتياجات الأفراد و المجتمع منأجل توفيرها للأجيال القادمة , مع تحقيق الاكتفاء الذاتي ، إضافة إلى كفاءة الفراغ العمراني المعماري باستعماله لوظائف متعددة في أوقات مختلفة و البعد الاقتصادي لا يقاس بالقيمة المباشرة بل بالعائد الاجتماعي المحقق.

أما من الناحية المناخية فقد دلت المؤشرات المناخية على كيفية تخطيط التوسعات العمرانية بالمناطق الحارة لتكون أكثر إستجابة للمتطلبات المناخية باستخدامالوسائل ناجعة و غير المكلفة منها:

المؤشر الأول : الفراغات العامة /كتلة البناء , و هذا المؤشر يوحي بضرورة تغليب الكتلة على البناء و تقليل نسبة الفراغات العامة لتخفيض الكسب الحراري و تظليل الشوارع، أي استخدام البناء المتراص ذو الكثافة العالية.

المؤشر الثاني : أفنية /كتلة البناء, و ذلك من خلال تشجيع عمارة الداخل (الحوش)لما لها من ايجابيات بيئية و مناخية من خلال تنظيم الحرارة , التهوية , التظليل , خلق بيئة داخلية بديلة مع تبني الحوش عنصر أساسي في التصميم ,وهو الشيء الذي يفتقد إليه السكن الجماعي.

المؤشر الثالث: الفتحات الخارجية /مساحة الواجهات, و ذلك من أجل إتقاء الكسب الحراري من الواجهات الخارجية و تقليل الضوضاء و منع الزوابع الرملية إضافة إلى تحقيق الخصوصية الاجتماعية

إستعمال معامل الإ رتفاع/العرض>1 بالنسبة للشوارع و الساحات للحصول على أكبر قدر من الظل, إضافة إلى تناسب طول و عرض الشوارع مع إعادة الاعتبار للممرات غير النافذة .

نتائج الدراسة والخلاصة العامة

- نتائج الدراسة:

لقد حاولنا من خلال دراستنا هذه أن نذهب لما وراء الجانب المادي للمجال العمراني بحثا عن الأسباب التي أدت على الوضعية القائمة المتعلقة بتدنيه وانحطاطه واللامبالاة إزائه ، وتراجع العلاقة بين الإنسان والمجال ، سيمافي المجمعات الحديثة ، حيث ركزنا في ذلك على توافق وآراء المستعملين من خلال دراسة ميدانية تحليلية تقييمية لواقع السكن الجماعي في مدينة بوسعادةحيث أخذنا حي 19 جوان و 300 مسكن كنموذج للدراسة ، ومن خلال الدراسة الميدانية والمعاينة المستمرة لحركية هذين الحيين تبين لنا انها ماهما إلا تطبيقات لنظريات التعمير الحديث المتناسي لنظرية التعمير البيئي الذي يتماشى وإ حتياجات المستعمل ومتطلباته والتي تعبر عن الماضي والمستقبل والحاضر .

فإعتماد نسق التعـمير الأوربي الذي حل لإعتبارات (إقتصادية، سياسية، إجتماعية) من غير الممكن أن يتوافق أو يلائم عواملنا أو معطياتنا البيئية سواءا من الناحية المناخية أو الإجتماعية .

وهذا ما أنعكس سلبا على المجال السكني ومن خلال تشخيصنا لكل من حي 19 جوان وحي 300 مسكن من الناحية العمرانية والمناخية توصلنا إلى مايلي :

- تحوير المجال الداخلي بما يناسب أذواق المستعملين ونشاطهم داخل المسكن دون مراعاة لما يترتب على ذلك من آثار سلبية على الغلاف الخارجي للعمارة من تشويه للواجهة بشتى الطرق.

- شكل النسيج الإنشطاري المنفتح يعكس المعايير التصميمية الحديثة بأبعادها الفنية والتنظيمية المهتمة بالتقنية على حساب المـ رجعية الثقافيةبالإضافة إلى غياب الأبعاد الإ جتماعية أثناء التخطيط فجاءت الأحياء مكررة ومتشابهة وتفتقر إلى طابع مـ يز مع غياب المقياس الإنساني والإعتماد على مقياس الآلة.

- الطرق هيالمهيكل للحي وعموده الفقري تندرج على حساب الأهمية لإ عتبارات الحركة الميكانيكية مما إنعكس سلبا على التدرج المجالي للحي .

- تدهور المجال الخارجي وتحول بعض زواياه لأماكن غير صحية (أماكن لرمي القمامة)والامبالاة إزاءه وإ ستعماله بصفة عشوائية سيما في الطابق الأرضي محاولة من السكان لإستيعابه بوظائف مختلفة كزرع بعض الأشجار والنباتات وإ ستغلاله كمواقف السيارات ...فضلا عن الإستغلال غير القانوني لبعض المجالات الخارجية كالإستيلاء على بعض الساحات المجاورة للمسكن وتحويلها إلى حدائق.

- إنعدام التنوع على مستوى الواجهات العمرانية من حيث (الشكل، اللون، الإرتفاعات) بالإضافة إلى البحث عن الحرمة والأ من والتكيف مع المناخ يلجأ السكان إلى تحوير المجال الداخلي بما يناسب أذواقهم.

- المسكن هو قالب مادي يحمل مبدأ التوحيد القياسي لعناصره يمتاز بغياب الوحدات المظهريةلعناصر التصميم مثل الفناء مع إتساع الفتحات من إ جمالي مسطحات الواجهات (الإنفتاح على الخارج).

- إعتبار التقنية غاية وليست وسيلة وإ عتماد التكلفة على حساب النوع وبإهمال الشعور الإنساني بتوجيه الحياة نحو الخارج كل هذا حال دون تحقيق الخصوصية للساكن.

- إستيراد الحلول وغياب المقومات الإيجابية لعادات وتقاليد المجتمع وعدم إبراز الثقافات المحلية المتوارثة و مميزات البيئة الطبيعية أدى إلى طمس إنسانية الفضاءات الداخلية والخارجية وإفلاس مجالها العمراني.

- عدم التكيف مع المعطيات المناخية معماريا (داخل المسكن) وعمرانيا (خارج المسكن)، حيث المجالات الخارجية مهجورة طوال النهار سيما في وقت الحر ، مما يدفع الميسورين من السكان من استعمال التكنولوجيا الحديثة (مكيفات هوائية)يجة الدراسات المناخية السطحية ، مما يثقل كاهل المدينة في توفير الطاقة الكهربائية ، فضلا عن تحول طاقة حرارية معتبرة للمجال الخارجي الذي يساهم في رفع درجة حرارته.

- التخطيط الإنشطاري المتفكك والمتباعد للعمارات عن بعضها ال بعض بالإضافة إلى عرض وإستقامة الشوارع وغياب التدرج الهراكي بين الفضاءات الخارجية يعرض النسيج للرياح القوية .

- وجود فضاءات عمرانية مهيكلة بطرق وشوارع واسعة لا تتناسب وأبعاد المباني مع غياب تهيئة فضاءته الخارجية (مساحات خضراء، وجود مساحات معتبرة شاغرة...) مما جعلها عرضة للإشعاعات الشمسية المباشرة وإنعكاساتها المختلفة .

- إن التخطيط المنتج والشوارع الواسعة والبنايات المتباعدة وألوان الواجهات غير المناسبة جعل الحيين عرضة للإشعاعات الشمسية القوية مما يؤدي إلى رفع درجة الحرارة بالحيين في غياب المساحات الخضراء التي لها ميزة التخلص السريع من الحرارة.

- إن الشكل الإنشطاري للحيين عن طريق تباعد البنايات وشساعة المساحات الحرة مما يعرضها للرياح القوية ساهم في رفع درجة التهوية على مستوى النسيج العمراني.

- غياب الإطار القانوني الذي يتماشى مع الخصوصيات العمرانية والمناخية للمناطق الجافة وشبه الجافة، فمن خلال أراء المستجوبين المختصينوالمتدخلين في مجال البناء ، فقد أجمع المستجوبين بنسبة 77.96% بغياب هذا الإطار القانوني وكان تعليلهم في ذلك إلى وجود القوانين بصفة التعميم بنسبة 42.86% ونسبة 29.72% أرجعوا المبسبفي ذلك إلى عدم إحترام الخصوصية المناخية ، بينما أرجع 27.42%منهم السبب إلى نقص القو انين العمرانيةوهذا ماشجع على إ نتشار التحويرات في المجال السكني ومن جهة اخرى نجد 22.04%من المستجوبين قد أع ربوا عن وجود إطار قانوني خاص بالمناطق الجافة وشبه الجافة.

- استعمالمواد بناء حديثة والإستغناء عن مواد البناء المحلية . حيث هذه المواد الحديثة تمتاز بالمقاومة الجيدة وسهولة التشكيل والتحكم في تقنية البناء وسرعة الإنجاز لكنها لاتعكس ملاءمتها لمناخ المنطقة، لتوصيلها الحراري العالي وإنعدام قدرتها على التخزين وكذا إنخفاض سعتها الحرارية.

فمن خلال إستجوابا للمختصين وجدنا السبب الرئيسي في ذلك يعود إلى مشكل التصنيع بنسبة 60 % من آراء المستجوبين بينما تراوحت الآراء الأخرى بين 27.5 % لعدم ملائمتها التقنية و25.5 % لعدم توفرها بالمنطقة .

من خلال ماسبق نستنتج أن مشكل التصنيع يعتبر العامل الأساسي الذي حال دون الإعتماد على مواد بناء محلية في الإ نشاء لتحقيقراحة المناخية دون اللجوء الى الإسراف في إ ستخدام المكيفات الكهربائية وبالتالي الاستهلاك المفرط في الطاقة مما يساهم في تلويث البيئة عن طريق الغازات المنبعثة من هذه المكيفات.

- الإعتماد الشبه الكلي على المكيفات الكهربائية في الحيين لتحقيق الرفاهية والراحة المناخية فمن خلال إ ستجوابنا للمختصين ، فقد أرجع 50.33% من المستجوبين في ذلك إلى الإعتمادكلي على مواد بناء حديثة في الإ نشاء كالخرسانة التي تمتاز بإكتساب بطيئ للحرارة إ لى أن عامل الزمن الذي تستغرقه إنتقال الحرارة من الخارج الى الداخل حوالي 2.5 سا بالإضافة الى عدم الإستعانة بالتقنيات التصميمية البيومناخية مما يجعل السكنات حارة جدا ولا تطاق ولذا فإن الساكن يلجأ الى استخدام المكيفات لتح قيق راحته المناخية ،ومن خلال الإ ستمارة الموزعة على

سكان حي 19جوان و300مسكن وجدنا أ ن نسبة 85.60 بحي 19 جوان ونسبة 78.40 بحي 300مسكن يستخدمون مكيفات كهربائية في مساكنهم ، بينما أرجعها 29.16% من المستجوبين المختصين سبب إ عتماد المكيفات في الأحياء الجديدة إلى نوع وتصميم المسكن و 20.51 % إلى سوء توجيه المباني والتي لا تخضع لأي إ عتبارات للاستفادة من الأشعة الشمسية شتاءا أو الحماية منها صيفا.

- نسيج قصبة سعادة جاء وفق تنظيم مجالي كنتيجة منطقية للتنظيم الإ جتماعي حيث نسجل توافقا جليلين التنظيم المجالي و مثيله الإ جتماعي من خلال التدرج المجالي من العام نحو الخاص وفق مستويين : المجال العام للقصر (المجالي الخارجي) و المجال الداخلي للبيت (المجال الخاص بالمرأة)، حيث يربطهما عاملا مشتركا يتمثل في مبادئ التنظيم المجالي لكليهما الذي يتهيكل حول نواة مركزية كقطب لنموه، فهو العنصر المنظم و بامتياز للمجال الحضري في المدن الإسلامية العتيقة، باعتماد المركزية التي يجسدها عنصر المسجد بالنسبة لنسيج القصر و الفناء الداخلي بالنسبة للمسكن، بين شكل السوق والغرف كحدود لترسيم مجال هاذين الأخيرين، من منطلق أن المدينة لا تختلف عن المسكن إلا في مسألة السُلم؛ إذ يعتبر المسكن نموذجا مصغرا للمدينة في حين أن هذه الأخيرة ما هي إلا مسكنا كبيرا.

- النسيج المتضام ما هو إلا تجسيدا لوعي و إدراك لما تفرضه و تمليه الظروف المناخية القاسية وما يجب بلوغه لتحقيق التماسك الإ جتماعي و المحافظة عليه من جهة ومن جهة ثانية عبقرية في التعامل والتحكم في ه ذه الأخيرة، حيث تتموضع وحدات سكنية متلاصقة تاركة و فقط فراغات بينية كسبل للحركة و التنقل وفق نظام هرمي يطبعه التدرج المجالي الذي يتراوح من الوحدة السكنية في قمة الهرم كمجال للسريان الحياة الخصوصية للأسرة، إلى ساحتي السوق و المسجد في قاعدته كمجال عمومي لسريان الحياة الجماعية للقصر مرورا بمجالات شبه عامة فشبه خاصة متبعة نفس التدرج المجالي و المتمثلة في الحارة و الممر المغلق.

- ساهم التضام في القصر على خلق التفاعل و التماسك الإ جتماعي و ساهم في الحفاظ على العلاقات الاجتماعية وتقويتها، و صيانة القيم و الهوية محققا بذلك العدالة الاجتماعية ، كما سمح التضام بتشكيل فراغات إنسانية ووفر الأمان وصولا إلى المجتمع المستدام .

المؤشرات المناخية :

إستخرجنا من الحيين مجموعة من المؤشرات المناخيةيمكن من خلالها قياس مدى إ ستجابة تخطيط العمراني للتوسعات الحالية بالمناطق الحارة لتكون أكثر استجابة للمتطلبات المناخية باستخدام الوسائل ناجعة و غير المكلفة منها :

المؤشر الأول : الفراغات العامة /كتلة البناء ، و هذا المؤشر يوحي بضرورة تغليب الكتلة على البناء و تقليل نسبة الفراغات العامة لتخفيض الكسب الحراري و تظليل الشوا رع ، أي إستخدام البناء المتراص ذو الكثافة العالية.

المؤشر الثاني : أفنية /كتلة البناء، و ذلك من خلال تشجيع عمارة الداخل (الحوش) لما لها من إيجابيات بيئية مناخية من خلال تنظيم الحرارة ، التهوية، التظليل، خلق بيئة داخلية بديلة مع تبني الحوش عنصر أساسي في التصميم .

المؤشر الثالث: الفتحات الخارجية /مساحة الواجهاتو ذلك من أ جل اتقاء الكسب الحراري من الواجهات الخارجية و تقليل الضوضاء و منع الزوابع الرملية إضافة إلى تحقيق الخصوصية الاجتماعية.

بإستعمال معامل ارتفاع /العرض<1 بالنسبة للشوارع و الساحات للحصول على اكبر قدر من الظل، إضافة إلى تناسب طول و عرض الشوارع مع إعادة الاعتبار للممرات غير النافذة .

توجيهات:من خلال ماتوصلنا إليه من نتائج نطرح بعض التوجيهات يمكن إستغلالها عند تخطيط وتصميم التوسعات العمرانية في المناطق الجافة وشبه الجافة وخاصة السكنية منها وهي كالآتي:

- النظرإلى العمارة كونها رداً على إ حتياج ينطلق من الفرد إلى الجماعة إلى المجتمع في إطار ممارسته الحياتية المتكاملة التي تتمخض عن الصفة الخاصة التي يتميز بها المجتمع ، وعلى المعماري أن يدرج ضمن برنامجه التصميمي جميع الدراسات والوسائل التي تسهم في الرد بكفاءة على الإحتياجات المتغيرة مع تغير حاجات المجتمع المستمرة باستمرار تطوره.
- المحافظة علىالعناصر المعمارية الملائمة للبيئة والمحققة لشرو ط العمارة الجيدة والمساعدة على إ ستنباط فكر معماري وعمراني يستفيد من القديم الملائم وينسجم مع تطورات وإنجازات العصر الحالي.

- التأكيد على أهمية إحترام المباني الحديثة للطابع والبيئة العامة للمدينة.
- التأكيد على التوجيه الجيد للمباني لكونه عاملاً ذا أهمية قصوى وأولوية كبيرة في تصميم للماكن الحديثة في المناطق الحافة وشبه الجافة والذيتكون فيه نسبة الحوائط المعرضة لأشعة الشمس قليلة جدا .
- يراعى في مثل هذه المناطق الجافة وشبه الجافة إختيار تشكيل المساكن بحيث لا تأخذ الإستطالة وذلك باستعمال التخطيط المتضام، حيث يحقق أ كبر قدر من الفراغات الداخلية بعيدا عن الظروف المناخية الخارجية لتحقيق الإ ستقرار الحراري الداخلي، وإذاما تم إستعمال التشكيل المستطيل تكون أطول الواجهات شرق غرب فلا تشكل أشعة الشمس مشكلة في الواجهة الشمالية في حين يسهل تظليل الواجهة الجنوبية.
- الإعتماعلى حركة الشمس عند توجيه المساكن أكثر من الاعتماد على حركة الرياح وذلك لضمان توفير أكبر قدر من الظلال والبعد عن الهواء الس اخن الذي تتميز به المناطق الجافة وشبه الجافة.
- التأكيد على أهمية المقياس الإنساني في المباني السكنية التي ترتبط مباشرة باستخدام الإنسان مع مراعاة توفير المناخ الداخلي الملائم للراحة الحرارية والإحتياجات النفسية والحسية، ومراعاة التعبير ا لصريح للتكوينات المعمارية للفتحات في مسطح الواجهات بما يلائم الغرض من استخدامها سواء كانت للتهوية أو للإضاءة .
- الإستعانة بالمعالجات المعمارية التي تكفل تحقيق الخصوصية و ملاءمة العوامل الطبيعية المحيطة وتوفير المناخ الداخلي لراحة الإنسان بما يحقق أكبر قدر من الكفاءة الوظيفية والتكامل البيئي.
- يراعى إستخدام مواد بناء ذات السعة الحرارية العالية والمواد المحلية وأسلوب البناء التقليدي الملائم للبيئة، وذلك للتغلب على خاصية المدى الحراري.
- إستخدام الأشجار والمسطحات الخضراء والمسطحات المائية بما يرفع من الرطوبة النسبية في الهواء ولتنقية الجو من ذرات التربة والرمال وعناصر التلوث.
- يفضل أن يكون البناء ذا عزل حراري جيد وسطح خارجي عاكس بسبب شدة الإشعاع الشمسي في معظم فترات العام، ومن تحليل المجالات المناخية للتصميم بالاحتياجات

الطبيعية والميكانيكية للتحكم بالمناخ الداخلي في مدينة بوسعادةإ نه يجب حماية المبنى مـــن المجـــال الجاف الحار الذي تتعرض له المنطقة في شهر جوان، جويلية، أوت، سبتمبر .

- تخطيط البيئة السكنيةا يتلائم مع متطلبات المجتمع وإ حتياجاته وقيمه مع ضرورة إشراك السكان في العملية التخطيطية وتوفير تصميم مرن يتجاوب مع الإحتياجات المتغيرة للسكان .
- الإهتمام بنظام يحدد هوية المدينة ويحدد الطراز المعماري للمساكن والأحياء السكنية بها.
- تحقيق مبدأ التوازن في العلاقة بين المساحات المغطاة والمكشوفة للنسيج العمراني السكني.
- التأكيد على عمل منهجية بأسلو ب مبسط لتقييم واستدامة العناصر ا لبيئيـــة للمـــسكن الحديث في بوسعادة.
- التأكيد على وضع قوانين ولوائح معمارية تقضى بتحديد مـــواد البنـــاء المـــستخدمة والتشطيبات الخارجية والتقيد بها بهدف تحسين الظروف المناخية الداخليـــة وتحـــسين الأســـلوب الإنشائي والمعماري في مدينة يوسعادة.
- فك الإرتباط مع المدارس المعمارية العالمية القائم على الإ قتباس والنقل ومحاولـــة إيجـــاد مدرسة معمارية عربية تقدم حلولاً معمارية منسجمة مع الواقع.

خلاصة عامة:

للجوانب و القيم الاجتماعية تأثيرا قويا للحفاظ على البيئة العمرانية، تشمل العادات و التقاليد العلاقات الإنسانية، المستوى المعيشيللأفراد و ثقافتهم ، فالإنسان بتنقلاته المتتالية في رحلة البحث عن الموضع المثالي لاستقراره يحمل معه نمط معيشته التي تتحكم في تحديد إطاره المعيشي .

فإن كان الإنسان مجموعة ضخمة من السلوكيات الفطرية و المكتسبة توجه نشاطه وأساليب حياته و تحافظ على بقائه و تعمل على تطوره و إ رتقائه، والبيئة المشيدة التي تشكل الإطار المعيشي ما هي إلا نتاجا للحاجة للأمان الحماية و الترابط الاجتماعي حيث تحتضن كافة أنواع النشاطات الخاصة و العامة الناتجة عن هذه السلوكيات، فبدون معرفة وافية لهذه السلوكيات لا يمكن تحقيق بيئة عمرانية متوازنة و مناسبة لإحتواء هذه الأخيرة و التفاعل معها.

كما أن العوامل المناخية تعتبرمن أهم العناصر المؤثرة في التصميم المعماري و التخطيط العمراني فمن خلالها يمكن تنظيم العلاقات الوظيفيةتقسيم الفراغات و ترتيبها ، تحديد مستوياتها و تسلسلها بالإضافة إلى تصميم و اختيار التفاصيل المناسبة للعناصر المعمارية و العمرانية كالساحات و الفتحات وكذلك إختيار مواد البناء التي تلائم التصميم و تحقق الخصوصية في أحيائنا المعاصرة، أما مشاركة الساكن في اتخاذ القرارات والتنفيذ و الصيانة وتمويل على مستوى المسكن أو الحي قد يؤدي إلى إضفاء طابع جمالي على المدينة و يحقق التوافق مع التقاليد و الأعراف الاجتماعية التي يتبناها المجتمع بعكس معايير البناء المفروضة على الساكن عوض أن تكون متوافقة مع إحتياجاته ، هذا التوافق الضمني بين السكان يؤدي إلى التوافق الكلي للحيمشكلا نتاج عمراني و معماري متميز .

لكن ما نشاهده اليوم في العصر الحديث لما تجاوز المهندسون حقيقة متطلبات مستخدمي البيئة المشيدة التي بصدد تشييدها خاصة تلك المتعلقة بالبيئة السكنية، أصبح على إثرها المجال الحضري مسرحا لمواجهات رمزية بين المستعمل ككائن باحث عن تجسيد تصوراته و طموحاته و المصمم للمجال السكني كسلعة نمطية تكرارية تستجيب وفقط للحاجات البيولوجية المتشابهة لبني البشر.

التدخلات العشوائية على المجال السكني في شطريه، الخاص و العام عن طريق تحويرات تميز وتشوه الصورة الحضرية لجل التجمعات السكنية كممارسات سلبية، يمكن فهمها كردود أفعال لعدم قبول و رفض الأنماط الموحدة وفق معايير الذي يجر إلى الإرادة في شخصنة المجال السكني.

قـــــائمة المـــــــــــراجع

*** الكتب:**

*** الكتب باللغة العربية:**

- أبو العينين,حسن سيد أحمد, أصول الجغرافيا المناخية,ط3.بيروت:دار النهضة العربية للطباعة والنشر,1985

- أناتولي،ريمتخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة، ترجمة د . داود سليمان المنير، دار مير للطباعـــة والنـــشر موسكو 1977.

- بن يوسف إبراهيم، إشكالية العمران و المشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، الحراش الجزائر،1992

-جميل عبد القادر أكبرعمارة الأرض في الإسلام مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية، مطبعة الرســـالة طبعة02، بيروت، 1998.

- وحيد حلمي حبيب, تخطيط المدن الجديدة, طبعة دار مكتبة المهندسين القاهرة,1991.

- الوكيل, شفق و سراج، محمد، المناخ وعمارة المناطق الحارة، عالم الكتب، القاهرة، الطبعة الثالثة، 1989م

- حيدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري، دار الحامد للنشر والتوزيع عمان-الأردن,2006

-سعيد عبد الرحيم سعيد بن عوف :العناصر المناخية والتصميم المعماري, النشر العلمي والمطـــابع – جامعـــة الملك سعود,1994.

- الخطيب, شفيق أحمد, "معجمالمصطلحات العلمية والفنية والهندسية "مكتبة لبنان, بيروت, 1984, الطبعة السادسة.

*** المراجع باللغة الأجنبية:**

- ***Alberto.Z***. *Introduction à l'urbanisme opérationnel à la composition urbaine. Volume 2, ed OPU Ben Aknoun Alger1984*

- ***Baker. N***. *Passive and low energy building design for tropical Island climates.*
Ed. Commonwealth secretariat publications. London 1987.

- ***Benmatti nadir-Abdullah****, l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, Ed SNED, Alger, 1982.*

- ***Bloc-Duraffour Pierre,*** *les villes dans le monde, Armand Colin, Paris, 2003.*

- ***Claire et Michel Duplay****, Méthode illustrée de création architecturale, 2eme édition Moniteur, Paris, 1985.*

- ***Deering, Robert****. "Technology of cooling effect of trees and shrubs." Housing and Building in Hot-Humid and Hot-Dry Climates, The Building Advisory Research Board, Washington, D.C., 1953*

- ***Djilali Ben Amrane****, crise de l'habitat et perspectives de développement socialiste en Algérie, édition S.N.E.D, Alger, 1980.*

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

- ***Fanger, P.O,*** *thermal comfort, analysis and application in environmental engineering, mcgraw hill book company, USA, 1970.*

- ***Fardeheb. F****. examination and classification of pas. Sol. Cool. Strategies and middle eastern vernacular architecture. In Passive solar journal,1987. Vol. 4 n°4..*

- ***Françoise Arnold****, le Logement collectif. Collection tachnique de conception. MONITEUR.Paris1996.*

- ***Gandemer.M****. Analyse du phénomène vent en milieu bâti. C.S.T.B, communications 1979. -*

- ***Givoni. B****. L'homme, l'architecture et le climat. Ed. Moniteur. Paris, 1978.*

- ***Groupe d'étude de L'institut d'Aménagement et urbanisme****, l'Espace urbain des Quartiers*

Nouveaux, Architecture et Urbanisme, N°392, Ile de France, mars 1981.

- ***Guyot Gérard,*** *Climatologie de l'environnement, édition Donod, Paris.1999.*

- ***Hammidou Rachid****, Le logement un défit, édition E.NA.L.8, Alger, 1989.*

Hubert Vedrine*, Mieux Aménager sa Ville, Moniteur, Paris, 1979. -*

- ***Ingallina.P.*** *« L'espace urbain ». Ed. Parenthèse. Paris 2000.*

- ***Izard J-L****. Maîtrise des ambiances. Contrôle de l'ensoleillement et de la lumière en architecture. Polycope. E.A de Marseille – Luminy 1994.*

- ***J.E.Havel****, Habitat et logement, collection que sais-je ? N°763, presse universitaire de France, paris, 1964.*

- ***Konya, Allan****. Design Primer for Hot Climates, The Architectural Press Ltd., London, 1980.*

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

- ***Marion.Segand,Catherine.Bonvalet****,Jacqe.Brun,Logement et Habitat.Létat des savoir.Edition LA Decouvte. Paris,1998.*

- ***Markus,t. And Morris****, e.n, Bouilding climat and energer, pitman puplischin limited London, UK, 1980.*

- ***Merlin Pierre, Choay Françoise,*** *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, Paris, 1996,*

- ***Michel de Sablet****, Des Espaces Urbains Agréables à Vivre (Place, Rue, Squares, et Jardins), Moniteur, Paris, 1988*

- ***Moffat, Ann and Schiler****, Marc. Landscape Design that Saves Energy, William Morrow and Company, Inc. New York, 1981.*

- ***Monoque Eieb-Vidal /Anne-Marie,Chatelet /Thierry Mandoul***,*PENSERL HABITIT.Logement en question,2eme édit,Pierre Mardaga éditeur, 1990.*

- ***Necib Youssef*** *, cultures oasiennes, Bou-saâda : essai d'histoire sociale, Publisud, Paris,1986..*

- ***Norbert,Lechner,Heating,cooling and lighting***,*Dessing Methods for architects,USA;john wiley sons,1990.*

- ***Paul-Henry Chombart de Lauwe****, Famille et Habitation.Un essai d'obsarvation expérimentale,2éme édition,C.N.R.S,1967.*

- ***Pierre Laborde****, Les espaces urbaines dans le monde.Collection nathan université.France,1992.*

- ***Pierre Merlin et Francoise Choay,*** *dictionnaire d'urbanisme, 1996.*

- ***Ramade.F****, « Eléments d'écologie, écologie fondamentale ». Ed. Mc Graw – Hill. Paris.1984.*

- ***Rapport*** *"Culture, Site -Layout and Housing " Architectural Association ,Vol.12,No.1,1980*

- ***Robinette, Gary Editor.*** *Plants, People, and Environmental Quality, American Society of Landscape Architects Foundation. U.S Government Printing Office, Washington, D.C., 1972.*

- ***Sid Boubaker,*** *L'habitat en Algérie, édition O.P.U, 1983.*

- ***Sid Boubaker****, L'habitation en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, édition O.P.U, Alger, 1986.*

- ***Steele, J.*** *"AN ARCHITECTURE FOR PEOPLE: The Complete Works of Hassan Fathy", Thames and Hudson LTD., London, 1997.*

*** - المذكرات والأطروحات:**

- بومعراف الحسين:أثر المناخ على السير الحسن لفضاءات الإتصال الخارجية لمخطط شغل الأراضي P.O.S في المناطق الجافـــة والشبه الجافة دراسة حالـــة حي المسيد 726 مسكن بسكرة ، دراسة ميدانيـــة لنيل شهادة الماجستير في التسيير الإيكولوجـــي للمحيط الحضري،تحت إشراف سحنون الطيب،معهد التسييـــر والتقنيات الحضرية،جامعـــة المسيلـــة، 2001.

- زيداني حليمة المدن العتيقة بالجزائربين التدهور ومحاولة الحفاظ حالة مدينة تقرت ,رســـالة لنيـــل شـــهادة : ماجستير,تحت إشراف الاستاذخلف الله بوجمعة , قسم تسيير التقنيات الحضرية,المركز الجـــامعي أم البـــواقي , الجزائر,2007.

- محمد حاجي:مساهمة الجانب الإجتماعي للسكن في التوسع العمراني دراسة حالة مدينة بوسعادة , رسالة لنيل شهادة: ماجستير, تحت إشراف:الأستاذ علقمة جمال, قسم الهندسة المعمارية, جامعة بسكرة, الجزائر, 2007.

- سعودي هجيلةتقنية المستدامة من خلال المبادئ العمرانية للمدن العتيقةدراسة حالة مدينة بوسعادة ,رسالة لنيل شهادة: ماجستيرتحت إشراف الاستا ذخلف الله بوجمعة ,قسم تسيير التقنيات الحضرية , المركز الجامعي أم البواقي, الجزائر,2007.

- عابي خليدة :سوق السكن بالجزائرفي ظل التحولات الإقتصادية من 1962 إلى 2009 , رسالة لنيل شهادة ماجستير ,تحت إشراف الأستاذ يعقوبي محمد,قسم علوم التسيير, جامعة المسيلة,الجزائر,2006.

- ذيب بلقاسمثم:الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنـــة، رسالة لنيل شهادة: دكتوراه دولة، تحت إشراف: أ.د زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمـــران، جامعـــة قسنطينة، الجزائر، 2001.

- ***Abbaoui Hafida*** *,L impact de la vigetation sur le climat urbain dans les mileux aride cas de Biskra, thèse de magister, Biskra, 2006.*

- ***Benhamouda Linda*** *: Analyse de la perception du confort thermique dans les régions arides et semi-arides. Etude de cas : Bou-saâda. Mémoire de magister, Institut d'architecture de Biskra. 2001.*

- ***Dehdouh Dhamel****, Gestion des espaces urbains dans les logements collectifs sociaux, cas d'étude M'sila, thèse de magister, université de M'sila, 2001.*

- ***Filali Mohamed****, Le decalage antre le produit architectural du logement collectif et sa dimension dociale¨mutations saciales et transformations spatiales¨ cas des logements sociaux locatifs à la ville d el oued, thèse magister, Biskara, 2006.*

- ***Gouizi Yamina*** *,Effet d un groupe de batiment sur l écoulement de l air(vent) et le confort des piétons dans les espaces extérieurs cas d étude:Ensembles de batiments collectifs des Z.H.U.N à Biskra, thèse de magister, Biskra, 2004.*

- ***Khalfallah Boudjemaa****, Analyse du problème de la faiblesse de production de logements en Algérie, cas de M'sila, thèse de magister, 1991.*

- ***Mezrag Haddah****, le logements collectifs social espace conçu/espace tfansformé, cas d'étude M'sila, thèse de magister, université de M'sila, 2001.*

- ***Nouibat Brahim,*** *Adaptation d'un «COS» optimal à l'habitation individuelle en milieu aride et semi-aride cas de Bousaada, thèse de magister, Biskra, décembre 1997.*

*** - المجلات – الملتقيات – البحوث:**

أسامة محمد علي فرح، د محمد عصمت حامد العطار، الفناء الداخلي للمسكن كـــأداة لإبـــداع تـــشكيل العمران العربي المعاصر، المؤتمر المعماري الأردني الثاني –العمارة البيئية-نحور عمارة مـــستدامة، 26-28 أيلـــول 2000 الجزء الأول، ص 10.

- دليل التصميم المناخي في الأردن – (الجزء الأول) مناخيات 1989

-هاشم عبد الله الصالح"تفعيل البعد الصحي والبيئي في تصميم المشاريع العمرانية " , المؤتمر الهندسي السعودي السادس ، جامعة الملك فيصل، الدمام، السعودية،2002.

- وزارة التخطيط,تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني,1974.

- الحمدي,ناصر عبد الرحمان ,"تطبيقات نظم التبريد الطبيعية السلبية على المباني الصحراوية في المملكة العربية السعودية"في سجل أبحاث المؤتمر المعماري الثالث , عمارة وتخطيط الصحراء: تجارب الماضي وآفاق المـــستقبل, جامعة أسيوط, مدينة أسيوط, جمهورية مصر العربية,1997,

- حتحوت سهيرمضمون الخصوصية في البيئة الحضرية مجلة جمعية المهندسين المصرية , العدد الأول,مجلد25 .1986.

- مجلة الأفاق العدد 06، 2002

-محمود محمد إدريس :"الخصوصية الدلالة والمفهوم في تشكيل الفراغ الس كني " مجلة جامعة الملـــك ســـعود، مجلد،7 الرياض ، المملكة العربية السعودية،1995

- مصطفى بن حموش :" استخراج المؤشرات المناخية الحضرية من المدن القديمة "، ندوة التنمية العمرانيـــة في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها، جامعة الدول العربية مجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب وزارة الأشغال العامة والإسكان، الرياض، السعودية ،2002

- مشاري عبد الله النعيم :"الهوية في وسط متحول " ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها، جامعة الدول العربيةمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب وزارة الأشغال العا مـــة والإســـكان، الرياض،السعودية، 2002

- نوبيات إبراهيم : "مبادئ استغلال الأرض العمرانية بقصر بوسعادة " بحث معد للنـــشر ، جامعـــة محمـــد بوضياف المسيلة ،2006.

***C.R.A**, Les cahiers de la recherche architecturale, L'mmeuble, Edition Parenthese, n 22, 1er trim.1987*

***-Colloque International**, Les tissus urbains, édition M.U.C/ E.N.A.G, 1-3 décembre Oran, Alger, 1989.*

***- Ministère de l'habitat « Recommandations architecturales »** Ed. ENAG, Alger 1993.*

Revue construire N25.1987.

***-Patrice Lanco**.¨le financement de l'habitat socail".Revue française de finances pupliques.France.1993*

***- Pre-plan-(67-69)**;M'inister des Travaux publices et de construction.*

***-Revue Construire,** N°25, Les données reglementaires de l'acte de bâtir, édition C.N.A.T, Alger, 1987.*

*** - مواقع الأنترنات:**

- موقع بيت المعماريين العرب http://www.arch.arab-eng.org
- موقع شبكة المهندسين العرب www.arab-eng.org
- موقع مدينة بوسعادة. http://www.bou-saada.net/
- موقع الجريدة الرسمية الجزائرية . www.joradp.dz

- http //www.MHU.gov.dz.¨Les logement promotionnelles.en algérie¨.mars 2006.
- Melvin Shaffer with Bou Saada, Algeria, in backgroun
http://digitallibrary.smu.edu/cul/gir/ww2/mcsc/nafrica/pages/mcs018na.htm
- Encyclopédie Encarta 2007 -

*** - المراجع القانونية**

المرسوم رقم 98 _42 المؤرخ في 01 فيفري 1998
المرسوم رقم 01-105 لـــ23 أفريل 2001
المرسوم رقم 82/502 الصادر في 1982/12/25
المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991
المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12ماي 1991
المرسوم 73-29 المؤرخ في 5جولية1973
المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986
مرسوم رئاسي رقم 2000-408 المؤرخ في 14ديسمبر 2000
التعليمة الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23
قرارمجلس الوزراء المؤرخ في 19مارس2000
القانون رقم 86 _07 المؤرخ في 04 مارس 1986
القانون رقم 62-157 الصادرة في 31-12-1962
الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997

*** - الهيئـــات الإداريـــة والمختصـــة:**

- فرع ديوان الترقية والتسير العقاري لمدينة بوسعادة
- مديرية التخطيط لولاية المسيلة .
- فرع البناء والتعمير لمدينـــة يوسعادة.
- بلدية بوسعادة.
- مديرية السياحة لولاية المسيلة
- محطة الأرصاد الجوية عين الديس

GLOSSAIRE:

HBM:Habitation à Bon Marché

HBMA: Habitation à Bon Marché Amélioré

HLM: Habitation à Loyer Modéré

ZHUN:Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle

PDAU: Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

MTPC: Ministère des la Planification et l'Aménagement du Territoire

MTPC: Ministére des Travaux Publices et de construction

MHU: Ministére de l'Habitat et de l'Urbanisme

MH:Ministére des Finances

DTPC: Direction de la Planification et l'Aménagement du Territoire

APW: l'Assemblée Populair de la Wilaya

APC: l'Assemblée Populair Communale

DLEP:Direction du Logement et des Equipement Publics

DUC: Direction de l'Urbaniseme et de Construction

OPGI: Office de Promotion et de Gestion Immobilière

CTC: organisme de Contrôle Technique de la Construction

CTTP: Contrôle Technique des ouvrages de Travaux Publics

INERBA: Institut National d'Etude et de Recherche en Batiment

CGS: organisme national de recherche en Génie Prasismique

CTP: Commission Technique Permanente

BET: Bureau d'Etude Technique

CNL: Caisse National du Logement

ONS: Office National des Statistiques

PC: Permis de Construire

TOL: Taux d'Occupation du Logement

TOP: Taux d'Occupation par Pièce

الجمهـــــــــــورية الجزائـــرية الديمقراطية الشعبيـــة
وزارة التعليـــــم العالي و البحث العلمـــــي
جامعة محمد بوضياف – المسيلة -
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

إستمارة إستبيان

موجهة لسكان مدينة بوسعادة

لإنجاز بحث حول:

السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة

دراسة تقييمية ونقدية" حالة مدينة بوسعادة"

إعداد الطالب :
البشير فايد

تحت إشراف الأستاذ:
د/ عميش علاوة

السنة الجامعية 2007-2008

ملاحظة : البيانات الواردة في هذه الاستمارة سرية و لا تستخدم إلا للأغراض العلمية فالرجاء ملئ الاستمارة و وضع (X) مكان الإجابة , و لكم جزيل الشكر .

1- معلومات عامة:

- بيانات خاصة برب الأسرة: السن..... الجنس.....

الوظيفة.....

- مكان الإقامة سابقا: حي بالمدينة ☐ خارج المدينة ☐ خارج البلدية ☐

- تاريخ الإنتقال للحي الحالي : .....

- ما سبب الإنتقال إلى الحي الحالي ؟ وجود أقارب ☐ ثمن الأرض أو المسكن ملائم☐ للقرب من المدينة ☐ حي حكومي أو مسكن وظيفي ☐ آخر.....

- **تركيبة الأسرة:**

عدد الأسر في المسكن ▭ عدد الأفراد في المسكن ▭

- **المستوى التعليمي:**

	مدرسة قرآنية	ابتدائي	ثانوي	جامعي
الوالدين				
الأبناء				

- **الوضعية المهنية:**

بطال	تاجر	موظف	مهن حرة	طالب

2- الجانب العمراني والـــــــــمناخي

- هل يعجبك شكل البناء في الحي ؟ نعم▭ لا ▭

إذا كان لا هل يعود ذلك إلى شكله ▭ عدم ملاءمته مع المنطقة ▭

- هل أنت راضي عن إقامتك في عمارة ؟ نعم▭ نسبيا▭ لا ▭

- هل تحس بالمعاناة داخل المسكن؟ نعم ▭ لا▭

إذا كان نعم فلماذا يعود ذلك الضيق ▭ طريقة تخطيط المسكن▭ غير ذلك.....

- هل أجريت تعديلا على مسكنك ؟ نعم ▭ لا ▭

إذا كان نعم كيف ذلك؟ تعديل داخلي▭ تعديل على الواجهة (غلق الشرفات وتسييجها) ▭

أو تعديلات أخرى.....

- ما هو سبب هذه التعديلات: مساحة ضيقة ☐ عدد الغرف غير مناسب ☐ تصميم غير مناسب ☐ أخرى.....

- كيف ترى الساحات الخارجية للحي في تحقيق مبدأ القيم الإجتماعية للسكان؟

مناسبة ☐ غير مناسبة ☐

- إذا كان غير مناسب فلماذا يعود ذلك سوء التخطيط ☐ عدم التهيئة ☐ لا يتحقق الاتصال بين السكان ☐

- كيف ترى مواد البناء المستعملة في بناء المسكن داخل الحي؟

ملائمة ☐ غير ملائمة ☐

- ما هو في نظرك الجو الغالب على الحي طوال اليوم ؟

البرودة ☐ الحرارة ☐ الإعتدال ☐

- هل تعتقد أن المناخ السائد بالحي يؤثر على نفسيتك؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كان نعم فما هي درجة التأثير تأثير كبير ☐ تأثير متوسط ☐ تأثير قليل ☐

- هل تشعر براحتك المناخية داخل المسكن صيفا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية؟

نعم ☐ لا ☐

- هل تشعر براحتك المناخية داخل المسكن شتاءا دون اللجوء إلى مكيفات كهربائية ؟ نعم ☐ لا ☐

- هل تدخل الشمس إلى المسكن فترة طويلة ☐ فترة قصيرة ☐ لا تدخل ☐

- هل تستخدمون مكيفات كهربائية داخل مسكنكم نعم ☐ لا ☐

إذا كان نعم هل هي مكلفة من الناحية المادية نعم ☐ لا ☐

- هل يسبب هبوب الرياح مشكل داخل الحي؟ نعم ☐ لا ☐

- خلال تنقلك بالحي كيف تشعر بتأثيرات أشعة الشمس ؟ مرتفعة ☐ منخفضة ☐ لا تشعر بتأثيراتها ☐

- كيف ترون التهوية داخل الحي؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة ☐

- في حالة عرض عليك مسكن فماذا تفضل؟ السكن في حي عتيق(قصر) ☐ السكن في عمارة ☐ سكن فردي يحمل خصائص القصر ☐

الجمهـــــــــــورية الجزائـــرية الديمقراطية الشعبيـــة
وزارة التعليـــــم العالي و البحث العلمـــــي
جامعة محمد بوضياف – المسيلة -
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة

موجهة للمسؤولين بالإدارة

لانجاز بحث حول:

السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة
دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة

إعداد الطالب:
البشير فايد

تحت إشراف الأستاذ:
د/ عميش علاوة

السنة الجامعية 2007-2008

- الجنس ذكر ☐ أنثى ☐

الوظيفة:.....

المصلحة:.....

1- في رأيكم هل يوجد إطار قانوني يتماشى وخصوصيات المناطق الجافة وشبة الجافة؟

نعم ☐ لا ☐

إذا كان لا فلماذا يعود ذلك تعميم القوانين ☐ نقص القوانين ☐ عدم إحترام الخصوصية المناخية ☐

2- أثناء إعدادكم للمخططات العمرانية هل تأخذون في الحسبان العادات والقيم الإجتماعية والثقافية للمجتمع ؟ ☐ نعم ☐ لا

3- نلاحظ في إنشاء البناءات الجديدة الإعتماد على مواد بناء حديثة والإستغناء على مواد البناء المحلية فلماذا يعود ذلك؟

عدم ملائمتها تقنيا ☐ مشكل التصنيع ☐ عدم توفر المواد المحلية ☐

أم ماذا.....

4- في الأحياء السكنية الجديدة يلاحظ الاعتماد بشكل كبير على مكيفات كهربائية لتحقيق الراحة المناخية فإلى ما يعود ذلك؟

الإعتماد على مواد بناء حديثة ☐ سوء توجيه المباني ☐ نوع وتصميم المبنى ☐

أم أسباب أخرى.....

5- هل تأخذون بعين الإعتبار العوامل المناخية أثناء التصميم؟

.....

.....

6- في رأيكم أين يكمن المشكل في ظاهرة إنتشار التحولات على المجال السكني؟

.....

7- في رأيكم كيف تتصورون إطار قانوني يتماشي مع الخصوصيات العمرانية والمناخية لهذه المناطق؟

.....

.....

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 92 - 176 المؤرّخ في أوّل ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الّذي يحدّد صلاحيّات وزير السّكن،

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 93 - 84 المؤرّخ في 29 رمضان عام 1413 الموافق 23 مارس سنة 1993 الّذي يحدّد شروط تخصيص المساكن الّتي تموّلها الخزينة العموميّة بمواردها أو تضمنها،

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 97 - 506 المؤرّخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الّذي يحدّد القواعد المنظّمة للإيجار المطبّقة على المساكن التّابعة للأملاك الإيجارية لدواوين التّرقية والتّسيير العقاريّ والموضوعة للاستغلال ابتداء من أوّل يناير سنة 1998،

يرسم ما يأتي :

الفصل الأوّل
أحكام عامّة

المادّة الأولى : يحدّد هذا المرسوم شروط الحصول على المساكن العموميّة الإيجاريّة ذات الطّابع الاجتماعيّ ، وكيفيّات ذلك .

المادّة 2 : يقصد بالسّكن الاجتماعيّ الإيجاريّ كلّ مسكن ممول من أموال الخزينة العموميّة أو من ميزانيّة الدّولة.

المادّة 3 : يمكن أن يطلب الاستفادة من السّكنات، موضوع هذا المرسوم ، كلّ شخص طبيعيّ مقيم منذ سنة على الأقلّ في البلديّة الّتي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعيّة المقرّر توزيعها.

المادّة 4 : لايمكن أيّ شخص أن يحصل على سكن إيجاريّ ذي طابع اجتماعيّ إذا كان :

- مالكا لسكن تتوفّر فيه شروط النّظافة والأمن الضّروريّة،

- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء،

- مستفيدا من سكن إيجاريّ عموميّ ذي طابع اجتماعيّ،

- مستفيدا من إعانة ماليّة من الدّولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

المادّة 5 : يحرّر طلب السّكن في مطبوع يحدّد نموذجه الوزير المكلّف بالسّكن، ويرفق بالوثائق الثّبوتيّة الآتية :

- شهادة عائليّة أو شهادة شخصيّة للحالة المدنيّة ، حسب الحالة،

- شهادة إقامة،

- شهادة الأجرة أو أيّ شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها،

- تصريح شرفي يحرّر في مطبوع يحدّد نموذجه الوزير المكلّف بالسّكن، يقرّ من خلاله طالب السّكن أنّه يوافق الشّروط الواردة في أحكام المادّة 4 من هذا المرسوم،

- كلّ الوثائق الأخرى الّتي يراها طالب السّكن ضروريّة .

يودع طلب السّكن لدى البلديّة المعنيّة مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التّسجيل وتاريخه .

يسجّل الطّلب حسب النّظام التّسلسليّ لتاريخ استلامه في سجلّ يرقّمه ويؤشّر عليه رئيس المحكمة المختصّ إقليميّا.

المادّة 6 : يرسل متعهد التّرقية قبل التّاريخ المتوقّع لتسلّم برنامج السّكنات بثلاثة (3) أشهر ، إلى الوالي وإلى المدير المكلّف بالسّكن في الولاية، كشفا يوضّح فيه محتوى برنامج السّكنات المعدّة للاستغلال وموقعها ورزنامة تسليمها.

وخلال مدّة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، يحدّد الوالي بقرار، تاريخ انطلاق أشغال اللّجنة البلديّة واختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السّكنات المقرّر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادّة 20 (الفقرة 2) أدناه .

لايمكن أن يفوق أجل فحص الملفّات ودراستها مدّة ثلاثة (3) أشهر.

المادّة 7 : يبلّغ قرار الوالي المذكور في المادّة 6 أعلاه إلى رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ وإلى رئيس لجنة الطّعن وإلى المدير المكلّف بالسّكن في الولاية.

المادّة 8 : يخصّص في كلّ برنامج ، ثلث ($\frac{1}{3}$) المساكن المقرّر توزيعها لطالبيها الّذين تقلّ أعمارهم عن 35 سنة.

الفصل الثّاني

كيفيّات دراسة الطّلبات

المادّة 9 : لغرض التّحقّق ميدانيّا من صحّة المعلومات الواردة في الطّلبات، يشكّل رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ فرقة للتّحقيق أو أكثر .

يعيّن رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ بقرار الأشخاص المفوّضين لهذا الغرض.

يؤدّي الأشخاص المفوّضون أمام رئيس المحكمة المختصّ إقليميّا اليمين الآتية : " أقسم بالله العليّ العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السّرّ المهنيّ وأراعي في كلّ الأحوال الواجبات المفروضة عليّ ".

المادّة 10 : تفحص طلبات السّكن لجنة بلديّة لمنح السّكنات، تتكوّن كما يأتي :

- رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ ، رئيسا،
- ثلاثة (3) أعضاء من المجلس الشّعبيّ البلديّ ينتخبهم زملاؤهم، أعضاء،
- ممثّل عن الاتّحاد العامّ للعمّال الجزائريّين، عضوا،
- ممثّل عن المنظّمة الوطنيّة للمجاهدين، عضوا،
- ممثل عن المنظّمة الوطنيّة لأبناء الشّهداء، عضوا،
- ممثّل عن جمعيّات أو لجان الأحياء أو القرى، عضوا.

يعيّن أعضاء اللّجنة بقرار من الوالي المختصّ إقليميّا.

تحدّد مهمّة أعضاء اللّجنة بسنة واحدة ، باستثناء رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ .

المادّة 11 : تتولّى اللّجنة البلديّة المكلّفة بمنح السّكنات مهمّة مايأتي:

- تبتّ في صحّة الطّابع الاجتماعيّ للطّلبات على أساس نتائج التّحقيق الّذي قامت به الفرق البلديّة،

يبلّغ رئيس اللّجنة الطّلبات الّتي يراها غير مقبولة، حسب مفهوم هذا المرسوم، مع تبرير أسباب الرّفض،

- ترتّب حسب الأولويّة الطّلبات الواردة من الّذين تقلّ أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة والّذين تزيد أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة ، على أساس مقاييس وسلّم التّنقيط الّتي يحدّدها الوزير المكلّف بالسّكن بقرار،

المادّة 12 : تتداول اللّجنة البلديّة بمقرّ البلديّة المعنيّة.

تدوّن المداولات في سجلّ يرقّمه ويؤشّر عليه رئيس المحكمة المختصّ إقليميّا.

يتولّى الأمين العامّ للبلديّة كتابة اللّجنة البلديّة.

المادّة 13 : تحدّد اللّجنة البلديّة قائمة المستفيدين المعتمدة.

تشتمل القائمة على البيانات المتعلّقة بهويّة المستفيدين ولاسيّما :

- أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأمّ)،
- تاريخ الازدياد ومكانه،
- عنوان محلّ الإقامة.

تعلّق القائمة خلال الثّماني والأربعين (48) ساعة الّتي تلي تاريخ المداولة بمقرّ المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ، وعند الضّرورة في أماكن عموميّة أخرى مدّة ثمانيّة (8) أيّام.

الفصل الثّالث
كيفيّات الطّعن

المادّة 14 : يمكن كلّ طالب سكن يرى أنّه أجحف في حقّه أن يقدّم طعنا كتابيّا مقابل استلام وصل لدى اللّجنة الولائيّة المذكورة في المادّة 15 أدناه.

يحدّد الأجل المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيّام.

المادّة 15: تتكوّن لجنة الطّعن من :

- رئيس المجلس الشّعبيّ الولائيّ، رئيسا،
- ممثّل منتخب من المجلس الشّعبيّ الولائيّ يعيّنه رئيس هذه الهيئة، عضوا،
- رئيس الدّائرة الّتي أنشئت فيها المساكن الممنوحة، عضوا،
- المدير المكلّف بالشّؤون الاجتماعيّة في الولاية، عضوا،
- المدير المكلّف بالسّكن في الولاية ، عضوا.

يحضر رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ حضورا استشاريّا.

تتولّى مصالح الولاية كتابة لجنة الطّعن.

المادّة 16: يجب أن تفصل لجنة الطّعن في كلّ الطّعون الواردة من أصحابها في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما.

ويمكن أن تباشر بهذه الصّفة كلّ التّحقيقات الّتي تراها ضروريّة لاتّخاذ القرارات النّهائيّة الّتي تؤيّد أو تعدّل قرارات اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات.

يرسل الوالي، عند انتهاء أشغال التّحقيق والمراقبة، القائمة النّهائيّة للمستفيدين، مرفقة بنسخة من المحضر إلى :

- رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ، للقيام بالإجراءات الضّروريّة ولاسيّما نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقرّ البلديّة،
- المؤجّر، للتّنفيذ.

المادّة 17 : يقوم المؤجّر المعنيّ، على أساس القائمة النّهائيّة المذكورة في المادّة 16 أعلاه، بإعداد عقد إيجار لكلّ مستفيد حسب الشّروط المنصوص عليها في التّشريع والتّنظيم المعمول بهما.

المادّة 18 : يمكن المجلس الشّعبيّ الولائيّ بعد المداولة ، بناء على تقرير الوالي ، أن يقرّر منح بلديّة أو عدّة بلديّات مجاورة جزءا من سكنات البرنامج المقرّر توزيعه.

تصبح مداولة المجلس الشّعبيّ الولائيّ نافذة حسب الأشكال المقرّرة قانونا.

المادّة 19 : تمنح السّكنات المخصّصة للبلديّات المجاورة حسب نفس الشّروط والكيفيّات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

الفصل الرّابع
أحكام خاصّة

المادّة 20 : إذا كان من الضّروريّ التّكفّل بطلب محلّيّ ذي منفعة عامّة أو ناتج عن وضعيّة استثنائيّة، يقوم الوالي أو السّلطة المركزيّة الّتي تقدّمت بالطّلب، بصفة استثنائيّة، بإرسال تقرير بهذا الشّأن إلى الحكومة الّتي تفصل في هذا الطّلب.

في حالة موافقة الحكومة ، يرخّص الوزير المكلّف بالسّكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغضّ النّظر من الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم .

المادّة 21 : يعتبر كلّ قرار استفادة يتّخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له.

المادّة 22 : كلّ مستأجر أدلى عمدا بتصريحات خاطئة ثبتت قانونا في ملفّ طلب السّكن، يحرم من حقوقه كمستأجر.

وزيادة على ذلك ودون الإخلال بالمتابعات الّتي قدّ يتعرّض لها، يطالب بردّ مقابل الامتيازات للمؤجّر الّتي يكون قدّ تحصّل عليها دون وجه حقّ.

المادّة 23 : على كلّ شاغل لسكن وظيفيّ أو أيّ سكن إيجاريّ آخر تابع للممتلكات العموميّة، استفاد

من سكن في إطار أحكام هذا المرسوم أن يقوم بإخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح المسكن الجديد.

يسلّم المؤجّر القديم لهذا الغرض، وثيقة إخلاء المكان للمؤجّر الجديد بطلب من المستفيد.

المادّة 24 : تحوّل كلّ الملفّات المتعلّقة بطلب السّكن والمسجّلة لدى دواوين التّرقية والتّسيير العقاريّ إلى البلديّات المعنيّة في أجل أقصاه ثلاثة(3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم.

يتعيّن على دواوين التّرقية والتّسيير العقاريّ أن تعلم أصحاب الطّلبات المعنيّين كتابيّا بتحويل الملفّات.

المادّة 25 : يجب على رئيس المجلس الشّعبيّ البلديّ طبقا لأحكام المرسوم التّشريعيّ رقم 94 - 01 المؤرّخ في 3 شعبان عام 1414 الموافق 15 يناير سنة 1994 والمذكور أعلاه، أن يدوّن المعلومات الإحصائيّة ويضبطها في شكل بطاقيّات، المتعلّقة بما يأتي :

- طالبي السّكنات،

- المستفيدين.

يعدّ المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ هذه الإحصائيّات دوريّا ويرسلها إلى :

- الوالي على سبيل الإعلام،

- المدير المكلّف بالسّكن في الولاية لدعمها وإعلام وزارة السّكن.

المادّة 26 : تلغى كلّ الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ولاسيّما أحكام المرسوم التّنفيذيّ رقم 93-84 المؤرّخ في 23 مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

المادّة 27 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998.

أحمد أويحيى

مرسوم تنفيذيّ رقم 98 - 43 مؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998، يحدّد شروط نقل حقّ الإيجار المتعلّق بالسّكنات ذات الطّابع الاجتماعيّ التّابعة لدواوين التّرقية والتّسيير العقاريّ وكيفيّاته.

إنّ رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السّكن،

- وبناء على الدّستور، لا سيّما المادّتان 85 - 4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدنيّ، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 84-11 المؤرّخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 والمتضمّن قانون الأسرة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76- 147 المؤرّخ في 29 شوّال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمّن تنظيم العلاقات بين المؤجّر والمستأجر لمحلّ معدّ للسّكن وتابع لمكاتب التّرقية والتّسيير العقاريّ،

- وبمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 97 - 230 المؤرّخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 والمتضمّن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 97-231 المؤرّخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 89 - 98 المؤرّخ في 16 ذي القعدة عام 1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989 الّذي يحدّد القواعد الّتي تضبط الإيجار المطبّق على المساكن والمحلّات الّتي تملكها الدّولة والجماعات المحلّيّة والمؤسّسات والهيئات التّابعة لها،

بيع المساكن:

إلى تاريخ 31 ديسمبر 1994، باع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 35,400 مسكنا في المجموع بثمن بيع قدر إجماليا ب 12,3 مليار دج.

إذا كان السكن الترقوي يحتل في الظاهر الحصة الأكثر أهمية في هذا البيع أي 63,5%، تعد مع ذلك هذه النتيجة أقل نجاعة نسبيا بما أنها لا تمثل إلا 33,3% من المساكن المقررة للبيع وعددها 67751 مسكنا.

فيما يتعلق بالسكن الإجتماعي، فإن الجانب الأكثر أهمية يخص السكن المتنازل عنه تحت صيغة "كراء بيع" وهي الصيغة الأكثر شيوعا لكنها الأقل مدخولا. وفعلا، سجل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بيع 7001 مسكنا بإيراد 308 مليون دج الشيئ الذي يمثل مقارنة مع النتائج الإجمالية للبيع، أكثر من 54% على الصعيد المادي وأقل من 36% على الصعيد المالي. وعلى سبيل المقارنة، يقدر ثمن المساكن المباعة نقدا وعددها 1600 بمبلغ 306 مليون دج، وهو ما يشكل أكثر من 28% من الحاصل الإجمالي لبيع المساكن الإجتماعية.

II – تقدير نتائج تمويل السكن الإجتماعي

لقد تمت معالجة وتحليل المعلومات المتحصل عليها من خلال نتائج مهمات التحقيق التي قام بها مجلس المحاسبة ومقارنتها مع المعطيات المستقاة من الهيئات المعنية.

يتمحور هذا التقدير حول إعداد حوصلة الإنجازات المادية والمالية خلال السنوات الستة (6) المعنية، وإحصاء ضغوطات التمويل والإنجاز ، وكذا أفاق تعديل نظام التمويل.

1- الحوصلة المادية لإنجاز المساكن 1989-1994

تفاصيل المعطيات بالأرقام حول النتائج المادية والمالية تبلغها لمجلس المحاسبة وزارة السكن.

على الرغم من أن هذه المعطيات تعطي نظرة عامة حول كل برامج السكن، فإن السكن الإجتماعي مع السكن الترقوي أحيانا هو الوحيد الذي يكون محلّ تحليل ومقارنة مع المعلومات المستقاة على مستوى الخزينة وصندوق التوفير والإحتياط.

إتضح أن إنجاز المساكن بالنسبة لكل الفترة المعنية كان في أوجه خلال سنتي 1992 و 1994 بحيث بلغت نسب تحقيق الأهداف المرجوة سواء من حيث الإنطلاق أو الإنجاز درجة عالية.

في عام 1992، شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها، من بين 39585 مسكنا المقررة أي بنسبة 96,8% وفي عام 1994 إرتفعت تقديرات الإنطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكنا إلا أن عدد المساكن التي شرع فيها حقيقة لم يبلغ سوى 46.099 مسكنا أي بنسبة 62,5% وهي نسبة أقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة 36171 من جملة 45542 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز 80%.

على عكس ذلك، إنخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم يسجل إلاّ تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59% فقط.

من خلال كل هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الإجتماعي الذي تعدّ نتائج إنجازه جدّ مرضية عام 1992 سواء من حيث الإنجاز أو التسليم بنسبة مشتركة تقدر ب 98,8% في حين أنه فيما يتعلق بتسجيل هذا النوع من المساكن فإن سنتي 1993 و 1994 هما اللتان عرفتا إرتفاعات جدّ هامة قدرت ب 1636 مسكنا جديدا بالنسبة للسنة الأولى المذكورة و 50000 مسكنا بالنسبة للسنة الثانية. يفسر هذا الإرتفاع بتبني برامج جديدة لإنجاز المساكن الإجتماعية الحضرية مرفوقة بإجراءات تعجيلية.

هذه الإجراءات خصت على وجه الخصوص عام 1994 الذي شهد تسجيل:

- 750 مسكنا بشأن البرنامج التكميلي الخاص بالجنوب لصالح ثلاث ولايات : أدرار وتمنراست وإليزي بتخصيص 250 مسكنا لكل منها؛
- إسترجاع 886 مسكنا من عملية تحويل طابع المساكن المنجزة من طرف لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (670 بتبسة، 150 بوهران، و 166 بعين الدفلة).

بإستثناء المجهودات المبذولة في إنجاز السكن الإجتماعي، تبرز الجوانب الأخرى من الحوصلة السالفة الذكر نتائج أقل تشجيعا.

الجانب الأخر للنقائص الملاحظة تخص تحويل 70000 مسكنا أنجزها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من السكن الإجتماعي إلى الترقوي، إتصفت وتيرة إنجازها بالتباطؤ بسبب قيام منازعات على كل المستويات.

وباستثناء سنة 1990 حيث إرتفع مجموع التحويلات إلى 37019 مسكنا بنسبة تنفيذ 52,9% فإن السنوات الأربعة الأخيرة سجلت بالأحرى تخفيضات يمكن تفسيرها باسترجاعات (تعويضية) بإتجاه السكن الإجتماعي.

بصفة عامة، تشير دراسة ملخص إنجازات السكن الحضري ، سنة بسنة، إلى أن أربع سنوات من بين (6) التي تتضمنها الفترة المرجعية قد سجلت نتائج منخفضة كالتالي:

- 1989: تسليم 4090 مسكنا بالنقصان أي -10%؛
- 1990: تسليم 6710 مسكنا بالنقصان أي -20%؛
- 1991: تسليم 7738 مسكنا بالنقصان أي -29%؛
- 1993: تسليم 7335 مسكنا بالنقصان أي -15%.

(نسبة مجبورة)

من جهة أخرى إن تقييم نفس هذه النتائج على صعيد التوزيع الإقليمي يبرز في مجال درجة تحقيق أهداف التسليم، عددا جدّ محدود للولايات التي تجاوزت تقديراتها السنوية.

وبالفعل فإن الولايات التي حققت تقديراتها السنوية أو تجاوزها لم يكن عددها إلا خمسة (05) عام 1989 (المدية، مستغانم، برج بوعريريج، الطارف، وتندوف). وولاية واحدة فقط عام 1990 (باتنة)، و(الوادي) عام 1993، وولايتين عام 1991 (باتنة ثانية، وورقلة).

على عكس ذلك الولايات التي تحقق عادة أقل من 50%من تقديراتها هي تيزي وزو، تيسمسيلت، الجزائر، تيارت، البيض وبومرداس.

هذه الوضعية تمخضت عن توقف عدد هائل من ورشات البناء، بسبب الضغوطات المختلفة التي ستستعرض بالتفصيل وبمزيد من الدقة في الجزء الثاني من هذا التقرير.

2- الحوصلة المالية لإنجازات المساكن خلال الفترة 1989-1994

تدعو دراسة المعلومات المستقاة من لدن وزارة السكن إلى الإدلاء بالملاحظات الآتية:

- سنة 1993 أقفلت في 30 نوفمبر 1993؛

- عادة، تقدم المعلومات بالأرقام بصفة إجمالية باستثناء سنة 1991 حيث لوحظ تمييز بين الإعتمادات الوقتية والإعتمادات النهائية. مبلغ إعتمادات الدفع إلى تاريخ 31 ديسمبر 1991لم يسجلّ في حوصلة هذه السنة المالية التي إقتصرت على نتائج الإستهلاك السنوي لنفس السنة المالية، إلاّ أن هذا المبلغ وارد في تقرير سنة 1993 وحدد ب 5291 مليار دج.

- الوضعية المحاسبية والمالية الملخصة للسنوات 1989 و 1990 و 1991 و 1992 و 1993 و 1994 ليست مستوفية في غياب المعطيات المتعلقة بالإلتزامات برخص البرامج بعنوان سنة 1991، والتخصيصات السنوية لإعتمادات الدفع بالنسنة لثلاث سنوات متعاقبة 1993 و 1992 و 1994.

على صعيد المحتويات، تبرز دراسة هذه الوضعية ضعف رخص البرامج الممنوحة لسنتي 1990 و1991، التي سجلت مقارنة بسنة 1989 إنخفاضا قدر بالنسبة للسنة الأولى ب 425% والسنة الثانية بما يفوق 95%.

أسباب هذه التخفيضات كانت محل عرض واضح في القسم الأول من هذا التقرير عقب ملاحظات متقاربة وتفسر بندرة موارد الخزينة سنة 1990 وباللجوء إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكن الإجتماعي من أمواله المدخرة.

لكن هذا التفسير يعد لوحده غير كاف فيما يتعلق بسنة 1991 حيث عرفت رخصة البرنامج تقهقرا كبيرا قدر ب 95%.

إن نقص مصداقية المعلومات المرتبطة خاصة بهذه السنة لا يجب إستبعاده خاصة بعد التمييز بين الإعتمادات الوقتية والإعتمادات النهائية.

إن اللجوء إلى السقف العادي لحجم رخص البرامج عام 1992 الذي يعد مقبولا مقارنة بسنة 1990 (+18,7%) لكن بعيدا كل البعد عن حجم سنة 1991 إذ يفوقه ب 24 مرة، وكذا التطور المنطقي الملاحظ في إرتفاع رخص البرامج لسنتي 1993 (+5,9%) و 1994 (29,4%) لمؤشران لعلهما يدلان على نقص المصداقية السالفة الذكر.

نسبة إستهلاك رخص البرامج هذه إتضح انها متوسطة لأنها لم تتجاوز 62% بالنسبة لكل السنوات مجتمعة. والنسبة الأكثر إنخفاضا سجلت عام 1994 ب 53% مقابل 69% بالنسبة لسنة 1995.

إن الإشكالية المطروحة لا تخص تباين الأرقام فحسب بل حتى إختلاف في طريقة تقدير النتائج.

ولهذين السببين بالذات، أعيد النظر في حوصلة سنة 1995 فيما يخص ال185728 مسكنا المنجزة.

ففي البداية يشير الإحصاء الأول إلى 203000 مسكنا يفترض تسليمها في نهاية 1995 ثم تمت مراجعة هذا العدد بالنقصان بسبب التقييم السيئ الذي جعل الولايات تفرط في تقدير إنجاز المساكن.

على خلاف السنوات الفارطة، تغير مفهوم التقدير بحيث أصبح يدمج لأول مرة وبصفة مستوفية، كل برامج القطاعات العمومية والخاصة على إختلاف أصنافها بما فيها البناء الذاتي.

بالتالي فإذا ما اعتمدنا على هذه الطريقة، فإن إنجاز مساكن إجتماعية حضرية مثلا المقدرة ب 64551 مسكنا عام 1995، يساوي نحو أربع مرات ما أنجز خلال السنة المنصرمة (1994) أي 17596 مسكنا إجتماعيا حضريا، لكن في غياب تخصيص إستثنائي بالوسائل المادية والمالية الخاصة بهذه السنة. تثير هذه الطريقة الجديدة في التقدير تساؤلا حول مدى مصداقية الأرقام المقدمة مقارنة مع الماضي، لا سيما عند العلم بأنه إلى تاريخ فاتح سبتمبر 1995 لم ينجز إلا 10825 مسكنا من جملة 64551 مسكنا المقررة.

3 – تشخيص الضغوطات وتعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي

إن الضغوطات الموروثة عن سياسة السكن معقدة لأن عددا هائلا منها ذات طابع هيكلي، وتقتصر ملاحظات المجلس على الأهم، وحيث تتوفر المعلومات الرقمية والقواعد.

تعديل نظام التمويل لا بد أن يرفق بنشاط مستمر وواسع النطاق من أجل تطهير قطاع السكن.

3 – 1 – تشخيص الضغوطات

ليس من السهل إعداد جرد مستوف هنا. الأمر يتعلق بإعداد في مخطط الإقتصاد الجمعي، أهم إختلالات تسيير سياسة السكن في مجملها.

في هذا السياق تعكس بعض المعلومات عند تجميعها وتحليلها الصعوبات التي تواجهها وسائل الإنجاز.

3-1-1 – ملاحظات عامة

من بين هذه الصعوبات فإن وضعية الورشات المتوقفة هي الأكثر إزمانا وتعود الأسباب الأساسية لأغلب هذه التوقفات المصرح بها إلى مشاكل تقنية وأختيار الموقع والتموين ونقص رخص البرامج أو نقص إعتمادات الدفع وإلى عجز مؤسسات البناء والأشغال العمومية.

وتم في ست سنوات إحصاء 68391 حالة لورشات توقفت نشاطاتها، 62% منها بسبب تقصير المؤسسات. الأسباب الأخرى لهذه التوقفات وهي الأقل أهمية تعود إلى مشاكل الموقع (أكثر من 11%).

وما يقارب 20% من مجموع الورشات المتوقفة خلال كل هذه الفترة تعود إلى سنة 1991.

بصرف النظر عن الدرجة التي وصلت إليها هذه التوقفات تجدر ملاحظة أن خطورتها تمكن بالأحرى في طبيعتها لما يكون غير مشخصة، لأنه في غياب تشخيص موثوق فيه لا يمكن تصور أي حل من الحلول وتنطبق هذه الحالة على 5835 (أي أكثر من 8%) ورشة بناء في حالة توقف من جراء ضغوطات غير محددة.

ولإيجاد تفسير لأزمة الورشات هذه لا سيما من خلال جانبها الأكثر خطورة والمتمثل في تقصير المؤسسات، تجدر معرفة الوضعية الوطنية لقطاع البناء إنطلاقا من هذه المعلومات الإحصائية.

تبرز دراسة قطاع البناء أنه فيما يخص عدد المتعاملين، يعد القطاع العمومي الأقل أهمية بما أن عدد مؤسساته لا يبلغ سوى 600 (9%) من جملة 6667 مؤسسة فاعلة في الميدان على الرغم من تشغيله و 266000 عاملا من جملة 322500 عاملا في قطاع البناء أي ما يعادل الثلثين.

يبرز التحليل الدقيق للقطاع العمومي من وجهة نظر الوظائف وجود فائض في عدد العمال وهم غير منظمين تنظيما محكما وغير موزعين توزيعا عادلا. وفعلا، من بين 600 مؤسسة عمومية هناك 90 مؤسسة ذات بعد وطني تشغل 40% من تعداد المستخدمين في قطاع البناء (أي 160000)، بمعدل 1700 عاملا لكل مؤسسة. وعلى سبيل المقارنة، لا تشغل 510 مؤسسات عمومية محلية إلا 106000 عونا. ومن جملة 90 مؤسسة وطنية كبرى قدمت 22 مؤسسة وطنية نسبة مستخدمين/كتلة أجور تفوق 100% وتصل إلى 200% أحيانا عوضا من 45% المقررة في عقود النجاعة.

على صعيدي الإنتاج والإنتاجية معا، تعد النتائج المسجلة مؤسفة حقا حتى ولو أن ثلاثة أرباع (3/4) البرامج العمومية للسكن قد أنجزتها المؤسسات العمومية.

- في عام 1993 لم يتعد مردود القطاع العمومي للبناء 34%، بحيث لم تنجز إلا 42500 مسكنا بطاقات نظرية قوامها 125000 مسكنا/سنويا.

- في عام 1992 قدمت حوصلة المؤسسات العمومية عجزا بعشرة (10) ملايير دج ومكشوفا بنكيا بنحو 23 مليار دج وديونا غير مسددة بنحو 27 مليار دج.

تتمخض هذه الوضعية من تسيير غير سليم يتميز ب:

- وسائل بشرية زائدة ومستدامة وغير مؤهلة بما فيه الكفاية؛
- العجز عن الوفاء وضخامة الديون تجاه الدولة والهيئات العمومية؛
- ضآلة الأسعار المستعملة في قطاع البناء بحيث أنها غالبا ما تكون أقل من التكلفة الحقيقية للسكن؛
- تباطؤ مبالغ فيه في دفع وضعيات الأشغال؛
- تموين غير كاف وغير منتظم بمواد البناء، بحيث لم تبلغ نسبة توفر هذه المواد عام 1993 إلاّ 66% بالنسبة للاسمنت و 41% للحديد، و 31% للخشب.

مرسوم تنفيذي رقم 89 - 35 مؤرخ في 13 شعبان عام 1409 الموافق 21 مارس سنة 1989 يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التعمير والبناء،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 81 - 4 و116 (المقطع الثاني)،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التناول عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني او التجاري او الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 73 - 82 المؤرخ في 4 جمادى الاولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 الذى يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 145 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1403 الموافق 9 ابريل سنة 1983 والمتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 85 - 270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 5 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 150 المؤرخ في 15 ذى القعدة عام 1407 الموافق 11 يوليو سنة 1987 والمتضمن حل اللجان المحدثة بالمرسومين رقم 73 - 53 و73 - 54 المؤرخين في 28 فبراير سنة 1973 وإنشاء لجنة لحماية المجاهدين وذوي الحقوق وترقيتهم في كل ولاية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 88 - 71 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 الذى يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981.

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : تمنح المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة، بمفهوم التنظيم الذى يعنيها، حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا المرسوم.

لاتطبق أحكام هذا المرسوم على المساكن المرافقة المسجلة في قائمة الاستثمارات باعتبارها مساكن مرافقة.

المادة 2 : يمكن كل شخص طبيعي، بالغ، جزائري الجنسية أن يلتمس الحصول على مسكن إجتماعي حضرى جديد.

المادة 3 : يرسل طلب المسكن المعد وفقا لنموذج مقنن والمصحوب بالوثائق الثبوتية إلى مكتب الترقية العقارية وتسييرها التابع لمكان الاقامة أو المكان الذى يعمل فيه الملتمس.

ويسجل في دفتر خاص يرقمه ويوقعه المفتش العام في الولاية المختص إقليميا.

المادة 4 : تنشأ لدى مجلس شعبي بلدى فرقة أو فرق تحقيق في الاسكان تتولى القيام في بيئتها بفحص العناصر المثبتة في طلب السكن.

تتكون الفرقة من :

- ممثل المجلس الشعبي البلدي لمكان إقامة الملتمس،

- ممثل مكتب الترقية العقارية وتسييرها،

- احد أعوان امن الولاية او الدائرة أو الدرك الوطني له صفة ضابط الشرطة القضائية،

- ممثل لمصلحة الشؤون الاجتماعية في المجلس الشعبي البلدى.

- مدة تفويض هؤلاء الممثلين سنة (1) واحدة غير قابلة للتجديد.

المادة 5 : تصنف طلبات المساكن على أساس مقياس يأخذ في الحسبان ما يأتي :

– مستوى مداخيل الملتمس وقرينه،

– ظروف السكن،

– الوضعية الشخصية والعائلية.

المادة 6 : تنشأ لدى كل مكتب للترقية العقارية لجنة تخصيص للمساكن تتولى تخصيص نسبة وثمانين (85٪) في المئة من المساكن الاجتماعية التي يستلمها المكتب المذكور للترقية العقارية

– ويخصص الباقي من المساكن المستلمة للاغراض

– المستخدمين المعنيين بنظام امتياز السكن كما هو في التنظيم الجاري به العمل،

– المستخدمين المعينين في إطار الخدمة المدنية وفقا للتشريع المعمول به،

– اعادة الاسكان المبرمجة في مخطط تنفيذ اشغال الهيكلة الحضرية و/ أو تجديدها،

– اية حالة استثنائية أخرى.

– تخصص هذه المساكن حسب كيفيات تحدد في قرار الوالي المعني :

المادة 7 : تتكون لجنة تخصيص المساكن المذكورة في 6 أعلاه، حسب الآتي :

– مدير مكتب الترقية العقارية وتسييرها (رئيسا)

– نائب رئيس المجلس الشعبي الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

– ممثل للمجلس الشعبي الولائي المنتخب في الدائرة الحضرية التي شيدت فيها المساكن المطلوب تخصيصها يعينه رئيس المجلس الشعبي الولائي،

– ممثل للمصلحة الولائية المكلفة بالشؤون الاجتماعية للوالي،

– ممثل المجلس الشعبي البلدي الذي تقع في ترابه المساكن المطلوب تخصيصها،

– ممثل لامن الولاية تعينه السلطة التابعة لها،

– رئيس لمجلس شعبي بلدي في الدائرة التي تقع فيها المساكن المطلوب تخصيصها، يعينه رئيس الدائرة المعني،

– ممثل للجنة الولائية الخاصة بحماية المجاهدين وذوي حقوقهم وترقيتهم،

– مواطن معروف باستقامته يقيم في البلدية التي تقع فيها المساكن المراد تخصيصها، يعينه رئيس المجلس الشعبي الولائي.

– يتولى كتابة اللجنة مكتب الترقية العقارية وتسييرها.

المادة 8 : توزع طلبات المساكن على قائمتين إثنتين :

– قائمة الطلبات الواردة من ملتمسين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثين (35) عاما،

– قائمة الطلبات الواردة من ملتمسين لهم من العمر خمسة وثلاثين (35) عاما وزيادة.

– يخصص قسط لايقل عن أربعين (40) في المئة من المساكن الاجتماعية الحضرية التي تمنحها اللجنة المذكورة في المادة 7 أعلاه، للملتمسين البالغين من العمر أقل من خمسة وثلاثين (35) عاما.

– ويحدد هذا القسط قبل كل استلام بمقرر من الوالي.

المادة 9 : تتولى لجنة تخصيص المساكن، قبل كل عملية استلام مساكن اجتماعية حضرية، وعلى أساس مقرر الوالي المذكور في المادة 8 أعلاه، القيام بما يأتي :

– مراقبة قابلية قبول الطلبات،

– مراقبة مدى دقة التصنيف، وإجراء التصحيحات اللازمة إن اقتضى الامر،

– ضبط قائمة المستفيدين لغاية عدد المساكن المطلوب تخصيصها.

المادة 10 : تكون مقررات لجنة تخصيص المساكن موضوع محضر تعلق نسخة من خلال الثماني والاربعين (48) ساعة التي تلي المداولة في مقرى المجلس الشعبي البلدي ومكتب الترقية العقارية وتسييرها، وذلك في أماكن يسهل على الجمهور الوصول إليها.

المادة 11 : تجري تخصيصات المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة بين مكتب الترقية العقارية وتسييرها والمستفيد، إما بعقد كراء أو بعقد بيع، حسب اختيار المستفيد.

– وشروط الكراء أو البيع وكيفياتهما هي الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

المادة 12 : يحظر تعديل أي مسكن اجتماعي حضري استعماله او تحويله إلى محل ذي إستعمال إداري أو تجاري أو حرفي أو صناعي، وعلى العموم الى محل يستعمل في اغراض اخرى غير السكن.

غير ان الوالي يمكنه منح ترخيصات لاسباب خاصة مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

المادة 13 : يعتبر باطلا وبدون مفعول كل تخصيص لمسكن اجتماعي حضري جديد يتم بما يخالف احكام هذا المرسوم وكل ملتمس يتعمد تقديم بيانات خاطئة تسقط حقه كمستفيد دون المساس بالمتابعات التي تباشر ضده من جهة اخرى.

المادة 14 : تبين كيفيات تطبيق هذا المرسوم بقرار من الوزراء المعنيين.

المادة 15 : يلغي المرسوم رقم 73 – 82 المؤرخ في 5 ديسمبر سنة 1973 المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 76 – 145 المؤرخ في23 اكتوبر سنة 1976 المذكوران أعلاه، وكذلك جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 16 : يسري مفعول أحكام هذا المرسوم كاملا بعد ستة (6) اشهر على الاكثر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

المادة 17 : تكيف أحكام المادتين 6 و7 أعلاه – انتقاليا – مع خصوصيات ولاية الجزائر عن طريق قرار مشترك بين الوزير المكلف بالاسكان ووزير الداخلية والبيئة.

المادة 18 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 13 شعبان عام 1409 الموافق 21 مارس سنة 1989.

قاصدي مرباح

مرسوم تنفيذي رقم 89 – 36 مؤرخ في 13 شعبان عام 1409 الموافق 21 مارس سنة 1989 يحدد شروط تخصيص المحلات المستعملة لغير السكن في إطار برامج المساكن الاجتماعية وكيفيات ذلك.

إن رئيس الحكومة،

– بناء على تقرير وزير التعمير والبناء،

– وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 – 4 و116 (المقطع الثاني)،

– وبمقتضى الامر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 20 المؤرخ في 2 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 23 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن قانون المالية لسنة 1988، لاسيما المادة 196 منه،

– وبمقتضى المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

– وبمقتضى المرسوم رقم 83 – 256 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1403 الموافق 9 ابريل سنة 1983 والمتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي،

– وبمقتضى المرسوم رقم 85 – 270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 5 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها،

– وبمقتضى المرسوم رقم 88 – 71 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981،

– وبمقتضى المرسوم رقم 88 – 189 المؤرخ في 23 صفر عام 1409 الموافق 4 أكتوبر سنة 1988 الذي يحدد كيفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 302 – 050 الذي يحدد عنوانه " الصندوق الوطني للسكن "،

قرار وزاري مشترك مؤرخ في ... الموافق 22 أبريل سنة 1989 يتضمن كيفيات تطبيق المرسوم رقم 89 - 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 والذي يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته.

إن وزير التعمير والبناء،

ووزير الداخلية والبيئة،

ووزير العمل والتشغيل والشؤون الاجتماعية،

ووزير المالية،

- بمقتضى المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1403 الموافق 9 ابريل سنة 1983 والمتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، التابعة للقطاع العقاري العمومي،

- وبمقتضى المرسوم رقم 85 - 270 المؤرخ في 22 صفر عام 1406 الموافق 5 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية، وعملها،

- وبمقتضى المرسوم رقم 88 - 71 المؤرخ في 4 شعبان عام 1408 الموافق 22 مارس سنة 1988 والذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981،

- وبمقتضى المرسوم رقم 89 - 35 المؤرخ في 13 شعبان عام 1409 الموافق 21 مارس سنة 1989 والذي يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته،

- وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 شعبان عام 1407 الموافق 15 ابريل سنة 1987 والمتعلق بتحديد المساحات والتوزيعات المطبقة على مساكن الترقية العقارية العمومية،

يقررون ما يلي :

اكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته.

الفصل الاول

طلب السكن

المادة 2 : لايقبل طلب السكن إلا اذا صدر من شخص طبيعي، بالغ وجزائري الجنسية.

يقدم المترشح الطلب وفقًا للنموذج المرفق بأصل هذا القرار. ولايجوز للزوجين أن يقدم كل واحد منهما طلبا على حدة، ويقدم الطلب رب العائلة.

المادة 3 : يرسل طلب السكن بواسطة البريد المسجل مع إشعار بالاستلام، إلى ديوان الترقية العقارية وتسييرها الذى يشمل اختصاصه الاقليمي :

- إما مقر سكن المترشح،

- وإما مقر عمل المترشح.

- يقصد بمقر إقامة المترشح في مفهوم هذا القرار المكان الذى أقام فيه المترشح بانتظام خلال الشهور الستة السابقة لتاريخ إرسال طلب السكن.

تعد طلبات السكن المرسلة إلى دواوين أخرى غير الدواوين المذكورة أعلاه أو إلى مؤسسات أخرى لاغية وغير ذات مفعول.

اذا غير المترشح مقر إقامته ولم يكن مقر اقامته الجديد مشمولا في الديوان الذى قدم اليه طلبه السكني فانه يتعين عليه إشعار الديوان المعني وتقديم طلب جديد عند الحاجة الى الديوان الذى يشمل اختصاصه الاقليمي مقر إقامته الجديد.

المادة 4 : تسجل طلبات المساكن في دفتر خاص يرقمه ويوقعه المفتش العام في الولاية حسب تاريخ تسلمها في ديوان الترقية العقارية وتسييرها.

المادة 5 : تقبل طلبات السكن التي لاتتضمن المعلومات أو الوثائق الكافية لدراستها، ولكنها تعد غير كاملة.

ولاتقبل طلبات السكن الواردة من مترشحين لاتتوفر فيهم الشروط المذكورة في المادة 2 أعلاه.

المادة 6 : ترد طلبات السكن الناقصة أو غير المقبولة إلى المعنيين بواسطة البريد المسجل، بعد شهرين على الاكثر من تسلم ديوان الترقية العقارية وتسييرها لها.

ويجب أن تبين لدى إرجاع الطلب الوثائق الناقصة أو غير الكاملة أو علة عدم قبوله وأن يذكر ذلك بوضوح في الدفتر الخاص المذكور في المادة 4 أعلاه، ويجب أن تشتمل إرجاع الطلبات غير الكاملة، عند الاقتضاء، على نماذج الوثائق المطلوب تقديمها أو دراستها.

المادة 7 : يعد ديوان الترقية العقارية وتسييرها المختص إقليميا مذكرة تلخيصية تحتوي على عناصر تحديد الهوية وعدد النقاط الممنوحة حسب كل مقياس، ومجموع النقاط المتحصل عليها استنادا الى العناصر المثبتة في ملف طلب السكن الخاص بالمترشح وسلم الترقيم كما هو محدد في هذا النص.

تعد المذكرة التلخيصية وفقا للنموذج الملحق بأصل هذا القرار.

المادة 8 : يحدد الوالي بمقرر قبل ثلاثة أشهر من التاريخ التقديري لكل عملية استلام للمساكن الاجتماعية الحضرية، الحصص التي تخصصها :

1 – لجنة تخصيص المساكن التي تنشئها المادة 6 من المرسوم رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المذكور أعلاه. ولايمكن أن تقل هذه الحصة عن نسبة 85٪ من عدد المساكن المطلوب استلامها.

يبين مقرر الوالي، في إطار حصة المساكن التي تخصصها اللجنة، عدد المساكن التي تعود الى المترشحين :

– الذين هم دون 35 سنة،

– الذين لهم 35 سنة أو أكثر.

يجب أن يساوي عدد المساكن المطلوب تخصيصها للمترشحين الذين هم دون 35 سنة أو يفوق 40٪ من عدد المساكن التي تخصصها اللجنة.

2 – الوالي : تخصص الحصة التي لاتتجاوز نسبة 15٪ من عدد المساكن المطلوب استلامها، للحالات المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المذكور أعلاه.

المادة 9 : يرسل الوالي قائمة المستفيدين من المساكن التي تدخل في عداد نسبة 5٪ إلى ديوان الترقية العقارية وتسييرها قبل خمسة عشر يوما على الاكثر من التاريخ التقديري لاستلام المساكن.

المادة 10 : تجتمع لجنة تخصيص المساكن بمبادرة من رئيسها قبل ثلاثة (3) أشهر على الاكثر من التاريخ التقديري لاستلام المساكن.

وتصح مداولاتها إذا حضر الاجتماع ستة (6) من اعضائها على الاقل.

وإلا وجب أن تستدعى مرة ثانية خلال مدة خمسة عشر (15) يوما، وتصح مداولاتها حينئذ مهما يكن عدد اعضائها الحاضرين.

المادة 11 : تقوم لجنة التخصيص استنادا إلى العناصر المثبتة في الدفتر الخاص، وفي طلبات المساكن، والمذكرات التلخيصية بما يأتي :

– تراقب مدى مقبولية الطلبات،

– تراقب مدى صحة التنقيط، وتجرى التعديلات اللازمة عند الاقتضاء،

– تصنف الطلبات المدروسة في قائمتين : قائمة الطلبات الواردة من المترشحين الذين هم دون 35 سنة، وقائمة الطلبات الواردة من المترشحين الذين لهم 35 سنة وأكثر.

والتاريخ الواجب الاخذ به لحساب العمر هو 31 ديسمبر من السنة الجارية.

– تعد ترتيب طلبات كل قائمة من القائمتين حسب ترتيب تنازلي تبعا لمجموع عدد النقاط التي يحصل عليها كل مترشح.

وإذا حصل عدة مترشحين على عدد واحد من النقاط، فان أسبقية تاريخ إرسال طلباتهم هي التي تفصل بينهم ويعد بها في الترجيح، وخاتم البريد يثبت ذلك.

واذا حصل تساو آخر أعطيت الاولوية لاكبر المترشحين سنا.

– تضبط أسماء المترشحين الاولين في كل قائمة لغاية ثلاثة اضعاف عدد المساكن العائد الى كل قائمة من القوائم.

المادة 12 : يكون المترشحون موضوع تحقيق إثبات قصد تبيان ما اذا كانت وضعية المترشح في مجال الموارد وظروف السكن، والحالة العائلية والشخصية ما تزال مطابقة للعناصر المذكورة في طلب السكن.

يقوم بتحقيقات الاثبات التي يبادر بها بعد ثمان واربعين (48) ساعة على الاكثر من اجتماع لجنة التخصيص :

– ديوان الترقية العقارية وتسييرها فيما يخص وضعية المترشح في مجال الموارد والحالة الشخصية والعائلية.

– فرقة التحقيق المنصوص عليها في المادة 4 من المرسوم رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المذكور أعلاه فيما يخص وضعية المترشح السكنية.

المادة 13 : تقوم فرقة التحقيق التي يرسلها رئيس المجلس الشعبي البلدي التابع له مقر إقامة المترشح، بناء على طلب رئيس لجنة تخصيص المساكن، بالتحقيقات السكنية اللازمة وتثبت ملاحظاتها في مذكرة تحقيق تقنية يسلمها إياها ديوان الترقية العقارية وتسييرها.

يباشر التحقيق ثلاثة من أعضاء الفرقة على الاقل.

والمنوال النموذجي لمذكرة التحقيق التقنية ملحق بهذا القرار.

المادة 14 : يجب الا تتجاوز المدة الفاصلة بين استلام المجلس الشعبي البلدي مذكرة التحقيق التقنية وإعادتها الى ديوان الترقية العقارية وتسييرها بعد القيام بالمهمة شهرا واحدا.

اذا كان عدد التحقيقات الواجب القيام بها كثيرا فان رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ينشىء عدة فرق.

المادة 15 : يقوم ديوان الترقية العقارية وتسييرها فور استلام مذكرة التحقيق التقنية التي درستها فرقة التحقيق، بتصحيح المذكرة التلخيصية المذكورة في المادة 7 أعلاه قصد قيام لجنة تخصيص المساكن بدراستها من جديد.

المادة 16 : تجتمع لجنة تخصيص المساكن من جديد بعد شهرين من اجتماعها الاول للاغراض الآتية :

– الاطلاع على نتائج تحقيقات الاثبات،

– القيام بتصنيف جديد للمترشحين المقبولين في الاجتماع الاول،

– ضبط قائمة المستفيدين.

المادة 17 : المستفيدون هم المترشحون الذين يحصلون على أكبر عدد من النقاط لغاية عدد المساكن المطلوب تخصيصها لكل قائمة.

– يكون توزيع مختلف اصناف المساكن (غرفتان، ثلاث غرف، أربع غرف، وخمسة غرف) على المستفيدين تبعا لاحتياجات هؤلاء المستفيدين العائلية وقدراتهم على الوفاء بالالتزامات المالية التي تقع على عاتقهم باعتبارهم مقتنين أو مستأجرين.

– يكون هذا التوزيع تبعا لقواعد تضبطها مقدما لجنة تخصيص المساكن.

المادة 18 : تثبت مداولات لجنة تخصيص المساكن في محضر ترسل نسخة منه الى كل من ديوان الترقية العقارية وتسييرها والوالي.

وتعلق نسخة من محضر آخر اجتماعات اللجنة خلال الثماني والاربعين ساعة الموالية للمداولة في أماكن يسهل وصول عامة الناس اليها بمقرى المجلس الشعبي البلدي وديوان الترقية العقارية وتسييرها.

المادة 19 : يمكن المترشحين الذين يشعرون بالغبن من مقرر لجنة تخصيص المساكن أن يتوجهوا بالطعن لدى ديوان الترقية العقارية وتسييرها.

ولايقبل هذا الطعن الا اذا أرسل بواسطة بريد مسجل مع إشعار بالاستلام خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي نشر محضر اللجنة. ويعتد في ذلك بختم البريد.

تسجل طلبات الطعن في دفتر للتظلمات يفتحه خصيصا لهذا الغرض ديوان الترقية العقارية وتسييرها.

وبعد خمسة عشر (15) يوما من تلقي الطعن، تجتمع لجنة تخصيص المساكن في جلسة غير عادية باعتبارها لجنة طعن لدراسة التظلمات الواردة اليها.

واذا كان بعض هذه التظلمات مما يمكن قبوله، فان هذه الحالات ستدرس على سبيل الاولوية أثناء الدورة الموالية التي تعقدها لجنة تخصيص المساكن. ويتولى رئيس لجنة الطعن إبلاغ التظلم بذلك.

المادة 20 : يستدعي ديوان الترقية العقارية وتسييرها المستفيدين من المساكن المذكورين في المادتين 12 و17 اعلاه برسالة مسجلة قبل خمسة عشر (15) يوما من التاريخ التقديري لاستلام المساكن وذلك قصد استيفاء إجراء التخصيص.

وهذا الاستيفاء للاجراء يتم بتوقيع عقد بيع أو إيجار حسب اختيار المستفيد بين هذا الاخير وديوان الترقية العقارية وتسييرها.

المادة 21 : كل استيفاء لاجراء تخصيص مسكن اجتماعي حضري جديد يتم قبل ما يزيد على خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاستلام المؤقت " للسكن " المذكور ممنوع منعا باتا وباطل لايعتد به.

الفصل الثالث

سلم الترقيم

المادة 22 : تكون الاولويات في في تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة، طبقا للمادة 5 من المرسوم رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المذكور اعلاه، تبعا لمجموع النقاط المتحصل عليها بتطبيق سلم الترقيم الذى يأخذ بعين الاعتبار ما يأتي :

– مستوى موارد المترشح وقرينه،

– ظروف السكن،

– الحالة الشخصية والعائلية.

المادة 23 : تضبط العناصر التي تحدد مستوى موارد المترشح وقرينه وترقم حسب الآتي :

1) الموارد الشهرية :

– تقل عن ضعف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور.....80 نقطة

– تساوي أو تفوق ضعف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور وتقل عن ثلاثة أضعاف 65 نقطة.

– تساوي أو تفوق ثلاثة أضعاف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور وتقل عن أربعة أضعاف 50 نقطة.

– تساوى أو تفوق أربعة أضعاف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور وتقل عن خمسة أضعاف 30 نقطة.

– تساوي أو تفوق خمسة أضعاف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور وتقل عن ستة أضعاف 15 نقطة.

– تساوي أو تفوق ستة أضعاف أدنى أجر في السلم الوطني الاستدلالي للاجور 02 نقطتان تحسب كعائدات في مفهوم هذه المادة موارد الطالب مضمومة، في حالة ما اذا كان هذا الطالب متزوجا الى موارد زوجه (أو) أزواجه.

2) صفة الموفر :

– مبلغ الفوائد المتجمعة للمترشح وزوجه أو أزواجه.

. يفوق 10.000 دج.....10نقاط

. بين 7.000 دج و 10.000 دج 7نقاط

. بين 5.000 دج و6.999 دج 5نقاط

. بين 2.000 دج و4.999 دج 3نقاط

. أقل من 2.000 دج وأكثر 1.000 دج....2نقطتان .

– عن كل دفتر توفير مفتوح باسم القرين و/أو الاشخاص الذين هم تحت كفالته ويتضمن إيداعا يساوى أو يفوق 1.000 دج (مع حد أقصاه 5 نقاط).....1 نقطة.

– عن كل سنة من أقدمية دفتر توفير المترشح، عن كل سنة كاملة (مع حد أقصاه 5 نقاط).....1 نقطة.

المادة 24 : تضبط العناصر التي تحدد ظروف سكن المترشح وترقم حسب الآتي :

1) نوع البناء :

– مسكن مؤقت واه (قصدير، كوخ) أو انعدام السكن.....20 نقطة

– مسكن يوشك على الانقضاض (مطلوب هدمه).....10 نقاط

– مسكن قديم يتطلب أشغال ترميم.....5 نقاط

– بناء غير مخصص للسكن (دهليز، مرأب، تسقيفة).....5 نقاط

2) – شروط وسائل الراحة :

– عدم الارتباط بالشبكات العمومية :

. لمياه الشرب.....4نقاط

. لصرف المياه المستعملة.....4 نقاط

. للكهرباء.....2 نقطتان

. للغاز.....1 نقطة واحدة.

– عدم وجود المرافق الخاصة :

. مراحيض.....4 نقاط

. مطبخ.....2 نقطتان.

3) عدد الاشخاص في كل غرفة الذين يعيشون تحت سقف واحد منذ عام واحد على الاقل :

- يساوي أو يقل عن 2 .....لاشيء
- يفوق اثنين ويساوي أو يقل عن 3.....1 نقطة واحدة
- يفوق ثلاثة ويساوي أو يقل عن 4.....2 نقطتان
- يفوق أربعة ويساوي أو يقل عن 5.....4 نقاط
- يفوق خمسة ويساوي أو يقل عن 6.....6 نقاط
- يفوق ستة (6).....8 نقاط

4) شروط الايواء :

- يأوي إلى فندق أو فندق عائلي.....10 نقاط
- يأويه الغير.....8 نقاط
- يأويه قريب له أو لزوجه من الدرجة الاولى أو الثانية.....7 نقاط
- مستأجر لمسكن في عمارة خاصة.....3 نقاط.

5) الملكية العقارية :

للمترشحين الذين لايملكون ملكية كاملة (باسمهم أو باسم القرين) قطعة أرض مخصصة للبناء.....5 نقاط

المادة 25 : تضبط العناصر التي تحدد الشروط المتعلقة بحالة المترشح الشخصية والعائلية حسب الآتي :

1) الحالة العائلية :

- متزوج أو عائل لأسرة.....4 نقاط
- أعزب.....1 نقطة واحدة
- عن كل طفل (حتى أربعة اطفال) أو شخص تحت الكفالة (حتى اثنين).....2 نقطتان.

2) الحالة الشخصية :

- المترشح أو القرين الذى له صفة :

. مجاهد.....15 نقطة

. أرملة شهيد.....15 نقطة

. أصل - وذو حق.....10 نقاط.

- المترشح :

. معوق حركيا.....5 نقاط

. مكفوف.....5 نقاط

الفصل الرابع

احكام ختامية

المادة 26 : كل تخصيص لمساكن اجتماعية حضرية لم يعلن بعد عن استلامها المؤقت بعد ستة (6) اشهر من نشر " المرسوم " المذكور يجب أن يخضع لاحكام هذا القرار، وهذا دون المساس بأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 89 - 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المذكور أعلاه، وضمن احترام أحكام المادة 21 أعلاه.

المادة 27 : تبين كيفيات تطبيق هذا القرار عند الحاجة في تعليمة يصدرها الوزير المعني أو الوزراء المعنيون.

المادة 28 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار.

المادة 29 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 16 رمضان عام 1409 الموافق 22 ابريل سنة 1989.

وزير التعمير والبناء
نذير بن معطي

وزير الداخلية والبيئة
بوبكر بلقايد

وزير العمل والتشغيل والشؤون الاجتماعية
محمد نابي

عن وزير المالية
الأمين العام
مقدام سيفي

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 16 رمضان عام 1409 الموافق 22 ابريل سنة 1989 يتضمن الكيفيات الخاصة بتخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة في ولاية الجزائر.

إن وزير التعمير والبناء،

ووزير الداخلية والبيئة،

- بمقتضى المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 256 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1403 الموافق أول ابريل سنة 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، التابعة للقطاع العقاري العمومي،

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة

وزارة السكن

ديوان الترقية والتسيير العقاري لـ .....

إشعار بالمرور رقم : .....

الاسم واللّقب والعنوان	رمز الزبـــون					ف	الفتـــرة	
	الحي	العمارة	السّلم	الطّابق	رقم السّكن		الشّهر	السّنة

الإيجار الرئيسي الحالي	التّخفيضات	الأعباء الإيجارية	مؤخرات الإيجار	الفرامات	تسبيقات على الإيجار	الرّسم على القيمة المضافة	مبلـغ التّسديد الصّافي

التاريـــــخ :

قرار مؤرّخ في 24 شوّال عام 1418 الموافق 21 فبراير سنة 1998، يحدّد مقاييس وسلم التّنقيط للحصول على مسكن عموميّ إيجاريّ ذي طابع اجتماعيّ.

إنّ وزير السّكن،

- بمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 97 - 231 المؤرّخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 92 - 176 المؤرّخ في أوّل ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الّذي يحدّد صلاحيّات وزير السّكن،

- وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 - 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 الّذي يحدّد شروط الحصول على المساكن العموميّة الإيجاريّة ذات الطّابع الاجتماعيّ وكيفيّات ذلك،

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : عملا بأحكام المادّة 11 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 - 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه، يحدّد هذا القرار مقاييس وسلّم التّنقيط من أجل ترتيب طلبات الحصول على المساكن العموميّة الإيجاريّة ذات الطّابع الاجتماعيّ.

الفصل الأوّل

كيفيّات دراسة الطّلبات ومعالجتها

المادّة 2 : يقوم رئيس لجنة البلديّة لمنح السّكنات عند استلامه قرار الوالي المذكور في المادّة 7 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 - 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه، باستدعاء أعضاء اللّجنة من أجل :

- إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليّات منح السّكنات المستلمة واختتامها،

- تحديد رزنامة أشغال اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات والفرق البلديّة للتّحقيق وحسب الآجال المذكورة في قرار الوالي،

- تحديد عدد الفرق البلديّة المكلّفة بالتّحقيق لدى طالبي السّكنات.

المادّة 3 : يرفض رئيس اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات ملفّات طالبي السّكنات الّتي تدخل في إطار أحكام المادّة 4 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 - 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه. ويبلّغ الرفض كتابيّا لطالبي السّكنات المعنيّين مع تبرير أسباب ذلك.

المادّة 4 : تسجّل ملفّات الطّلبات المقبولة للتّحقيق والدّراسة، على كشفين متباينين، يخصّ الأوّل طالبي السّكنات الّذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فاكثر، ويخصّ الثّاني طالبي السّكنات الّذين تقلّ أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة عند تاريخ استلام الطّلب.

يتعيّن على رئيس اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات أن يؤشّر على هذين الكشفين.

المادّة 5 : يسلّم رئيس اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات قوائم طالبي السّكنات المذكورة في المادّة 4 أعلاه إلى كلّ فرقة مكوّنة من أجل المراقبة والتّحقيق في ظروف سكن طالبي السّكنات في أماكن إقامتهم.

المادّة 6 : يتعيّن على الفرق البلديّة تسليم نتائج تحقيقاتها في أجل أقصاه شهر، ابتداء من تاريخ تسليم رئيس اللّجنة القوائم.

تسجّل ملاحظات فرق التّحقيق في الوثيقة التّقنيّة للتّحقيق الّتي يرفق نموذج منها بهذا القرار.

المادّة 7 : تقوم اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات على أساس الملاحظات المسجّلة في الوثيقة التّقنيّة للتّحقيق والمذكورة أعلاه والوثائق المتعلّقة بالحالة الشّخصيّة والعائليّة لطالبي السّكنات المرفقة بالملفّات، بتنقيط الطّلبات على أساس مقاييس سلّم التّنقيط الّذي يحدّد في الفصل الثّاني أدناه.

تسجّل النّقاط الممنوحة كلّ طلب في بطاقة المعلومات الّتي يرفق نموذج منها بهذا القرار.

ترفق بطاقة المعلومات الّتي يوقّعها جميع أعضاء اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات بملّف طالب السّكنات.

المادّة 8 : تجتمع اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات في نهاية عمليّات التّنقيط بحضور كلّ أعضائها من أجل التّداول حول ترتيب طالبي السّكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النّقاط المحصّل عليها.

يعدّ التّرتيب في قائمتين، تخصّ الأولى طالبي السّكنات الّذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فاكثر، وتخصّ الثّانية طالبي السّكنات الّذين تقلّ أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة .

المادّة 9 : تحرّر مداولات اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات في محضر يوقّعه أعضاؤها ويتضمّن قوائم المستفيدين.

المادّة 10 : يجب أن تختتم أشغال اللّجنة البلديّة لمنح السّكنات المذكورة في المادّتين 7 و8 أعلاه في أجل أقصاه شهر واحد (1).

المادّة 11 : تعلّق قوائم المستفيدين الّتي يتضمّنها المحضر المذكور في المادّة 9 أعلاه، خلال الثّماني والأربعين (48) ساعة في مقرّ المجلس الشّعبيّ البلديّ المعنيّ وفي أماكن عموميّة أخرى مفتوحة للجمهور، مدّة ثمانية (8) أيّام.

الفصل الثّاني

مقاييس وسلّم التّنقيط

المادّة 12 : يمنح حقّ الاستفادة من سكن إيجاري ذي طابع اجتماعيّ حسب مجموع النّقاط الّتي يتحصّل عليها طالب السّكن بتطبيق سلّم التّنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المقاييس المرتبطة، بما يأتي :

- مستوى مداخيل طالب السّكن والزّوج إن وجد،

- ظروف سكنه،

- حالته العائلية والشّخصيّة.

المادّة 13 : يحدّد ويقيّم مستوى المداخيل الصّافية الشّهريّة لطالب السكن ولزوجه إن وجد كالآتي :

. من 0 إلى 2000 دج .....95 نقطة،

. من 2001 إلى 4000 دج .....80 نقطة،

. من 4001 إلى 6000 دج .....65 نقطة،

. من 6001 إلى 8000 دج .....50 نقطة

. من 8001 إلى 10.000 دج .....35 نقطة،

. من 10.001 إلى 12.000 دج .....20 نقطة.

المادّة 14 : تحدّد وتقيّم المقاييس المرتبطة بظروف السكن كالآتي :

– طالب سكن أقامته السّلطات العموميّة في مركز عبور مؤقّتا :

* أقلّ من سنتين (2) .....10نقاط،

* من سنتين (2) إلى أربع (4) سنوات .....20 نقطة،

* أربع (4) سنوات فأكثر .....30 نقطة.

– طالب سكن يقيم في سكن مهدّد بالانهيار وصنّفته المصالح التّقنيّة المؤهّلة على كونه يمثّل خطرا وشيكا ويجب هدمه : .....25 نقطة،

– طالب سكن يقيم في محلّ غير مهيّإ للسّكن (قبو، مرأب، هري، إلخ . . .) : 20 نقطة،

– طالب سكن يقيم في سكن غير موصول بالقنوات العموميّة :

* صرف المياه القذرة.....3 نقاط،

* المياه الصّالحة للشّرب .....3 نقاط،

* الكهرباء .....3 نقاط.

ويجمع تنقيط هذه العناصر الثّلاثة.

المادّة 15 : تحدّد وتقيّم المقاييس المرتبطة بالوضعيّة الشّخصيّة والعائليّة لطالب السّكن كمايأتي :

1) الوضعيّة العائليّة :

– متزوّج .....10 نقاط،

عن كلّ طفل يقلّ عمره عن ثماني عشرة (18) سنة ويقيم معه تحت سقف واحد : .....2 نقاط،

– أعزب يتكفّل بعائلة : .....8 نقاط،

عن كلّ فرد تحت كفالته ومعترف به شرعا، 2 نقاط،

– أعزب غير متكفّل بعائلة .....5 نقاط.

2) الوضعيّة الشّخصيّة : طالب السكن أو زوجه اللّذان لهما صفة :

– مجاهد أو أرملة شهيد .....30 نقطة،

– أرملة مجاهد أو ابن شهيد .....15 نقطة،

– معوّق حركيّا يستعين بالغير .....15 نقطة،

– مكفوف .....15 نقطة،

– أصم، أبكم .....12 نقطة.

المادّة 16 : تقيّم أقدميّة الطّلب المسجّل قانونا بنقطة على كلّ سنة وذلك في حدود خمس (5) نقاط.

المادّة 17 : تقيّم الأقدميّة في البلديّة كالآتي :

– لفترة أقلّ من سنتين (2) .....2 نقاط،

– من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات ..5 نقاط،

– أكثر من خمس (5) سنوات .....8 نقاط.

المادّة 18 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 24 شوّال عام 1418 الموافق 21 فبراير سنة 1998.

عبد القادر بونكراف

2 – حصيلة ختامية حضورية تتضمّن الوسائل وتبيّن قيمة عناصر الممتلكات التابعة للمركز أو الّتي هي في حوزته، تعدّ طبقا للتّشريع والتّنظيم المعمول بهما.

ويجب أن تراقب هذه الحصيلة ويؤشّر عليها طبقا للتشريع المعمول به في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر.

ب – تحديد إجراءات تبليغ المعلومات والوثائق المتعلّقة بموضوع التّحويل المنصوص عليه في المادّة 2 أعلاه.

يقرّر وزير الفلاحة ، لهذا الغرض، الكيفيات الضّرورية للمحافظة على الوثائق وحمايتها وحفظها وتبليغها إلى وزير الداخلية والجماعات المحلّية.

المادّة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 27 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 2 أبريل سنة 2000.

أحمد بن بيتور

مرسوم تنفيذي رقم 2000 – 76 مؤرّخ في 27 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 2 أبريل سنة 2000، يتمّم المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 الّذي يحدّد شروط الحصول على المساكن العموميّة الإيجاريّة ذات الطّابع الاجتماعيّ وكيفيّات ذلك.

إنّ رئيس الحكومة،

– بناء على تقرير وزير السّكن،

– وبناء على الدّستور، لاسيّما المادّتان 85 – 4 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 99 – 299 المؤرّخ في 15 رمضان عام 1420 الموافق 23 ديسمبر سنة 1999 والمتضمّن تعيين رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرّئاسيّ رقم 99 – 300 المؤرّخ في 16 رمضان عام 1420 الموافق 24 ديسمبر سنة 1999 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 92 – 176 المؤرخ في أوّل ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الّذي يحدّد صلاحيات وزير السّكن،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 الّذي يحدّد شروط الحصول على المساكن العموميّة الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يتمّم هذا المرسوم أحكام المرسوم التّنفيذي رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه.

المادّة 2 : تدرج في أحكام المرسوم التّنفيذي رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه، مادّة 13 مكرّر، تحرّر كما يأتي :

" *المادّة 13 مكرّر* : في حالة عدم قيام اللّجنة البلدية المكلّفة بمنح السكنات بمهامها كما حدّدتها لها أحكام هذا المرسوم في الآجال المحدّدة، ينصّب الوالي المختصّ إقليميّا لجنة للدّائرة في الخمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل المحدّد أعلاه، تتشكّل كما يأتي :

– رئيس الدائرة المختص إقليميا، رئيسا،

– ممثل المدير الولائي للنشاط الاجتماعي،

– مسؤول السكن على مستوى الدائرة،

– المدير العام للمؤسّسة المؤجرة للمساكن المعنية،

– رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمساكن الّتي ستمنح.

تتكفل مصالح الدائرة بأمانة لجنة الدائرة ".

المادّة 3 : تدرج في أحكام المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوّال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه، مادّة 13 مكرّر 1، تحرّر كما يأتي :

"المادّة 13 مكرّر1 : تتمتّع لجنة الدائرة المنصوص عليها في المادّة 13 مكرّر أعلاه بنفس الصلاحيات الممنوحة إيّاها اللّجنة البلدية المكلّفة بمنح السكنات ".

المادّة 4 : تدرج في أحكام المرسوم التّنفيذي رقم 98 – 42 المؤرّخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أوّل فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه، مادّة 13 مكرّر 2، تحرّر كما يأتي :

"المادّة 13 مكرّر2 : يتعيّن على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يضع تحت تصرف لجنة الدائرة مجمل ملفات طلبات السكنات مكمّلة، عند الاقتضاء، بنتائج التحقيقات الّتي قامت بها فرق التحقيق المنشأة لهذا الغرض.

ويتعيّن على لجنة الدائرة تحديد قائمة المستفيدين المقبولين في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تنصيبها.

تعلّق قائمة المستفيدين المقبولين من لجنة الدائرة على مستوى مقر الدائرة والبلديات المعنية وذلك خلال ثمانية وأربعين (48) ساعة.

ترسل القائمة النّهائية للمستفيدين المقيّدة في محضر تحرّره لجنة الدائرة ويوقّعه رئيسها، إلى الوالي الّذي يبلّغها إلى المؤسّسة المؤجّرة دون تأجيل لتنفيذها ".

المادّة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 27 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 2 أبريل سنة 2000.

أحمد بن بيتور

مراسيم فردية

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 20 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 26 مارس سنة 2000، يتضمّن إنهاء مهامّ مدير لدى مصالح رئيس الحكومة.

بموجب مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 20 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 26 مارس سنة 2000 تنهى مهامّ السّيّد علي هامل، بصفته مديرا لدى مصالح رئيس الحكومة، لإحالته على التّقاعد.

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 20 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 26 مارس سنة 2000، يتضمّن إنهاء مهامّ مكلّفة بالدّراسات والتّلخيص لدى مصالح رئيس الحكومة.

بموجب مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 20 ذي الحجّة عام 1420 الموافق 26 مارس سنة 2000 تنهى مهامّ السّيّدة مليكة بن قرنان، زوجة بوصلاح، بصفتها مكلّفة بالدّراسات والتّلخيص لدى مصالح رئيس الحكومة، لإحالتها على التّقاعد.

2 - 2 - نتائج عدم تسديد القروض

التحليل الموالي قائم على المعلومات المستقاة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري لكل من وهران والدار البيضاء وحسين داي وتيزي وزو.

هذه الدواوين مؤهلة للأشراف على الإنجاز المفوض والترقية العقارية،وبالتالي أصبحت بمثابة مستثمر حقيقي.

غير أنه رغم هذه الصلاحيات الجديدة المخولة للدواوين إلا أن تسييرها يتعرض لمشاكل داخلية وخارجية تحول دون إرتقائها ونذكر من بين هذه المشاكل تلك المرتبطة بالاقتراض والتطهير المالي وكذا بسياسة الإيجار والتنازل.

■ فيما يخص المديونية

تجدر ملاحظة أن المبلغ الإجمالي المقدر ب 125 مليار دج بعنوان الإعتمادات المستعملة، مثلما أدلى به هذا الصندوق، ليس موثوقا فيه ، بما أن الإعتمادات الممنوحة من أموال الخزينة كان من المفروض أن تحددها الخزينة ب 81,8 مليار دج عوضا من 79,1 مليار دج، على أن يضاف مبلغ 45,9 مليار دج الممنوح من أموال الادخار إلى مبلغ 81,8 مليار دج السالف الذكر ليصل بالتالي المبلغ المصحح إلى 127,7 مليار دج.

المستثمرون العموميون الذين يعدّون أكبر مدينين للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بشأن السكن الإجتماعي هم دواوين الترقية والتسيير العقاري تليها المؤسسات والبلديات.

■ دين دواوين الترقية والتسيير العقاري

إلى تاريخ 31 ديسمبر 1994، حدد مبلغ الاقساط السنوية المطلوب تسديدها من الإعتمادات المجمعة بمقدار 20,781 مليار دج.

وقد سمحت التصحيحات التي أجراها مجلس المحاسبة علي وضعية تدّين دواوين الترقية والتسيير العقاري بكشف على مستوى الإعتمادات المستعملة فوارق أرصدة لم يتمكن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من تفسيرها.

* 79.636.989.348,56دج عوضا من 81.849.497.016,39دج أي بفارق يقدر بالنقصان ب 2.212.507.667,83 دج (من أموال الخزينة العمومية)؛

* 44.794.248.848,11دج عوضا من 45.909.209.376,82دج أي بفارق يقدر بالنقصان ب 1.114.960.528,71 دج (من أموال الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).

فيما يتعلق بالتسديد تجدر الإشارة إلى أنه يقتصر على مداخيل الإيجارات المحصّلة بعد حسم كاليف إستغلال الدواوين. زيادة على ذلك، لم تؤخذ في الحسبان التخفيضات التي قدمتها لخزينة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي أبرزت فواتا في الربح من المبيعات ومن الإيجارات على حدّ سواء، عند عملية التطهير المالي.

وقد ضبط المبلغ الإجمالي للتسديدات التي تمت إلى غاية نهاية 1994 ب 6,9 ملايير دج، أي 33,3% من الأقساط السنوية المطلوب تسديدها في نفس الفترة. مقابل ذلك، قدر حجم الاقساط السنوية المستحقة وغير المسددة ب 13,8 مليار دج علاوة على مبلغ 9,3 ملايير دج الممنوح من قبل الخزينة بشأن التخفيضات التي تندرج ضمن إطار إلغاء جزئي لمديونية 28 ديوانا معنيا.

أخيرا يبرز تحليل هذه المديونية ، طابعها الإستمراري الذي سيضحي في المستقبل عائقاً أمام الدواوين والخزينة والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على حدّ سواء. فعلا، ان درجة استحقاق كل هذه الديون تبين أن أكثر من 84% منها يتعين تسديدها في الآجال المتوسطة والطويلة. ومن جهة أخري، يشكل بسطها عبر الزمن مع كل ما يحمله ذلك من مخاطر العجز عن الوفاء وتدهور العملة المترتب عن، وضعف نسبة تحصيل الإيجار، يشكل حتما عائقا بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يعاني في هذا الوقت بالذات من مشاكل مالية وهذا ما يعرقل إنهاء عملية التطهير المالي في آجالها المرجوة.

■ ديون المؤسسات والبلديات

تعد مديونية المؤسسات والبلديات تجاه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بشأن السكن الإجتماعي ضئيلة بالمقارنة مع مديونية دواوين الترقية والتسيير العقاري بحيث لا تمثل إلا 2,5%. وبالفعل، لم يستهلك إلا مبلغ 3,2 مليار دج بالنسبة للفترة المعنية، منه مبلغ 631 مليون دج بشأن الاقساط السنوية المستحقة أي حصة 19,7%.

وتتميز مديونية المستثمرين العموميين تجاه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بضآلة التحصيلات رغم بعث حملات تطهير منذ خمس سنوات على الأقل.

■ فيما يخص التطهير المالي

تم ضبط مديونية دواوين الترقية والتسيير العقاري تجاه الخزينة والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى تاريخ نهاية سنة 1990. العملية هي نوعا ما تصفية الدّين الذي يخص الفوارق على الإيجارات وعلى التنازل عن السكنات الإجتماعية المموّلة من:

- الخزينة العمومية من أموالها الخاصة؛
- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من موارد الادخار التي تتجاوز نسبة استغلالها 50% إلى تاريخ 31 ديسمبر 1990.

هذه الفوارق محددة بالمقاييس التالية:

- **الفارق على الإيجار** هو الفرق بين الإيجار الإقتصادي الذي يحسب بناء على استهلاكات الإعتمادات مزودة بالمصاريف المالية المتعلقة بها والإيجار الإجتماعي المحدد بالنصوص مع إعتبار التخفيضات التي تمنحها الدولة لذوي الحقوق.

- **الفارق على التنازل** :هو الفرق بين الكلفة الحقيقية لمسكن مباع حسب على أساس استهلاكات إعتمادات مزودة بمصاريف مالية متعلقة بها ومضبوطة إلى نهاية 1990 وسعره الإجتماعي المحدد بالنصوص مع إعتبار التخفيضات والتنزيلات.

لقد تم تقدير هذه المديونية إلى نهاية 1990 حسب أصل موارد تموين السكن الإجتماعي الصادرة بصفة مباشرة أو غير مباشرة من الخزينة والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

ويتجلى من الفحص الذي تمّ على توزيع هذه الحصة من السكنات تفوّق السكن الإجتماعي التأجيري على مستوى الولاية الذي خصص في البداية لضحايا الإرهاب بحيث إستفادت هذه الفئة لوحدها من حصة هامة قدرت بأكثر من 88% وبمبلغ 1,246 مليون دج الذي يجب أن تتكفل به كليا (الفوائد والأصل) دواوين الترقية والتسيير العقاري بعنوان السكن الإجتماعي.

أما الباقي فقد وزع على وزارة الدفاع الوطني ب 541 مسكنا وبمبلغ 416 مليون دج والمديرية العامة للأمن الوطني ب 74 مسكنا وبمبلغ 63 مليون دج والدرك الوطني ب 40 مسكنا وب 31 مليون دج ووزارة العدل ب 19 مسكنا وبمبلغ 26 مليون دج.

بالنسبة لسنة 1995 كانت مؤسسة ترقية السكن العائلي تتوفر على 208 مسكنا مصادرا من طرف والي الجزائر مما أدى إلي حرمان المؤسسة من حصة مالية هامة وعاجلة حسب تسليم المساكن.

3 – 2 – تعديل نظام تمويل السكن الإجتماعي

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

إن الأهداف المتوخاة ترمي إلى إعداد تصميم أخر لتنظيم صندوق التوفير وإلى إيجاد أشكال جديدة للتمويل.

على العموم يقوم هذا التعديل على عدد من المبادئ التي ترمي إلى:

- تعبئة مصادر أخرى للتمويل؛
- التمييز بين دائرتين للتمويل؛
- إنشاء مؤسسات مالية جديدة.

– تتوجه تعبئة المصادر الأخرى للتمويل نحو قنوات عديدة متنوعة كالتعاضديات وصناديق التأمين والتقاعد والخدمات الإجتماعية والرهان الرياضي واللوطو التي تتوفر كلها على أموال هامة بحيث يمكن إستثمار جزء منها في العقارات.

وتتوجه أيضا نحو البنوك بحيث أن إنجاز الرهون العقارية قد تحفزها على الدخول في السوق العقارية وفي المنافسة.

من جهة أخرى يمثل تشجيع التضامن الوطني عن طريق إقتراض وطني للسكن واستعمال أمثل للموارد المالية الخاصة بواسطة البناء الذاتي والترقية العقارية وإعادة تركيز إستثمار الصندوق المذكور وسوق عقارية بفضل إعادة تحديد الوسيلة الجبائية يمثل كل هذا حلولا لابد أن تراعي إنحصار توازنات الميزانية ومدخول العائلات معا.

– ينوي نظام التمويل الجديد التمييز من هنا فصاعدا بين حلقتين:

- حلقة أولى للتمويل خاصة بالسكن الإجتماعي موجهة للبيع أو للتأجير؛
- حلقة ثانية للتمويل تتطور في دائرة تنافسية مخصصة لبنك سكني ولقطاع بنك كلاسيكي وتخصص هذه الحلقة لكل الصيغ الأخرى للسكن من غير السكن الإجتماعي.

- إلى جانب إشراك البنوك التجارية في تمويل السكن والصندوق الوطني للسكن المكلف بتسيير الإعانات المخصصة لأشخاص، تقرر إنشاء ثلاث مؤسسات جديدة هي:

• صندوق تمويل السكن الإجتماعي (CFLS): ينبثق من إعادة هيكلة الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط ومن المفروظ أن يتكفل بتمويل السكن الإجتماعي بشروط مشجعة وذلك من مصادر التوفير الشعبي ومن المساهمات من الرواتب للمؤسسات ومن مساعدات الدولة.

• صندوق الضمان (CDG): ينشأ بإتفاق مع جميع المؤسسات المالية قصد تشجيع الإستثمار البنكي في المجال العقاري مع تقليص درجة الخطر عند منح القروض.

زيادة على الإعانة التي تمنحها الدولة عند إنطلاق العملية قد ترد المصادر من إيداعات المشاركة ومن مساهمة كل مؤسسة ومن عمولات الضمان ومن مصادر أخرى محتملة؛

• البنك السكني (BH): ينبثق من إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ويتولى تمويل السكن غير المعان من النوع الترقوي والطراز العالي بفضل ادخار السكن والإقتراضات من السوق الوطنية والدولية على حد سواء.

نظرا للمستجدات التي جاء بها التعديل فإن نظام التمويل الجديد قد يتطابق مع مختلف الحاجيات في مجال السكن.

بالنسبة للسكن الإجتماعي إتخذت سنة 1996 سلسلة من الإجراءات ذات طابع قانوني ومادي وهي إجراءات نشأت سنة 1993.

يتعلق الإجراء الأول بعملية الإقتراض الوطني التي شرعت فيها وزارة المالية منذ بداية السنة الجارية والتي تبقى سارية المفعول إلى غاية نهاية السنة . وترتبط هذه العملية بإصدار سندات الخزينة بثلاثة (3) قيم: 10.000 و 50.000 و 100.000دج متوفرة لدى جميع المؤسسات المالية للبلاد : وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وشبابيك البنوك التجارية ومكاتب البريد والمواصلات.

وتنص كيفيات الإكتتاب على نسبة فائدة ثابتة تقدر ب 18% في السنة ولفترة ست (6) سنوات وعلى غياب التسديد المسبق وعلى إمكانية تفاوض البنوك مع الخواص.

إن حاصل الادخار الذي سيجمع سيودع في حساب إيداع الخزينة ويخصص إستثنائيا للأعباء السنوية لتمويل السكن الإجتماعي.

وبسبب إنطلاقها الحديث فإن هذه العملية لا يمكن تقديرها محاسبيا ويبدو أنها لا تلقى ترحيبا لدى المكتتبين الذين يرونها غير مفيدة لهم.

بالفعل فإن الأرباح المنتظرة من الفوائد (18%) ليست أقل من نسبة التضخم فحسب بل أنها ستخضع للضريبة المنصوص عليها في المادة 10 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

تحدد نسبة الإقتطاع لكل فئات قيمة الخزينة ب 1%عندما لا يتجاوز حاصل الفوائد 200.000 دج سنويا وب 15% عندما يكون هذا الحاصل أكثر من الحد السالف الذكر.

بإعتبار أنه لأول مرة تقوم الخزينة بإصدار سندات لصالح السكن الإجتماعي ينبغي على السلطات العمومية حسب رأينا إقرار، على الأقل في مرحلة إنطلاقها ، تخفيف الضريبة قصد ضمان نجاح هذه العملية.

إن الإجراء الثاني المتخذ لصالح السكن الإجتماعي موجه نحو العمال المستأجرين ويتمثل في حسم نسبة 0,5% من حاصل المساهمات في الخدمات الإجتماعية قصد تمويل حساب الإنتظار تحسبا لإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

وقبل تعديل النصوص المسيرة لكيفية التمويل وكذا صندوق مساهمة الخدمات الإجتماعية سارعت 36 ولاية في تخصيص أكثر من 1,5 مليون م^2 من الأراضي لبرامج 9383 مسكنا.

وبما أن هذا الصندوق لم ينطلق بعد في العمل فإن الطابع التجريبي الذي ميز تنفيذ هذا الإجراء الثاني قبل أوانه قد يخل في المستقبل بتسيير هذا الصندوق الذي سيتحتم بتسيير برنامج لم يوافق عليه.

وحسب رأينا يتعين القيام بدراسات لنضج المشاريع وتعميم إجراءات وحقوق وواجبات العمال قصد ربح الوقت والأموال وتفادي الإهمالات وتوقفات الورشات وهي عديدة الآن.

و خلاصة القول فإن الأموال الهامة التي خصصتها الدولة لإنجاز برنامج السكن الإجتماعي لم تسمح بإمتصاص العجز الكبير المجمع إلى يومنا هذا والذي يقدر بالكلفات الحالية، وبالنسبة لكل سنة ب150 مليار دج من حيث حاجيات التمويل و ب 300.000 مسكنا إلى نهاية هذا القرن.

وأبرز نفس التقدير أن 30% على الأقل من هذا المبلغ، أي 50 مليار دج تخصم من ميزانية الدولة في حين أنه حتى القرض المقدر ب 8 ملايير دج المدرج في برنامج الحكومة لسنة 1995 بشأن السكن يمثل حاليا إشكالية.

وتعكس هذه الأرقام مدى أهمية الرهان الذي يقع حاليا علي مستوى تعبئة موارد الإدخار وتجديدها.

إن السكن الإجتماعي من خلال حجم القروض الممنوحة أو المضمونة من طرف الخزينة كان دائما الشغل الشاغل للسلطات العمومية.

إن التعديلات المختلفة لكيفيات التمويل وإعادة الهيكلة المتعددة للمتعاملين المتدخلين وأوامر الدولة في تسيير السكن وتسويقه أدت طوال كل هذه الفترة إلى وضعية معقدة بل مبهمة في بعض الجوانب منها.

ويتجلى من التحريات التي قام بها المجلس أن المسيرين على جميع المستويات تفرغوا لتحقيق الأهداف في مجال الإنجاز لكنهم بذلك أهملوا ضروريات التسيير العامة كإعداد الإتفاقيات وسجل الإستحقاقات والمطابقة الدورية للوضعيات (حتى ما بين هياكل الخزينة) وتركوا الوضعيات التنازعية تتراكم.

وقد ألحقت هذه الوضعية ضررا بالخزينة التي لم تحصّل ديونها المستحقة فحسب وإنما اضطرت أيضا إلى منح مساعدات بشأن التطهير لصالح مستثمرين يتوفرون على أموال وافرة وينتهجون سياسة أجور ينبغي فحصها.

فضلا عن ذلك فبتحميل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تمويل السكن العائلي، تم بالتالي تحويل الأموال المدخرة من هدفها المتمثل في تلبية إحتياجات المدخرين قبل كل شيئ.

تم قرار تعديل نظام التمويل سنة 1993بهدف تعبئة موارد أخرى للتمويل وإنشاء مؤسسات مالية جديدة تنشط في إطار تنافسي.

بموازة ذلك تقرر إنشاء صندوق لتمويل السكن الإجتماعي وصندوق الضمان وبنك السكن للمساكن الترقوية.

غير أنه إذا كانت الدوافع من وراء الصيغ الجديدة للتمويل تصبو نحو ترقية سياسة السكن بصفة عامة ، تجدر الإشارة إلى أن تنفيذها يتميز بالبطء وعدم التنسيق.

ويجدر التسجيل بهذا الصدد أن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لم تنم إلى يومنا هذا ويتعين تجسيد الصيغ الجديدة للإعانات المشخصة مقابل إيجار "إقتصادي".

وفي هذا السياق يتعين حاليا:

• إقصاء سوء التسيير على جميع المستويات خاصة لدى البلديات بحيث أن نسبة التأطير عندها تبقى أقل من 2%.

• تحسين مساهمة إيجارات الحظيرة التأجيرية العمومية التي تمثل في المعدل 8% فقط من الأجر الوطني الأدنى المضمون. وإضافة إلى التحصيل القهري يجدر اللجوء حتى إلى الإيجارات الزائدة بالنسبة للعائلات ذات الدخل الكبير؛

• القيام ببرمجة أكثر إنتقائية في إعانات الدولة التي لا بد من تعديلها حسب حاجيات العائلات والمتطلبات التقنية والتنظيمية؛

• الإعتماد على تقديرات واقعية لوسائل الميزانية قبل الإنطلاق في برامج البناء ؛

• وضع تدابير ومكنزمات جديدة لجمع الأموال من شأنها جلب موارد جديدة للتمويل مع إنشاء سوق المالية قريبا.

جواب وزارة المالية

تستدعي دراسة المذكرة المقدمة الملاحظات التالية:

1 - تباينات في نظام التمويل

1 - التمويل من طرف الخزينة

1 - 1 - تفاوتات في تحديد مساعدات الخزينة

• *بين المديرية المركزية للخزينة والوكالة المركزية المحاسبية للخزينة.*
• *سلف محررة : 81.545.627.712,04 دج.*

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 144 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 يتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلولة امواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الاقتصاد،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (2 و3) و116 (2) منه،

وبمقتضى القانون رقم 64 - 227 المؤرخ في 10 غشت سنة 1964 والمتضمن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحديد قانونه الأساسي،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالنقد والقرض،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 88 - 101 المؤرخ في 29 رمضان عام 1408 الموافق 16 مايو سنة 1988 والمتضمن تحديد كيفيات تطبيق القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به.

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي.

المادة 2 : تحدد حصة الأملاك وكذا الوسائل ونشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الآيلة الى الصندوق، بناء على مقرر من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 3 : تطبيقا للمادة 2 أعلاه، يحل الصندوق محل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حقوقه والتزاماته المرتبطة بالأملاك الآيلة له.

المادة 4 : يتم انسجام القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 – 145 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 يتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

إن رئيس الحكومة،

– بناء على تقرير وزير الاقتصاد،

– وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 – 3 و4 و116 – 2 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 64 – 227 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1384 الموافق 10 غشت سنة 1964 والمتضمن احداث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وسن قانونه الأساسي،

– وبمقتضى الامر رقم 75 – 35 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتضمن المخطط الوطني للمحاسبة،

– وبمقتضى الامر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم، والمتضمن القانون التجاري،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 20 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 23 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن قانون المالية لسنة 1988، لاسيما المادة 196 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

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

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

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالنقد والقرض،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في أول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

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

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 – 144المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلولة امواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن،

يرسم ما يلي :

الباب الاول
التسمية – الشخصية – الوصاية – المقر

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الذي يسمى في صلب النص "الصندوق" والمحدث بالمرسوم التنفيذي رقم 91 – 144 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إنشاء الصندوق الوطني للسكن واعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلولة ممتلكاته.

يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

المادة 2 : يمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالمالية.

المادة 3 : يكون مقر الصندوق بمدينة الجزائر ويمكن نقله الى اي مكان آخر من التراب الوطني بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 4 : يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير. ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولهذا القانون الاساسي.

الباب الثاني
الهـــدف

المادة 5 : تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي :

1) المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن،

2) ادارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة،

3) النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها،

4) القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الاجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الاخرى، لبرامج بناء مساكن اجتماعية،

5) التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسندها الخزينة اليه وتسييرها،

6) اصدار قروض بجميع اشكالها لحساب الخزينة،

7) تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدي،

8) تلقي الموارد التي ينشئها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة،

9) إنشاء اية مؤسسة فرعية واخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها، وتسيير ذلك،

10) اعداد اية دراسات ترمي الى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.

11) القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وابحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والاجهزة المعنية وتشجيع الاعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من اجل ترقية السكن وتطويره.

تحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته ومبلغ الصندوق فيما يتعلق بالخدمات المقدمة للخزينة.

الباب الثالث
التنظيم والعمل

المادة 6 : يدير الصندوق مجلس ادارة ويشرف عليه مدير عام.

الفصل الاول
مجلس الادارة

المادة 7 : يتكون مجلس الادارة من الاعضاء الآتي بيانهم :

- المدير المكلف بالخزينة أو ممثله،
- المدير المكلف بالسكن أو ممثله،
- مدير المالية المحلية أو ممثله،
- ممثل جهاز التخطيط المركزي،
- المدير العام للأملاك الوطنية أو ممثله،
- المدير العام للميزانية أو ممثله،
- مدير التعمير أو ممثله،
- المدير العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو ممثله،
- عضو من مجلس ادارة صندوق المساهمة الخاص بالبناء.

يمكن مجلس الادارة أن يستشير أي شخص من شأنه أن يفيده في مداولاته.

يعين أعضاء مجلس الادارة بقرار من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة شغور أحد المقاعد يعين عضو جديد حسب الطريقة نفسها للمدة الباقية من مهمة المجلس.

ينتخب رئيس مجلس الادارة من طرف زملائه لمدة ثلاث سنوات، ويتم تعويضه حسب الطريقة نفسها في حالة انفصاله عن المجلس.

يمكن رئيس مجلس الادارة أن يساعده نائب رئيس يختاره كل سنة مجلس الادارة من بين اعضائه.

ويمكن ان يجدد انتخاب نائب الرئيس وان يعوض حسب الطريقة نفسها في حالة انفصاله عن المجلس.

اذا تغيب الرئيس أو حصل مانع، فان الرئاسة يتولاها نائب الرئيس.

يشارك المدير العام للصندوق في اجتماعات مجلس الادارة مشاركة استشارية ويتولى الكتابة للمجلس فضلا عن ذلك.

المادة 8 : يتداول مجلس الادارة فيما يأتي ويصادق عليه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها

1) برنامج عمل الصندوق،

2) التنظيم الداخلي للصندوق ونظامه الداخلي،

3) قروض الصندوق والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الصندوق،

4) القواعد العامة لاستعمال الاموال المتاحة وتوظيف الاموال الاحتياطية،

5) قبول الهبات والوصايا،

6) اقتناء العقارات وايجارها ونقل ملكية الحقوق المنقولة وغير المنقولة ومبادلتها،

7) الشروط العامة لابرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والمعاملات الاخرى التي يلتزم بها الصندوق،

8) القضايا المرتبطة بالقانون الاساسي وشروط توظيف المستخدمين ومرتباتهم وتكوينهم،

9) حصائل آخر السنة وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج،

10) المصادقة على كل تعديل لرأسمال الصندوق والمساهمة في رأسمال المؤسسات المالية الاخرى وانشاء مؤسسات فرعية متخصصة،

11) تعيين مأمور الحسابات وتحديد مرتبه،

12) وعلى العموم، كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الصندوق وعمله والمساعدة في تحقيق اهدافه.

المادة 9 : يجتمع مجلس الادارة بناء على استدعاء من رئيسه كلما تطلبت مصلحة الصندوق ذلك ويجتمع اربع مرات في السنة على الاقل.

ويتعين على الرئيس استدعاء المجلس للانعقاد اذا طلب ذلك ثلثا اعضائه على الاقل.

ولاتصح مداولات المجلس الاداري الا بحضور ثلثي اعضائه العاملين على الاقل.

اذا لم يكتمل النصاب، عقد اجتماع آخر بعد انقضاء ثمانية (08) أيام وحينئذ تصح مداولات المجلس مهما يكن عدد اعضائه الحاضرين.

تتخذ القرارات بأغلبية الاعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي الاصوات، يكون صوت رئيس الجلسة مرجحا.

تثبت مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الادارة وعضوان من اعضائه.

يرسل محضر الجلسات خلال خمسة عشر يوما الى الوزير المكلف بالمالية واعضاء مجلس الادارة.

مرسوم رئاسيّ رقم 2000 – 408 مؤرّخ في 18 رمضان عام 1421 الموافق 14 ديسمبر سنة 2000، يتضمّن الموافقة على اتّفاق القرض، الموقّع في 16رجب عام 1421 الموافق 14 أكتوبرسنة 2000 بالجزائر، بين الجمهورية الجزائرية الدّيمقراطية الشّعبيّة والصّندوق العربي للإنماء الاقتصاديّ والاجتماعيّ، قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السّكن الاجتماعيّ في المنطقة الوسطى.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على تقرير وزير المالية ووزير السّكن والعمران،

– وبناء على الدّستور، لاسيّما المادّتان 77 (3و6) و125 (الفقرة الأولى) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 69 – 22 المؤرّخ في 5 صفر عام 1389 الموافق 21 أبريل سنة 1969والمتضمّن المصادقة على اتفاقية إنشاء الصّندوق العربيّ للإنماء الاقتصاديّ والاجتماعيّ والموقّعة بالقاهرة يوم 18 صفر عام 1388 الموافق 16 مايو سنة 1968،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 17 المؤرّخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يوليو سنة 1984 والمتعلّق بقوانين المالية، المعدّل والمتمّم، لاسيّما المواد 27 و28 و48 إلى 50 و67 و68 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 03 المؤرّخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلّق بالتهيئة العمرانية،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 01 المؤرّخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمّن القانون التّوجيهي للمؤسّسات العموميّة الاقتصاديّة، لاسيّما المواد من 44 إلى 47 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلّق بالبلديّة،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلّق بالولاية،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 10 المؤرّخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 والمتعلّق بالنّقد والقرض، المعدّل،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 21 المؤرّخ في 24 محرّم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتعلّق بالمحاسبة العموميّة، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرّخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أوّل ديسمبر سنة 1990 والمتضمّن قانون الأملاك الوطنية،

– وبمقتضى القانون رقم 91 – 11 المؤرّخ في 12 رمضان عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الّذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العموميّة،

– وبمقتضى الأمر رقم 95 – 25 المؤرّخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 والمتعلّق بتسيير رؤوس الأموال التابعة للدّولة،

– وبمقتضى القانون رقم 99 – 11 المؤرّخ في 15 رمضان عام 1420 الموافق 23 ديسمبر سنة 1999 والمتضمّن قانون المالية لسنة 2000،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 91 – 145 المؤرّخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمّن القانون الأساسيّ للصّندوق الوطني للسّكن، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 91 – 147 المؤرّخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمّن تغيير الطبيعة القانونيّة للقوانين الأساسيّة لدواوين التّرقية والتّسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 92 – 78 المؤرّخ في 18 شعبان عام 1412 الموافق 22 فبراير سنة 1992 الّذي يحدّد اختصاصات المفتشية العامّة للمالية،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 93 – 186 المؤرّخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 الّذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 91–11 المؤرّخ في 27 أبريل سنة 1991 الّذي يحدّد القواعد المتعلّقة بنزع الملكيّة من أجل المنفعة العموميّة،

– وبمقتضى المرسوم التّنفيذيّ رقم 98 – 227 المؤرّخ في 19 ربيع الأوّل عام 1419 الموافق 13 يوليو سنة 1998 والمتعلّق بنفقات الدّولة للتجهيز ،

– وبعد الاطّلاع على اتّفاق القرض الموقّع في 16 رجب عام 1421 الموافق 14 أكتوبر سنة 2000 بالجزائر بين الجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة والصّندوق العربي للإنماء الاقتصاديّ والاجتماعيّ قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السّكن الاجتماعيّ في المنطقة الوسطى،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يوافق على اتّفاق القرض الموقّع في 16 رجب عام 1421 الموافق 14 أكتوبر سنة 2000 بالجزائر بين الجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة والصّندوق العربي للإنماء الاقتصاديّ والاجتماعيّ قصد المساهمة في تمويل مشروع تنمية السّكن الاجتماعيّ في المنطقة الوسطى، وينفّذ طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

المادّة 2 : يتعيّن على الوزارة المكلّفة بالسّكن والوزارة المكلّفة بالمالية والوزارة المكلّفة بالداخلية والجماعات المحلية وشركة إعادة التّمويل الرّهني والصّندوق الوطني للسّكن وديوان التّرقية والتّسيير العقاري لبئر مراد رايس (الجزائر العاصمة)، وديوان التّرقية والتّسيير العقاري للدّار البيضاء (الجزائر العاصمة)، وديوان الترقية والتّسيير العقاري لبومرداس، وديوان التّرقية والتّسيير العقاري للبليدة، وديوان التّرقية والتّسيير العقاري لتيبازة، أن يتّخذوا، كلّ فيما يخصّه، جميع التّدابير اللاّزمة للحفاظ على مصالح الدولة وتنفيذ عمليات إنجاز المشروع، وتنسيقها ومتابعتها ومراقبتها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وطبقا للملحقين الأوّل والثاني بهذا المرسوم.

المادّة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 18 رمضان عام 1421 الموافق 14 ديسمبر سنة 2000.

عبد العزيز بوتفليقة

الملحق الأوّل

الباب الأوّل

أحكام عامّة

المادّة الأولى : يساهم تنفيذ اتّفاق القرض المذكور أعلاه والموقّع مع الصّندوق العربي للإنماء الاقتصاديّ والاجتماعيّ في إنجاز مشروع 6000 مسكن اجتماعيّ بالجزائر العاصمة وبومرداس والبليدة وتيبازة، كما يساهم في تمويل شركة إعادة التّمويل الرّهني بهدف إعادة تمويل القروض العقارية المقدّمة من طرف البنوك التجارية لفائدة المواطنين من أجل اقتناء وبناء مساكن جديدة، وذلك طبقا للقوانين والتّنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم وملحقيه الأوّل والثاني.

المادّة 2 : يضمن القرض المذكور أعلاه تغطية بنود المشروع الآتية :

1 – الأشغال المدنيّة العامّة لإنجاز 6000 مسكن،

2 – تقديم خدمات متابعة عملية مراقبة تنفيذ المشروع،

3 – احتياطي مالي لتغطية الطّوارئ خلال إنجاز المشروع،

4 – تمويل شركة إعادة التّمويل الرّهني.

المادّة 3 : تكلّف دواوين الترقية والتّسيير العقاري لكلّ من بئر مراد رايس، والدار البيضاء، وبومرداس، والبليدة، وتيبازة، تحت مسؤولية الوزارة المكلّفة بالسّكن وشركة إعادة التّمويل الرّهني تحت مسؤولية الوزارة المكلّفة بالمالية، في حدود اختصاصاتها وبالتّنسيق مع السلطات المختصّة المعنيّة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم وملحقيه الأوّل والثاني، بتنفيذ العمليات الضروريّة لإنجاز المشروع الّذي يهمّها ومتابعتها ومراقبتها. كما تكلّف دواوين الترقية والتّسيير العقاري السالفة الذّكر خاصّة بشراء أراضي الأساس وإنجاز الدراسات والحصول على رخص البناء وكذلك إبرام مختلف الصفقات الضروريّة لإنجاز المشاريع.

المادّة 4 : تتكفّل دواوين الترقية والتّسيير العقاري لكل من بئر مراد رايس والدار البيضاء،

م 1: مراسلة وزارة السكن بخصوص تمويل السكن مؤرخة في 5 جوان 2000

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

الأمين العام

982/B.C.C

178/DAMEL/SDEMH

الجزائر في : 5 JUIN 2000

MESSIEURS LES DG DES OPGI.

OBJET / Financement des programmes sociaux locatifs.

Dans le cadre du financement des programmes sociaux locatifs, et en application des décisions du conseil interministériel du 19/03/2000, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le mode de financement actuel (concours budgétaire de l'Etat, crédits bancaires et apport personnel), est abrogé et remplacé par une source de financement unique, entièrement assurée par le budget de l'Etat.

A ce titre, je vous demande de vous rapprocher des services de la CNL, à l'effet de l'établissement des avenants y afférents.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs Généraux, l'expression de ma parfaite considération.

المدير الفرعي للبرامج

ع. ف

الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 :

Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre des finances,

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-63 du 14 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970, portant constitution du Gouvernement,

Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966, portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants,

Vu l'ordonnance 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal,

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya,

Vu l'ordonnance n° 74-9 du 30 janvier 1974 complétée, portant réaménagement du code des marchés publics,

Vu l'ordonnance n° 74-03 du 10 juin 1974, portant création et fixant les statuts des offices de promotion et de gestion immobilière,

Vu le décret n° 73-82 du 5 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensembles d'habitations,

Ordonne

TITRE I

DENOMINATION - PERSONNALITE - SIEGE

Article 1er. — Il est créé dans chaque wilaya un établissement public à caractère administratif, dénommé « office de promotion et de gestion immobilière » par abréviation « O.P.G.I. », et désigné dans ce qui suit « office » dont la compétence couvre l'ensemble du territoire de la wilaya.

Exceptionnellement, selon l'importance du volume des tâches à assumer, d'autres offices pourront être créés.

Art. 2. — L'office est doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

Le siège de l'office est fixé au chef-lieu de wilaya.

TITRE II

OBJET

Art. 3. — Dans le cadre de sa compétence territoriale, et conformément au plan national de développement, l'office est chargé principalement de la réalisation des programmes publics d'habitat, destinés à la location.

A ce titre, l'office assume la charge de la construction de logements locatifs, collectifs ou individuels et leurs dépendances, ainsi que la réalisation de tous les locaux nécessaires à la vie économique et sociale des groupes de logements construits.

Art. 4. — Accessoirement et provisoirement, l'office est habilité, conformément aux règles régissant l'accession à la propriété individuelle des logements, à promouvoir des opérations d'habitat réservées à la vente en application des dispositions du décret n° 73-82 du 5 juin 1973.

La cession des ensembles immobiliers construits à ce titre par l'office, s'effectuera, en tant que de besoin, globalement à des sociétés coopératives immobilières, qui les diviseront par fractions, pour être attribuées en jouissance ou en propriété à leurs sociétaires.

Art. 5. — Dans le cadre de la réglementation en vigueur, l'office passe tous contrats et marchés nécessaires à la réalisation des constructions qui lui sont confiées dans la limite des crédits de construction fixés par le ministre des travaux publics et de la construction pour la catégorie des logements correspondants.

Art. 6. — L'office est chargé, dans le cadre de sa compétence territoriale, d'effectuer l'ensemble des opérations relatives à la gestion des programmes d'habitat qu'il réalise ; en outre, il pourra lui être confié la gestion des immeubles à usage ou à but principal d'habitation appartenant à l'Etat ou dont la réalisation a bénéficié du concours financier de l'Etat.

A ce titre, l'office est notamment chargé :

1° de la location des logements et éventuellement, des locaux à usage professionnel, commercial et artisanal, compris dans les immeubles visés au 1er alinéa ci-dessus.

2° du recouvrement des loyers et des charges.

3° de la surveillance et de l'entretien des immeubles et de leurs dépendances.

4° de l'établissement et de la tenue à jour de l'inventaire des immeubles dont il assure la gestion, du contrôle de la situation juridique des locataires des logements et locaux compris dans ces immeubles.

Art. 7. — Gestionnaire du patrimoine immobilier national d'habitation, l'office est doté des moyens nécessaires pour assurer la garde et la bonne utilisation, en conformité avec les objectifs du plan national de développement.

TITRE III

STRUCTURES - GESTION - FONCTIONNEMENT

Art. 8. — L'office est administré par un directeur nommé par arrêté du wali. Il peut être assisté d'un directeur adjoint nommé par arrêté du wali sur proposition du directeur.

Art. 9. — Le directeur de l'office possède tout pouvoir utile [illegible] sous réserve des dispositions relatives au pouvoir [illegible] exercé par le wali. A cet effet, le directeur de l'office :

— exerce l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel de l'office ;

— établit les états prévisionnels de dépenses et de recettes ;

— ordonne toutes dépenses ;

— établit le rapport annuel d'activités de l'office ;

— présente les comptes annuels ;

— représente l'office en justice et dans tous les actes de la vie civile ;

— propose et exécute les programmes d'activités de l'office conformes à son objet.

Art. 10. — Ne sont exécutés qu'après approbation par le wali, les actes ou décisions portant sur les objets ci-après :

— les états prévisionnels de dépenses et de recettes

— les emprunts ;

— les acquisitions, ventes et locations d'immeubles ;

— les contrats et marchés ;

— l'acceptation des dons et legs au profit de l'office.

Art. 11. — Les tableaux d'effectifs par catégorie d'emplois sont fixés annuellement lors de l'approbation du budget.

Art. 12. — Un rapport général d'activités sur la marche de l'office pendant l'exercice écoulé, établi par le directeur, est adressé au wali à la clôture de chaque exercice.

Le wali fait tenir au ministre des travaux publics et de la construction et au ministre de l'intérieur, en l'assortissant de ses observations, un double de ce rapport.

Art. 13. — Afin de faciliter l'administration du patrimoine immobilier dont il a la charge, des unités de gestion décentrée seront éventuellement créées au sein de l'office.

Ces unités sont constituées et leur nombre est fixé par arrêté du wali, avis pris du directeur de l'office sur la base territoriale, correspondant à une circonscription administrative existante, en fonction de l'importance des biens gérés, implantés dans le territoire de la collectivité locale retenue.

Art. 14. — Selon l'ampleur des tâches de promotion qui lui sont dévolues, l'office pourra comprendre en outre, une unité chargée d'assurer l'exécution des travaux de réparation et d'entretien des immeubles en exploitation.

Art. 15. — Chaque unité est administrée par un chef d'unité agissant sous l'autorité du directeur de l'office.

Le chef d'unité est nommé par arrêté du wali, sur proposition du directeur de l'office.

TITRE IV

TUTELLE ET CONTROLE

Art. 16. — La tutelle sur l'office est exercée par le wali, agissant en tant que délégué du Gouvernement et représentant direct et unique de chacun des ministres.

Art. 17. — Outre les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus requérant de l'autorité de tutelle l'approbation des principaux actes et décisions touchant l'administration et le fonctionnement de l'office, les pouvoirs de [illegible] trole, sont exercés conformément aux dispositions législatives et réglementaires régissant la tutelle administrative [illegible] établissements publics de wilaya.

Art. 18. — Les projets de l'office en matière de promotion immobilière sont soumis au contrôle technique des [illegible] compétents de la wilaya.

A cet effet, l'office doit présenter, à leur approbation, les contrats portant désignation des architectes et techniciens, chargés de la conception et du suivi des programmes qu'il réalise, et recueillir leur accord sur les différentes tranches des études fournies dans le cadre de ces contrats.

Art. 19. — L'office est soumis au contrôle du ministre des finances, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre de l'intérieur.

Le contrôle sur place est exercé au nom du ministre des finances par le contrôle financier et par les fonctionnaires nommés par lui, au nom du ministre des travaux publics et de la construction ou du ministre de l'intérieur, par les membres des services d'inspection des ministères intéressés et par les fonctionnaires ou agents de l'administration centrale que les ministres concernés auront désignés.

TITRE V

STRUCTURE FINANCIERE

Art. 20. — Pour l'exercice de son activité, l'office dresse d'un compte de gestion et d'un compte de travaux.

Art. 21. — Le compte de gestion comporte :

1°) En recettes :

— le montant du produit des loyers ;

— le montant du produit des charges locatives ;

— le montant des loyers d'amortissement payés par les débiteurs immobiliers ;

— éventuellement, le montant des subventions accordées à l'office par l'Etat ou les collectivités publiques.

2°) En dépenses :

— les frais de personnel et de matériel nécessaires au fonctionnement de l'office ;

— les frais et charges divers incombant au propriétaire d'immeubles, afférents au patrimoine immobilier géré par l'office ;

— le remboursement des intérêts de la partie des produits des loyers perçus par l'office et revenant à l'Etat ;

— les versements à la caisse nationale d'épargne et de prévoyance et au trésor dans le cadre des dispositions législatives [illegible] produit des loyers perçus par l'office et revenant à ces organismes publics suivant la nature des [illegible] [illegible] ;

— les remises consenties au titre des charges locatives ;

— les frais de réparation et d'entretien courant des immeubles.

Art. 22. — Le compte des travaux comporte :

1°) — En recettes :

— les prêts ou subventions consentis à l'office pour la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;

— éventuellement, les prêts ou subventions consentis pour la réalisation de travaux de grosses réparations ou d'amélioration des immeubles gérés par l'office et assimilables à des travaux neufs au regard des présentes dispositions ;

— les apports des participants aux opérations d'accession à la propriété.

2°) En dépenses :

— le coût des études, acquisitions et équipements de terrains, ainsi que des travaux de construction, afférents à la réalisation de programmes de promotion immobilière ;

— les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de grosses réparations et d'amélioration à amortir des immeubles en exploitation.

Art. 23. — Les états prévisionnels annuels de l'office sont préparés par le directeur et soumis pour approbation au wali, avant le 1er novembre précédant l'exercice auquel ils se rapportent.

L'approbation est réputée acquise à l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de la date de la transmission des états prévisionnels annuels, sauf si le wali fait opposition ou s'il réserve son approbation à certaines recettes ou dépenses.

Dans cette hypothèse, le directeur transmet dans un délai de 10 jours à compter de la signification de la réserve, un nouveau projet aux fins d'approbation, suivant la procédure définie à l'alinéa 1er.

L'approbation est réputée acquise dans les 10 jours qui suivent la transmission du nouveau budget prévisionnel annuel.

Au cas où l'approbation des états prévisionnels annuels ne serait pas intervenue à la date du début de l'exercice, le directeur peut engager les dépenses indispensables au fonctionnement de l'office et à l'exécution de ses engagements, dans la limite des crédits alloués au titre de l'exercice précédent, à l'exclusion des dépenses non renouvelables.

Art. 24. — Les comptes financiers afférents à l'exercice écoulé sont transmis par le directeur de l'office, joints au rapport annuel d'activités de l'office, dans le trimestre suivant ledit exercice, au wali. Ces comptes et rapports, accompagnés, le cas échéant, des avis et observations du wali, sont adressés par celui-ci au ministre des travaux publics et de la construction, au ministre de l'intérieur, au ministre des finances, ainsi qu'au secrétaire d'Etat au plan.

Art. 25. — Les comptes de l'office sont tenus en la forme commerciale, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-35 du 29 avril 1975, portant plan comptable national, et des textes subséquents.

Ils sont tenus par exercice, commençant le 1er janvier et se terminant le 31 décembre de la même année.

Art. 26. — La tenue des écritures et le maniement des fonds sont confiés à un agent comptable soumis aux dispositions du décret n° 65-259 du 14 octobre 1965, fixant les obligations et les responsabilités des comptables. Ce comptable est nommé conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 65-260 du 14 octobre 1965 fixant les conditions de nomination des comptables publics.

Art. 27. — Des décrets préciseront les modalités d'application de la présente ordonnance.

Art. 28. — Toutes dispositions contraires à la présente ordonnance et notamment l'ordonnance n° 74-63 du 10 juin 1974 sont abrogées.

Art. 29. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 23 octobre 1976.

Houari BOUMEDIENE.