

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدينة.

فرع: تسيير التقنيات الحضرية.

تخصص: إدارة المدن.



معهد : تسيير التقنيات الحضرية .

قسم: تسيير المدينة.

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين: لعماري خولة_ لعماري عفاف

تحت عنوان

تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال

دراسة حالة: حي 400 مسكن بمدينة رأس الوادي

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة محمد بوضياف

✓

مشرفا و مقررا

جامعة محمد بوضياف

✓ فلوسية لحسن

مناقشا

جامعة محمد بوضياف

✓

السنة الجامعية: 2022/2021



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: الحامري عفاف
الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 119941165005690004 والصادرة بتاريخ: 2016.04.04
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: تسيير حديثة
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: تقييم سكنات البيع باليجار لوكالة عدل بعدا شتغل
دراسة حالة 400 مسكنة بمدينة رأس الوادي ولاية بج بوعريش

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ:

توقيع المعني [ة]



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: أحمد ربيع حولة
الصفة (أستاذ، باحث، طالب) : طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 1199881165002110007 والصادرة بتاريخ : 15 12 2021
المسجل [ة] بكلية /معهد : تسيير التقنيات الحضرية قسم : تسيير صيانة
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها : تقييم سكتات البيع بالبريد، لوكالة العقار بعد الاستغلال - دراسة
حالة السكن : 4.00 مسكن - مدينة رأس الوادي (ولاية بوعرب)
التاريخ :

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ :

توقيع المعني [ة]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله و حده والصلاة والسلام على النبي محمد صلى الله عليه وسلم أحمد الله تعالى
على توفيقه وعونه.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من حملتني تسعة أشهر وتعبت من أجلي طوال عمري ورافقتني
في السراء والضراء وجعلت كل ظلام في طريقي نور إلى أُمي.

إلى من تعب وسهر لأجلي في طفولتي وكان ولا يزال العون لي ولم يبخل علي بشيء، إلى من
زرعني على ضفاف العلم و رباني، وصرف من حياته و بهجة روحه و حماني ... و هيا لي
أسباب النجاح. أُمي...

إلى أعز عائلة منحتني إياها الحياة إلى أروع أخوة تقاسمت معهم أفراحي وأحزاني

إلى حبيبتي ورفيقتي في هذا العمل "عفاف". وفقك الله

إلى كل من أضاء بعلمه عقل غيره أو هدى بالجواب الصحيح حيرة سائله إلى كل من علمني

حرفاً .

إلى كل عائلتي الثانية التي منحتني إياها أيام الدراسة إلى كل زميلاتي و إخوتي

إلى كل زملاء الدراسة إلى كل من سقط من قلبي سهواً.

إلى كل طلبة وعمال معهد تسيير التقنيات الحضرية.

خولتي

إهداء :

أحمد الله على جزيل نعمه واشكره شكر المعترف لمننه وأصلي وأسلم على صفوة أنبيائه محمد صلى الله عليه وسلم ف اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت اهدي ثمرة عملي هذا المتواضع
و أعشق عمري لأنني إذا مت أخجل من دمع أُمي.....

الى مالكي في الحياة ..الى معنى الحب والى معنى الحنان والتفاني ..الى بسملة الحياة وسر الوجود الى
من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي وعمري وحياتي برة عيني الى اعلى الحبايب امي
الحبيبة.

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار ..الى من علمني العطاء بدون انتظار ..الى من احمل اسمه بكل افتخار
..ارجو من الله ان يمد في عمرك لتري ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم اهتدي
بها اليوم وفي الغد والى الأبد والدي العزيز

الى سندي وقوتي ..الى من اثرتني على نفسها ..الى من علمتني معنى الحياة ..الى نبع الصدق الصافي
الى من معها سعدت ..وبرفقتها في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت.. الى توأم الروح " اختي " .

إلى من كانوا نسيمات في ربيع عمري أخوتي .

الى من لا يمكن ان انساهن ,ولا تمل عيناى من لقائهن , فسلام على من دتم في القلب ذكرى . و إن
غبتم عن العين . قلت يا رب احفظهم صديقاتي

الى جميع اساتذتي من الطور الابتدائي الى الجامعي على ما بذلوه لتعليمي.

إلى كل من أدركه شغف قلبي ولم يدركه حبر قلبي اهدي ثمرة جهدي.....

عفاف

شكر وعرفان

الشكر والحمد لله عز وجل الذي أهدنا بالقوة وأنار عقولنا
وثبت خطانا حتى وصلنا الى مبتغانا وأنجزنا مذكرة تخرجنا.

فالشكر والحمد له حمدا كثيرا.

وتطبيقا لقوله صلى اهلل عليه وسلم: من لم يشكر الناس لم
يشكر الله ومن أسدى إليكم معروفا فكافؤه فإن لم تستطيعوا
فادعوا له.

نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير الى الذين حملوا أقدس رسالة
في الحياة إلى جميع أساتذتنا الأفاضل ونخص بالذكر
الأستاذ المؤطر: "فلوسية لحسن" الذي نقول له بشارك قول
رسول صلى الله عليه وسلم:

"إن الحوت في البحر، و الطير في السماء، ليصلون على
معلم الناس خيرا."

الملخص:

إعتمدت الدولة الجزائرية عدة برامج لحل مشكل السكن لكن الشيء الملاحظ أن معظم هذه البرامج السكنية شهدت إختلال كبير من بينها السكنات الجماعية الاجتماعية التي عرفت تدهور مس مختلف جوانبها المعمارية (تغير في الواجهات وتغيير التصاميم الداخلية) والعمرانية (غياب المساحات الخضراء، انتشار القمامة في كل مكان، تدهور الفضاءات الخارجية).

الهدف من البحث هو معرفة ما مدى التغيرات التي مست السكنات ذات صيغة عدل AADL كون هذه السكنات موجهة لفئة ذات دخل محدود تمكنهم من إقتناء سكن و محاولة الإلمام بالتغيرات التي تحدث من حين إلى اخر و الوقوف على أهم الأسباب وراء التصرفات التي يقوم بها مستعملي هذا النمط من السكن إتجاه بيئتهم السكنية انطلاقا من برنامج ال SPSS والاستعانة على التحليل العاملي في دراسة حالة حي 400 مسكن بمدينة رأس الوادي (ولاية برج بوعريريج) الذي يمثل نموذج لهذه الدراسة بالإعتماد على مقارنة التقييم مابعد الإستغلال.

حيث توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج تبين فيها: أن إهمال الدراسات الاجتماعية و غياب المعايير التقنية عند تصميم و إنجاز سكنات البيع بالإيجار يؤدي إلى إحداث تغييرات داخلية و خارجية على المستوى المعماري و العمراني لهذه السكنات.

كما خلصت الدراسة أيضا الى وجود عدة عوامل مرتبطة بعدة متغيرات تقف وراء إحداث تغييرات على مستوى سكنات البيع بالإيجار وجب على المصمم و متخذ القرار التركيز عليها خلال عمليات تصميم و إنجاز البرامج السكنية مستقبلا.

الكلمات المفتاحية:السكن، السكنات ذات صيغة عدل، مقارنة التقييم بعد الإستغلال ، التحليل العاملي.

Résume:

L'Algérie a adopté plusieurs programmes pour résoudre le problème du logement, mais le fait notable est que la plupart de ces programmes de logement ont connu un grand déséquilibre, y compris le logement collectif social, qui a connu une détérioration dans ses différents aspects architecturaux (changement des façades et changement des aménagements intérieurs) et urbanisme (absence d'espaces verts, étalement des ordures partout, dégradation de l'espace extra-atmosphérique).

L'objectif de la recherche est de connaître les changements qui ont affecté les logements AADL, puisque ces logements dirigé à un groupe aux revenus limités qui leur permet d'acquérir un logement et d'essayer de découvrir les changements qui se produisent de temps à autre et d'identifier les raisons les plus importantes derrière les comportements des utilisateurs du logement vers leur environnement résidentiel ,en se basant sur le programme SPSS et en utilisant l'analyse factorielle pour l'étude de cas du quartier de 400 logements dans la ville de Ras El Wadi (wilaya de Bordj Bouarreridj), qui représente un modèle pour cette étude basée sur l'approche d'évaluation post-exploitation.

Grâce à cette étude, nous sommes parvenus à un certain nombre de résultats dans lesquels il a été constaté que la négligence des études sociales et l'absence des normes techniques lors de la conception et de la mise en œuvre de ces logements conduire à des changements internes et externes au niveau architectural et urbain pour ces logements.

L'étude a également conclu qu'il existe plusieurs facteurs liés à plusieurs variables derrière les changements au niveau des logements AADL, sur lesquels le concepteur et le décideur doivent se concentrer lors de la conception et de la mise en œuvre des futurs programmes d'habitation

Mots clés : logement, logement AADL, l'approche d'évaluation post exploitation, l'analyse factorielle



قائمة الفهارس

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
I	إهداء
IV	تشكر
VI	الملخص
VIII	فهرس المحتويات
XIV	فهرس الأشكال البيانية
XV	فهرس المخططات
XVII	فهرس الصور
الفصل التمهيدي:	
01	مقدمة عامة
05	الإشكالية
06	الفرضيات
07	أهداف الدراسة
07	أسباب اختيار الموضوع
08	أسباب اختيار منطقة الدراسة
08	المنهج المتبع
08	أدوات البحث العلمي
09	هيكلة المذكرة
الفصل الأول: سكن البيع بالإيجار في الجزائر وتحديد المفاهيم.	
11	تمهيد
القسم الأول: تحديد المفاهيم	
12	مفهوم السكن

13	مفهوم المسكن:
14	وظائف المسكن
14	أبعاد المسكن
15	أهمية المسكن
16	الوظيفة السكنية والحي
16	مفهوم الوظيفة السكنية
16	مفهوم الحي السكني
16	العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني
القسم الثاني: سكن البيع بالإيجار في الجزائر	
17	نبذة تاريخية عن سكنات البيع بالإيجار
18	سكنات البيع بالإيجار في القانون الجزائري
19	خصائص سكنات البيع بالإيجار
19	كيفية الحصول على السكن الموجه للبيع بالإيجار
19	العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية
20	أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية
21	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الإستغلال	
23	تمهيد
23	التقييم
23	مفهوم التقييم
24	أهمية التقييم
24	أهداف التقييم
25	مبادئ التقييم

26	أنواع التقييم
26	التقييم المبدئي و التقييم النهائي
26	التقييم الجزئي و التقييم الشامل
26	التقييم الدوري و التقييم الطارئ
27	مراحل التقييم
27	جوانب التقييم
28	تقييم مابعد الإستغلال
28	نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإستغلال
29	تطور مصطلح تقييم ما بعد الإستغلال
29	تعريف تقييم ما بعد الإستغلال
30	أهداف تقييم ما بعد الإستغلال
31	مستويات تقييم ما بعد الإستغلال
34	مراحل تطور تقييم ما بعد الإستغلال
34	التخطيط لتقييم ما بعد الإستغلال
34	القيام بعملية تقييم ما بعد الإستغلال
35	تطبيق تقييم ما بعد الإستغلال
36	أساليب تقييم ما بعد الإستغلال
40	الدراسات السابقة
42	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية	
44	تمهيد
44	القسم الأول: الدراسة التحليلية لمدينة رأس الوادي
44	تقديم مدينة رأس الوادي

45	موقع مدينة رأس الوادي
45	الموقع الجغرافي
46	الموقع الإداري
47	الموقع الفلكي
48	الموضع
49	الطرق المهيكلية
50	الدراسة التاريخية لمدينة رأس الوادي
57	الدراسة الطبيعية لمدينة رأس الوادي
57	طبوغرافية مدينة رأس الوادي
58	المعطيات المناخية
58	التساقط
58	التغيرات الشهرية
59	التغيرات الفصلية
60	الحرارة
62	العلاقة بين التساقط و الحرارة
63	الدراسة السكانية و الإقتصادية لمدينة رأس الوادي
63	الخصائص السكانية لمدينة رأس الوادي
63	التركيب السكاني
63	التركيب النوعي
63	الكثافة السكانية العامة للمدينة
64	الدراسة العمرانية لمدينة رأس الوادي
64	دراسة السكنات
64	معدل شغل المسكن TOL

64	الكثافة السكنية
65	أنماط السكنات في المدينة
65	النمط الفردي
66	النمط الجماعي
66	دراسة التجهيزات
70	مختلف الشبكات
70	الطرق
70	شبكة المياه الصالحة للشرب
القسم الثاني: الدراسة التحليلية لمجال البحث "حي 400 مسكن"	
71	تقديم الحي
71	2.2 الموقع
71	المحيط المجاور
73	دراسة البيئة العمرانية
74	دراسة الإطار المبنى
78	السكنات
79	الواجهات
80	مداخل العمارات
80	مكاتب خدمة العمارات (service de logement)
81	المساحات المشتركة الداخلية (les espaces intermédiaire)
82	دراسة الإطار غير المبنى
83	الطرقات
84	مواقف السيارات
85	ممرات المشاة و الأرصفة

86	المساحات الخضراء و مساحات اللعب
88	التأثير العمراني
89	الإضاءة
90	سلات المهملات و النفايات
91	الشبكات
91	المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة
93	خلاصة الفصل
الفصل الرابع: تقييم مابعد الإستغلال (الإشغال) والمعالجة الإحصائية باستخدام برنامج SPSS	
95	تمهيد
95	تعريف برنامج SPSS
95	تعريف التحليل العاملي
96	أهداف التحليل العاملي
96	شروط إستخدام التحليل العاملي
96	أنواع التحليل العاملي
96	طرق التحليل العاملي
97	التحليل في مركبات أساسية
97	تعريف التحليل في مركبات أساسية
97	أهداف طريقة التحليل في مركبات أساسية
97	العمليات الإحصائية المعتمدة
100	خطوات عمل التحليل العاملي
100	المرحلة الأولى : إلغاء البيانات المتطرفة والناقصة
101	ب-المرحلة الثانية :البدء في عملية التحليل
104	المرحلة الثالثة :مخرجات التحليل (النتائج)

111	النتائج
112	خلاصة الفصل
115	نتائج الدراسة
116	التوصيات
119	الخاتمة العامة
119	المراجع
126	الملاحق

فهرس الأشكال البيانية:

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	هيكلية المذكرة.	09
02	مفهوم تقييم مابعد الإشغال.	30
03	مستويات تقييم مابعد الإشغال.	31
04	المستوى الدلالي للتقييم Indicative .	32
05	المستوى المتحرى (إستقصائية) للتقييم Investigative .	33
06	المستوى التشخيصي للتقييم.	33
07	مراحل تشييد المبنى.	36
08	العناصر الإنشائية في المبنى.	38
09	العناصر السلوكية في المبنى.	38
10	العناصر السلوكية في المبنى.	39
11	موقع مدينة رأس الوادي من الجزائر.	45
12	الموقع الإداري لمدينة رأس الوادي.	46
13	التغيرات الشهرية لمدينة رأس الوادي 2005-2015.	59
14	التغيرات الفصلية للتساقطات.	60

15	التغيرات الحرارية لمدينة رأس الوادي 2005-2015.	62
16	علاقة التساقط بعامل الحرارة.	62
17	توزيع المساحات في الإطار المبني.	75
18	التوزيع النسبي للمساحات بين الطرق ومواقف السيارات و الأرصفة لمجال الدراسة.	86
19	قيم الجذور الكامنة لكل متغير .	109

فهرس المخططات:

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	المرحلة الأولى 200 سنة قبل الميلاد.	50
02	المرحلة الثانية (دخول الإستعمار) 1830-1912	51
03	المرحلة الثالثة(فترة الإستعمار) 1912-1962.	52
04	المرحلة الرابعة 1962-1974	53
05	المرحلة الخامسة 1974-1990	54
06	المرحلة السادسة 1990-2008.	55
07	المرحلة الأخيرة 2088-2022.	56
08	طبوغرافية مدينة رأس الوادي.	57
09	التجهيزات التعليمية و الثقافية الموجودة في المدينة.	68
10	تموضع التجهيزات في مدينة رأس الوادي.	69
11	موقع الحي بالنسبة لمدينة رأس الوادي.	71
12	الأحياء المجاورة لمجال الدراسة.	72
13	الإطار المبني و غير المبني.	74
14	المساحة المبنية لمجال الدراسة.	75
15	أنماط السكنات بالحي.	76

16	الطابق الأول، الثاني و الثالث.	78
17	المساحات المشتركة.	81
18	نوعية الطرقات بالحي.	83
19	توزيع مواقف السيارات.	84
20	توزيع المساحات الخضراء و ساحات اللعب.	87
21	توزيع أعمدة الأنارة و مجال تغطيتها.	89

فهرس الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	التغيرات الشهرية لمدينة رأس الوادي 2005-2015.	58
02	التغيرات الفصلية لمدينة رأس الوادي 2005-2015.	59
03	متوسط التغيرات الحرارية 2005-2015.	61
04	التركيب النوعي لسكان مدينة رأس الوادي سنة 2008.	63
05	الكثافة السكانية العامة لمدينة رأس الوادي.	63
06	معدل شغل المسكن لمدينة رأس الوادي.	64
07	الكثافة السكنية العامة لمدينة رأس الوادي.	64
08	التجهيزات التعليمية و الثقافية الموجودة في المدينة.	66
09	التجهيزات الدينية الموجودة في المدينة.	67
10	التجهيزات الصحية الموجودة.	68
11	التجهيزات الأمنية الموجودة.	68
12	التجهيزات الرياضية الموجودة.	68
13	التجهيزات الإدارية الموجودة.	68
14	توزيع المساحات بين الإطار المبنى وغير المبنى.	73
15	توزيع المساحات في الإطار المبنى.	75

16	أنماط السكنات في الحي.	76
17	المساحات السكنية حسب نوع المسكن.	77
18	توزيع المساحات في الإطار غير المبني.	82
19	توزيع المساحات بين الطرق ومواقف السيارات والأرصفة.	86
20	توزيع المساحات بين المساحات الخضراء و ساحات لعب الأطفال.	87
21	المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة.	91
22	الإحصاءات الوصفية.	104
23	مصفوفة الارتباط.	105
24	نتائج إختبار التأكد من جودة القياس .	106
25	نوعية تمثيل المتغيرات للظاهر المدروسة.	106
26	التباين.	108
27	مصفوفة المكونات بعد التدوير.	109
28	العوامل المستخلصة و المتغيرات المرتبطة بها.	111

فهرس الصور:

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	أول سكنات بصيغة AADL في الجزائر.	18
02	صورة جوية لمدينة رأس الوادي.	46
03	الموقع الفلكي لمدينة رأس الوادي.	48
04	موضع مدينة رأس الوادي.	49
05	توضيح الطرق المهيكلية لمدينة رأس الوادي.	49
07-06	توضيح السكنات الفردية في المدينة	66
09-08	توضيح السكنات الجماعية في المدينة.	65
09	طريق رقم (103).	69

73	توضح التجهيزات المحيطة بالحي.	11-10
78	توضح التغييرات الداخلية للسكن.	14-13-12
79	توضح شكل الواجهات.	16-15
79	توضح التغييرات في الشرفات.	18-17
80	توضح حالة مداخل العمارات.	20-19
81	توضح حالة مكاتب خدمة العمارات (Service de logements)	22-21
82	توضح إستغلال المساحات المشتركة من قبل السنوات المجاورة.	24-23
83	توضح حالة الطرق.	26-25
84	توضح حالة مواقف السيارات	28-27
85	توضح التعديلات على الأرصفة وممرات المشاة نتيجة عدم وظيفية المواقف المبرمجة.	30-29
85	توضح حالة الأرصفة.	32-31
88	توضح حالة المساحات الخضراء و ساحات اللعب.	36-35-34-33
88	توضح غياب التأثير العمراني بالفضاءات العمومية و تدهورها.	38-37
89	توضح حالة الإنارة بالحي.	41-40-39
90	توضح حالة النفايات و سلات المهملات.	44-43-42
100	توضح إدخال محتوى الإستبانة لبرنامج ال SPSS.	46-45
100	توضح إختيار نوع التحليل (التحليل العاملي) في برنامج ال SPSS.	47
101	توضح الخيارات الخاصة ب Descriptive.	48
102	توضح الخيارات الخاصة ب Extraction	49
102	توضح الخيارات الخاصة ب Rotation	50
103	توضح الخيارات الخاصة ب Scores	51
103	توضح الخيارات الخاصة ب Option	52

مقدمة عامة:

تلعب البيئة السكنية وتشكيلها العمراني، دورا هاما و فعالا في التنمية العمرانية المستدامة وصقل شخصية الفرد وتقوية العلاقات الإجتماعية بين السكان و إحساسهم بالأمان، وهذا ما أكده " كيفن لينش " الذي ذكر أن "صورة البيئة المفضلة تعطي إحساس بالطمأنينة والراحة النفسية وتحقيق الذات". (سلماني عماد الدين، 2017، ص04)

فالسكن الملائم من الأولويات الضرورية لحياة الإنسان شأنه شأن الغذاء، حيث أصبح يتعدى مفهومه البسيط و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف "ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد بإعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة ".
(j.e.havel.habitat et logement1986.p10)

و الجزائر كغيرها من بلدان العالم، عرفت مدنها ديناميكية سريعة نتيجة الزيادة الهائلة لعدد السكان و الهجرة الريفية المكثفة خاصة في فترة التسعينات، مما أضاف أبعادا سلبية لمشكل السكن تمثلت في ندرة الموارد وزيادة الطلب على السكن، ونظرا للظروف الإقتصادية والإجتماعية، أرغمت الجزائر على إستيراد ظاهرة السكن الجماعي كوسيلة لحل جزء من مشاكلها العمرانية و المعمارية ، يتجلى هذا من خلال البرامج المتنوعة من السكن الجماعي بحيث نجد (الإجماعي،الترقوي، البيع بالإيجار...)والتي تخضع لجملة من القوانين التي تنظمه و تسييره.

ومدينة رأس الوادي التي تقع بولاية برج بوعريريج تعتبر إحدى هذه المدن التي شهدت نموا عمرانيا سريعا، ترتب عليه تغيرات كثيرة مست عدة جوانب منها: الجانب الإجماعي (من العائلة إلى الأسرة النووية)، الجانب العمراني والمعماري (نمط السكن، مساحة السكن، تصميم السكن ...)، جانب التسيير (ازمة سكن متفاقمة)، وهذا ما دفع بالدولة الجزائرية للتركيز على الجانب الكمي دون مراعاة الجانب النوعي (جودة السكن).

وبهدف تسيير و ضبط هاته المشاريع سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تحسين هذا النمط من السكن و بالخصوص سكنات البيع بالإيجار، كونها موجهة لفئة

تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال

محددة إضافة لذلك مساهمة الساكن ماديا في إقتناء هذا السكن، لكن معظمها يعاني من تشوهات في الواجهة العمرانية وإنعدام التهيئة في المساحات المرفقة للسكن، وهذا نتاج لمختلف الممارسات التي يقوم بها الساكن بعد إستغلاله (إشغاله) للسكن، الذي لا يتماشى مع تركيبته الإجتماعية من جهة، و غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين الردعية من جهة أخرى.

وللحد و التحكم في ظاهرة التغيرات المستمرة على السكن بعد الإستغلال وضعت بعض الدول المتقدمة (كالولايات المتحدة الأمريكية و بريطانيا) في بداية التسعينيات آليات "كآلية التقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال) Post occupancy evaluation ، لتقييم أداء المشاريع بعد إستغلالها (إشغالها) و الوقوف على مختلف النقائص و محاولة تفاديها في المشاريع المستقبلية.

من خلال هذا المنطلق إندرج موضوع دراستنا "تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بمدينة رأس الوادي بعد الإستغلال" والتي قد إستفادت من برامج عديدة بهذه الصيغة، الا أن دراسة هذا الموضوع يختلف حسب وجهة نظر كل باحث وكل إختصاص، فمسير المدينة يركز على الجوانب العمرانية والمعمارية (التقنية) و الباحث في علم الإجتماع يدرس سلوكيات الأفراد و ردود أفعالهم، أما الدراسة الراهنة فجاءت للبحث في محاولة الربط بين الجانب التقني والجانب الإجتماعي للكشف عن أهم الأسباب التي ساهمت في إحداث التغيرات التي تطرأ من حين إلى آخر على سكنات البيع بالإيجار، بغية الخروج بمجموعة من المعايير الضابطة. بالإضافة إلى تسليط الضوء على هذا النوع من السكن من خلال تقييم أدائه بالإعتماد على نموذج "تقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال) Post Occupancy Evaluation" ومحاولة معرفة أسباب المشاكل القائمة وإقتراح حلولاً ناجعة لها. كما يمكننا في الأخير تأسيس قاعدة معلومات يمكن الإستفادة منها في تخطيط وتنظيم وكذلك تسيير مثل هذه السكنات مستقبلا.

وللوصول إلى تحقيق الأهداف المسطرة تم الاعتماد على الهيكلية التالية:

تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال

بالنسبة للجانب النظري الخاص بهذه الدراسة يتكون من ثلاث فصول حيث أننا سنقوم بتحديد المفاهيم المتعلقة بالسكن عموماً و نتعرف أكثر على سكن البيع بالإيجار في الجزائر و خصائصه، ثم تطرقنا من خلال الفصل الثاني إلى مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الإستغلال و أبرز الدراسات السابقة المتعلقة بهذه المقاربة، و بالنسبة للفصل الثالث فتناولنا الدراسة التحليلية لكل من مدينة رأس الوادي و منطقة الدراسة المتمثلة في حي 400 مسكن فإنتلاقاً من القسم الأول سنتعرف على المدينة من خلال الدراسة الطبيعية، العمرانية و السوسيوإقتصادية و نقوم بتحليل عينة الدراسة (حي 400 مسكن) بعد استغلاله من طرف مستعمليه و التركيز على المظاهر العمرانية التي يعاني منها الحي من خلال القسم الثاني.

أما بالنسبة للجانب التطبيقي الذي يتكون من فصل واحد فيتضمن مقارنة تقييم ما بعد الإستغلال التي تعتبر بمثابة الركيزة التي سنعتمد عليها لإعادة تغذية البيانات و الوقوف على أسباب إحداث التغييرات على مستوى عينة الدراسة بالإعتماد على التحليل العاملي الذي يعتبر أحد أنواع التحليل الإحصائي لبرنامج SPSS، بالإضافة الى الرؤى المقترحة من طرفنا لتجنب مثل هذه التغييرات مستقبلاً و تحقيق الأهداف المنشودة في جملة من التوصيات.

الفصل التمهيدي:

1. الإشكالية.
2. الفرضيات.
3. أهداف الدراسة.
4. أسباب اختيار الموضوع.
5. أسباب اختيار منطقة الدراسة.
6. المنهج المتبع.
7. أدوات البحث العلمي.
8. هيكلية المذكرة.

1. الإشكالية:

يعتبر السكن من متطلبات الحياة العصرية نظرا لأهميته التي يكتسبها سواء من الناحية الاجتماعية، الإقتصادية و السياسية فقد حظي قطاع السكن بكثير من الإهتمام من طرف الدولة الجزائرية، نتيجة الطلب المتزايد و باستمرار فقد ظهرت أنماط سكنية متعددة (إجتماعي، ترقوي، بيع بالإيجار) وذلك لتلبية مختلف إحتياجات السكان.

بالرغم من الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية للقضاء على أزمة السكن إلا أنها تفاقت و زادت حدتها من سنة إلى أخرى مما أدى إلى زيادة معتبرة في تعداد الحظيرة السكنية التي قدرت سنة 2014 بمليون وحدة سكنية (O.P.J.I مدينة رأس الوادي 2021).

هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية الجماعية و خاصة سكنات البيع بالإيجار، الذي عرف العديد من التغييرات و التشوهات التي مست مختلف جوانبه المبنية و غير المبنية التي يمكن حصرها في النقاط التالية:

- إعادة تهيئة التصميم الداخلي للسكن التي مست الجانب المجالي والجانب الوظيفي له.
 - إحداث تغييرات عديدة على مستوى الواجهات (فتح نوافذ جديدة أو غلق أخرى موجودة).
 - إستغلال المساحات الخارجية لاستعمالات غير التي صممت لها كالفضاءات المشتركة و المساحات العمومية المختلفة.
 - إستعمال المساحات الموجهة للعامة و خاصة القريبة منها للسكن إستعمالا شخسيا.
- هذه التغييرات و غيرها التي تعرفها سكنات البيع بالإيجار لمدينة رأس الوادي و خاصة حي 400 مسكن (AADL) الذي يمثل نموذج الدراسة، أحدثت تشوهات على مستوى المنظر الجمالي و الذي إنعكس سلبا على صورة المدينة.

كل هذه التغييرات المحدثّة التي تمس الإطار المبني وغير المبني (لحي 400 مسكن AADL) تدخل في إطار تلبية الرغبات والمتطلبات الاجتماعية، الإقتصادية والثقافية للسكان.

بالإضافة إلى اعتماد أنماط معمارية و عمرانية تتماشى وأذواق شخصية لهؤلاء السكان وكذا إمكانياتهم المادية كونها سكنات موجهة لفئة ذات دخل محدود.

انطلاقاً مما سبق ذكره يندرج الموضوع الرئيسي لدراستنا و المتمثل في إيجاد معايير توافقية لتقييم سكنات البيع بالإيجار بمدينة رأس الوادي، تتماشى هذه المعايير مع ما يناسب المستعملين من جهة، و تراعي مختلف القوانين والمعايير التقنية المعمول بها من جهة أخرى. ثم يتم بعد ذلك وضع قاعدة معلومات تتدرج ضمنها جميع التغييرات المستحدثة التي تمكن المصمم من الاستفادة منها عند وضع برامج سكنية و مشاريع جديدة.

إنطلاقاً من هذا المبدأ تم طرح التساؤلات التالية:

- ما هي الأسباب والدوافع الحقيقية التي أدت إلى إحداث هذه التغييرات على مستوى حي 400 مسكن؟
- هل توجد معايير تقييم محددة مسبقاً لدى السلطات العمومية تساعد على قياس رفاة المسكن؟
- كيف يكون تقييم سكن البيع بالإيجار بحي 400 مسكن باستخدام طريقة تقييم ما بعد الإستغلال و ما هي العناصر التي يشتمل عليها هذا التقييم؟
- 2.الفرضيات:

الفرضية الأولى :

إن إهمال الدراسات الاجتماعية عند تصميم سكنات البيع بالإيجار يؤدي إلى إحداث تغييرات داخلية وخارجية على المستوى المعماري والعمراني لهذه السكنات.

الفرضية الثانية:

إن غياب المعايير التقنية عند التصميم والإنجاز لسكنات البيع بالإيجار أدى إلى إحداث التغييرات الداخلية والخارجية للناحية المعمارية والعمرانية لهذه السكنات.

3. أهداف الدراسة:

- ✓ إن الهدف الرئيسي الذي تسعى الدراسة الى تحقيقه هو تدعيم مراحل إتخاذ القرارات التخطيطية و التصميمية بالمعلومات اللازمة (معايير التقييم) مستقبلا، وذلك من خلال إنشاء قاعدة معلومات و هذا بالإعتماد على أساليب علمية.
- ✓ تقييم أداء سكنات البيع بالإيجار، و الوقوف عند الأسباب الحقيقية للمشاكل القائمة و إيجاد الحلول المناسبة.
- ✓ تطبيق تقييم مابعد الإستغلال(الإشغال) في الميدان وإثبات فعاليته في تحسين أداء سكنات البيع بالإيجار.
- ✓ الوصول إلى تصميم و تخطيط مشروعات ترضي و تراعي النواحي الإجتماعية و التقنية لمستعمليها.
- ✓ تسليط الضوء على هذه الصيغة من السكن (سكن موجه للبيع بالإيجار) و إكتشاف العوامل المؤدية لتدهورها.

4. أسباب اختيار الموضوع:

- لعل من أبرز الأسباب التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع ما يلي:
- ✓ محاولة معرفة الأسباب الحقيقية التي دفعت بالمستعملين لإحداث التغييرات على سكنات البيع بالإيجار بالرغم من أن هذه الصيغة موجهة لفئة ذات دخل محدود.
 - ✓ الاستفادة من هذه الدراسة مستقبلا والتي تعتبر من الدراسات التقييمية لما بعد الإستغلال و محاولة تعميمها على سكنات البيع بالإيجار على المستوى الوطني.

5. أسباب اختيار منطقة الدراسة:

- ✓ تعتبر مدينة رأس الوادي كغيرها من المدن الجزائرية التي استفادت من برامج سكن موجه للبيع بالإيجار، ولكن هي الأخرى تعاني على مستوى هذا النوع من السكنات من التغييرات المستحدثة.
- ✓ سهولة الحصول على المعطيات الخاصة بمنطقة الدراسة.

6. منهجية البحث و أدواته:

- **فيما يخص الجانب النظري:** قمنا بتسليط الضوء على السكنات الجماعية الموجهة للبيع بالإيجار، وتقييم هذا النوع من السكن و الوقوف على واقعه وهذا من خلال جمع الوثائق و الكتب وكذا المذكرات التي يصب محتواها في موضوع بحثنا هذا.
 - **فيما يخص الجانب التطبيقي:** إسقاط الجانب النظري على أرض الواقع، وذلك عن طريق الإستعانة بمنهج التقييم ما بعد الإشغال بإستخدام الملاحظة الميدانية و الإعتماد على الإستمارة الموجهة لعينة من مستعملي السكن الجماعي و السكن البيع بالإيجار على وجه الخصوص، ثم تحليل هذه الإستمارة بالإضافة لإستخدام برنامج spss (التحليل العاملي) للكشف عن العوامل السالف ذكرها.
- وبخصوص المنهجية المستعملة :**

- **منهج التحليل الوصفي:** من خلال دراسة العمرانية للمدينة و كذا الدراسة الميدانية التي تم تطبيقها على الحي المعني بالدراسة، والتركيز على وصف و تحليل مكوناتها العمرانية.
- **المنهج التاريخي:** من خلال دراسة التطور التاريخي للمدينة.
- **منهج التحليل و المقارنة:** يبرز تطبيق هذا المنهج في بحثنا، في الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة و المقارنة بين نتائج عملية التحليل الإحصائي.

7. هيكلية المذكرة:

شكل رقم (01): يوضح هيكلية المذكرة

تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال

مقدمة عامة

الجانب النظري

الفصل الثاني: مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الإستغلال.

الفصل الأول: سكن البيع بالإيجار في الجزائر و تحديد المفاهيم

الدراسة التحليلية

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للمدينة ومنطقة الدراسة

الجانب التطبيقي

الفصل الرابع: تقييم مابعد الإستغلال والمعالجة الاحصائية باستخدام برنامج SPSS

خاتمة

الفصل الأول: الجانب النظري

سكن البيع بالإيجار في الجزائر وتحديد المفاهيم.

تمهيد:

I_القسم الأول: تحديد المفاهيم.

1.I_ مفهوم السكن.

2.I_ مفهوم المسكن.

3.I_ وظائف المسكن.

4.I_ أبعاد المسكن .

5.I_ أهمية المسكن.

6.I_ الوظيفة السكنية والحي.

7.I_ العوامل التي تتحكم في إختيار الموقع السكني.

II_القسم الثاني: سكن البيع بالإيجار في الجزائر.

1.II_ نبذة تاريخية عن سكنات البيع بالإيجار.

2.II_ سكنات البيع بالإيجار في القانون الجزائري.

3.II_ خصائص سكنات البيع بالإيجار.

4.II_ كيفية الحصول على السكن الموجه للبيع بالإيجار.

5.II_ العائلة الجزائرية و خصائصها السوسيو ثقافية.

6.II_ أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية.

خلاصة الفصل.

تمهيد :

لا شك أن لدراسة المصطلحات والمفاهيم أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية و توجيه مسارها من ناحية أخرى, وذلك لأن للمفاهيم دور كبير في تحديد الاطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها, كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة التي تتواجد بها الظاهرة المدروسة, ودون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لها لا نستطيع أن نقدم التعريفات الاجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا, خاصة أن تلك المفاهيم ما تزال تحتاج لمزيد من الوضوح وكذا تحديد الإطار النظري لدراستنا. (فادية عمر الجولان, 1993)

حيث سنعرض في هذا الفصل مجموعة من المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بموضوع دراستنا والتي في عمومها مفتاحية كالسكن، سكنات البيع بالإيجار، المسكن، الوظيفة السكنية ... كما سنتطرق كذلك الى العائلة الجزائرية و خصائصها السوسيوثقافية باعتبارها المستعمل الحصري للسكن من جهة، وكونها اللبنة المهيكلية لبناء المجتمع الجزائري من جهة أخرى.

I_ القسم الأول: تحديد المفاهيم

1.I_ مفهوم السكن:

إن السكن أو ما يعرف "السكنى" وتعني مجموع كفايات أشغال و إستعمال الأفراد و الأسر والجماعات لفضاءهم السكني، كما تشير أيضا إلى الإطار الإيكولوجي لحياة نوع ما، كما يشير المسكن إلى مكان داخلي مغلق ومغطى أين تسكن بطريقة دائمة بالإضافة أنه يعبر عن عدد من أشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء إجتماعي و أسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلافات في المعاني (Serfaty_).

(Garzon2003.P61)

كما يعتبر المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه، كما أن السكنية و الإستقرار شرط ضروري للإنسان من أجل تجديد نشاطه و بالتالي يعطيها القدرة على مواجهة أعباء الحياة، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفها الإنسان في شكل مغارة و تطور ليأخذ شكلا (J.E.Havel habitat et logement 1968.P12).

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف يبقى بعيدا عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، حيث اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب إختصاصه.

فعرفه "هافل" بالمجال الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

(J.E.Havel habitat et logement 1968.P12)

وعليه فالسكن هو أحد المتطلبات الأساسية التي من شأنها أن تعطي مفهوم البيت الملائم وهذا ما جعل للسكن معاني متعددة تتعدد و تختلف على حسب الدور الذي يلعبه أو الأهمية التي يحققها. (حاوشين ابتسام, 2012,ص3)

التعريف الإجرائي: السكن هو ذلك المكان الذي يأوي إليه الانسان ويوفر له مجموعة من المتطلبات التي تجعله في راحة و طمأنينة، سكنية وإستقرار من أجل تجديد نشاطه.

2.I_ مفهوم المسكن:

أ. **من الناحية اللغوية:** المسكن من السكن والسكون. (حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية سنة 2016 ص 38)

ب. **إصطلاحاً:** السكن أي ثبوت الشيء بعد تحركه وهو يستعمل في الإستيطان فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي أستوطنه فلان. (حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية سنة 2016 ص 38)

و المسكن هو الذي تسوده العلاقات الإنسانية يكفل تماسك الأسرة و رقيها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته و كيانه الاجتماعي و يحمي حياته الخاصة بشكل عادي. و يكون بذلك من أهم حاجات حياة الفرد و الأسرة و شكل من أشكال ثقافتها المادية. (ق، أحمد صبور، سنة 1959، ص 59)

كما يعتبر مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب وود، تجاه مسكنه و من يشاركونه المسكن و بهذا يكون إتجاهه خصوصية و مميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه (الشيخ احمد رضا، سنة 1959، ص 57)

ج. المعنى النفسي للمسكن:

يقول الله تعالى في كتابه الكريم: "و الله جعل من بيوتكم سكناً" (سورة النحل الآية 80)

يذكر الله سبحانه و تعالى في معرض الإمتنان على عباده ما جعل لهم من سكن في البيوت بما تحمله هذه الكلمة من معاني نفسية و مادية من حيث أنهم يآوون اليها ويستترون و ينتفع بسائروجه الانتفاع فالمسكن دنيا الإنسان يقضي معظم أيام حياته (ما بين 12-16 ساعة/يوم).

د. **التعريف الإجرائي:** المسكن هو ذلك الإنشاء الهندسي المصمم بطريقة فنية و جمالية راقية، فهو بذلك وعاء فيزيائي وضع لتنظيم تحت سقفه الأسرة تربط بينهم روابط حب و تعاطف بكل ما تحمله من خصوصية وعادات و تقاليد، و يشترط أن يكون ملائماً للسكن

بحيث يؤدي و وظائف متنوعة و راقية و يشعر بالراحة، فهو بإختصار مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجاتها المختلفة و يعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها و كل ما تحمله من مبادئ.

3.I_ وظائف المسكن:

للمسكن أكثر من وظيفة هي سبب وجوده، وهذه الوظائف لابد أن يحققها بكل فعالية، حيث قام **Robert LerouX** بدراسة حول إيكولوجية الإنسان، فتوصل في كتابه أن المسكن يستجيب إلى وظائف ثلاث هي:

- ✓ مكان يلعب دور وقاية الإنسان و الأسرة من العواصف و الأمطار و الثلوج و حرارة الشمس (وظيفة وقائية).
- ✓ يؤدي دور أمني حيث أنه يحافظ على أمن و سلامة الأسرة من العدوان الخارجي.
- ✓ يحافظ على الحياة الخاصة للأسرة، التي لاترغب أن يطلع عليها.

4.I_ أبعاد المسكن:

للمسكن أبعاد أساسية مهمة لبنائه حتى يؤدي وظيفته على أكمل وجه و يساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكريا و ماديا، و نشير إلى أن هذه الأبعاد توضح لنا بعض الممارسات الخاطئة في البناء نجدها في تحليل أبعاد المسكن وهي:

1. البعد الإجتماعي: المقصود بالبعد الإجتماعي تلك المعايير الإجتماعية المؤثرة في

تصميم و تشييد المسكن، وهذه المعايير تأخذ بأسس عملية تصميم و بناء المسكن و التي يمكن أن نوجزها في النقاط التالية:

النمطية المسيطرة على التصميم و التشييد وذلك بسبب مجارات الآخرين و تماشيا مع وضع سائد في حقبة معينة فنجد في كل فترة معينة ما بين كل خمسة أعوام الى عشرة أعوام يعود نمط معين من أنماط التصميم و مواد البناء ومن أمثلة ذلك زوايا قائمة ثم تحول النمط الى

زوايا دائرية، و هكذا فيما يخص عنصر معين. و فيما يخص العناصر الأخرى تتكرر نفس الدورة في أعمال الواجهات من تصميم ومواد الطلاء وغير ذلك. (سلوى محمد سعيد, 1986, ص53)

1. البعد الهندسي: و يقصد بهذا البعد مايتعلق بأمور الهندسة و العمارة في مسألة السكن، و هذه نوردتها في النقاط التالية:

أ. التصميم المعماري: وهو تحويل المتطلبات الوظيفية الى أشكال و فراغات معمارية ذات علاقة تكاملية فيما بينها، وهذه الفراغات إما أن تصمم حسب الوظيفة المطلوبة لكل فراغ أو أن تصمم وفق مؤثرات أخرى قد تكون شخصية أو إجتماعية، و الملاحظ لأعمال التصميم يجد أن المؤثرات الشخصية والإجتماعية طاغية في موضوع التصميم حتى نتج عن ذلك كثيرا من الزيادات في العناصر و التضخيم لمساحتها مما أوجد عناصر لا تؤدي وظيفتها بكفاءة أو لا تؤدي أي وظيفة.

ب. التصميم الهندسي: وهو يشمل النظم الانشائية و الكهربائية و الميكانيكية التي تكمل التصميم المعماري و تجعل من المسكن بيئة مريحة لساكنيه، فالنظام الإنشائي السائد هو نظام الهيكل من قواعد و أعمدة هذا النظام المكلف، يضاف الى ذلك أن التصميم الإنشائي يبنى على دراسات علمية لتربة الموقع مما يجعل التصميم الإنشائي يقوم على فرضيات محافظة جدا الأمر الذي يؤدي إلى مبالغة في الإحتياجات المكلفة جدا.

5.I_ أهمية المسكن :

- **الأهمية الحيوية و البيولوجية للمسكن:** يعتبر السكن من الإحتياجات الأساسية للإنسان، فالإ جانب أنه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية، فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية و الجسدية، يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته و كرامته. (ن,سوالمية,السكن و الساكن و المحيط, 2013, ص55)
- **الأهمية الإجتماعية و التربوية و الأمنية للمسكن:** على إعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد و الأسر من قساوة العوامل الطبيعية، و ينوه ابن خلدون "أن المدن قرار تتخذها الأمم عند الغاية المطلوبة..... وتتجه إلى إتخاذ المنازل للقرار، ولما كان

ذلك للقرار و المأوى، وجب أن يراعى فيه دفع المضار بالحماية من طواقمه.(ابن خلدون عبد الرحمن، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، ص939)

و للسكن أثر إجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الإجتماعية، و الثقافية في المحيط الذي يسكنه و يعيش فيه، بإعتباره كائن إجتماعي بطبعه ولا يمكن العيش وحده.

6.I_ الوظيفة السكنية و الحي السكني:

1. مفهوم الوظيفة السكنية:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للمدن، فبالإضافة إلى المراكز، المصانع المستودعات و مختلف التجهيزات نجد المساكن في كل مكان في المدينة.

وقد إهتمت الدراسات الحضرية بصفة عامة و التخطيط الحضري بصفة خاصة بالوظيفة السكنية نتيجة لارتباطه بتكدسات سكانية كبيرة، لذا ينظر إلى هذه الوظيفة بإعتبارها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الإستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري.

2. مفهوم الحي السكني :

يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات إجتماعية كثيرة كالتعارف و تبادل الزيارات و الحاجات و الخدمات و القيام بفعاليات مشتركة كالإجتماعات و غيرها، وقد إتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية التخطيط.(صبري فارس الهيتي، 2009، ص10)

و يعبرالحي السكني عن المكان الذي يحيا فيه الإنسان فهو حيز جغرافي و إجتماعي و بالحي تحيا جماعات من الأفراد الذين تربطهم علاقات و طيدة.

1. العوامل التي تتحكم في إختيار الموقع السكني:

من الصعب تحديد العوامل التي تتحكم في إختيار الموقع السكني بصورة دقيقة و ذلك لتشابك و تداخل الكثير من المؤثرات و إختلافها من مدينة إلى أخرى، وهنا سوف نتعرض بإختصار و بصورة عامة بعض العوامل البارزة و هي:

- القرب و البعد من مكان العمل و الخدمات فالساكن في العادة يفضل أن يكون مسكنه قريب من مكان تسوقه و كذا مدرسة أولاده.
- تفضيل المناطق الهادئة و الأقل تلوثا على المناطق الصاخبة والملوثة في المدينة.

II_القسم الثاني: سكن البيع بالإيجار في الجزائر

1.II_ نبذة تاريخية عن سكنات البيع بالإيجار:

لقد ظهرت فكرة السكن الجماعي نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان قصد التغلب على أزمة السكن و الإسكان التي عرفتھا الدول الأوروبية عموما بعد الحرب العالمية الأولى وبعد الحرب العالمية الثانية زاد إنتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان وهذا لتسهيل تمركز أعداد كبيرة من السكان حول المناطق الصناعية و التجارية الكبرى، كما تعود نشأة هذا النمط العمراني بفعل التحولات التي مست البنية العمرانية نتيجة التطور التكنولوجي، بالإضافة إلى الجانب الإقتصادي الذي كان له الأثر الكبير في إنتشار هذا النمط جراء هيمنة الفكر المادي آنذاك. برز هذا النمط من الإسكان في الجزائر في عهد الإستعمار الفرنسي في الخمسينات.

بعد الإستقلال تبنت الجزائر سياسة الإسكان الجماعي بغية الحد من توسع الأحياء القصديرية و القضاء على الطلب المتزايد للسكن، و نظرا لعدم وجود إطارات جزائرية مختصة في بناء العمارة.

أسندت معظم المشاريع الإسكانية إلى شركات أجنبية حيث ركز أصحاب هذه المشاريع على الدراسات التقنية و الإقتصادية فقط بهدف توفير أكبر عدد ممكن من السكنات مهمة بذلك الجانب الإجتماعي و الثقافي للمجتمع الجزائري و إعتمدت على مشاريع تربت في بيئة أجنبية غير البيئة المحلية الأمر الذي قوبل بالرفض في بعض الأحيان من طرف السكان لعدم قدرتهم على التكيف مع هذا النوع من السكن.(عبد الحميد ديلمى, 2007, ص178).

و يعتبر السكن الموجه للبيع بالإيجار من النماذج السكنية التي إعتمدتها الدولة الجزائرية كحل لأزمة السكن و الإسكان موجه لفئة ذات دخل متوسط و الذي يتراوح بين 24.000 دج و 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أي 10.800 دج. دخلت هذه الصيغة حيز التنفيذ سنة 2001 مع برنامج أول (AADL1) و التي تضمنت 55.000 سكن.

صورة رقم 01: توضيح أول سكنات بصيغة AADL في الجزائر



المصدر: <https://www.bing.com/searchq=AADL1>

II.2_ سكنات البيع بالإيجار في القانون الجزائري:

جاء البيان المقصود من السكن الموجه للبيع بالإيجار في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في أفريل 2001 المحدد لشروط و كفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها. (الجريدة الرسمية، م ت 01/ص 105) و تعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لإملاكه عند إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد. تستهدف هذه الصيغة المواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي باعتباره مخصص للمعوزين بالدرجة الأولى و لا الترقوي لإرتفاع سعره.

3.II_ خصائص سكنات البيع بالإيجار:

تتمثل خصائص سكنات البيع بالإيجار فيما يلي:

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

✓ تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.

4.II_ كيفية الحصول على السكن الموجه للبيع بالإيجار:

أ_ شروط الترشح:

- عدم إستفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية أو لإعانة مالية.
- عدم إمتلاك مسكن خاص.
- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

ب_ الإجراءات:

- يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن و تطويره.
- تقديم دفعة مالية تقدر ب 25% على الأقل من ثمن المسكن.
- يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

5.II_ العائلة الجزائرية و خصائصها السوسيو ثقافية:

إن العائلة الجزائرية اليوم صورة لعمليات التطور الإجتماعي، التي تكونت عبر مراحل تاريخية مختلفة وهي إنعكاس للنمط الثقافي و الديني و الإقتصادي والقانوني و التقاليد و أعراف و عادات المجتمع المحلي الذي تحيا و تتطور فيه، و المسكن عبارة عن مرآة تعكس صورة هذه الحضارة للمجتمع. و نظرا لأهمية الموضوع الذي يصب في هذه الدراسة بات علينا من الضروري معرفة مكونات و خصائص العائلة و الأسرة الجزائرية بإعتبارها مستعملة هذا النوع من السكن (La sociologie de la famille, Paris, 1996, P16).

II.6_ أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية على السكن الجماعي:

إن تبني الجزائر للطابع الجديد الأوروبي للمساكن والذي يتسم بوجود مدخل مشترك واحد وله مقاييس هندسية محددة، هذه الخصائص تجعل الإنسان مقيدا بها بحيث دخوله و خروجه من باب واحد مع جيرانه يستوجب أن يكون مبني على شروط و أن يخضع لمعايير قد تكون ملائمة في كل الأحوال ومن ناحية شكل الغرف أو عددها تجد الأسرة الجزائرية عاجزة عن إستقبال الضيوف إلا من أفراد العائلة الممتدة، أو عدد محدود من الجيران أو الأصدقاء إذ أن أغلبية سكان العمارات يحبون ضبط علاقاتهم الاجتماعية و تحديدها ضمن روابط رسمية خالية من التفاعل الوجداني الاجتماعي. (بن سعيد سعاد, 2007, ص08)

والسكن الحضري الجديد أنجز لتكوين فرد جديد وأسر جديدة بغض النظر عن كل الإعتبارات و الخصائص النفسية و الاجتماعية للفرد و العائلة من حيث أن لها عاداتها وتقاليدها، كما أن هذا النوع من السكن يلزم الفرد و الأسرة أن يتقيد بشروط عديدة إزاء جيرانه الذين يسكنون أو يشاركونه العمارة كأن يلتزم بالهدوء في أوقات معينة من اليوم حيث يجب عليه أن لا يحدث ضوضاء أو أصوات تزعج من تحته من سكان أو القيام بتجمعات في السلالم تعيق صعود و نزول السكان أو إزعاجهم بقرع الجرس دون أسباب، يجعل الحياة في هذه السكنات يتخللها اضطرابات في السلوك و الأفكار ومنه ينعكس على الروابط و الإتصالات بين السكان في الحي الواحد وحتى العمارة، معنى ذلك أن علاقاتهم تلاشت ولم تبقى محافظة إلا على شكلها و معناه السطحي حيث يتبادل السكان التحيات تارة بالكلمات و تارة لا تتعدى فقط رفع الأيدي أو بحركات مثل هز الرأس فقط. (بن سعيد سعاد, 2007, ص90)

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى أهم المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالسكن بصفة عامة، و السكن الجماعي بصفة خاصة وذلك من أجل تسهيل فهم الموضوع وتحديد مساره تم ضبط مفهوم السكن الموجه للبيع بالإيجار وجل العناصر المتعلقة بهذه الصيغة، كما تطرقنا أيضا إلى العائلة الجزائرية و خصائصها من أجل فهم التغيرات التي أحدثت نتيجة الصعوبات التي واجهت الأسرة الجزائرية في التكيف مع هذا النمط من السكن.

الفصل الثاني : مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الإستغلال

تمهيد

1_ التقييم .

1.1_ مفهوم التقييم.

2.1_ أهمية التقييم.

3.1_ أهداف التقييم.

4.1_ مبادئ التقييم.

5.1_ أنواع التقييم.

6.1_ مراحل التقييم.

7.1_ جوانب التقييم.

2_ تقييم ما بعد الإستغلال.

1.2_ نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإستغلال .

2.2_ تطور مصطلح تقييم ما بعد الإستغلال .

3.2_ تعريف تقييم ما بعد الإستغلال.

4.2_ أهداف تقييم ما بعد الإستغلال.

5.2_ مستويات تقييم ما بعد الإستغلال.

6.2_ مراحل تطور تقييم ما بعد الإستغلال.

3_ الدراسات السابقة .

خلاصة الفصل

تمهيد:

إن أي دراسة تستدعي منا توفير الوسائل العلمية و المقاربات التي تتناسب و طبيعة الموضوع محل الدراسة، في هذا الفصل سنتطرق لدراسة مقارنة تقييم ما بعد الإستغلال من خلال تقييم أداء المباني من الناحية التقنية و الوظيفية و السلوكية، سنحاول التركيز على مفهوم تقييم ما بعد الإستغلال بعرض ملخص له، وذلك من أجل الوصول إلى أقصى درجة فهم لمكوناته، سنتطرق أيضا لعرض بعض الدراسات السابقة التي تناولت موضوع تقييم ما بعد الإستغلال.

1_التقييم:

عملية التقييم عبارة عن نشاط إداري يقيس بدقة مدى تحقيق الأهداف والغايات المطلوبة ويتمحور حول متابعة عملية التنفيذ ورصد الأخطاء فيها، ويقدم تقريرا بذلك، اتخاذ القرار المناسب بشأن تلك الأخطاء، وتتطلب هذه العملية فحصا دقيقا لآلية العمل وخطواته، بصورة تضمن قياس الأداء الذي يتيح فرصة المقارنة الحقيقية بين الأداء المخطط له مسبقا والأداء الفعلي وتحديد الانحرافات، أي أن التقييم باختصار هو عملية منظمة لقياس مدى قدرة الأداء الحالي على إتمام المهام المطلوبة كما يجب الكشف عن مواطن الضعف في خطوات العمل المختلفة.

إن التقييم هو أداة لمعرفة مدى نجاح المشروع أو السياسة المتبعة.

1.1_ مفهوم التقييم :

تقييم المشاريع هي المرحلة الأخيرة في مجال إختيار وإعداد وتنفيذ المشاريع الإنمائية، بمعنى آخره والخطوط الأخيرة التي يجب على إدارة المشاريع الإنمائية القيام بها لدراسة وتحديد هل المشروع مناسب أم لا؟ وهل يجب أن يستمر هذا المشروع أم يجب إضافة تعديل عليه أم إنهائه؟ (ضرار العتيبي وآخرون، 2007).

2.1_ أهمية التقييم :

يحظى التقييم أهمية بالغة بالنسبة لمشاريع التنمية، لأنه الوسيلة المناسبة لجعل المخطط على بنية من نتائج عمله خلال المراحل السابقة من الخطة التنموية، فهذا ما هو إلا عملية وضع المشروع تحت الإختبار منا لجوانب الإدارية والمحاسبية والإنتاجية، بحيث يؤدي هذا الإختيار إلى توجيه المخطط لجوانب القصور والضعف في مراحل التخطيط السابقة للعمل وتصحيح المسار وضبطه في الوقت المناسب.

إن عملية التقييم دائمة الحدوث في الحياة العملية فالموظف يتم تقييمه وإعداد تقرير عن مستوى أدائه.

إن عملية التقييم ضرورية لمعرفة مدى الإنجاز الذي تم تحقيقه والحكم على مدى نجاح أو فشل المشروع الإستثماري.

تتزايد أهمية التقييم في الدول النامية وذلك لأن الخطط التي ترسم في هذه الدول كثيرا ما تقتصر إلى الموضوعية وعدم توفر البيانات الدقيقة والمتكاملة، وبالتالي تكون التنبؤات بالمشاريع وبرامج التشغيل غير متكاملة مما يؤدي إلى تقييم الأداء أولا وكشف الإنحرافات قبل حدوثها الأمر الذي يكلف تلك المؤسسات الكثير. (ضرار العتيبي وآخرون، 2007).

3.1_ أهداف التقييم: (سمية فرحاتي وآخرون، 2013).

التقييم يحقق أهداف عديدة أهمها:

- ✓ دعم وترشيد جهود التخطيط عن طريق المقدرة على كشف الإنحرافات والقصور والأخطاء في الخطط الموضوعية مسبقا وإجراء التعديلات اللازمة.
- ✓ العمل على تقليل الخسائر بقدر الإمكان حيث يؤدي التقييم إلى إيقاف بعض المشاريع التي يتأكد من عدم صلاحيتها وعدم جدواها الإقتصادية والإنتاجية كما أن التقييم يعمل على كشف جوانب الهدر والتبذير في الموارد.
- ✓ التقييم السليم والموضوعي يؤدي إلى تصحيح سياسات التخطيط في المحاولات المختلفة.

- ✓ يؤدي التقييم الشامل لمشاريع التنمية إلى التأكد من سلامة تخصيص الموارد لكافة القطاعات الإقتصادية والصناعية والخدماتية، فالتقييم الجيد يؤدي إلى إكتشاف الخل.
- ✓ يؤدي التقييم إلى تحقيق التوازن والتنسيق بين مختلف مشاريع القطاع الواحد بما يحقق ترشيد الإنفاق والقضاء على التكرار والتضارب.
- ✓ يؤدي تقييم المشاريع المتشابهة إلى الإستفادة من المشاريع الناجحة.
- ✓ إن عملية التقييم وخاصة في المشاريع المتشابهة تساعد في الحكم على مدى نجاح المشروع من عدمه.
- ✓ إن عملية تقييم المشاريع تؤدي إلى النهوض بالمشاريع الإستثمارية ككل.

4.1_ مبادئ التقييم: (ضرار العتيبي وآخرون، 2007)

- لضمان الوصول إلى تقييم سليم موضوعي للمنظمة أو المشروع يجب مراعاة بعض المبادئ الهامة والتذكير منها ما يلي:
- ✓ عدم الإنحياز في عملية تقييم المشروعات، كما يجب أن تتم عملية التقييم بناء على أسس موضوعية سليمة وواقعية.
 - ✓ الواقعية والإبتعاد عن التأثير بالصراعات وخاصة تلك التي تظهر في الدول المتقدمة إقتصاديا وصناعيا لأن ذلك يؤدي إلى هلاك وشلل المشروع.
 - ✓ الإعتماد على معايير موضوعية ثابتة في التقييم، حيث إختلاف هذه المعايير من مشروع إلى آخر يعمل في نفس المجال.
 - ✓ الإعتماد على معايير تقييم موضوعية قابلة للقياس رياضيا مثل نسبة الأرباح أو العائد على الإستثمار ومستوى الإنتاج لمدة معينة إلى معدل متوسط الإنتاج وغيرها.
 - ✓ الإعتماد على بيانات صحيحة موثقة وفق الطرق الصحيحة والقانونية والإبتعاد قدر الإمكان عن البيانات التحليلية وغير الكاملة.

- ✓ عدم المبالغة في النتائج خاصة إذا ما كانت تلك النتائج إيجابية.
- ✓ توحيد معايير التقييم الدوري أو الجزئي إلا أنه يفضل أن يكون التقييم شامل لكل الجوانب.
- ✓ يجب أن يرتبط موضوع التقييم بمسألة الثواب والعقاب وإستخدام الحوافز المادية والمعنوية.

5.1_أنواع التقييم: (ضرار العتيبي وآخرون، 2007)

هناك أكثر من نوع واحد لعملية التقييم، وذلك وفق الحاجة لعملية التقييم، وكذا الزمن المتاح للقائم به، ولعل أهم هذه الأنواع ما يلي:

أ- **التقييم المبدئي والتقييم النهائي:** يقصد بالتقييم المبدئي إستخدام مؤشرات أولية للحكم على جانب معين للمشروع والذي يراد تقييمه، أما التقييم النهائي فهو الذي نصل إليه بعد إستكمال كافة الخطوات اللازمة للتقييم والوصول إلى نتائج نهائية، منطقية، موضوعية حول الجانب المراد تقييمه.

ب- **التقييم الجزئي والتقييم الشامل:** إن التقييم الجزئي هو ذلك الذي يكون على جانب معين من جوانب التقييم مثل التركيز على التقييم المالي أو الفني في المشروع، دون التطرق إلى الجوانب الأخرى، فأحيانا ما نضطر إلى تقييم جانب من جوانب المشروع أثناء فترة حياة المشروع، للتأكد من سلامة المشروع من هذا الجانب .

كما أن التقييم الجزئي يستخدم في حال مرور المشروع بفترة عمل حرجة. أما التقييم الشامل فهو أن توضع المؤسسة تحت الفحص الدقيق والشامل من جميع الجوانب المحاسبية والمالية والفنية والإدارية وغيرها، أي بمعنى نقيم جميع الجوانب التي يمكن تقييمها.

ت- **التقييم الدوري والتقييم الطارئ:** التقييم الدوري هو الذي يتم وفق فترات زمنية متساوية كأن يكون شهريا أو سنويا مثل إصدار قوائم مالية كل سنة، شهور وهكذا...

أما التقييم الطارئ فهو الذي يتم في حالات معينة كالحالات التي يتم فيها دمج المؤسسة أو بيعها أوفي حالات تكون المؤسسة تمر بوضع غير طبيعي وحرصاً يتطلب ذلك تحليل الأسباب الكامنة وراء ذلك العمل على تالفي النتائج المتوقعة من تلك الحالة.

6.1_مراحل التقييم: (ضرار العتيبي وآخرون، 2007)

لابد أن يمر التقييم بعدة مراحل ويجب أن يكون هادفاً، ويحقق فوائد معينة ويمر بمراحل معينة هي:

- **تخطيط التقييم:** بمعنى وضع برامج للقيام بالخطوات اللازمة للتقييم مثل تحديد برنامج زمني مفصل للبداية والنهاية وتحديد ميزانية التكاليف والجوانب التي سوف تخضع للتقييم ومصادر البيانات والطرق المعول عليها وتحديد المعايير التي سوف تستخدم لتقييم كل جانب وغيرها من الجوانب التي يجب معرفتها منذ البداية.
- جمع البيانات.
- تصنيف البيانات وتحليلها.
- استخلاص النتائج والمتمثلة في الحصول على مؤشرات مختلفة من واقع البيانات التي تم الحصول عليها.
- كتابة التقرير النهائي وهي عبارة عن خلاصة للنتائج التي انتهى إليها التقييم.

7.1_جوانب التقييم:

المقصود بجوانب التقييم تلك الجوانب التي يركز عليها عمل القائم بعملية التقييم، وتكون مجالا لتطبيق إصدار الحكم على ذلك الجانب من أداء المشروع وفق تلك المعايير، مما لا شك فيه أن تعدد جوانب التقييم يؤدي إلى سلامة تقييم المنشأة أو المشروع وسلامة الحكم عليه بموضوعية دون تمييز أو إهمال، ولعل من أهم جوانب التقييم ما يلي:

- التقييم الإداري (المراجعة الإدارية).
- التقييم المحاسبي (مراجعة الحسابات).
- التقييم الفني (الإنتاجية، السلعة، الآلات).

• التقييم المالي (المحاسبة الإدارية).

مما سبق يتضح لما لعملية التقييم من دور في إرساء قواعد المشاريع والنهوض بها، خاصة في عصرنا هذا وما تلاقيه هذه المشاريع الإنمائية من تحديات متواصلة وأسواق معقدة ومنافسات شديدة.

2_تقييم ما بعد الإستغلال "poste Occupancy Evaluation :

1.2_نبذة تاريخية حول التقييم ما بعد الإستغلال:

بدأ التقييم ما بعد الإستغلال كنتيجة لنمو أبحاث بيئية و سلوكية طورت بواسطة علماء إجتماع و علماء النفس، الذين كانوا مهتمين بفهم خبرة مستعملي المبني و الإستفادة منها في فهم العلاقة بين المستعمل و المبني، ليصبح موضوع إهتمام المعمارين فيما بعد. في البداية أجريت الأبحاث على الأماكن التي كان يمكن الوصول إليها مثل: المساكن، الإقامات الجامعية وإقامات المؤسسات.

وفي الثمانينات (1980) قام عدد كبير من الوكالات العمومية بعمليات تنظيمية، الهدف منها تنظيم المعلومات والإستفادة منها في إتخاذ القرارات أثناء عمليات تسليم بناياتهم و ممارسات مثل: برمجة مرافق أصبحت تعتمد على بيانات تقييم ما بعد الإستغلال بعدما كانت تمارس بشكل روتيني لا يراعي الجوانب السلوكية و النفسية للمستعملين، حيث قامت وكالات مثل الأشغال العامة الكندية والولايات المتحدة للخدمة البريدية بإضافة تقييم البناء كخطوة أخرى في جمع و إدارة المعلومات. (محمد شهاب أحمد, 2008,ص130)

وبعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن المشاريع التي تم تصميمها دون الأخذ بعين الإعتبار إحتياجات و رغبات المستعمل أصبحت الحاجة الماسة إلى وجود أساليب علمية لمعرفة تأثير هذه المشروعات على مستخدميها فظهر في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا مع بداية الستينات ما يسمى بتقييم الإستغلال (Harvey.z Rabinowitz) كآلية لتقييم أداء المشاريع بعد إشغالها و الوقوف على مختلف النقائص و محاولة تجاوزها في المشاريع

القادمة، ليتطور بعد ذلك إلى علم قائم بذاته وفرع من فروع دراسة البيئة (محمد شهاب أحمد، 2008، ص130).

2.2 _تطور مصطلح تقييم مابعد الإستغلال:

لقد مر هذا المفهوم بمراحل عديدة منها الاعتقاد بأن العمارة تشمل تقييم الناتج الأولي للفكرة التصميمية و الآخر يؤكد على تقييم الناتج النهائي للتفاصيل و الرسومات التنفيذية، و القسم الآخر يؤكد على تقييم المشروع بعد التنفيذ و لكن الإتجاهات الحالية تؤكد على ضرورة تقييم المشروع المعماري في كافة المراحل منذ وضع البرنامج و مابعد تشييد المبنى وقد أطلق على هذا المفهوم تقييم مابعد الإشغال "POE" وهذا الإتجاه ظهر بعد أن أصبح المبنى لا يشمل الشكل العام أو الوظيفة أو مدى استيعابه لسلوكيات المستخدم فقط بل كذلك يشمل كفاءة أدائه من حيث:

- إتباعه لقواعد البناء العامة و تطبيق ضوابطها (Building Code) .
- مقاومته للكوارث الطبيعية.
- توفره على الخدمات الصحية و درئه لمخاطر الحرائق.
- الإضاءة و تقليل كمية الاستهلاك.
- إمكانية استخدام المعاقين للمبنى وكذلك كبار السن أو أي فئة خاصة من الناس. (Robert B, Bechtel et Arza CH, 2002, P308).

3.2 _تعريف تقييم مابعد الإستغلال:

هناك عدة تعاريف للتقييم ما بعد الاستغلال حيث:

عرفه برايزر "F.E Preiser": على أنه أداة تشخيصية و نظام يسمح لمسييري المباني بتحديد و تقييم منهجي للجوانب الأساسية لأداء المباني. (Preiser et all, 1988)

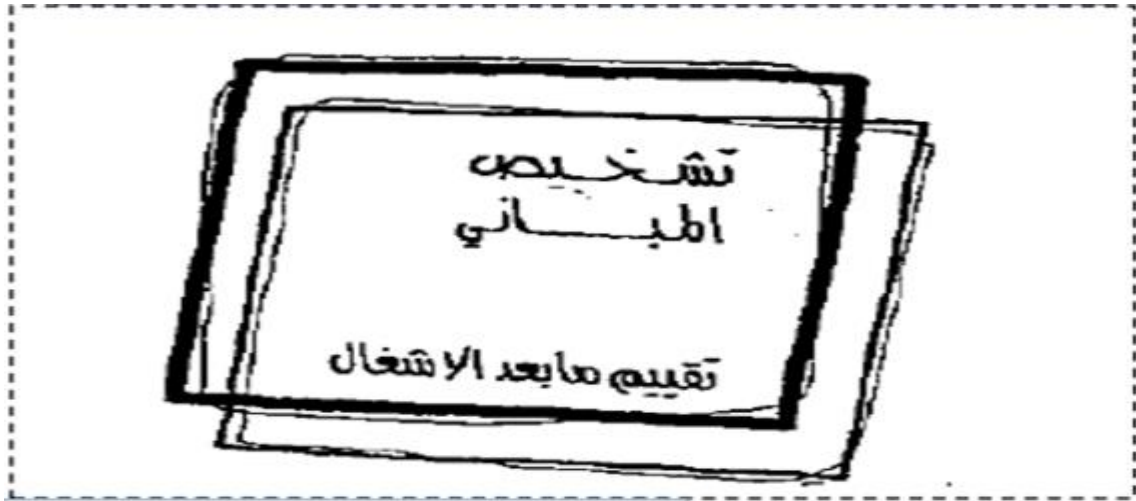
كما عرفه فيشر "Vischer": بأنه عملية تقييم المبنى بطريقة منهجية... بعد إنجازها و إشغالها بفترة زمنية معينة، وهو عملية تقييم المباني و المنشآت بطريق منهجية ومنظمة و بالغة الدقة في المرحلة التي تلي البناء، وبعد أن يتم إستغلالها لفترة.

كما عرفه "Kantrouitz": هي تشخيص حالات المباني و فحصها **building diagnostic**.

و عرفه كذلك الدكتور محمد شهاب أحمد : بأنه سياق عمل و أسلوب غايته إتخاذ قرارات بزيادة المعرفة المعمارية حول صلاحية القرارات التصميمية المتخذة مسبقا و تقييما للأفكار و المفاهيم التصميمية لمبنى محدد.

و عليه تقييم مابعد الإستغلال هو عملية لتقييم المنشآت بطريقة منهجية منظمة و دقيقة في مرحلة ما بعد البناء بالفعل و الإشغال، لمعرفة ودراسة احتياجات المستخدمين و مدى تلبية القرارات التصميمية لهذه الاحتياجات.

الشكل رقم (02): مفهوم تقييم ما بعد الإستغلال



المصدر: أحمد حسين كامل حنفي، 2004

4.2 _ أهداف تقييم ما بعد الاستغلال:

الهدف الأساسي لتقييم المشروعات الإشغال هو تدعيم مراحل إتخاذ القرارات التخطيطية و التصميمية بالمعلومات اللازمة المعتمدة على الأساليب العلمية في الحصول عليها و تحليلها وإستخلاص النتائج منها و تكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط و المصمم في عملية التغذية الرجعية (**feed back**) عند وضع برامج مشروعات جديدة. وهي بصفة خاصة الى دراسة تأثير المشروعات على البيئة و الأفراد و المجتمع و تحديد اسباب المشاكل القائمة و إقتراح حلول لها.

- ✓ معرفة مدى تحقيق المشروعات لأهدافها و مدى رضا المستخدم عنها.
- ✓ تأثيرها على مستخدم المكان من النواحي الإجتماعية، الثقافية و النفسية.
- ✓ تحديد إحتياجات وردود أفعال مستخدم المكان لما حوله.
- ✓ فهم تأثير القرارات التخطيطية و التصميمية على مستخدمي المكان.
- ✓ تقويم المشروعات و السياسات و البرامج المستقبلية.
- ✓ تحسين الأداء التخطيطي و التصميمي للوصول إلى بيئة عمرانية

أفضل (Presier.p11.2011)

5.2_ مستويات تقييم مابعد الإستغلال:

أوضح العديد من الكتاب و الباحثين مثل "برايزر " أن هناك ثلاث مستويات للتقييم وهذه المستويات هي: المستوى الدلالي (Indicative)، المستوى المتحري (Investigative) و المستوى التشخيصي (Diagnostic).

الشكل رقم(03):مستويات تقييم مابعد الإستغلال



المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال Post-occupancy evaluation، 2007

أ_ المستوى الدلالي (الإستدلالي) للتقييم Indicative :

هو مستوى لتقييم الأداء بعد الإشغال يشير إلى نواحي فشل و نجاح أداء البيئة المبنية و يستهلك وقتا قصيرا بين بضع ساعات وقد يمتد عدة أيام للمبنى أو الفراغ إعتقادا على خبرة القائمين بالبحث لذلك يجب أن يتوفر لديهم خلفية عن المواضيع المتعلقة بنوعية البيئة المبنية، تفقد المباني و الفراغات العامة و المقابلات الشخصية مع عينة مختارة من المسؤولين عن البيئة المبنية و مستخدميها للتقصي أو توضيح بعض النقاط و إضافة الملاحظات لإعداد التقرير النهائي و التوصل إلى إصدار التوصيات .(أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص605)

الشكل رقم (04): المستوى الدلالي للتقييم Indicative



المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال 'Post-occupancy evaluation'، 2007

ب_ المستوى المتحري (استقصائية) للتقييم (Investigative) :

هو مستوى من التقييم الأكثر تعقيدا من المستوى السابق حيث يتطلب المزيد من مصادر المعلومات و الوقت و العاملين بالبحث و كثيرا ما يتم القيام به بعد تحديد نواحي الأداء التي تحتاج مزيدا من الدراسة و التعمق بواسطة المستوى الدلالي، وتتعدى نتائج هذا المستوى مجرد تحديد المشاكل الرئيسية كما في السابق إلى مزيد من المشاكل و تفاصيلها، ويتم الإعتقاد في ذلك على معايير أداء تم تحديدها مسبقا من مراجع التصميم لنوعية البيئة المبنية المقيمة، أو بمقارنة أدائه الفعلي بمثيلها من البيئات المبنية.(أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص605)

الشكل رقم (04): المستوى المتحري (استقصائية) للتقييم (Investigative)

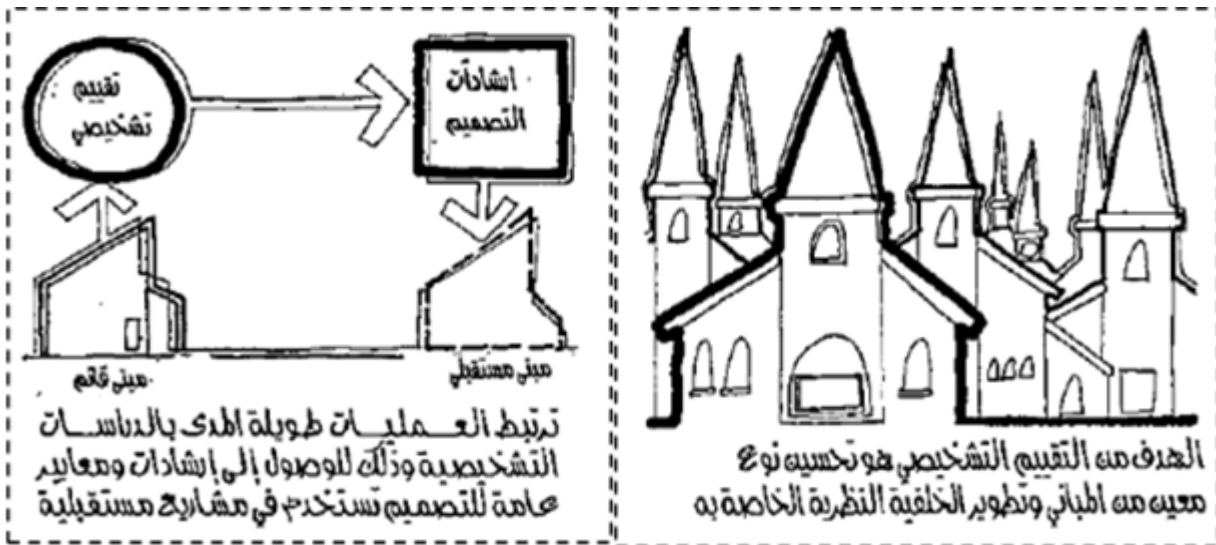


المصدر: المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال Post-occupancy evaluation ، 2007

ت_ التشخيصي للتقييم (diagnostic) :

هو أكثر المستويات شمولية و عمقا واستهلاكاً للوقت و الجهد (عدة شهور إلى سنة) و بالتالي فإن له القدرة على التنبؤ بالأداء المستقبلي للبيئة المبنية المقيمة وإثراء قاعدة المعلومات لصناعة نوعية البيانات المبنية المماثلة لها، ومن خلال تطوير معايير تصميمها و التعرف على العلاقات التبادلية بين المستويات الثلاثة، ويتبع هذا المستوى عدة أساليب لجمع المادة العلمية كاستمارات الاستبيانات، الملاحظة والقياسات المادية مثل قياس شدة الإضاءة). (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص 605)

الشكل رقم (06): المستوى التشخيصي للتقييم (diagnostic)



المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال Post-occupancy evaluation ، 2007

6.2 _مراحل تطور تقييم ما بعد الإستغلال:

تتضمن عملية تقييم ما بعد الإستغلال ثلاث مراحل لكل منها ثلاث خطوات وهي كالتالي:

أ. **التخطيط لتقييم ما بعد الإستغلال:** تشمل هذه المرحلة أنشطة إدارية و بحثية تهدف إلى الإعداد والتنسيق لتقييم الأداء قبل الشروع في البحث الميداني، ويتم ذلك وفق ثلاث خطوات متتالية هي:

- إستطلاع الأمر ودراسة الجدوى للتعرف على مجال وحجم التقييم وتحديد أهداف بقية الخطوات بالإضافة إلى تحديد مستوى المجهود لتقييم الأداء و تكلفته.
- تخطيط الموارد لتنظيم عملية التقييم من خلال تحديد وقت وتكلفة وهدف كل مهمة ومصادر المعلومات المتاحة لها مع توفير الدعم المناسب من قبل كافة مستويات المسؤولين بالمبنى.
- التخطيط للبحث لدراسة وتطوير خطة البحث لضمان الحصول على النتائج الموثوقة من أجل خدمة أهداف البحث في حدود الميزانية والوقت المتاحين، بالإضافة إلى الإجراءات المناسبة لتوزيع المسؤوليات مع تحديد مؤشرات عناصر التقييم وأسلوب قياسها كالتالي: إعداد مستندات تسجيل البيانات بالإضافة الى معدات تسجيل المعلومات من كاميرات وأجهزة... ووضع المعايير المناسبة لتقييم القياسات الأدائية وأخيرا تحديد مستخدمي الحي المتوقع تعرضهم لعملية البحث الميداني. (أحمد حسين كامل حنفي, 2004, ص60)

ب. القيام بعملية التقييم ما بعد الإستغلال:

هي عملية تهدف إلى جمع وتحليل المعلومات وضمان جودتها بالتنسيق بين مهامها المختلفة، والمعايشة الفعلية للبيئة المبنية التي يتم تقييمها، مما يمنح الباحث فهم أعمق لما تضمنه المعلومات التي يجمعها فيحللها بصورة أكثر نضجا وتشمل هذه المرحلة ثلاث خطوات أساسية:

- **البدء في جمع المعلومات من الموقع:** تهدف هذه الخطوة إلى جمع المعلومات بوضوح و دقة وتشتمل هذه الخطوة على التنسيق مع رؤساء الأحياء ومستخدميه.

متابعة وإدارة عملية جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات المطلوبة بصورة معبرة عن الواقع باستخدام خطوط إرشادية عملية لإكتشاف مشاكل البحث الميداني وحلها أول بأول وذلك عن طريق:

- القيام بإختبار تجريبي لأدوات جمع المعلومات قبل استخدامها بصورة شاملة، مثال ذلك إستمارة الإستبيان وقائمة أسئلة المقابلات الشخصية حيث يتم إختبارها على عينة من المستخدمين.

- التصوير الفوتوغرافي لظروف المبنى وأنشطته وتوثيق معلومات ضمنية.
- التسجيل الصوتي للقاءات الشخصية وتسيير عملية تسجيل الملاحظات.

➤ تحليل المعلومات: تهدف للحصول على نتائج ومحصلات مفيدة.

➤ ترجمة النتائج ووصف الأداء للمبنى (Interpretation) والحكم على جودة هذا

الاداء (Judgement) وشرح هذا الأداء (Explantation) وفي سبيل تحقيق هذه

الخطوات نتبع الإجراءات التالية:

- تجميع البيانات الخام.
- تفريغ البيانات وإعدادها لعمليات التحليل.
- تحليل البيانات ومراجعة وتجميع نتائج التحليل ثم تفسير هذه النتائج

(Interpretation Resulta).

ت. تطبيق التقييم مابعد الإستغلال:

هي المرحلة الأخيرة وتهدف إلى تنظيم المخرجات وعرضها في تقرير نهائي متكامل وإستنتاج المحصلة وإقتراح التوصيات المناسبة لها انتهاء بمراجعة نتائج تطبيق هذه التوصيات وتشتمل هذه المرحلة ثلاث خطوات:

➤ وضع النتائج والمحصلة في تقرير: تهدف هذه الخطوة إلى عرض النتائج بصورة منظمة

تعرض المحصلات و التوصيات وذلك في هيكل متكامل بصورة مرتبة طبقا لأولويات

المواضيع حسب الأهداف الرئيسية لتقييم مابعد الإشغال أو طبقا لمقياس البيئة المبنية

بدءا من الموقع العام حتى التفاصيل المعمارية.

➤ **إقتراح التوصيات:** تهدف هذه الخطوة إلى إقتراح التوصيات، لحل المشاكل سواء للمشروع محل التقييم أو لتحسين تصميم المشاريع المستقبلية.

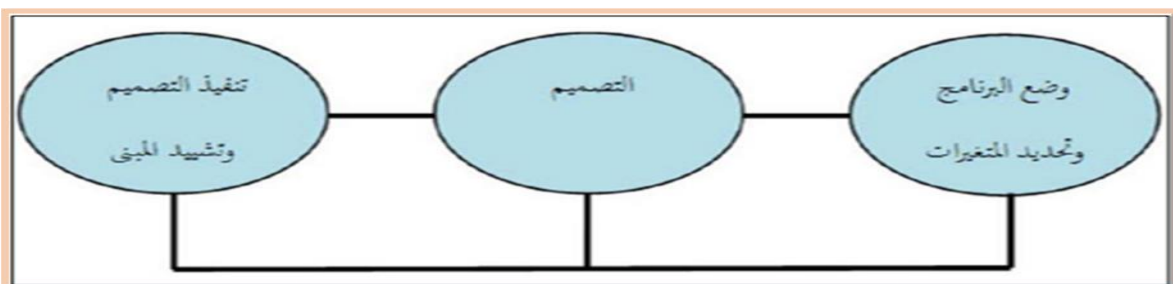
➤ **مراجعة نتائج تطبيق التوصيات:** الهدف من هذه الخطوة هي التأكد من مصداقية النتائج وما تفرزه من توصيات من خلال مراقبة نتائج تطبيقها سواء على المشروع محل التقييم أو في المشاريع الجديدة من نفس نوعيته، وذلك في إطار مبدأ تكامل وإستمرار دورة حياة عملية تقييم ما بعد الإستغلال حتى بعد الانتهاء من البحث. (أحمد حسين كامل حنفي 2004، ص60)

ث. أساليب وطرق تقييم ما بعد الإستغلال:

لأجل تحديد طرق التقييم لأبد من تحديد ماذا نقيم أو بعبارة أخرى هل التقييم ما بعد الإشغال يركز على النتائج التصميمي وبذلك يجب فهم المبنى لكي نتمكن من ماذا نقيم وعليه فإن المبنى يعني:

- ✓ مجموعة من المنظومات التي يمكن أن تشمل جملة من العناصر البنائية مثل: الأجر، الجدران، الأعمدة و الأبواب أو المنظومات الإنشائية المستخدمة ..إلخ.
- ✓ يمكن أن نفسر المبنى بكونه منظومة تتجمع فيها عدد من المنظومات الفرعية مثال ذلك:
 - منظومة توزيع الفضاءات من حيث تجاوزها، الأبعاد الهندسية ونسبها أو العناصر التشكيلية وتكوينها.
 - وقد يمثل المبنى بعض المفاهيم المتعددة مثال ذلك: المرونة في التصميم أو مدى إستيعابها للتفاعل الإجتماعي.
 - المراحل العملية لتشييد المبنى تمر بثلاث مراحل كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم (07): مراحل تشييد المبنى

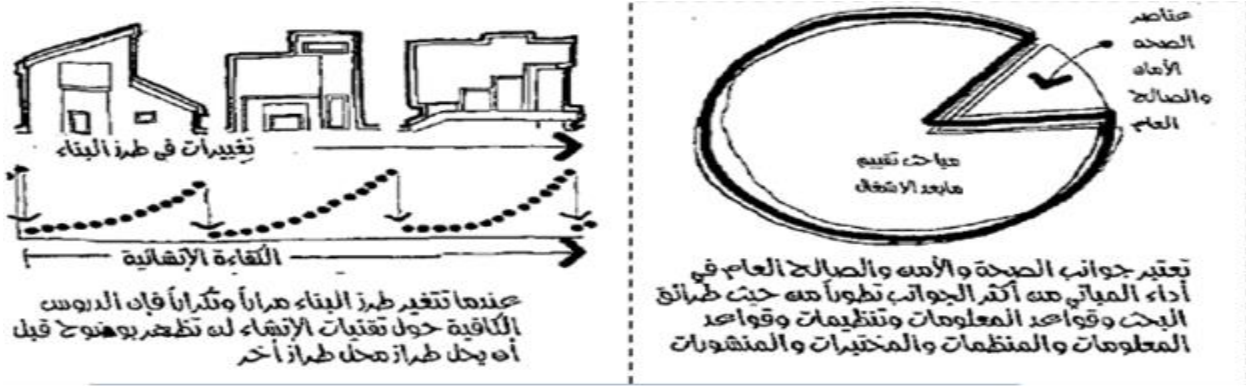


المصدر: محمد شيهاب أحمد، 2008

إن وضع البرنامج يعني تحديد المتغيرات الخاصة بالمشكلة التصميمية أي عملية تجزئة المشكلة من أجل وضع الحل المناسب لها، أما التصميم فهو يعني الحل المقترح أما التنفيذ فهو يعني وضع الحل موضع الإنشاء والتنفيذ كي يظهر التصميم فيزيائياً وبذلك فإن عملية التصميم تشمل كل مرحلة من هذه المراحل الثلاثة أي أن التقييم يكون على مستوى ثلاث نواحي تقنية (technical)، وظيفية (Functional)، وسلوكية (Behavioral)

- **حيث أن تقييم المبنى من الناحية الفنية:** أصبح في الفترة الأخيرة متقدماً وفقاً للقياسات الدقيقة وبفضل تقدم الأجهزة التقنية في القياس و تطورها كما أن البحوث العلمية ساعدت في وضع معايير مهمة يتم بموجبها قياس صلاحية المبنى مثال ذلك: خضوع المبنى إلى قواعد (codes) .
- **بالنسبة للنواحي البيئية والإنشائية:** من حيث توفر قنوات الصرف الصحي أو أجهزة الوقاية من الحريق أو استخدام المواد الإنشائية التي توفر الأمن وغيرها من القواعد و الضوابط التي يجب أن تتوفر في العناصر الإنشائية للمبنى وفقاً لطبيعة كل بلد. (محمد شيهاب أحمد، 2008، ص14)
- **أما من الناحية الوظيفية:** فإن عملية قياسها تعتمد على كفاءة أداء الفضاءات والخدمات الموجودة في المبنى و التي تهتم بتسهيل ما يلي:
 - ✓ منظومة الحركة و كفاءتها من حيث تسهيلها للعمل أو عدم خلق الإزدحام بحيث تقل تكلفة تشغيل المبنى (كما هو الحال في المستشفيات من حيث إختصار الوقت الخاص بالتنقل من فضاء لآخر أو خدمة المريض).
 - ✓ مرونة استخدام المبنى بحيث يمكن توسيع أو تقليص أو تغيير الفضاء وفقاً للمتطلبات التقنية أو الوظيفية أو الاجتماعية المستجدة، فمدى الإستجابة لهذا الجانب تعني كفاءة الأداء للمبنى وعليه يتطلب من المصمم أن يتوقع التغيرات المستقبلية لأي فضاء وهذه التوقعات قد تكون كمياً أو نوعياً.

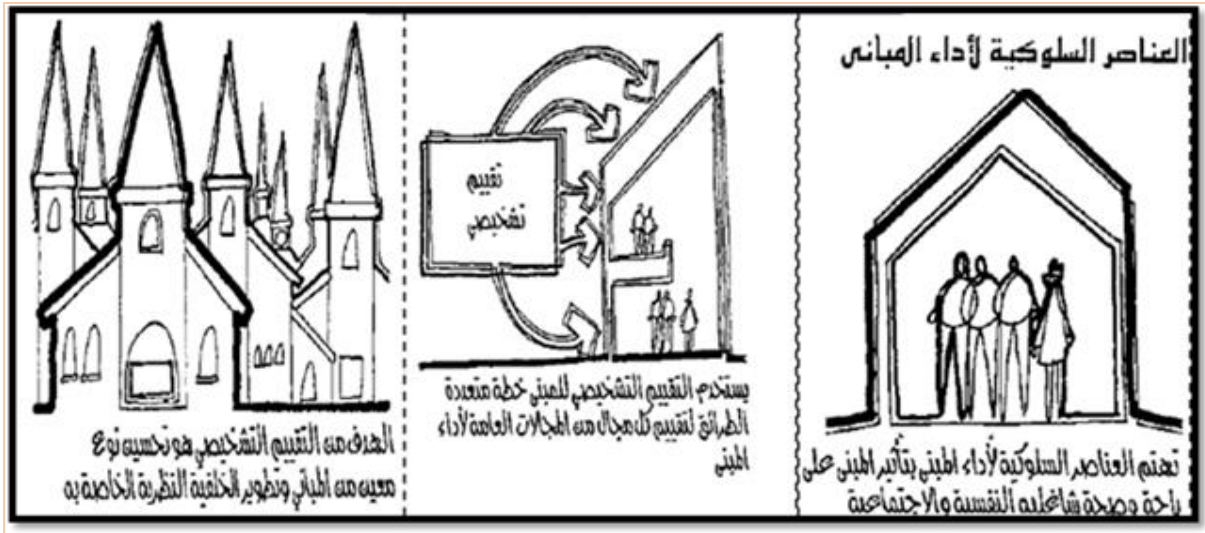
الشكل رقم (08): العناصر الانشائية في المبنى



المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال Post-occupancy evaluation، 2007

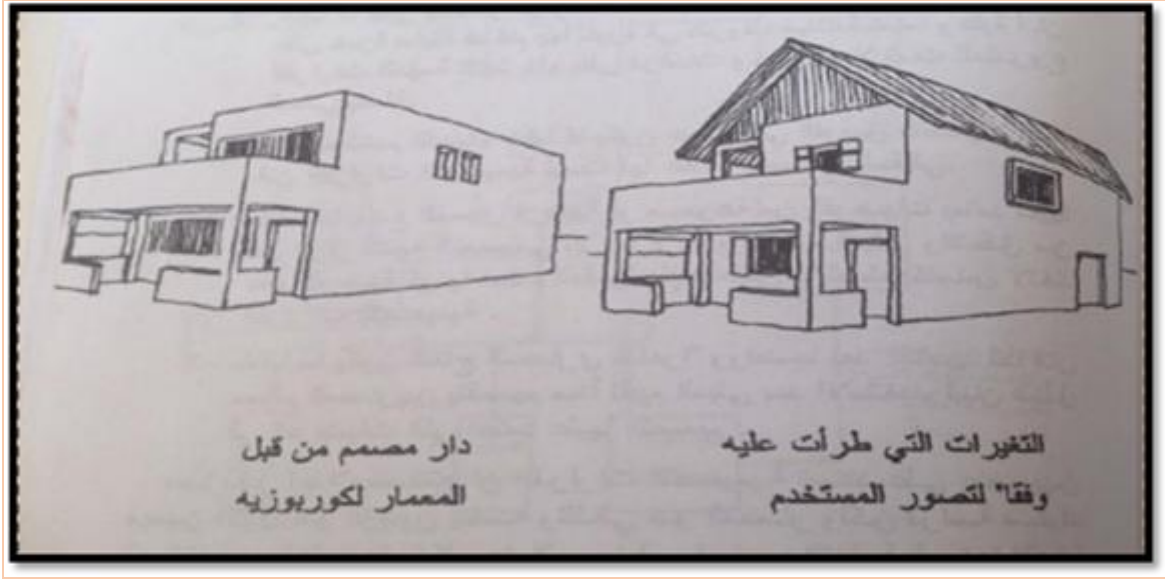
- أما التغيرات الخاصة بالسلوك الانساني: أو مدى استيعاب المبنى له تتطلب من المصمم أن يقوم بتقييم تصميمه وفقاً لهذا المبدأ من حيث:
 - هل أن استخدام المبنى كان قد أثر في تغيير أو تحويل التصميم الذي وضعه المصمم وكيف؟
 - هل أن المستعمل تصور المبنى شكلاً أم أنه مخالف لتصوراته؟
 - هل الشكل الهندسي للفضاءات الداخلية والمواد الخاصة قد أثرت على سلوكية المستخدم؟

الشكل رقم (09): العناصر السلوكية في المبنى



المصدر: كتاب تقييم مابعد الإشغال Post-occupancy evaluation، 2007

الشكل رقم (10): العناصر السلوكية في المبنى



المصدر: محمد شيهاب أحمد، 2008

تمثل الصورة مبنى تم تصميمه من قبل المهندس المعماري لوكوربوزيه وفي الجهة المقابلة صورة نفس المبنى لكن بعد أن تم التدخل عليه من طرف المستعمل محاولة منه التكيف معه وتغييره حسب احتياجاته، فقام بإضافة سطح مائل من القرميد بالإضافة إلى التقليل من حجم الفتحات وإضافة مدخل جانبي.

3_ الدراسات السابقة:

من بين الدراسات التي تناولت موضوع تقييم ما بعد الإستغلال فإننا نذكر على سبيل المثال الدراستين التاليتين:

1. الدراسة الأولى : مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، بعنوان "التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الإجتماعي الجماعي"، من إعداد الطالب سلماني عماد الدين بجامعة المسيلة 2017.

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم أداء السكن الإجتماعي الجماعي، ومحاولة معرفة تأثيره على العائلة الجزائرية عامة وسكان مدينة المسيلة خاصة (مجتمع الدراسة)، وكذا تحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها، وكذا الوصول إلى تطبيق التقييم ما بعد الإستغلال في الميدان من أجل إثبات فاعلية هذا المنهج في تحسين أداء السكن الإجتماعي الجماعي، ثم الوصول إلى تصميم وتخطيط مشاريع ترضي وتراعي النواحي الإجتماعية والثقافية والنفسية لمستعمليها.

بناء على الهدف السابق تم تطبيق منهج تقييم ما بعد الإشغال من خلال الدراسة الميدانية لأحياء عينة الدراسة وتطبيق مقارنة تقييم ما بعد الإستغلال كأداة تحليلية، وتم تدعيمها بمقاربة الخريطة السلوكية.

أظهرت نتائج هذه الدراسة صحة الفرضية الرئيسية التي تقوم على أن: "إهمال الدراسات الاجتماعية وكذا احتياجات ومتطلبات الأسرة إلى إحداث تغييرات في تصميم السكن الإجتماعي الجماعي". كما أوصت هذه الدراسة بأنه على المصمم ومتخذ القرار يحتاج إلى امتلاك رصيد معرفي حول الدراسات الاجتماعية والسلوكية والإلمام بكيفية إجرائها، وذلك للإستفادة منها في تصميم المشاريع المستقبلية.

2. الدراسة الثانية: مقال تم نشره في, "Journal of Engineering Science" بعنوان "تقييم ما بعد الإشغال لمساكن الطارف الجديدة"، من إعداد رضا محمود حمادة بجامعة أسبوت2015.

هدف هذا البحث إلى دراسة مشروع قرية الطارف الجديدة كحالة دراسية لها أبعاد متشابكة يجدر دراستها، وذلك من خلال معرفة مدى تحقيق المشروع لأهدافه من خلال تقييم السياسات والبرامج والأداء التصميمي للوصول إلى بيئة سكنية أفضل، ومعرفة وتحديد إحتياجات وردود أفعال المستخدمين بعد إشغالهم للمباني السكنية ومعرفة تأثير المشروع على مستخدميه من النواحي الإجتماعية، الثقافية والنفسية والإقتصادية.

أظهرت نتائج هذا البحث أن هناك نقص كبير في دراسات المشروع خاصة المتعلقة بالسكان من حيث المعلومات الإحصائية الخاصة بالأسر أو الأحوال الإقتصادية والمعيشية، كما أظهرت فشل المشروع بشكل كبير فههدف المشروع هو إعادة توطين السكان في بيئة عامة مناسبة وأفضل بكثير من البيئة السكنية القديمة التي تم تهجيرهم منها.

في النهاية قدم الباحث بعض التوصيات حيث ركز على ضرورة تبني تقييم ما بعد الإشغال كمرحلة في العملية التصميمية لمختلف المشاريع، على أن يتم تطبيقه بعد الإنتهاء منه من خلال جهة محايدة للوقوف على نتائج المشروع بأكثر دقة.

خلاصة :

إن الجانب النظري يؤثر بشكل كبير على سير أي دراسة، مما يستدعي تحديد المفاهيم التي لها علاقة بالدراسة و المرتبطة بواقعها من أجل الإعتماد عليه خلال الدراسة الميدانية.

ولا شك أن إستعراض مقارنة تقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال) بمثابة الركيزة الأساسية و تمهيد للدراسة الميدانية التي نعتمد عليها، حيث تم الإستعانة ببعض الدراسات السابقة التي تصب في منهج تقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال) من شأنها تعزيز فهم تطبيق مقاربات الدراسة في الميدان للوصول إلى حل مشكلة الدراسة.

فمن خلال مقارنة التقييم ما بعد الإستغلال يمكن تقييم سكنات عدل "محل الدراسة" عن طريق جملة من الإجراءات التي سنتطرق إليها، و التي تركز على تقييم الجانب التقني، الجانب الوظيفي، الجانب السلوكي و الجانب الإجتماعي.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية

تمهيد

1_ القسم الاول: الدراسة التحليلية لمدينة رأس الوادي.

1.1_ تقديم مدينة رأس الوادي.

2.1_ الدراسة التاريخية لمدينة رأس الوادي.

3.1_ الدراسة الطبيعية.

4.1_ الدراسة السكانية لمدينة رأس الوادي.

5.1_ الدراسة العمرانية لمدينة رأس الوادي.

2_ القسم الثاني: الدراسة التحليلية لحي 400 مسكن

"عدل 1".

1.2_ تقديم الحي.

2.2_ التحليل العمراني.

خلاصة الفصل.

تمهيد:

إن الدراسة التحليلية هي مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية فهي محور إرتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، ولكي نقف عند اهم العناصر التي تحتاج إليها الدراسات العلمية والعملية من منطق ما هو موجود في الواقع وجب علينا إنجاز دراسة شاملة لكل العناصر المتعلقة بالمشروع محاولين قدر الإمكان في هذه المرحلة تقديم المدينة التي ينتمي إليها مجال الدراسة ودراسة بعض خصائص المدينة التي لها تأثير على منطقة الدراسة.

1) تقديم المدينة:

1.1 نبذة تاريخية عن مدينة رأس الوادي:

تعتبر بلدية رأس الوادي قطب حضري تتميز بانسجام نسيجها العمراني مع النواة الرئيسية لمركز المدينة الذي يعود إلى ما قبل 1962م و قد عرفت بهذا الإسم لوفرة و عذوبة مائها و لهذا السبب إستغلت قديما من طرف الرومان الذين قاموا بإنشاء قرية ثامالولة على بعد حوالي 01 كلم من مركز المدينة الحالي و التي لا تزال إلى يومنا هذا عذراء بأوانيها و نقودها و صخورها.

إبان الإحتلال الفرنسي و تحديدا سنة 1892م تم إنشاء مركز رأس الوادي و في سنة 1895م تم استبدال هذا المركز بتو كفيل.

وفي سنة 1912م تم تحويل مركز رأس الوادي إلى بلدية كاملة الصلاحيات و قد شهدت البلدية عدة معارك ضاربة عبر حدود أولاد تبان و أولاد سي أحمد إلى جبال أولاد حناش و من أهم المعارك التي عرفتھا المعركة منطقة تناقرت و أولاد عمارة سنة 1956م.

بلدية رأس الوادي هي مقر دائرة منذ 1974م و قبل التقسيم الإداري الأخير لسنة 1984م كانت تابعة إقليميا لولاية سطيف.

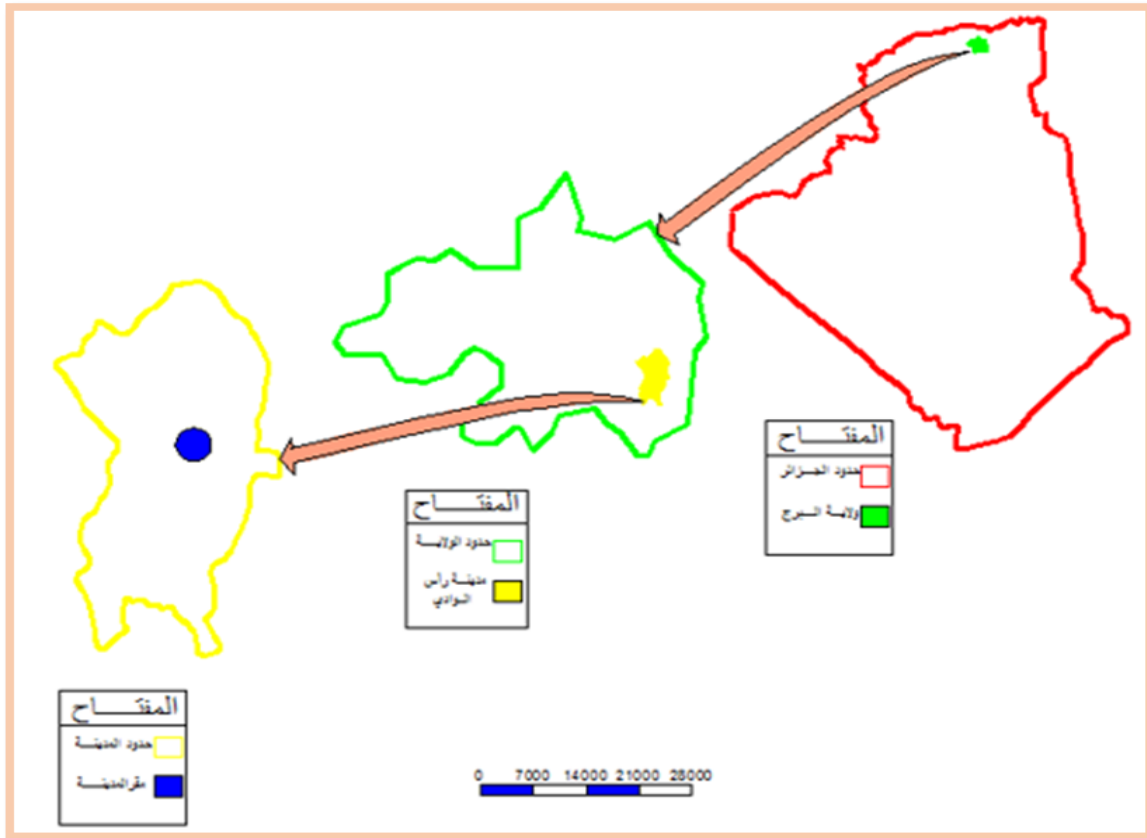
و للدائرة معالم تاريخية تبقى شاهدة على وقوفها نذكر منها الثكنة العسكرية القديمة ببلدية رأس الوادي و التي كانت تستعمل كمركز للتعذيب.

(2) الموقع:

(1.2) الموقع الجغرافي:

تقع بلدية رأس الوادي في الجهة الجنوبية الشرقية لمركز الولاية برج بوعرييج التي تقع في الجهة الشرقية للبلاد، هذا الموقع جعلها قطب هام للتبادل و المرور. مستوى إرتفاعها 1400 م على مستوى سطح البحر، و تابعة إداريا لولاية برج بوعرييج و تبعد عنها ب 36 كلم، و هي تحتل موقعا يتوسط أربع تجمعات حضرية هامة تكستار و أولاد براهيم، برج الغدير و عين تسره، بحيث تعتبر نقطة التقاء.

الشكل رقم (11): يمثل موقع مدينة رأس الوادي من الجزائر



من إعداد الطالبتين، 2022

الصورة رقم (02): تمثل صورة جوية لمدينة رأس الوادي



المصدر: google earth+ معالجة الطالبتين، 2022

2.2) الموقع الإداري:

يحد بلدية رأس الوادي:

- شمالا: بلديتي تكستار و عين تسره.
- جنوبا: بلدية تقليعت و حدود ولاية سطيف .
- شرقا: بلدية أولاد ابراهيم و حدود ولاية سطيف .
- غربا: دائرة برج الغدير و بلدية عين تسره.

الشكل رقم (12): يوضح الموقع الإداري لمدينة رأس الوادي



المصدر: مديرية التعمير والبناء ولاية برج بوعريريج، 2015

3.2 الموقع الفلكي:

تقع مدينة رأس الوادي بين خطي طول:

E= 5°02'36.96" ●

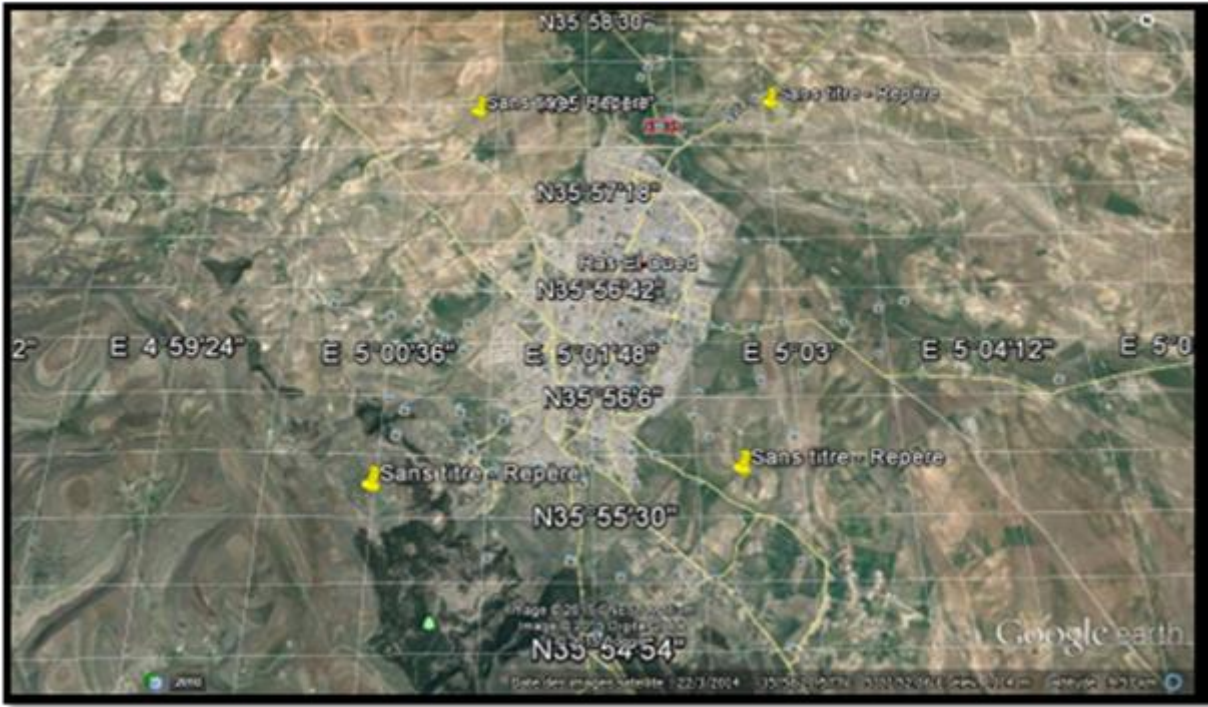
E=5°00'53.28" ●

و بين دائرتي عرض:

N=35°55'27.84" ●

N=35°58'3.36" ●

الصورة رقم (03): توضح الموقع الفلكي لمدينة رأس الوادي



المصدر: google earth+ معالجة الطالبتين، 2022

(3) الموضع:

يحيط بالمدينة تضاريس:

- ✓ من الجنوب: جبال مزينة
- ✓ من الغرب: واد رأس الوادي
- ✓ من الشرق: سهول
- ✓ من الشمال: سهول و الوادي

الصورة رقم (04): صورة جوية توضح موضع مدينة رأس الوادي



المصدر: google earth+ معالجة الطالبتين، 2022

4) الطرق المهيكلية للمدينة:

- الطريق الولائي رقم 141 الذي يربط المدينة بعين ولمان.
- الطريق رقم A103 الذي يربط المدينة بعاصمة الولاية برج بوعرييج.
- الطريق رقم 103 المرتبط بالطريق الوطني رقم 5 .

الصورة رقم (05): صورة توضح الطرق المهيكلية لمدينة رأس الوادي



المصدر: 2022, Google maps

5) الدراسة التاريخية للمدينة

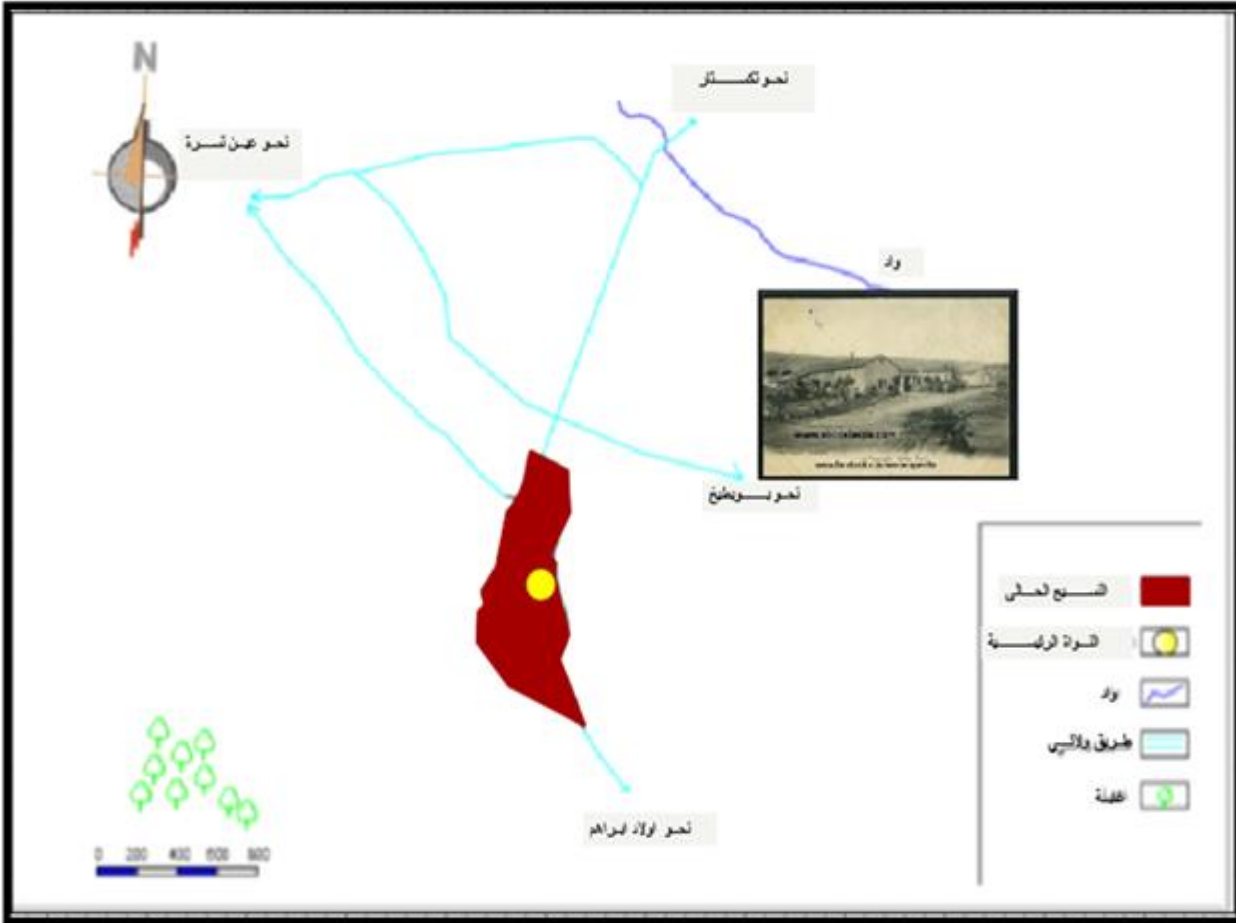
المرحلة الأولى : ظهور النواة الأولى طوملة

تعتبر منطقة طوملة نواة مدينة رأس الوادي ويعود ظهورها إلى عهد الرومان حيث كان إسمها ثامالولة ويظهر هذا في المباني الرومانية القديمة مما جعلها تمثل الكيان ثقافي، وجاء تمركز الرومان في هذه المنطقة من أجل الحماية لأن المنطقة كانت محاطة بالجبال.

المخطط رقم (01): يمثل المرحلة الأولى 200 سنة قبل الميلاد

المرحلة الأولى ظهور النواة الأولى 200 سنة قبل الميلاد

المساحة 43.28 هكتار



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبين, 2022

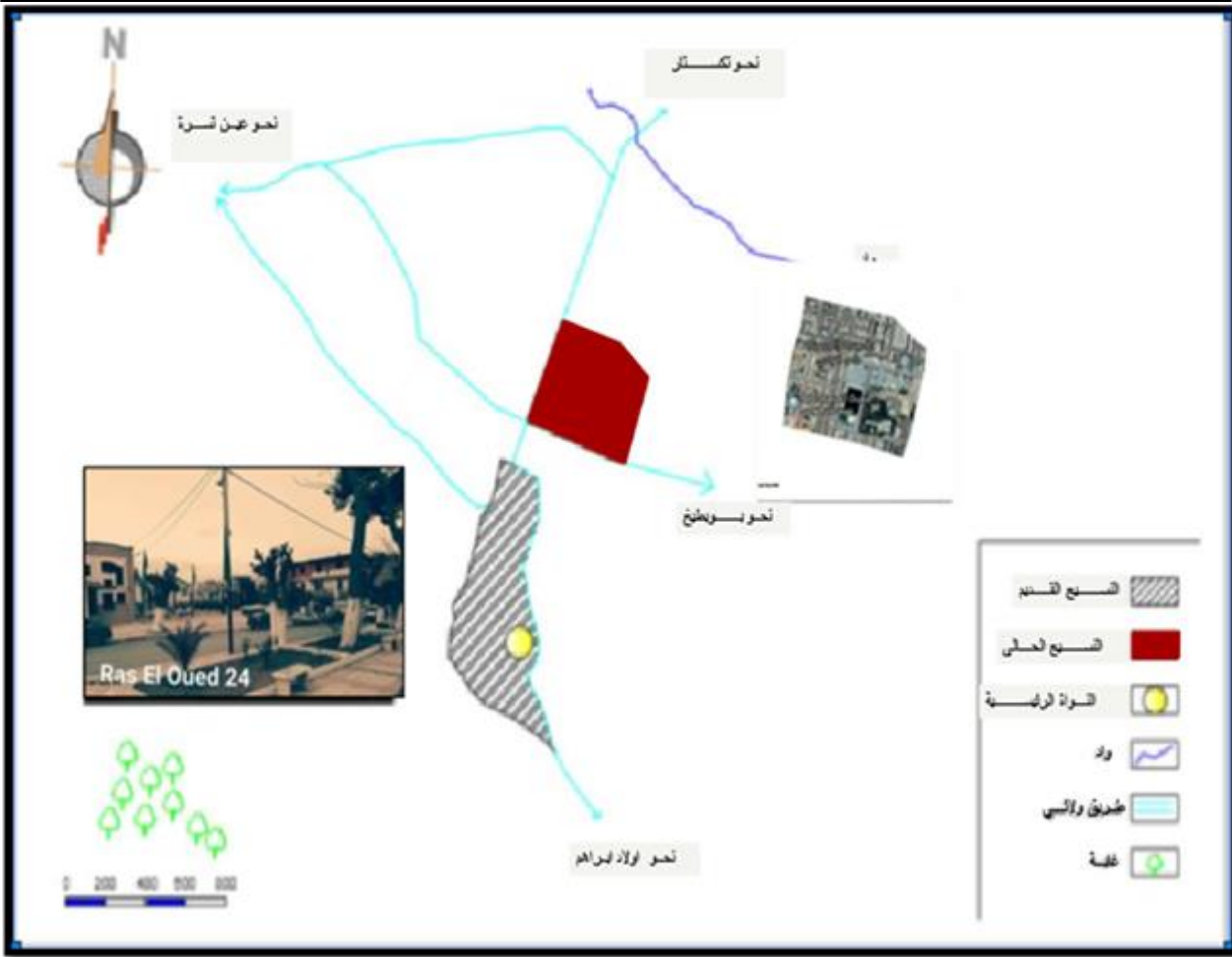
المرحلة الثانية: دخول الإستعمار و ظهور طوكفيل

ظهرت طوكفيل كقطب نمو ثاني باتجاه الشمال الشرقي و كان توسعها غير مستمر لدخول الاستعمار ذو كيان معماري كما مثل الطريق الرئيسي محور التوسع نحو الشمال .

المخطط رقم (02): يمثل المرحلة الثانية (دخول الاستعمار) 1912-1830

المرحلة الثانية (دخول الاستعمار) وظهور طوكفيل 1912-1830

المساحة 28.21 هكتار



المصدر: المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير + معالجة الطالبتين, 2022

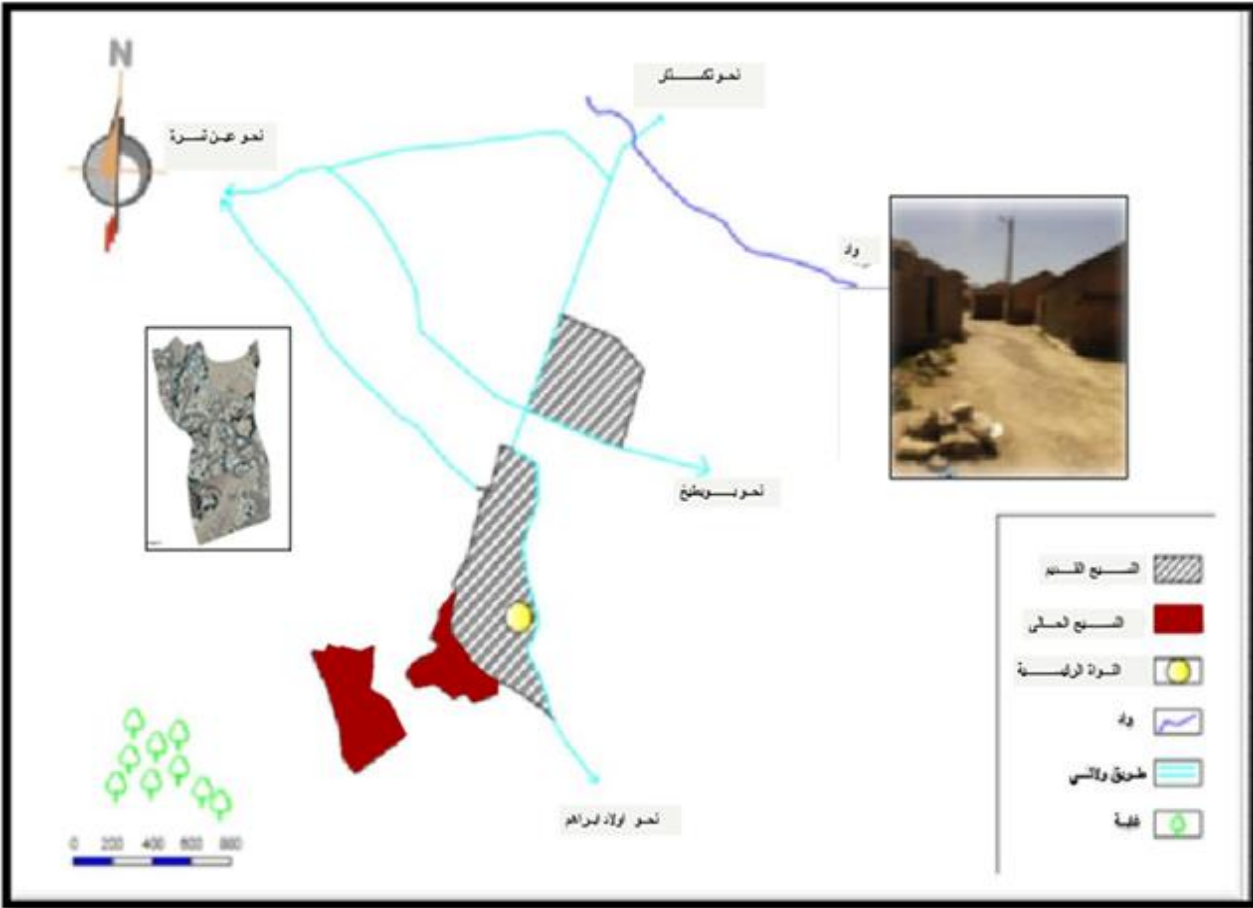
المرحلة الثالثة: الإستعمار وظهور دوار عياض و الشلخة

ظهور دوار عياض باتجاه الجنوب بشكل مستمر و هي عبارة عن امتداد للأجزاء المبنية القديمة (النواة الرئيسية طوملة) وظهور الشلخة بشكل منقطع ووجود جبال مزينة جنوبا تلعب دور حاجز نمو لتوسع المنطقة و تعتبر هذه المرحلة ذو كيان ثقافي.

المخطط رقم (03): يمثل المرحلة الثالثة (فترة الاستعمار) 1912-1962

المرحلة الثالثة الإستعمار وظهور دوار عياض و الشلخة 1912-1962

المساحة 27.47 هكتار



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبتين، 2022

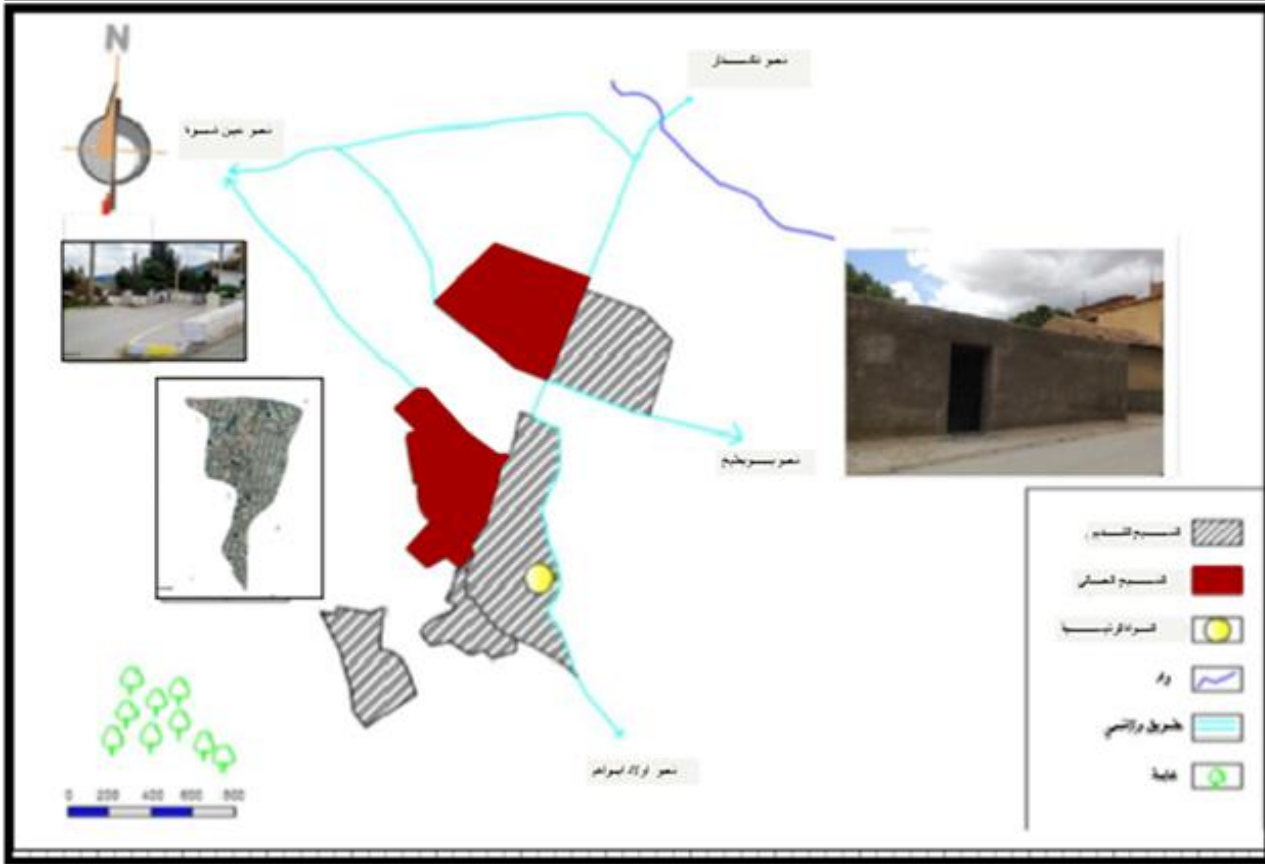
المرحلة الرابعة: ما بعد الإستقلال (ظهور ملوزة و قللايز)

نمت كل من ملوزة و قللايز نمو خطي طولي مع انقطاع في الاستمرارية لوجود الأراضي الفلاحية كعائق للتوسع غربا و يعتبر كيان في طور التكوين .

المخطط رقم (4): يمثل المرحلة الرابعة 1962-1974

المرحلة الرابعة: ما بعد الإستقلال (ظهور ملوزة و قللايز) 1962-1974:

المساحة 69.47 هكتار



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبتين, 2022

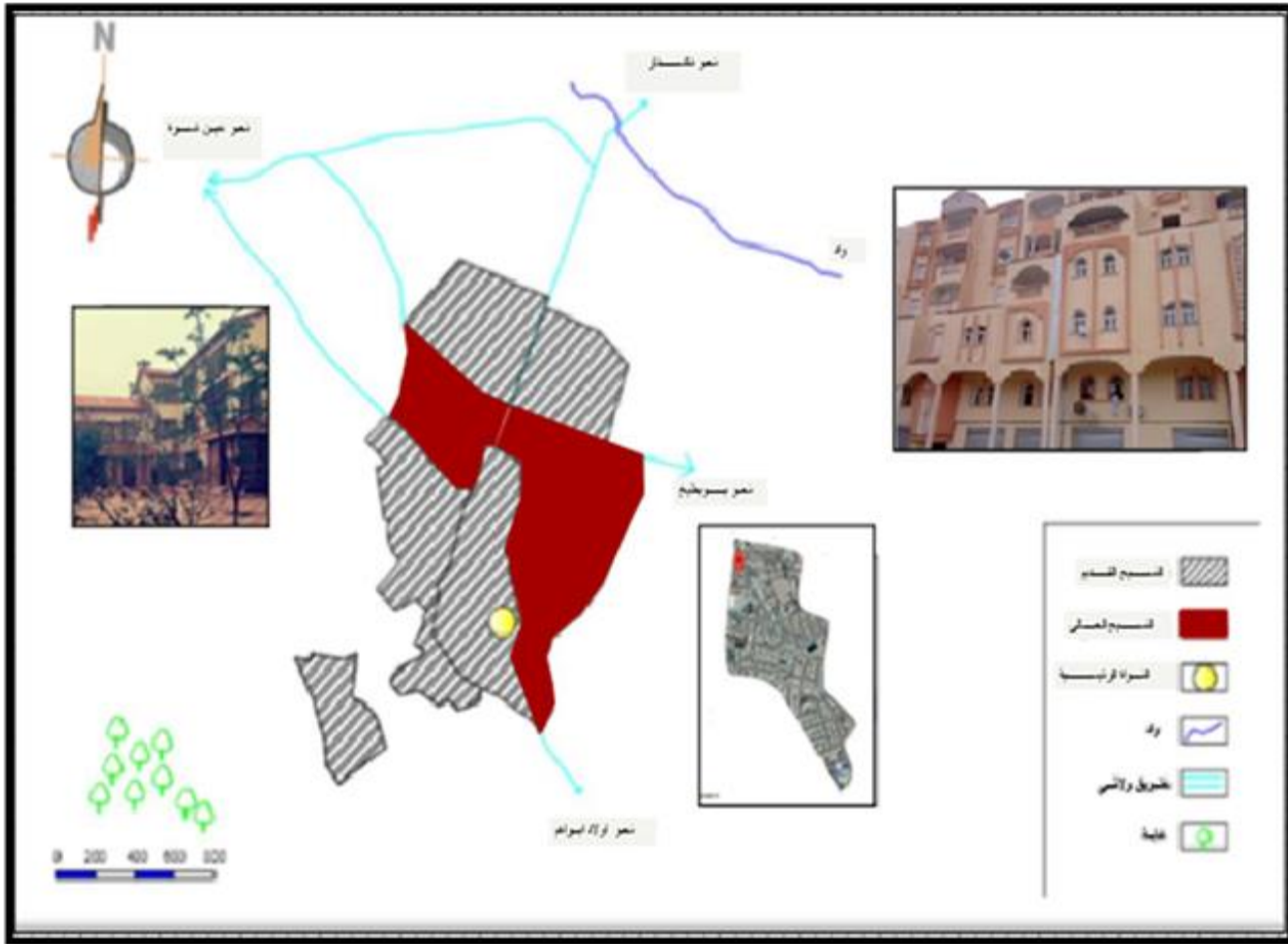
المرحلة الخامسة: ظهور الكوبانية و حي 175 مسكن

ظهور الكوبانية وحي 175 مسكن بمحاذاة الطريق الولائي 141 الذي يعتبر كخط نمو في التوسع باتجاه الشمال و الشرق ذو كيان في طور التكوين .

المخطط رقم (05): المرحلة الخامسة 1990-1974

المرحلة الخامسة: ظهور الكوبانية و حي 175 مسكن 1990-1974:

المساحة 92.74 هكتار



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير + معالجة الطالبتين, 2022

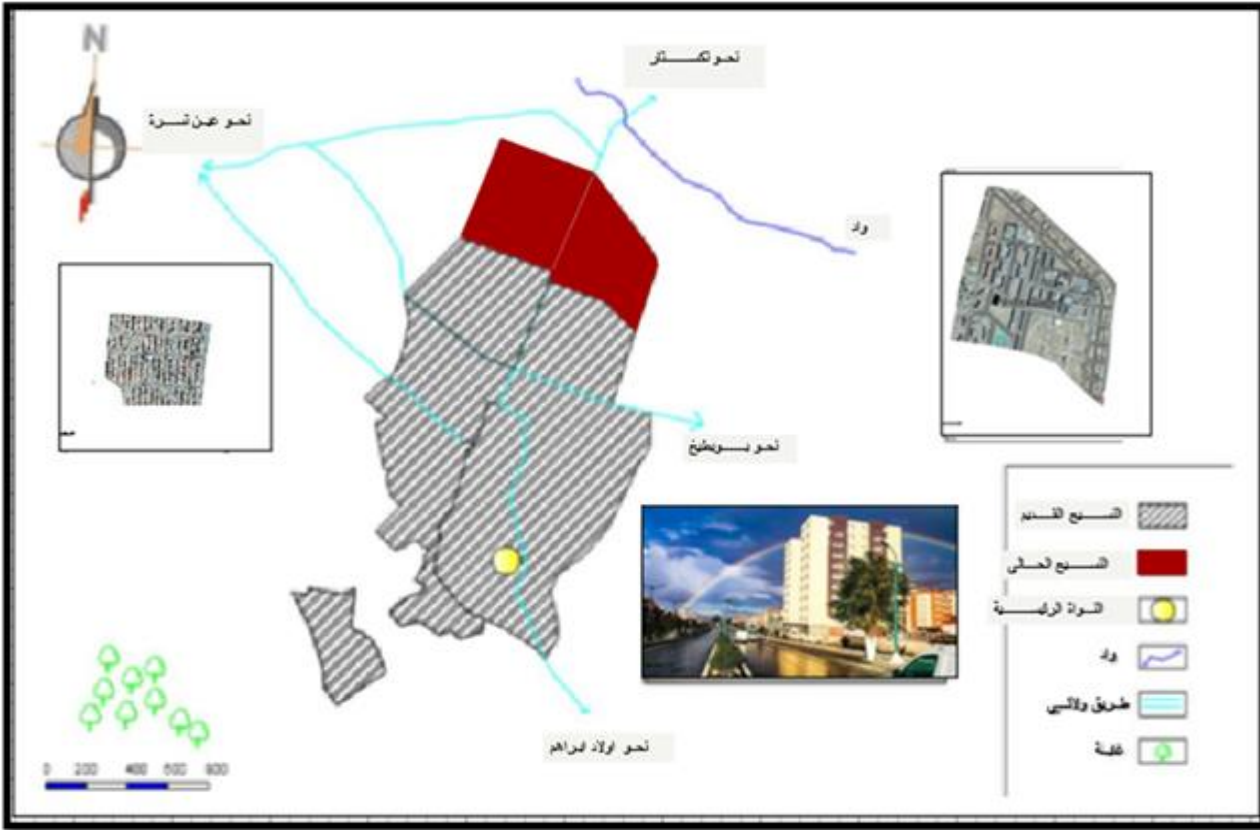
المرحلة السادسة: ظهور حي 300 مسكن و حي 21 ماي

ظهور حيي 300 مسكن و 21 ماي لوجود نمو مستمر و تسارع وتيرة النمو العمراني، و يعتبر وجود واد رأس الوادي كعائق في إستمرارية التوسع باتجاه الشمال و يعتبر ذو كيان في طور التكوين .

المخطط رقم (06): يمثل المرحلة السادسة 2008-1990

المرحلة السادسة: ظهور حي 300 مسكن و حي 21 ماي

المساحة 57.69 هكتار

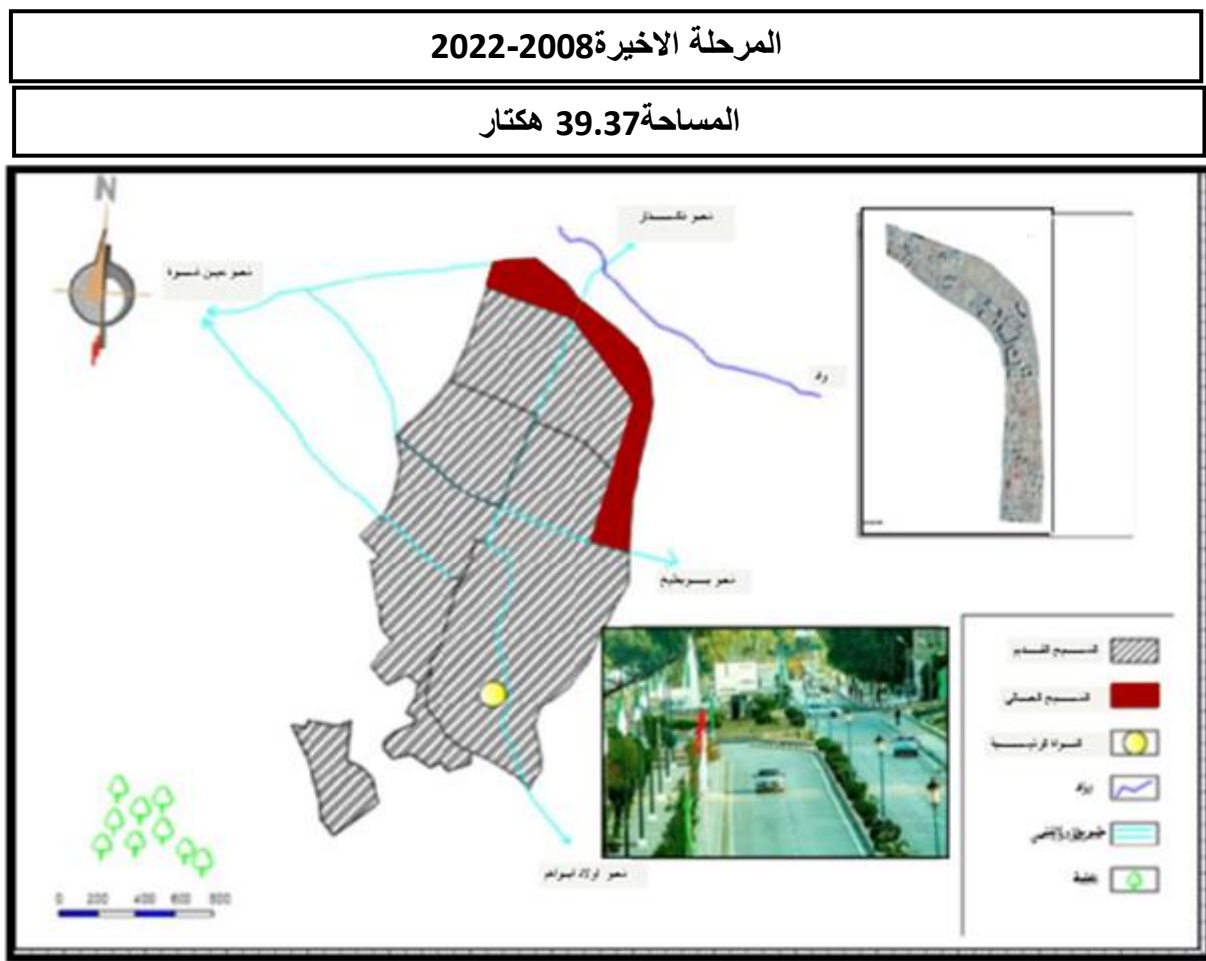


المصدر: المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير + معالجة الطالبين، 2022

المرحلة الأخيرة :

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هام في تطور مدينة رأس الوادي و ذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها و توفرها على واد رأس الوادي و أراضي خصبة ذات منفعة عامة بمحاذات المحاور الكبرى و هذا ما يصطلح عليه بقطب النمو كان توسعه شمالي و غربي ذو كيان في طور التكوين .

المخطط رقم (07): يمثل المرحلة الأخيرة 2008-2022



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبين, 2022

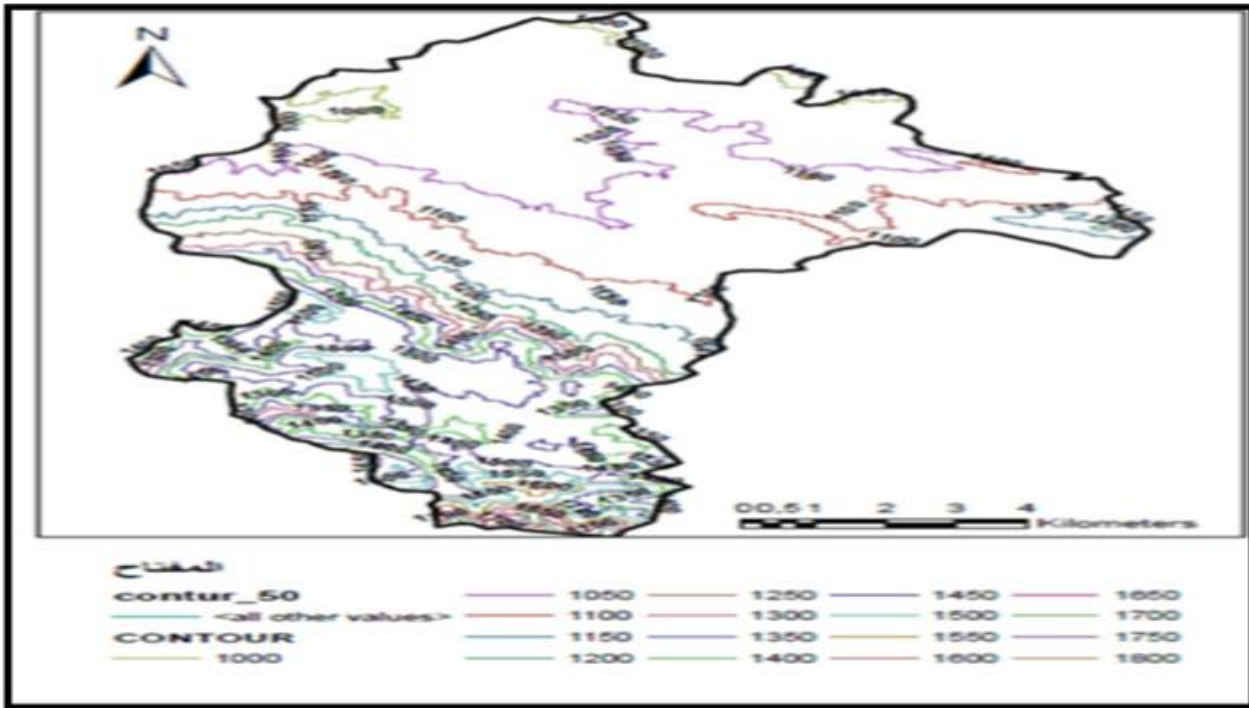
6. الدراسة الطبيعية:

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية، قصد تحديد جميع الإمكانيات المجالية التي يتوفر عليها مجال الدراسة، وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها هذا المجال و ماهي أنجح السبل التي تساعدنا في توظيف هذه المعوقات الذي يضمن عدم تفاقم أضرارها في المدى البعيد و المتوسط، ومن أهم العناصر التحليلية التي يمكن دراستها في التحليل ما يلي:

1.6_طبوغرافية مدينة رأس الوادي:

تتباين طبوغرافية المدينة من الجنوب إلى الشمال و تختلف التضاريس من جبال و وديان، هذا ما نتج عنه تباين في الإرتفاع حيث الإنبساط في الشمال، حيث نسجل أخفض نقطة في شمال مدينة رأس الوادي ب. 1000م و نسجل أعلى نقطة في الجنوب و التي يبلغ علوها 1800م.

المخطط رقم 08 يمثل طبوغرافية مدينة رأس الوادي



المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريش

2_ المعطيات المناخية:

تتمتع منطقة الدراسة بمناخ قاري شبه جاف يتميز بصيف جاف، وشتاء بارد بحيث تغطي الثلوج الجبال لعدة أيام في كل من شهر ديسمبر و جانفي.

أ- التساقط:

سوف نعتمد في دراستنا هذه على المعطيات المناخية الخاصة بمحطة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعرييج و ذلك لمدة 10 سنوات للفترة الممتدة من سنة 2005 إلى سنة 2015.

ب- التغيرات الشهرية:

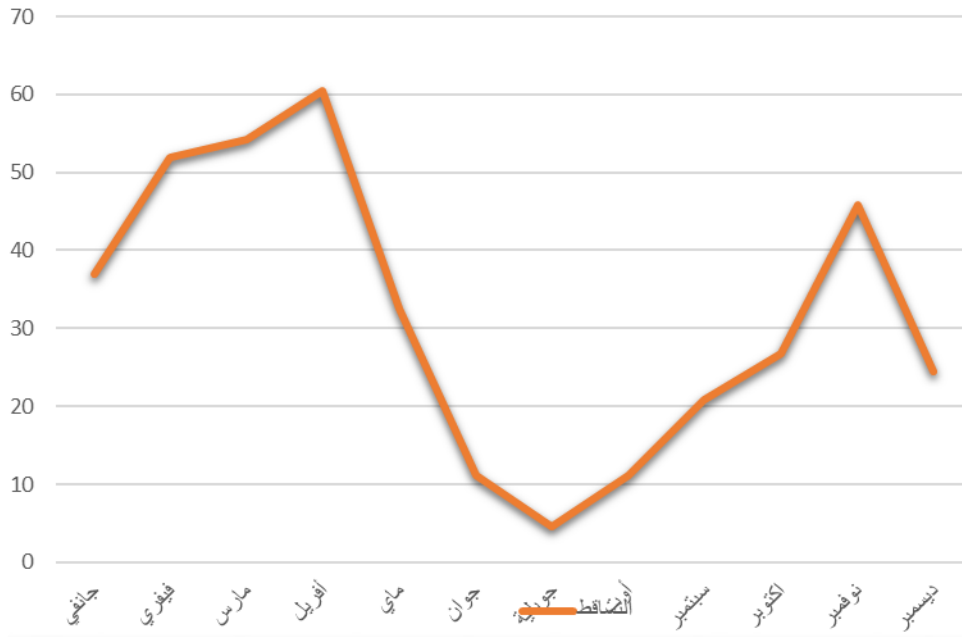
تتمثل أهمية توزيع الأمطار على أساس شهري في تحديد مدى تأثير التساقطات على الوسط الطبيعي. و من خلال الجدول التالي الخاص بالتغيرات الشهرية للتساقطات لفترة 2005-2015م. فان معدل التساقطات يقدر ب31.68ملم كما نجد ان فترة التركيز هذه الاخيرة تمتد من شهر سبتمبر الشهر افريل فانسجل أعلى قيمة للتساقط في شهر أفريل ب 60.40ملم في حين ان ادنى قيمة هي 4.64ملم تسجل في شهر جويلية .

الجدول رقم 01 يمثل التغيرات الشهرية لمدينة راس الوادي سنة 2005-2015

التساقط	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	مارس	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
36.9	51.92	54.14	60.4	32.54	11.08	4.64	11.14	20.84	26.4	45.82	24.38	

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية برج بوعرييج، 2022

الشكل 05: منحني يمثل التغيرات الشهرية لمدينة راس الوادي سنة 2005-2015



المصدر : من إعداد الطالبتين، 2022

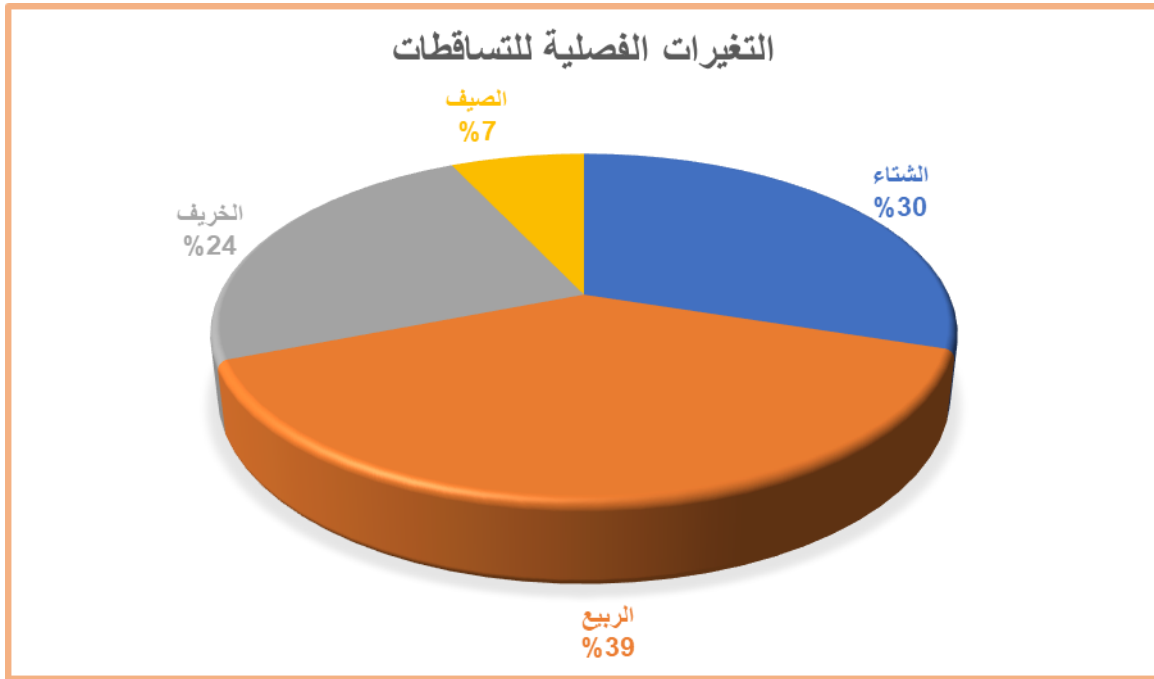
ب.3_التغيرات الفصلية:

الجدول 02: يمثل التغيرات الفصلية 2005-2015

النسب المئوية	التساقطات	الفصول
24.47	93.04	الخريف
29.78	113.2	الشتاء
38.69	147.08	الربيع
7.06	26.86	الصيف

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية برج بوعريريج، 2022

شكل (14): يوضح التغيرات الفصلية للتساقطات



المصدر: من إعداد الطالبتين، 2022

من خلال الجدول 02 نبين التغيرات الفصلية للأمطار لمنطقة رأس الوادي وهنا نلاحظ تسجيل كميات متفاوتة ومختلفة لكل فصل عن الآخر فنجد أن فصل الربيع هو الفصل الأكثر مطرا وذلك بتسجيل نسبة 38.69% من مجموع التساقط السنوي يليه فصل الشتاء بنسبة 29.78% ثم فصل الخريف بنسبة 24.47% فيما يبقى فصل الصيف الأكثر جفافا بنسبة 7.06%.

و من خلال ما نلاحظه و حسب القيم المسجلة، نجد أن نظام الأمطار للمنطقة يتميز بالتذبذب، حيث نلاحظ مشاركة جميع فصول السنة في إجمالي المعدل السنوي للأمطار بكميات و نسب مختلفة، دون أن نغض البصر عن نسبة كمية الأمطار الربيعية لما لها من دور مهم و مساهمة فعالة في التسبب بحدوث فيضانات، و ذلك راجع لتشبع التربة مسبقا في فصل الشتاء.

ج-الحرارة: تتمتع منطقة رأس الوادي بمناخ قاري شبه جاف يتميز بصيف جاف، وشتاء بارد بحيث أن الثلوج تغطي الجبال لعدة أيام في كل من شهر ديسمبر و جانفي .

تعتبر درجات الحرارة من أهم العوامل المناخية، نظرا للتأثير المباشر لدرجات الحرارة الدنيا و القصوى على العوامل المناخية الأخرى.

من خلال نفس المحطة تحصلنا على متوسط درجات الحرارة للفترة الممتدة ما بين سنة 2005-2015م، فنلاحظ أن المعدل السنوي للحرارة يقدر بـ 15.18 م، فنلاحظ أن هذا المعدل ينخفض ابتداء من شهر سبتمبر حتى شهر فيفري، ليعود و يرتفع ابتداء من شهر مارس إلى غاية شهر أوت، كما ن سجل أعلى قيمة في شهر جويلية و التي قدرت بـ 26.93 م وأدنى قيمة في شهر جانفي وهي 5.37 م

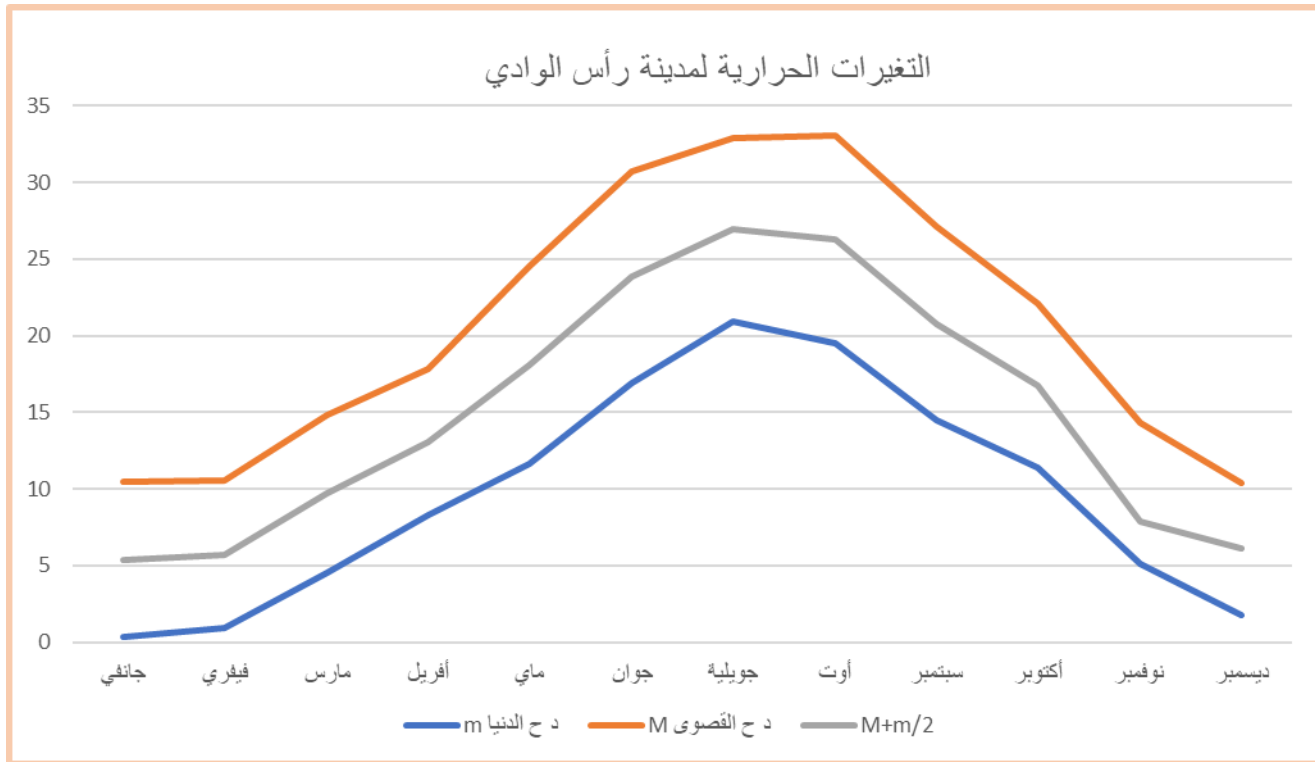
على هذا الأساس يمكن أن نحدد أهم فترتين و هما الفترة الباردة الممتدة من شهر سبتمبر حتى شهر فيفري، و الفترة الحارة الممتدة من شهر مارس حتى شهر أوت.

الجدول رقم 03 يمثل متوسط التغيرات الحرارية 2015_2005

الشهر	د ح الدنيا m	د ح القصوى M	M+m/2
جانفي	0.32	10.43	5.37
فيفري	0.89	10.55	5.72
مارس	4.55	14.82	9.68
افريل	8.29	17.82	13.05
ماي	11.61	24.54	18.07
جوان	16.91	30.71	23.81
جويلية	20.96	32.9	26.93
اوت	19.5	33.06	26.31
سبتمبر	14.45	27.12	20.78
اكتوبر	11.39	22.06	16.72
نوفمبر	5.08	14.33	7.90
ديسمبر	1.78	10.39	6.08

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية برج بوعريريج، 2022

الشكل (15): منحنى يمثل التغيرات الحرارية لمدينة رأس الوادي 2005-2015

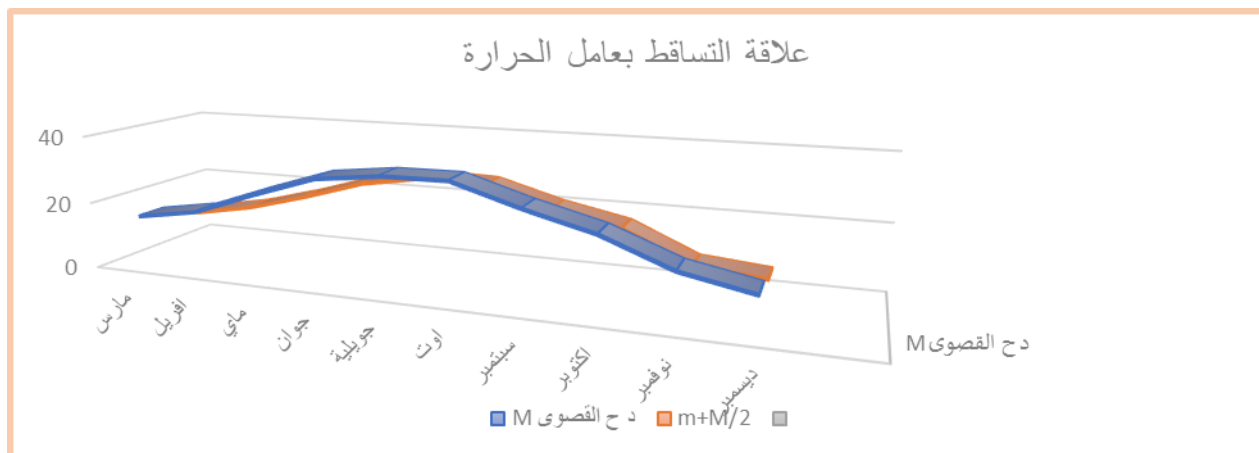


المصدر: من إعداد الطالبتين، 2022

1-ج. العلاقة بين التساقط و الحرارة:

توجد علاقة بين التساقط و الحرارة و على أساسها يتم تحديد الفترات الجافة و الرطبة، من خلال المنحنى المطري الذي يحدد الفترة الجافة بـ 05 اشهر.

شكل (16): منحنى يمثل العلاقة بين التساقط و الحرارة



المصدر: من إعداد الطالبتين، 2022

7. الخصائص السكانية والاقتصادية:

1-7 الخصائص السكانية:

نستهل الدراسة السكانية بتتبع مختلف مراحل النمو السكاني، توزيع السكان عبر أحياء المدينة وكذا الكثافة السكانية حيث تسمح لنا بالتطلع على درجة التركيز السكاني في الأحياء.

1-1-7 التركيب السكاني:

أ- التركيب النوعي:

تضم مدينة رأس الوادي 26186 من الذكور أي بنسبة 51 % من إجمالي عدد سكان المدينة، و 25296 من الإناث بنسبة 49 % من إجمالي عدد السكان.

- جدول (04) يمثل التركيب النوعي لسكان مدينة رأس الوادي سنة 2008

الجنس	سكان المدينة (نسمة)	النسبة المئوية (%)
ذكور	26186	51
إناث	25296	49
المجموع	51482	100

المصدر: مكتب الإحصاء - بلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

من خلال تحليل الجدول نلاحظ أن نسبة الذكور أكبر بقليل من نسبة الإناث وأن الفارق بينهما قدر ب 890 نسمة.

ب-الكثافة السكانية العامة للمدينة : جدول رقم (05) يمثل الكثافة السكانية العامة للمدينة

السنوات	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)
2008	51482	618 هكتار	83
2010	53561		87
2012	54682		88
2014	56113		91

المصدر: مكتب الإحصاء - بلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022.

2-7 دراسة السكنات والتجهيزات:

1-2-7 دراسة السكنات:

تعد مدينة رأس الوادي من بين المدن التي يغلب على نسيجها العمراني السكن الفردي حيث توسعت أفقيا على حساب الأراضي الزراعية ، كما شهدت في الفترة الأخيرة مشاريع بناء بعض السكنات الجماعية والتي تتمثل في سكنات وكالة عدل والسكنات الإجتماعية في الجهة الشرقية للمدينة.

1- معدل شغل المسكن (TOL) :

جدول رقم (06) : يبين معدل شغل المسكن بمدينة رأس الوادي.

عدد السكان (نسمة)	عدد المساكن	معدل شغل المسكن
52511	8374	6.27

المصدر : مكتب الإحصاء بلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

من خلال تحليل الجدول نجد أن معدل شغل المسكن بمدينة رأس الوادي يقدر ب 6.27 شخص/المسكن وهو مرتفع قليلا مقارنة بالمعدل المعمول به في المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية والمقدر ب 6 أشخاص / المسكن.

ب-الكثافة السكانية:

جدول رقم (07): يبين الكثافة السكانية العامة بمدينة رأس الوادي

عدد المساكن	مساحة المدينة بالهكتار	الكثافة السكانية (مسكن/الهكتار)
8374	618	14

المصدر : مكتب الإحصاء بلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

من خلال تحليل الجدول نجد أن الكثافة السكانية بمدينة رأس الوادي قدرت ب14مسكن/الهكتار حيث أن الكثافة السكانية ترتفع بإرتفاع عدد المساكن في المدينة.

ج-أنماط السكنات في المدينة:

ج-1 النمط الفردي :

يبلغ عدد السكنات الفردية في المدينة 6310 مسكن بنسبة 75 % من إجمالي الحظيرة السكنية، ويعتبر هذا النوع الأكثر إنتشارا على مستوى المدينة بكلى نوعيه:

•نمط فردي حديث:

وهو عبارة عن مبنى منعزل وبناية ذات طابق أو عدة طوابق وبلغ عدده 5928 مسكن أي بنسبة 70 % من إجمالي المساكن في المدينة.

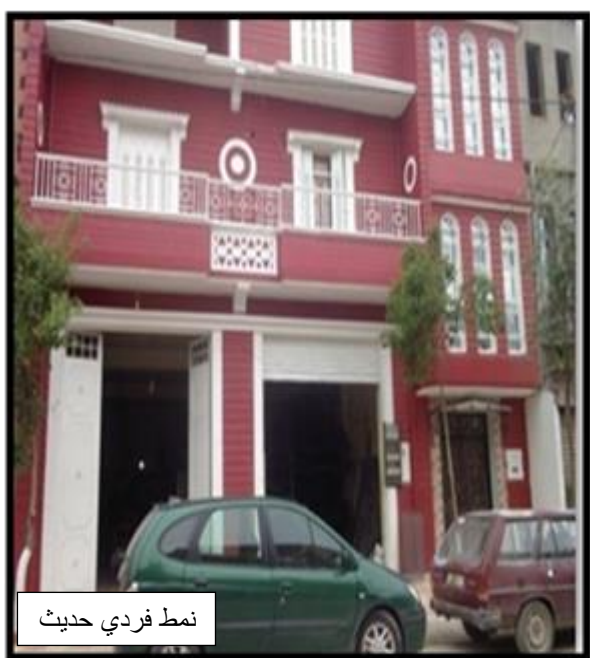
•نمط فردي تقليدي :

هو عبارة عن بنايات قديمة تعود إلى الفترة الاستعمارية، بلغ عدد هذه المساكن 382 مسكن أي بنسبة 5 % من إجمالي المساكن في المدينة.

صور رقم (06) و (07) : تمثل سكنات فردية في المدينة



نمط فردي تقليدي



نمط فردي حديث

المصدر: من إلتقاط الطالبتين، 2022

ج-2 النمط الجماعي:

نجد في كل من حي الوثام، عمارات بوراس، حي 300 مسكن، حي 100 مسكن، حي 11 ديسمبر، حي لقلاليز، حي 400 مسكن، وقد بلغ عدد مساكن هذا النمط في المدينة 2064 مسكن أي بنسبة 25% من إجمالي المساكن في المدينة.

صور رقم (08) و (09) : تمثل سكنات جماعية في المدينة



المصدر: من النقاط الطالبتين، 2022

7-2-2 دراسة التجهيزات:

أ- التجهيزات التعليمية والثقافية:

جدول رقم (08): يبين التجهيزات التعليمية و الثقافية الموجودة في المدينة

التجهيز	العدد
مدرسة ابتدائية	28
متوسطة	07
ثانوية	05
دار الحضانة	01
التكوين المهني	02
مدرسة التهذيب	01
دار الشباب	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

ب-التجهيزات الدينية:

جدول رقم (09) : يبين التجهيزات الدينية الموجودة في المدينة.

التجهيز	العدد
مسجد	10
مدرسة قرآنية	02
زاوية	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير + معالجة الطالبتين 2022

ج-التجهيزات الصحية:

جدول رقم (10) : يبين التجهيزات الصحية الموجودة في المدينة

التجهيز	العدد
المستشفى	01
المركز الصحي	04
مركز الأمراض النفسية	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

د-التجهيزات الأمنية:

جدول رقم (11) : يبين التجهيزات الأمنية الموجودة في المدينة.

التجهيز	العدد
مركز شرطة	01
الدرك الوطني	01
حماية مدنية	02

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

هـ-تجهيزات رياضية:

جدول رقم (12) : يبين التجهيزات الرياضية الموجودة في المدينة.

التجهيز	العدد
متعب	02
مركب رياضي	02
مسبح	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

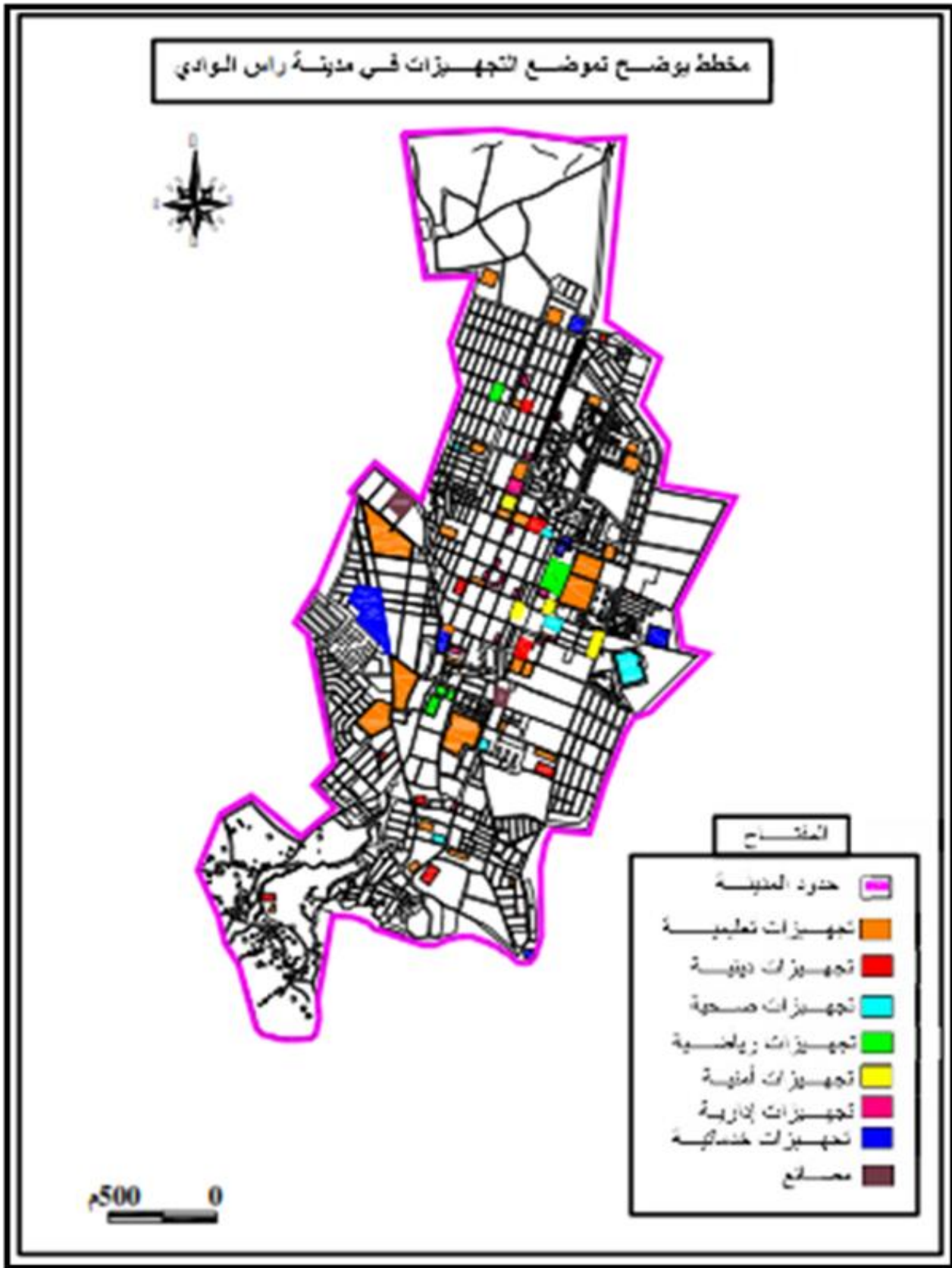
و-التجهيزات الإدارية:

جدول رقم (13): يبين التجهيزات الإدارية الموجودة في المدينة.

التجهيز	العدد	التجهيز	العدد
مقر الدائرة	01	المراقبة المالية	01
مقر البلدية	01	دائرة الغابات	01
فرع بلدي	02	وكالة تجارية	01
محكمة	01	وكالة موبيليس	01
مكتب بريد	03	وكالة محلية للتشغيل	01
بنك	03	منظمة المجاهدين	01
قسم فرع الري	01	قابضة الضرائب	01
حظيرة البلدية	02	الجزائرية للمياه	01
سونلغاز	01	الوكالة العقارية	01
ديوان الترقية والتسيير العقاري	01	الضمان الاجتماعي	01
فرع السكن والتعمير	01	المركز الوطني للتطهير	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

مخطط رقم (10): يوضح تموضع التجهيزات في مدينة رأس الوادي.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية رأس الوادي + معالجة الطالبتين، 2022

مختلفة الشبكات:

ـ **الطرق:** تلعب الطرق دورا مهما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية و خصوصا في المجالين الإقتصادي و الإجتماعي كما

أنها تفك العزلة عن المناطق الريفية النائية و نجد مجموعة

صورة رقم(09) طريق رقم (103)

من الطرق بتجمعات رأس الوادي تتمثل في :

الطريق الولائي رقم 141.

الطريق الوطني 103.

الطريق 64 الرابط بالطريق رقم 05.



المصدر: من إلتقاط الطالبتين، 2022

ـ **شبكة المياه الصالحة للشرب:** يتواجد بالمدينة ثلاث منابع بكل من التجمعات (عين زادة، مزايطة، درياقة) بمتوسط صبيب 24 ل/ثانية المستغلة منه لا تتجاوز 10ل/ثانية وهي كمية غير كافية مقارنة بالكمية المتوفرة و بالإحتياجات الفعلية للسكان .

II_الدراسة التحليلية لمجال البحث:

في هذا الجزء من الدراسة سنقوم بدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة التي تم إختيارها كعينة، حيث سنقوم بتقديم حي 400 مسكن جماعي، وسنركز في هذا الجزء على المظاهر العمرانية التي يعاني منها الحي .

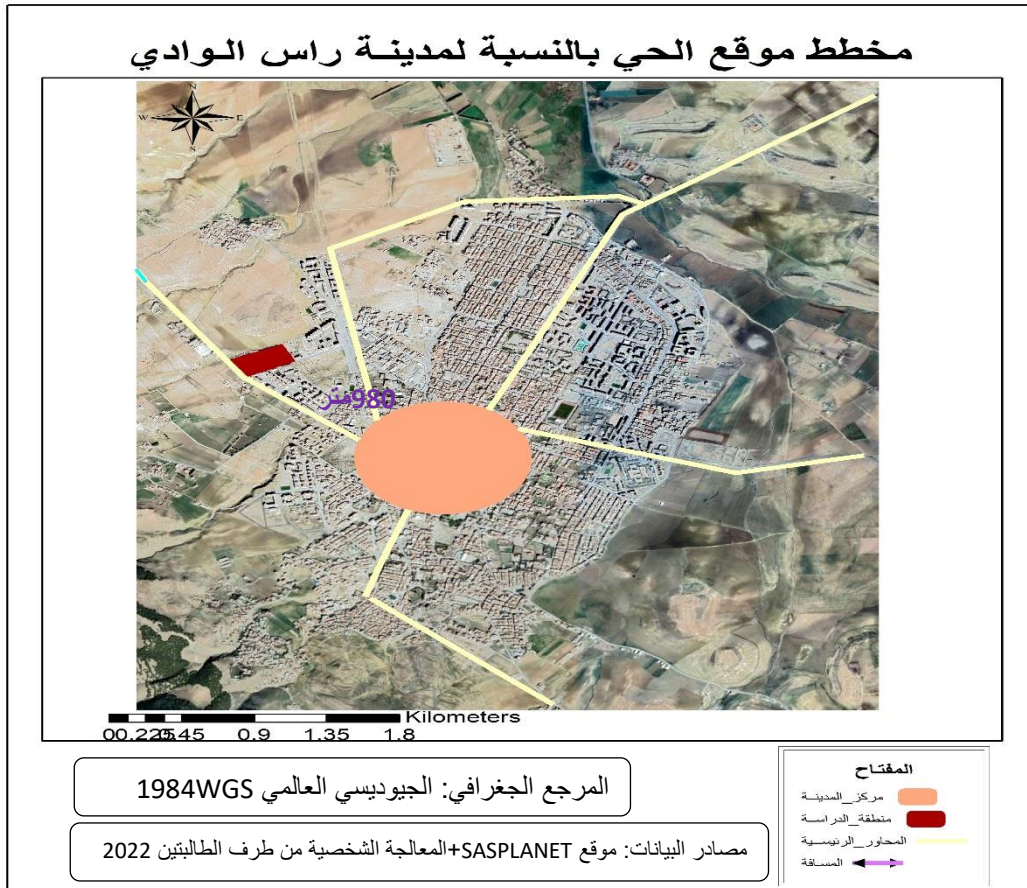
1. تقديم مجال الدراسة:

يعد مجال الدراسة أحد المناطق السكنية الحضرية الجديدة لمدينة رأس الوادي .حيث تم إنجازه و تسليمه تحت إشراف وكالة عدل سنة 2015 كاستجابة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة، إستغرق إنجازه مدة 06 سنوات كاملة ولا يزال يخضع لتسيير وكالة عدل .

2. موقع الحي:

يقع الحي في الجنوب الغربي لمدينة رأس الوادي، حيث تبلغ مساحته 4.36هكتار .

مخطط (11):يوضح موقع الحي بالنسبة لمدينة راس الوادي



3. المحيط المجاور:

يحيط بأرضية المشروع عدة أحياء المتمثلة في :

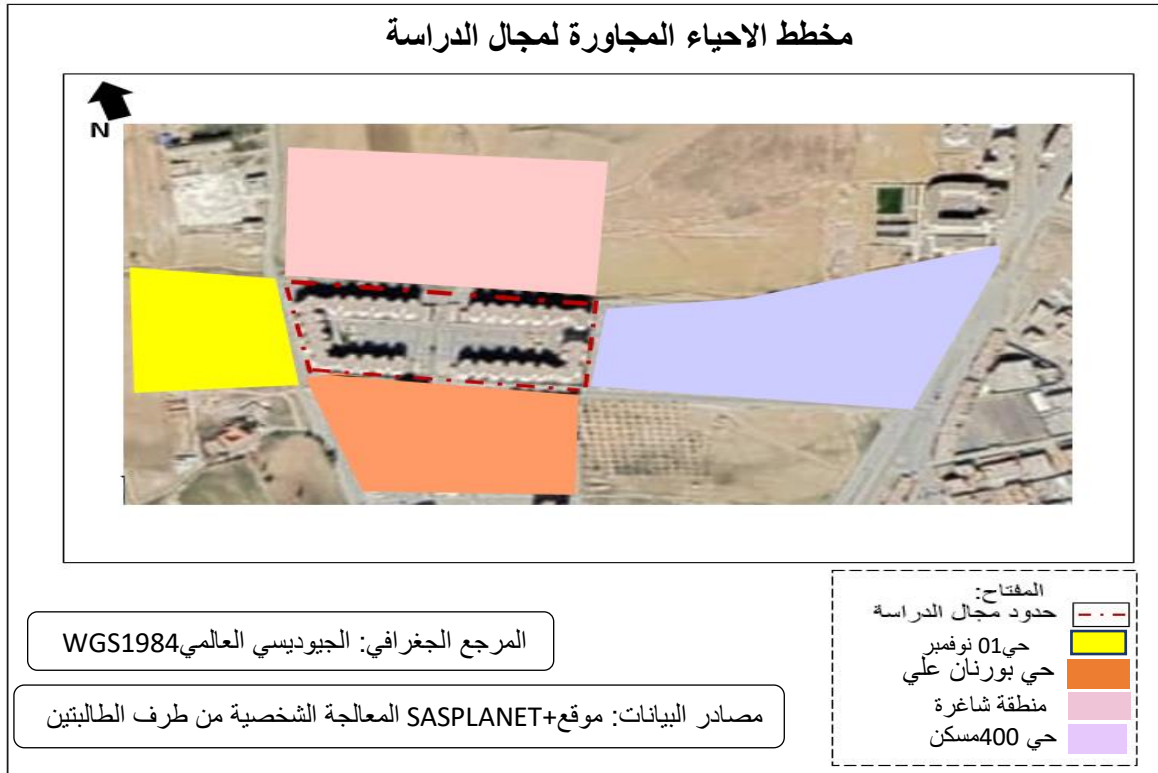
- ✓ منطقة شاغرة شمالا
- ✓ حي 400 مسكن شرقا.
- ✓ حي 01 نوفمبر غربا.
- ✓ حي بورنان علي (RHB) جنوبا.

حيث سمحت مجموعة التجهيزات الموجودة على مستوى هذه الأحياء من خلق تأثير متبادل وعلاقات بين هذه الأحياء.

من أبرز التجهيزات المتواجدة على مستوى هذه الأحياء والتي تؤثر على منطقة الدراسة.

- مدرسة ابتدائية
- ثانوية

مخطط (12): يوضح الأحياء المجاورة لمجال الدراسة



صور (10) (11): توضح التجهيزات المحيطة بالحي

صورة تمثل مدرسة شناع العمري



صورة تمثل ثانوية بوزراعة احسن



المصدر: من النقاط الطالبتين 2022

4. دراسة البيئة العمرانية:

تقدر مساحة الحي ب 4.03 هكتار مقسمة على إطارين، الإطار المبني مساحته 12266.72م² بنسبة 28.07% من المساحة الإجمالية للحي، يتكون من 400 مسكن جماعي بالإضافة ل 50 محل تجاري أما الإطار غير المبني فتقدر مساحته ب 31432.28م² بنسبة 71.92% من المساحة الإجمالية للحي.

جدول (14): يوضح توزيع المساحات في الحي.

النسبة %	المساحة م ²	
28.07	12266.72	الإطار المبني
71.92	31432.28	الإطار غير المبني
100	43699	المجموع

المصدر: من أعداد الطالبتين 2022

مخطط(13): يوضح الإطار المبنى و غير المبنى

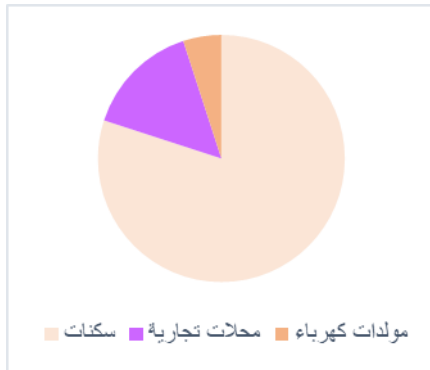
مخطط الاطار المبنى و غير المبنى



I_دراسة الإطار المبنى :

تتمثل المساحة المبنية للحي ب12266.72م² بنسبة 28.07% من المساحة الاجمالية، حيث يتكون الاطار المبنى من 400 مسكن جماعي بمساحة تقدر ب11577 م² بنسبة 26.49% بالإضافة إلى 50 محل تجاري مساحتها 689.72 م² بنسبة 1.57% .

شكل (17) وجدول رقم (15): يوضح توزيع المساحات في الإطار المبني



النسبة %	المساحة م ²	النوع	الإطار المبني
26.09	11577	سكنات	
1.57	689.72	محلات تجارية	
0.4	100	مولدات كهرباء	

المصدر: من إعداد الطالبتين 2022

مخطط (14): يوضح المساحة المبنية لمنطقة الدراسة.

مخطط المساحة المبنية لمجال الدراسة



المرجع الجغرافي: الجيوديسي العالمي WGS1984

مصادر البيانات: موقع+SASPLANET المعالجة الشخصية من طرف الطالبتين 2022

المفتاح

سكنات+محلات تجارية
مولد كهرباء

• السكنات:

تم إستيعاب 400 مسكن عن طريق 18 عمارة، بمساحة قدرها 11577 م² مقسمة على ثلاث أنماط، توجد عمارات تحوي مساكن F3 وتوجد عمارات تحوي مساكن F4، كما توجد عمارات تحتوي الاثنين معا F3 و F4 وهي مقسمة كالآتي:

جدول(16): يمثل المساحات السكنية حسب نوع المسكن

المساحة م ²		التعيين
F4	F3	
21.00	20.50	قاعة الاستقبال
13.00	12.60	الغرفة 1
13.00	12.00	الغرفة 2
12.60	---	الغرفة 3
9.50	9.50	المطبخ
2.95	2.95	الحمام
1.20	1.20	المرحاض
7.30	7.30	البهو
80.55	66.05	المساحة السكنية
4.60	4.60	المجفف
2.70	2.70	الشرفة
87.85	73.35	المجموع

المصدر: وكالة عدل ولاية برج بوعريج 2022

من خلال الجدول نستنتج أن المساحات السكنية غير كافية بالنسبة لعدد الافراد المرتفع للأسر و بالخصوص سكنات من نوع F3 وهذا ما يدفع بالسكان للقيام بتغييرات على مستوى المسكن بهدف توسعة المجال ليصبح أكثر ملائمة مع عدد أفراد الأسرة، ولهذا يجب الأخذ بعين الإعتبار عدد أفراد الأسرة أثناء تصميم و كذا توزيع السكنات.

جدول (17) يوضح أنماط السكنات بالحي.

مخطط الكتلة	الاجنحة	عدد المساكن	عدد الطوابق	نوع السكنات	عددتها
	A	20	C+5	F3	1
	L	24	R+5	F3	3
	B	15	C+5	F3	2
	U	18	R+5	F4	5
	D	18	R+5	F4 و F3	3
	Q	15	C+5	F3	1
	N	18	R+5	F4	3

المصدر: من إعداد الطالبتين 2022

مخطط (15): يوضح أنماط السكنات بالحي.

مخطط نمطية المباني



المرجع الجغرافي: الجيوديسي العالمي WGS1984

مصادر البيانات: موقع SASPLANET+ المعالجة الشخصية من طرف الطالبتين 2022

المفتاح

- نمط 1
- نمط 2
- نمط 3

مخطط (06): يمثل الطابق الأول والثاني والثالث

مخطط الطابق الأول والثاني والثالث "نمط_A ونمط_S"



ETAGE_COURANT
Bloc_A
Bloc_S

المصدر : مكتب الدراسات بوكثير عمار

صور(12)(13)(14) : توضح التغيرات الداخلية للمسكن:



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

ب_ الواجهات:

يتواجد نوعين من الواجهات في الحي حسب نمط العمارة

صور (15) (16): توضح شكل الواجهات.



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

المصدر : مكتب الدراسات بوكثير عمار

نلاحظ أن كل واجهات الحي متشابهة من حيث الشكل و اللون حيث نميز نوعين: واجهات دائرية واخرى مستطيلة الشكل و بفتحات واسعة وهذا ما دفع بالسكان بغلق هذه الفتحات مما أدى إلى تشوهات على مستوى الحي، بالإضافة لتثبيت الهوائيات على مستوى الواجهات ونشر الزرابي على الرغم من وجود القانون 42/08 الذي يمنع هذه الظاهرة.

صور (17) (18): توضح التغييرات في الشرفات .



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

ب_ مداخل العمارات:

مدخل العمارة هو الجزء الفاصل بين المجال الداخلي و المجال الخارجي لها.

صور (19) (20) : توضح حالة مداخل العمارات.



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

نلاحظ أن مداخل العمارات غير مناسبة لذوي الإحتياجات الخاصة وهذا ما يؤكد أن عدم أخذ رأي السكان عند التصميم أي غياب التشاور بالرغم من أن الفئة المستفيدة منها معلومة و محددة، وعدم أخذ ذوي الإحتياجات بعين الإعتبار بالإضافة لكونها مهترئة وتحتاج إلى صيانة وهذا ما يدل على غياب الرقابة وبالتالي فإن الجهات المعنية لا تقوم بعملها على أحسن وجه.

ت_ مكاتب خدمة العمارات (SERVICE DE LOGEMENTS):

هي المكاتب التي وظيفتها مراقبة و الحرص على أمن السكان، بعد المعاينة الميدانية نلاحظ أنها أصبحت عبارة عن أماكن مهجورة و ملجأ للغرباء و كذا لإستعمالات دخيلة تتنافى و وظيفتها الأصلية و التي من شأنها المساس براحة و أمن السكان.

صور (21) (22): توضح حالة مكاتب خدمة العمارات (SERVICE DE LOGEMENT)



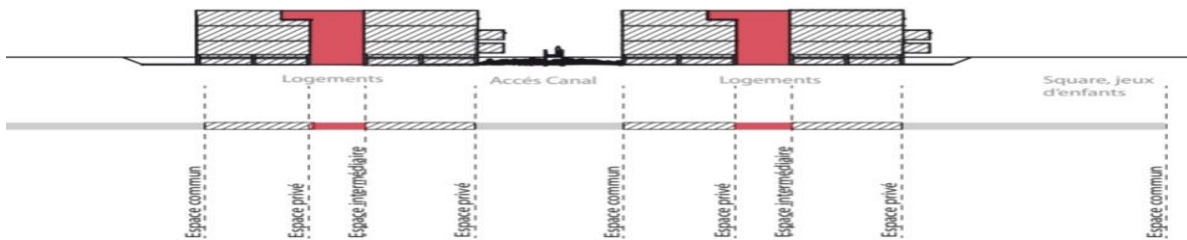
المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

جـ. المساحات المشتركة الداخلية (Les espaces intermédiaires):

بعد الزيارات الميدانية المتكررة نلاحظ إستغلالها من قبل السكنات المجاورة لأغراض شخصية و بطريقة تتنافى و المجال الحضري، وهذا ما أدى لتشويه المنظر الجمالي للعمارة و كذا إزعاج سكان السكنات المجاورة و الإخلال براحتهم.

مخطط (17): يوضح المساحات المشتركة

L'espace intermédiaire comme articulation volumétrique.



المصدر: كتاب usage et architecture تأليف D.Pinson ص 184

صور (23) (24): توضح إستغلالها من قبل السكنات



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

• المحلات التجارية:

عددها 50 محل تجاري تشغل مساحة تقدر ب 689.72 م² بنسبة 1.57 % من المساحة الإجمالية للحي.

وهي ليست محل نشاط لحد الآن، نظرا لعدم تسوية ملكيتها (تحت تصرف وكالة عدل).

صورة (25): توضح حالة المحلات التجارية



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

II_دراسة الإطار غير المبني:

تقدر مساحة الإطار الغير مبني ب 31432.28 م² بنسبة 71.92 % من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة، وهي تمثل المساحات المشتركة داخل الحي.

جدول (18) : يوضح توزيع المساحات في الإطار غير المبني .

النسبة % (بالنسبة للمساحة الإجمالية)	المساحة م ²	
71.92	31432.28	الاطار غير المبني
16.35	7146.9	المساحات الخضراء وساحات اللعب
31.77	13883.91	طرق + مواقف السيارات
23.8	10401.47	ممرات الراجلين و الارصفة

المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

1_الطرق و مواقف السيارات :

أ_ الطرق :

تمثل الطرق نسبة 20.3% من إجمالي مساحة الإطار غير المبني للحي أي 8883.91 م².

بعد المعاينة الميدانية قمنا بتصنيف الطرق إلى صنفين حسب عرضها:

1_الطرق الأولية: متموضعة على حدود الحي والمتمثلة في الطريق الرئيسي 103

(عرضه 12 م)

2_الطرق الثانوية: المتمثلة في الطرق التي تساعد على التنقل داخل الحي و حالتها العامة متوسطة عموما (عرضها 6 م).

3_الطرق الثالثية: طرق تساعد على الوصول إلى السكنات تتفرع من الطرق الثانوية غالبا ما تنتهي بمواقف السيارات بعضها في حالة جيدة والآخر متدهور (عرضها 4م).

مخطط (18): يوضح نوعية الطرقات بالحي



صور (25) (26) : تبين حالة الطرق



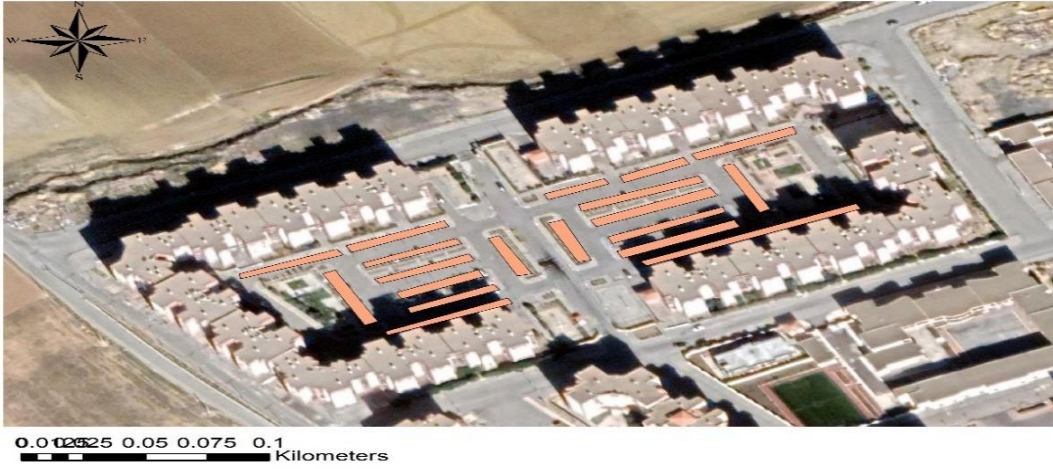
المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

ب_ مواقف السيارات:

يبلغ عددها 400 موقف، تقدر مساحتها 5000م² أي بنسبة 11.30% من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة بمعدل موقف لكل مسكن، إلا أن موقعها لم يدرج بعناية وهذا ما يفسر ركن السيارات في الأرصفة نظرا لغياب التظليل.

مخطط (14) يوضح توزيع مواقف السيارات

مخطط مواقع السيارات



المرجع الجغرافي: الجيوديسي العالمي WGS1984

مصادر البيانات: موقع+SASPLANET المعالجة الشخصية من طرف الطالبين 2022

المفتاح

مواقف_السيارات



صور (27) (28): تبين حالة مواقف السيارات



المصدر: من التقاط الطالبين 2022

صور (29) (30): توضح تعديات على الارصفة وممرات المشاة نتيجة عدم وظيفية المواقف المبرمجة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

ت_ الارصفة وممرات المشاة:

يتراوح عرض الأرصفة في الحي ما بين 1,5 متر إلى 3 متر، مادة الصنع بلاط الخرسانة و الخرسانة المسلحة تقدر مساحتها ب 10401.47 م² بنسبة 23.8% من المساحة الإجمالية للحي حيث لاحظنا أن الأرصفة تعاني من تدهور شديد نتيجة غياب التبليط ببعض المناطق ومعاناة مناطق أخرى من التخریب مما أثر على الجانب الجمالي للحي وجعلها غير وظيفية.

صور(31) (32) : تبين حالة الأرصفة



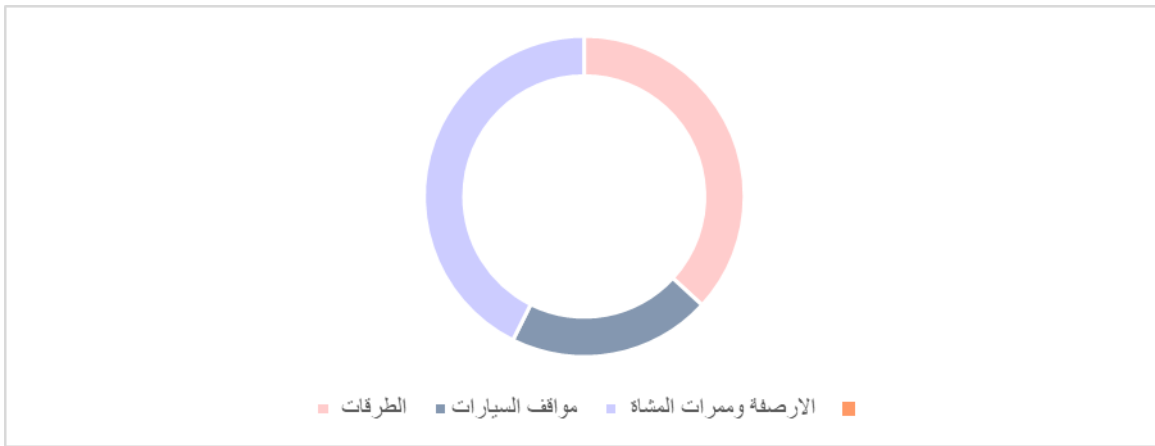
المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

جدول (19): يوضح توزيع المساحات بين الطرق ومواقف السيارات والأرصفة بمجال الدراسة

النسبة %	المساحة م ²	الفضاء
20.3	8883.91	الطرق
11.30	5000	مواقف السيارات
23.8	10401.47	الأرصفة وممرات المشاة

المصدر: من إعداد الطالبتين 2022

شكل (18): دائرة نسبية توضح التوزيع النسبي للمساحات بين الطرق ومواقف السيارات



المصدر: من إعداد الطالبتين 2022

جـ. المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال:

تعتبر المساحات الخضراء ومساحات اللعب من الفضاءات الخارجية التي تكون البيئة العمرانية للحي حيث:

- تشغل المساحات الخضراء مساحة تقدر 46595 م² بنسبة 10.66% من المساحة الإجمالية للحي، وحسب المعيار المعتمد والذي يمثل 5,2 م²/فرد فإن المساحات كافية إلا أن معظمها تحول إلى مساحات ترابية غير وظيفية بسبب إهمال المصالح المعنية .
- أما بالنسبة لمساحات اللعب تحتل مساحة 24874 م² بنسبة 6.35% من المساحة الإجمالية للحي متواجدة على مستوى السكنات الجماعية وهي كافية حسب المعيار المعتمد والذي يمثل 0,8 م²/فرد إلا أنها غير مهيأة ومتدهورة نتيجة الممارسات الخارجية .

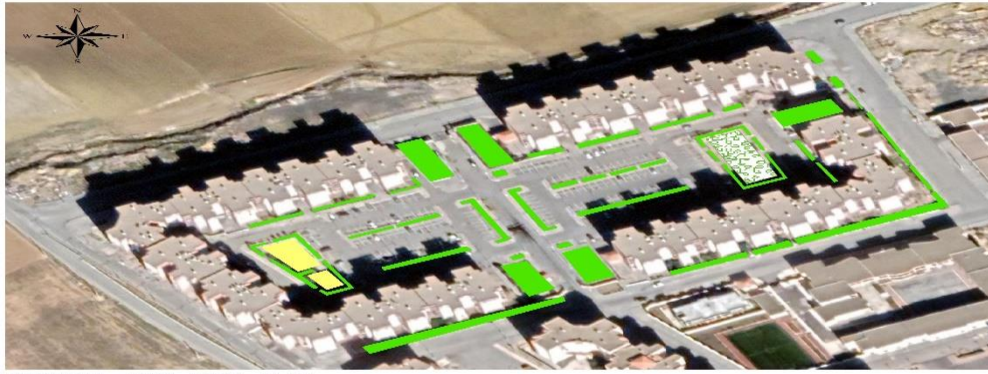
جدول(20): يوضح توزيع المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال

الفضاء	المساحة م ²	اللعبة %
المساحات الخضراء	4659.5	10.66
مساحات لعب	2087.4	4.77
مساحة عمومية	400	0.91

المصدر: من إعداد الطالبتين 2022

مخطط (20) : يوضح توزيع المساحات الخضراء و مساحات اللعب

مخطط المساحات الخضراء و مساحات اللعب



المراجع الجغرافي: الجيوديسي العالمي WGS1984

مصادر البيانات: موقع+SASPLANET المعالجة الشخصية من طرف الطالبتين 2022

المفتاح

- المساحات الخضراء
- مساحات اللعب
- مساحة عمومية

من خلال الزيارات المتكررة للحي و عن طريق الملاحظة المباشرة للمساحات الخضراء وجدنا أنها تنقسم إلى نوعين: مساحات خضراء مسيجة بجانب العمارات يعتني بها السكان الطابق الأرضي وحالتها جيدة مقارنة بالمساحات الخضراء المبرمجة في الحي التي لوحظ أنها غير مهيأة ويتم إستغلالها بطريقة خاطئة حيث نجد أنها مكان للعب الأطفال و رمي النفايات، وفيما يخص مساحات لعب الأطفال فنلاحظ أنها في حالة متدهورة نتيجة إستعمالها

بطريقة خاطئة مما أدى لتلفها بالإضافة لساحة عمومية غير مهيأة و تعاني من غياب التأثيث العمراني الخاص بها.

صور (33) (34) (35) (36): توضح حالة المساحات الخضراء وساحات اللعب



د-التأثيث العمراني:

المصدر : من التقاط الطالبتين 2022

على الرغم من أن 40% من مساحة الإطار غير المبني عبارة عن مساحات خضراء و ساحات لعب بالإضافة إلى ساحة عمومية إلا أن الحي يعاني من نقص عناصر التأثيث الخاصة بهذه الفضاءات، وهذا مايفسر تدهورها والذي إنعكس سلبا على الصورة الجمالية للحي ككل.

صور (37) (38): توضح غياب التأثيث العمراني بالفضاءات العمومية و تدهورها.



المصدر : من التقاط الطالبتين 2022

و_ الإنارة العمومية

بعد حساب المساحة المضاءة من الحي وهي 17640م² أي نسبة 95 من الإطار غير المبني (196 م²/للمود الواحد)، يوجد بالحي 90 عمود ومنه نجد أن المساحة المضاءة $17640 = 196 \times 90$ م² ومن هنا يمكن القول أنه لا يوجد نقص في عدد الأعمدة إلا أننا نلاحظ تعطل الكثير منها و هذا ما يؤثر سلبا على إنارة الحي من جهة و ينقص من الأمن به من جهة أخرى.

مخطط (21) : يوضح توزيع أعمدة الإنارة و مجال تغطيتها



صورة (39) (40) (41): توضح حالة الانارة بالحي .



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

هـ_ سلات المهملات والنفايات :

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا نقص في عدد سلات المهملات والنفايات داخل الحي مما سبب تاركم النفايات أمام العمارات والمحلات التجارية و قصد التخلص منها لجأ المواطنون إلى الرمي العشوائي والحرق مما أفقد الحي رونقه وجماليته العمرانية .

الصورة (42) (43) (44): تبيين حالة النفايات و سلات المهملات



المصدر: من التقاط الطالبتين 2022

ي_ مختلف الشبكات التقنية:

1_ شبكة التزويد بالمياه الصالح للشرب

تبين الدراسات أن منطقة رأس الوادي غنية بالمياه الجوفية، وهذا راجع إلى الطبيعة الجيولوجية للمنطقة، مما حفز على تشكيل الخزانات المائية الباطنية .

إن الحي موصول بشبكة المياه الصالحة للشرب وهي في حالة جيدة، لكن هناك تذبذب في التسير والتوزيع دفع بالسكان إلى اتخاذ تدابير أخرى لتلبية حاجياتهم وذلك باستعمال الصهاريج لتخزين المياه بوضعها في الشرفات وهذا ما نتج عنه تشوه صورة الواجهات،

وكذلك عدم وجود أنظمة الري الموصولة بالشبكة والتي تساعد في الحفاظ على المساحات الخضراء من التدهور.

2_ شبكة الصرف الصحي:

قناة صرف المياه المستعملة قطرها 800 مم بجوار منطقة الدراسة

3_ شبكة الغاز:

حسب التحقيق الميداني فإن كافة مساكن الحي مزودة بشبكة الغاز وهي في حالة جيدة.

4_ شبكة الكهرباء:

نجد ان الحي بلغت نسبة التغطية به حوالي 100%، أما حالتها فهي جيدة كما أنها موزعة بطريقة منتظمة مع وجود نقص في الصيانة للإنارة العمومية (مصابيح معطلة).

. المظاهر التي يعاني منها عينة الدراسة:

جدول (21): يوضح المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة

الصورة	نوع الظواهر
	غلق الشرفات: بغرض التوسع من خلالها لتوفير مساحة أكبر داخل المسكن من جهة و ضمان أكثر خصوصية من جهة اخرى
	تغيير الجدران الفاصلة: إعادة تصميم المسكن وفق إحتياجات الساكنين و عدد أفراد الاسرة

	تغيير مواد البناء: قام مستعملي السكن بتغيير البلاط و الطلاء و هذا راجع لردائتها.
	إدراج خزانات المياه و الهوائيات المقعرة: يلجأ سكان الحي الى وضع خزانات لتخزين المياه نظرا لقلّة وفرتها من جهة وتذبذب التوزيع من جهة أخرى، حيث تتواجد إما فوق السطح أو في السطح أو الشرفات. في حين يتم وضع الهوائيات المقعرة في الشرفات لغياب الأماكن المخصصة لها.
	إستغلال المساحات الداخلية في العمارة (espace intermédiaire) : يقوم سكان السكنات المجاورة بالإستحواذ عليها لأغراض شخصية.
	عدم فاعلية مكاتب خدمة العمارات: غياب الرقابة بها من قبل المصلحة المكلفة من جهة وإستغلالها من قبل الغرباء من جهة أخرى.
	إستغلال المساحات الخضراء: على الرغم من أنها ملكية مشتركة ألا انه يتم استغلال المساحات الخضراء المحيطة بسكنات الطوابق الارضية لأغراض شخصية.

المصدر: من اعداد الطالبتين 2022

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها لمدينة رأس الوادي ثم حي 400 مسكن "عدل 01" , يمكن إستخلاص مجموعة من العناصر والتي نوجزها فيما يلي:

✓ تتميز مدينة رأس الوادي بمناخ قاري شبه جاف والذي يجب أخذه بعين الإعتبار خلال عمليات التصميم.

✓ تعتبر المدينة في توسع مستمر وهذا مايصاحبه تزايد في الحاجة الى السكن.

✓ لتلبية الإحتياج السكني تم إنجاز مجموعة من البرامج السكنية الجماعية من بينها سكنات البيع بالإيجار التابعة لوكالة عدل، والتي تم إختيار حي 400 مسكن كعينة للدراسة.

✓ تعتبر 71.92% من المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة عبارة عن مساحات حرة (غير مبنية) ، وهذا ما يجعل منها سهولة التهيئة وفق ما يتناسب و إحتياجات السكان.

✓ تدهور حالة الفضاءات العمومية وهذا ما جعل الساكن محروم من هذه الفضاءات، على الرغم من أنها حق مشروط .

✓ غياب دور المصالح والهيئات المعنية بالرقابة على هذه السكنات وهذا ما ادى لتدهور هذه السكنات، وعدم رضا الساكنين من جهة أخرى والذي دفع بهم للدخول في نزاعات قانونية.

✓ تعتبر هذه النتائج بمثابة نقطة بداية لتقييم سكنات البيع بالإيجار في مدينة رأس الوادي حيث ركزنا على حي 400 مسكن "عدل 01" باعتباره أقدم حي بهذه الصيغة ليتم بعد ذلك تعميمها على الأحياء الأخرى، ويتم إدراجها ضمن قاعدة بيانات من خلال المعالجة بإستخدام برنامج SPSS.

الفصل الرابع: تقييم مابعد الاستغلال (الاشغال) والمعالجة

الاحصائية باستخدام برنامج SPSS

مقدمة

1. التحليل العاملي

2. التحليل في مركبات أساسية

3. التغيرات التي مست حي 400 مسكن

4. خطوات عمل التحليل العاملي

أ- المرحلة الأولى : الغاء البيانات المتطرفة والناقصة

ب-المرحلة الثانية :البدء في عملية التحليل

ت- المرحلة الثالثة :مخرجات التحليل (النتائج)

5. النتائج

خلاصة الفصل

مقدمة الفصل:

نسعى في هذا الفصل إلى تحقيق أهداف الدراسة، وهذا من خلال الإعتماد على مقارنة تقييم ما بعد الإشغال والتي تعتبر بمثابة إعادة تغذية البيانات، تم تطبيقها ميدانيا بواسطة أدوات الملاحظة الميدانية و الاستبانة الموجهة لمستعملي سكنات البيع بالإيجار بالتعاون مع جمعية حي 400 مسكن.

ونحن بصدد إنجاز الدراسة قمنا بتشكيل عينة تتكون من 100 حالة بهدف تقييم سكنات البيع بالإيجار، إنطلاقا من معرفة الأسباب التي أدت لإحداث تغييرات على مستوى هذه السكنات وإنشاء (الخروج) بقاعدة معلومات بالإعتماد على التحليل العاملي (يعتبر أحد أنواع التحليل الإحصائي الذي يوفره برنامج SPSS).

1. تعريف برنامج SPSS:

هو أحد التطبيقات الإحصائية التي تعمل تحت مظلة ويندوز، وهو عبارة عن مجموعة من القوائم والأدوات التي يمكن عن طريقها إدخال البيانات التي يحصل عليها الباحث عن طريق الاستبيانات أو المقابلات أو الملاحظات، ومن ثم القيام بتحليلها (التحليل الإحصائي) ويعتمد النظام الإحصائي Spss على المعلومات الرقمية، ويتميز البرنامج بقدرته الكبيرة على معالجة البيانات التي يتم مدؤها بها، ويمكن إستخدامه في جميع مناهج البحث العلمي. (مطبوعة دروس في مقاييس تحليل البيانات باستخدام الـ SPSS, 2018)

2. التحليل العاملي :

1.2_ تعريف التحليل العاملي :

هو أسلوب إحصائي يستخدم في تناول بيانات متعددة ارتبطت فيما بينها بدرجات مختلفة من الارتباط، لتلخص في صورة تصنيفات مستقلة قائمة على أسس نوعية للتصنيف، يتولى الباحث فحص هذه الأسس التصنيفية وإستكشاف ما بينها من خصائص مشتركة وفقا للإطار النظري والمنطق العلمي الذي بدأ به. (عطية لعون وآخرون, 2016)

2.2_ أهداف التحليل العاملي: (احمد ابو فايد)

- يلخص المتغيرات في أقل عدد من العوامل الرئيسية التي يمكن أن تفسر الظاهرة.
- إبراز مجموعة العناصر الكامنة التي يصعب الكشف عنها والتي يمكن أن يكون لها دور في تفسير العلاقات بين عدد كبير من المتغيرات.
- التعرف على المتغيرات التي لها دلالة إحصائية هامة والتي تتطلب مزيدا من عمليات التحليل الأخرى.
- يعتبر أسلوبا مفيدا في خفض العلاقات المعقدة بين مجموعة من المتغيرات إلى صورة خطية بسيطة نسبيا كما أنها تكشف عن العلاقات غير المتوقعة.

3.2_ شروط استخدام التحليل العاملي: (محمد أبو هاشم)

- التوزيع الإعتدالي للمتغيرات.
- مستوى قياس المتغيرات من المستوى الفئوي أو النسبي.
- وجود علاقات خطية بين المتغيرات.
- العينة المختارة تكون عشوائية وكبيرة وممثلة للمجتمع.
- استقلالية الأخطاء في كل متغير، وإستقلال المتغيرات عن بعضها.

4.2_ أنواع التحليل العاملي: (أحمد أبو فايد، 2016)

أ.النوع الاول: التحليل العاملي الإستكشافي: يستخدم هذا النوع في الحالات التي تكون فيها العلاقات بين المتغيرات والعوامل الكامنة غير معروفة، وبالتالي فإن التحليل العاملي يهدف إلى إكتشاف العوامل التي تصف إليها المتغيرات.

ب.النوع الثاني: التحليل العاملي التوكيدي: يستخدم هذا النوع لإجل إختبار الفرضيات المتعلقة بوجود أو عدم وجود علاقة بين المتغيرات والعوامل الكامنة، كما يستخدم التحليل العاملي التوكيدي كذلك في تقييم قدرة نموذج العوامل على التعبير عن مجموعة البيانات الفعلية، وكذلك المقارنة بين عدة نماذج للعوامل بهذا المجال.

5.2_ طرق التحليل العاملي: هناك 7 طرق للتحليل العاملي في برنامج spss ،وهي:

- التحليل في مركبات أساسية (الطريقة التي تم اختيارها في هذه الدراسة).
- التحليل العملي للمشاهدات.
- التحليل العنقودي.
- التحليل التمييزي.
- التحليل المشترك .
- تحليل التشابه.

3. التحليل في مركبات أساسية:

1.3_تعريف التحليل في مركبات أساسية: هي من أكثر طرق التحليل العملي دقة وشيوعا واستخداما، نظرا لدقة نتائجها مقارنة ببقية الطرق، ولهذه الطريقة مزايا متعددة أهمها :

- ✓ أنها تؤدي إلى تشعبات دقيقة.
- ✓ كل عامل يستخرج أقصر كمية من التباين.
- ✓ تؤدي إلى أقل قدر ممكن من البواقي.
- ✓ أن مصفوفة الارتباط تختزل إلى أقل عدد من العوامل المتعامدة غير المرتبطة.

2.3_أهداف طريقة التحليل في مركبات أساسية:

- ✓ تمثيل المتغيرات الكمية للمفردات هندسيا إنطلاقا من جدول البيانات.
- ✓ تحديد العوامل (المكونات) التي تفسر على أفضل نحو تشتت المتغيرات.
- ✓ تقديم المعلومات التي يحتوي عليها الاستبيان في شكل مبسط.
- ✓ تفسير أكبر نسبة ممكنة من التباين للمتغيرات الأصلية.

3.3_ العمليات الإحصائية المعتمدة:(أحمد أبو فايد، 2016)

➤ الجذر الكامن: Eigenvalue :

يقيس حجم التباينات في كل المتغيرات التي تحسب على عامل واحد، فقيمة الجذر الكامن ليست نسبة لتفسير التباين ولكنها قياس حجم التباين المستخدم بهدف المقارنة، وفقا لمحك

كايزر Kaiser، يتم قبول العامل الذي تكون فيه قيمة Eigen أكبر من الواحد الصحيح، أما إذا كانت القيمة أقل من الواحد فيتم رفض العامل.

➤ الاشتراكيات Communalities:

هي مجموع مربع تحميلات العامل على المتغيرات المختلفة والتي إستخلصت في المصفوفة العاملية، إن كل متغير يساهم بأحجام مختلفة في كل عامل من العوامل، ومجموع مربعات هذه الإسهامات أو التشبعات في العوامل هي قيمة الإشتراكيات.

➤ استخلاص العوامل Extraction:

تتعلق عملية إستخلاص العوامل بإختيار مجموعة تتعلق بالمتغيرات التي تفسر أكبر قدر ممكن من التباين الكلي، وهذا ما يشكل العامل الأول، ثم يقوم البرنامج بإختيار مجموعة المتغيرات التي تفسر أكبر قدر ممكن من التباين المتبقي بعد إستخلاص العامل الأول، وهذا ما يشكل العامل الثاني وهكذا.

➤ تشبعات العوامل:

تشبع العامل هو درجة إرتباط كل متغير مع عامل معين، ويعتبر مفهوم تشبع العامل مهما جدا، حيث أن كثيرا من الحسابات يتم معالجتها من جدول تشبعات العوامل، فإذا كان تشبع عامل معين أكبر من 0.3 فإن المتغير الذي له عالقة به يساعد في وصفه جيدا، أما تشبعات العوامل التي تكون أقل من 0.3 فيمكن إهمالها وعدم الأخذ بها.

➤ التمثيل البياني لإختبار سكرى:

يستخدم هذا الإختبار لتحديد العدد الأقصى من العوامل التي يمكن إستخلاصها قبل أن يبدأ التباين الخاص في السيطرة على التباين العام، ويتكون هذا الإختبار من رسم بياني يمثل المحور الرأسي فيه التباين في حين يمثل المحور الأفقي عدد العوامل، ويحدد هذا الإختبار عدد العوامل عند النقطة التي يتحول فيها المنحنى إلى خط مستقيم تقريبا. (محمد أبو هاشم)

➤ تدوير العوامل:

بعد التوصل إلى العوامل وتشبعاتها، تأتي عملية تدوير العوامل إلى مكان آخر يساعد في تفسيرها، إن الهدف الأساسي من تدوير العوامل هو التوصل إلى تشكيلة مناسبة للعوامل يمكن تفسيرها، و بالتالي فإن تدوير العوامل يساعد في تفسير العوامل تفسيراً منطقياً. وتوجد طريقتان للتدوير: المتعامد Orthogonal، والمائل Oblique.

➤ اختبار وكايذر بارتليت _ ماير_ أولكن KMO and Bartlett's test

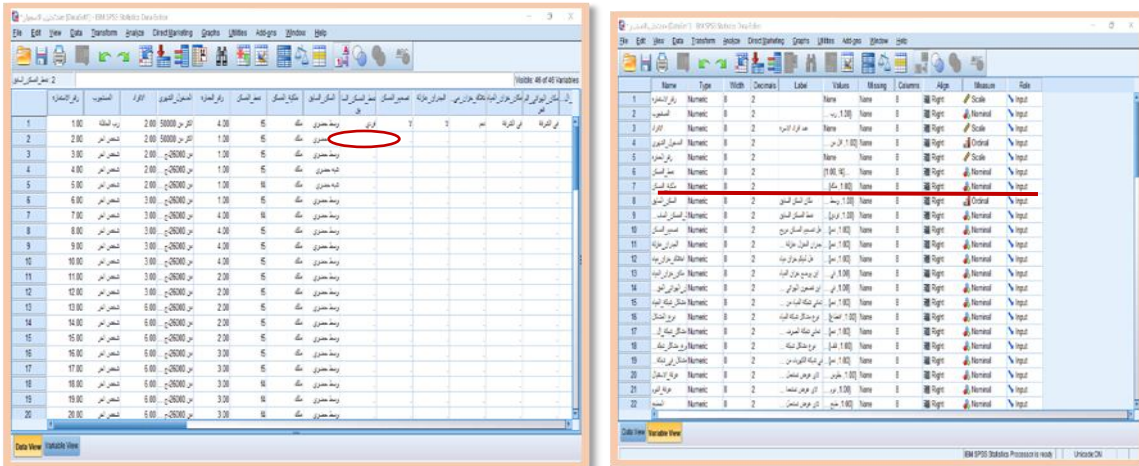
ofsphericity

- اختبار كايذر - ماير - أولكن لحساب كفاية العينة واختبار ما إذا كانت الارتباطات الجزئية بين المتغيرات صغيرة، وتتراوح قيمة هذا الاختبار من (صفر إلى +1) حيث تشير القيم القريبة من (+1) إلى كفاية العينة أو أنها مناسبة، والقيم الأقل من (+0.5) تشير إلى عدم كفاية العينة .
- اختبار بارتليت للكروائية / التكرورية / الدائرية هو مؤشر للعلاقة بين المتغيرات ويجب أن يكون دال إحصائياً مما يدل على أن المصفوفة هي مصفوفة الوحدة.

II_ خطوات عمل التحليل العاملي :

1. المرحلة الأولى : نقوم بصب كل من محتوى الإستبانة و البيانات على مستوى قائمة المتغيرات الخاصة ببرنامج SPSS. كما هو موضح في الصورتين:

صور(45)و (46): توضح إدخال محتوى الاستبانة لبرنامج spss



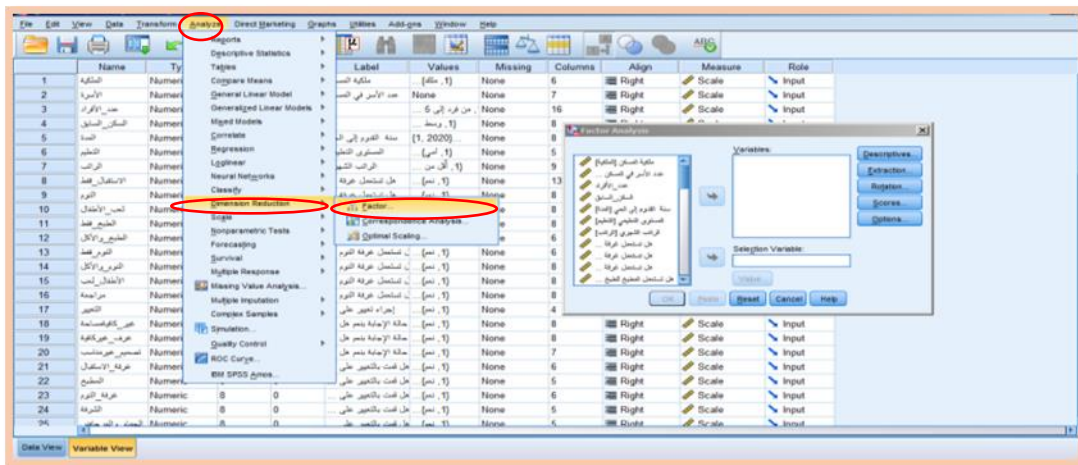
المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

2. المرحلة الثانية : البدء في عملية التحليل .

من القائمة الرئيسية للبرنامج نختار: analyze → Data reduction → ثم Factor

يظهر لنا صندوق الحوار analysis factor ،كما هو موضح في الصورة:

صورة(47): توضح إختيار نوع التحليل (التحليل العاملي) في برنامج spss

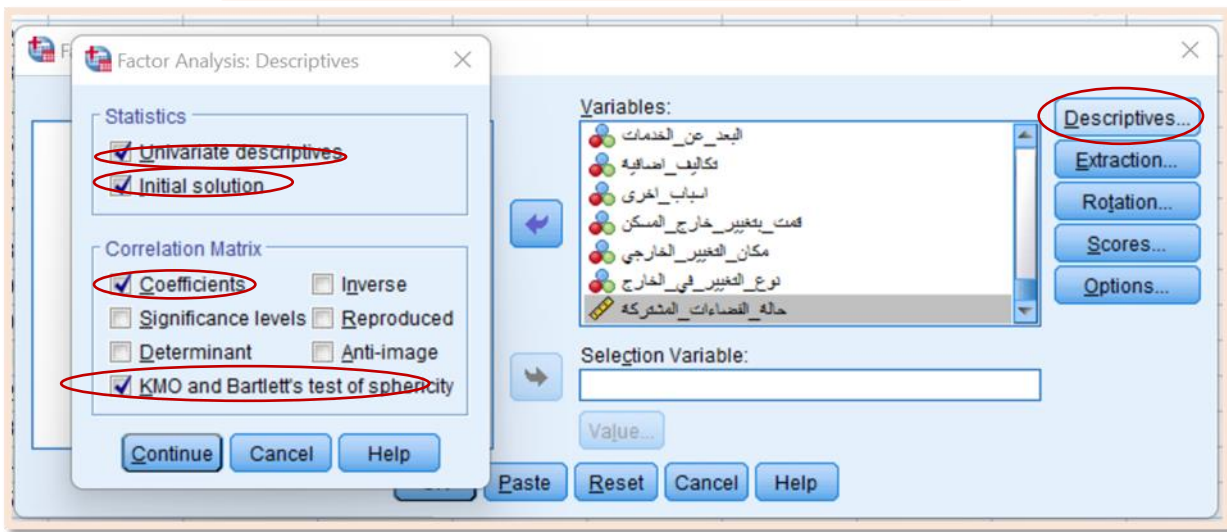


المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

نقوم بعدها بنقل جميع المتغيرات إلى خانة variables، ثم نضغط على descriptives ليظهر صندوق الحوار الموجود في الصورة التالية ونقوم بالتعليم على :

- Univariate descriptives
- Initial solution
- مصفوفة معاملات الارتباط correlation coefficients matrix
- KMO (Kaiser_mayer_olkin) لقياس جودة التحليل.

صورة(48): توضح الخيارات الخاصة ب descriptive



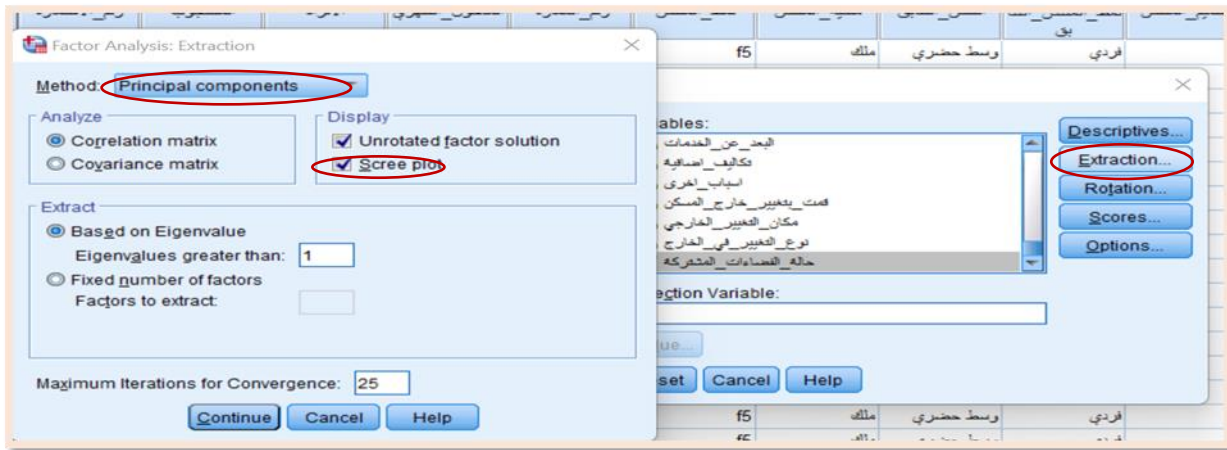
المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبين.

نضغط على Continue، ثم نضغط على Extraction يظهر صندوق آخر فنختار:

ضمن Methode:

- Principal components طريقة المكونات الرئيسية.
- نقوم بالتعليم على secree plot، نترك باقي الاختيارات كإعدادات افتراضية.

صورة (49): توضح الخيارات الخاصة بـ Extraction

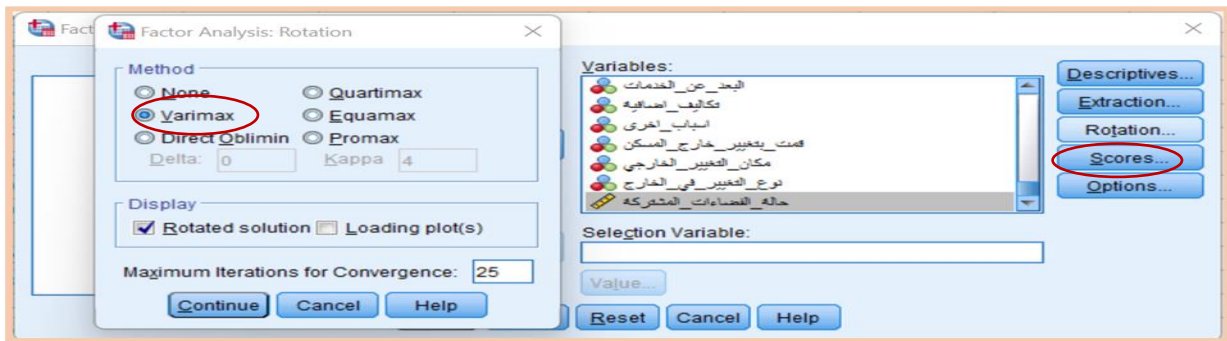


المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبين.

نضغط على Continue ثم نضغط مرة أخرى على طرق التدوير Retation.

- يوجد 06 طرق للتدوير، في تحليلنا نقوم بإختيار varimax.

صورة (50): توضح الخيارات الخاصة بـ Retation



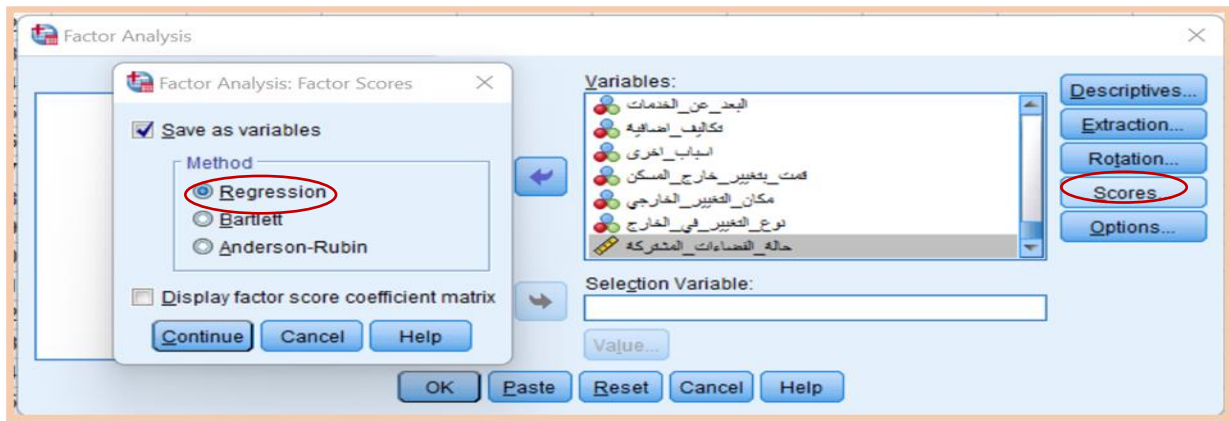
المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبين.

- نضغط على Continue، ثم نضغط على Scores.

ليظهر صندوق آخر يتضمن : حفظ العوامل كمتغيرات Save as variables، والتي تعني حساب درجات العوامل وحفظها كمتغيرات يتم إضافة هذا الحقل في البرنامج، والتي يمكن إجراء عمليات إحصائية أخرى وفقا لإحتياجات البحث.

يتيح البرنامج ثلاث طرق: طريقة بارليت (Barlett)، طريقة أندرسون روبن (Anderson-Rubin) وطريقة الإنحدار (Regression) وهي الطريقة التي نختارها في تحليلنا.

صورة (51): توضح الخيارات الخاصة بـ Scores

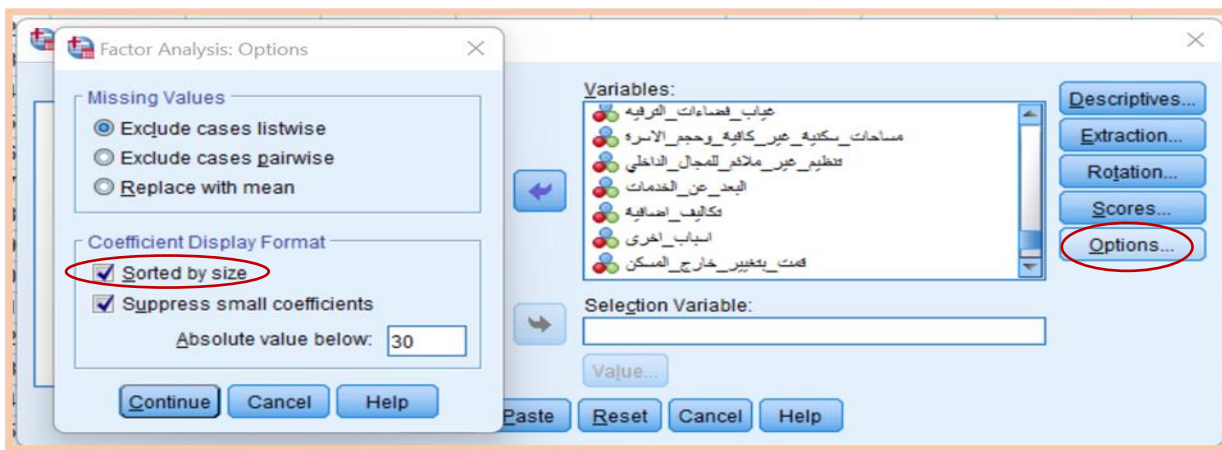


المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

نضغط على Continue، ثم نضغط على آخر خيار Option ليظهر صندوق آخر فختار:

- ترتيب التشعبات على العوامل وفقا لمقدارها وحجمها Sorted by size.
- استبعاد التشعبات أقل من 30%.

صورة (52): توضح الخيارات الخاصة بـ Option



المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

بالضغط على الزر OK تظهر لنا نتائج التحليل.

ملاحظة: من خلال البرنامج يظهر لنا أن هناك بعض المتغيرات التي لا ترتبط بأي متغيرات أخرى و هذا ما يتوجب علينا إستبعاد كل المتغيرات ذات القيم الصفرية التي ظهرت في النتائج (كرقم الإستمارة ...) ثم نعيد عملية التحليل .

III_ المرحلة الثالثة : مخرجات التحليل (النتائج)

بعد حذف المتغيرات ذات القيم الصفرية، قمنا بعملية التحليل على 32 متغير من أصل 45 متغير و حصلنا على النتائج التالية:

❖ الجدول الأول: الإحصاءات الوصفية للمتغيرات.

يوضح الجدول الأول الإحصاءات الوصفية (المتوسط الحسابي، الانحراف المعياري وعدد أفراد العينة 100 حالة) ل 32 متغير، حيث نلاحظ أن أكبر متوسط حسابي للمتغير (غياب الأمن 3.21) وأصغر متوسط هو للمتغير (نمط المسكن ب1.01).

جدول (22) : يوضح الإحصاءات الوصفية

Descriptive Statistics			
Analysis N عدد أفراد العينة	Std. Deviation الانحراف المعياري	Mean المتوسط الحسابي	
100	.49031	1.6200	المستجوب
100	.70711	2.1000	المدخول_الشهري
100	.46291	1.0100	نمط_المسكن
100	2.95932	1.7600	ملكية_المسكن
100	.52528	1.3600	مكان السكن السابق
100	.47852	1.6600	هل تصميم المسكن مريح
100	.14142	1.0200	الجدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج
100	.40406	1.2000	هل لديكم خزان مياه
100	.14142	1.0200	تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة
100	.38809	1.8200	تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل
100	.45356	1.7200	تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كانقطاع مشاكل كانقطاع التيار
100	.44309	1.2600	هل اجريت تغييرا على مستوى مسكنك
100	.66271	1.3600	لماذا لم تقم بتغيير على مستوى مسكنك
100	1.16567	1.2200	سبب_التغيير_في_المسكن
100	1.28793	1.8800	نوع_التغيير_في_المسكن
100	.23990	1.9400	راضي_عن_الحي
100	.46291	1.7000	تتعرض للانزعاج_داخل_المسكن
100	.70247	1.4200	مصادر_الانزعاج
100	.49031	1.6200	هناك احساس بالامن في مسكنك
100	4.24750	2.8600	العناصر_المشوهة_للحي

100	.37033	1.8400	تفكر_في_مغادرة_الحي
100	.64015	1.2000	الصورة_السئية_للحي
100	.67763	1.3000	جيرة_غير_ملائمة
100	.38809	3.2100	غياب_الامن
100	.38809	1.1000	غياب_فضاءات_الترفيه
100	.50669	1.1000	مساحات_سكنية_غير_كافية_وحجم_الاسرة
100	.55549	1.1400	تنظيم_غير_ملائم_للمجال_الداخلي
100	.45175	1.2000	البعد_عن_الخدمات
100	.45175	1.2000	تكاليف_اذاضافية
100	.35051	1.8600	قمت_بتغيير_خارج_المسكن
100	.48192	1.1800	نوع_التغيير_في_الخارج
100	.37033	1.8400	حالة_الفضاءات_المشتركة

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022.

❖ الجدول الثاني: مصفوفة معاملات الارتباطات

يوضح الجدول الثاني مصفوفة الارتباط بين المتغيرات فيما بينها كما يمكن من خلاله معرفة طبيعة العلاقة بين هذه المتغيرات.

- قاعدة: كلما كانت العلاقة بين المتغيرات أكثر من 0.30، كلما كان المؤشر قويا و أن المتغيرات الداخلة في القياس جيدة.

الجدول (23): يوضح مصفوفة الارتباط

	مدى السكن	ملكية السكن	مكان السكن السابق	هل تصحب السكن مريح	هل حذران المنزل عازله للحرارة والتهوية	هل فكري حذران مياه	مدى تسكة المياه من مشاكل متكررة	مدى تسكة الصرف الصحي من مشاكل	مدى تسكة الكهرباء من مشاكل كاتطاع الفيار	هل ادرت تغييرا على مستوى مسكك	لماذا لم تغير مسكك على مستوى مسكك
Correlation	السكن	ملكية السكن	مكان السكن السابق	هل تصحب السكن مريح	هل حذران المنزل عازله للحرارة والتهوية	هل فكري حذران مياه	مدى تسكة المياه من مشاكل متكررة	مدى تسكة الصرف الصحي من مشاكل	مدى تسكة الكهرباء من مشاكل كاتطاع الفيار	هل ادرت تغييرا على مستوى مسكك	لماذا لم تغير مسكك على مستوى مسكك
السكن	.423	-.303	.067	.917	-.182	.391	.112	.598	.797	-.757	-.701
ملكية السكن	.031	-.213	.286	.283	.184	.000	.184	.736	.471	-.541	-.427
مكان السكن السابق	1.000	-.170	-.369	.470	.218	.436	-.094	.307	.311	-.388	-.359
هل تصحب السكن مريح	-.170	1.000	-.075	-.318	-.037	-.130	-.037	-.358	-.310	.329	.232
هل حذران المنزل عازله للحرارة والتهوية	-.369	-.075	1.000	.091	-.099	-.154	.176	.124	.260	-.235	-.263
هل فكري حذران مياه	.470	-.318	.091	1.000	.103	.359	.103	.653	.775	-.826	-.765
مدى تسكة المياه من مشاكل متكررة	.218	-.037	-.099	.103	1.000	-.071	-.020	.067	-.229	-.085	-.078
مدى تسكة الصرف الصحي من مشاكل	.436	-.130	-.154	.359	-.071	1.000	-.071	.234	.312	-.296	-.274
مدى تسكة الكهرباء من مشاكل كاتطاع الفيار	-.094	-.037	.176	.103	-.020	-.071	1.000	.067	.089	-.085	-.078
هل ادرت تغييرا على مستوى مسكك	.307	-.358	.124	.653	.067	.234	.067	1.000	.751	-.790	-.616
لماذا لم تغير مسكك على مستوى مسكك	.311	-.310	.260	.775	-.229	.312	.089	.751	1.000	-.951	-.880
السكن	-.388	.329	-.235	-.826	-.085	-.296	-.085	-.790	-.951	1.000	.926
ملكية السكن	-.359	.232	-.263	-.765	-.078	-.274	-.078	-.616	-.880	-.926	1.000
مكان السكن السابق	.253	-.233	-.065	.612	.097	-.009	-.027	.495	.582	-.627	-.580
هل تصحب السكن مريح	.062	-.270	.367	.661	.013	-.031	.125	.691	.850	-.874	-.809
هل حذران المنزل عازله للحرارة والتهوية	-.386	.066	.175	-.181	-.565	-.295	.036	-.118	.030	.150	.139
هل فكري حذران مياه	-.810	.170	.285	-.470	.094	-.655	.094	-.307	-.408	.388	.359
مدى تسكة المياه من مشاكل متكررة	.797	-.157	-.308	.433	-.086	.345	-.086	.283	.377	-.358	-.331
مدى تسكة الصرف الصحي من مشاكل	.513	-.317	-.013	.917	.112	.391	.112	.598	.705	-.757	-.701
مدى تسكة الكهرباء من مشاكل كاتطاع الفيار	-.113	-.050	.179	.107	-.063	-.067	.990	.046	.096	-.078	-.083
هل ادرت تغييرا على مستوى مسكك	.286	.001	.092	.608	.062	.218	.062	.932	.700	-.736	-.592
لماذا لم تغير مسكك على مستوى مسكك	-.220	-.007	-.185	-.549	.162	-.221	-.063	-.861	-.709	.673	.575
السكن	-.163	-.004	-.080	-.497	.362	-.224	-.064	-.799	-.717	.619	.482
ملكية السكن	-.193	-.015	-.124	-.543	.305	-.234	-.067	-.864	-.751	.672	.536

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 .

من خلال قراءة معطيات الجدول نلاحظ أن:

- هناك ارتباط بين متغيرة إجراء التغيير على مستوى المسكن وبين متغيرة تصميم المسكن بنسبة 0.926.
- ليس هناك ارتباط بين متغيرة الإحساس بالأمن وبين متغيرة مكان السكن السابق بنسبة 0.013.

❖ الجدول الثالث: نتائج اختبار التأكد من جودة القياس

الجدول (24) : نتائج اختبار التأكد من جودة القياس

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,607
Approx. Chi-Square		255,042
Bartlett's Test of Sphericity	df	78
	Sig.	,000

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022.

يوضح الجدول أعلاه نتائج التأكد من جودة القياس، حيث نلاحظ أن:

- ✓ قيمة (Kaiser-Meyer-Olkin) تساوي 0.607 وهي تعتبر قيمة مقبولة حيث أن الحد الأدنى لهذه القيمة 0.50، وهذا يعني أن القياس جيد.
- ✓ اختبار Test of Sphericity ذو دلالة إحصائية حيث $\text{sig} = 000$.

❖ الجدول الرابع: المساهمة في تكوين المحاور.

يبين الجدول المساهمة في تكوين المحاور حيث يشترط أن تكون قيمة نوعية تمثيل المتغير

أكبر من 0.4. جدول (25): نوعية تمثيل المتغيرات للظاهرة المدروسة

المتغيرات	قيمة نوعية التمثيل
المستجوب	.894
المدخول_الشهري	.853
نمط_المسكن	.841
ملكية_المسكن	.868
مكان السكن السابق	.566
هل تصميم المسكن مريح	.880

هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج	.868
هل لديكم خزان مياه	.767
تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة	.992
تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل	.973
تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كانقطاع مشاكل كانقطاع التيار	.920
هل اجريت تغييرا على مستوى مسكنك	.937
لماذا لم تقم بتغيير على مستوى مسكنك	.837
سبب التغيير في المسكن	.724
نوع التغيير في المسكن	.900
راضي عن الحي	.736
تتعرض للانزعاج داخل المسكن	.920
مصادر الانزعاج	.816
هناك احساس بالامن في مسكنك	.859
العناصر المشوهة للحي	.911
تفكر في مغادرة الحي	.966
الصورة السيئة للحي	.915
جيرة غير ملائمة	.925
غياب الامن	.984
غياب فضاءات الترفيه	.668
مساحات سكنية غير كافية وحجم الاسرة	.971
تنظيم غير ملائم للمجال الداخلي	.936
البعد عن الخدمات	.966
تكاليف اضافية	.966
قمت بتغيير خارج المسكن	.913
نوع التغيير في الخارج	.896
حالة الفضاءات المشتركة	.668

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن كل المتغيرات ممثلة بشكل جيد، أي أن نوعية التمثيل أكبر من 0.4، حيث أن متغيرة غياب الأمن تساهم في تكوين المحاور بقيمة 0.984، ومتغيرة مكان السكن السابق تساهم بقيمة 0.566.

❖ الجدول الخامس: الجذر الكامن Value Eigen للعوامل.

الجذر الكامن: هو مجموع مربعات إسهامات كل المتغيرات على كل عامل من عوامل المصفوفة كل على حدة، والعوامل الأولى هي ذات الجذر الكامن الأكبر من الواحد وعلى أساس هذا يتم قبول أو رفض العوامل.

جدول (26): يوضح التباين.

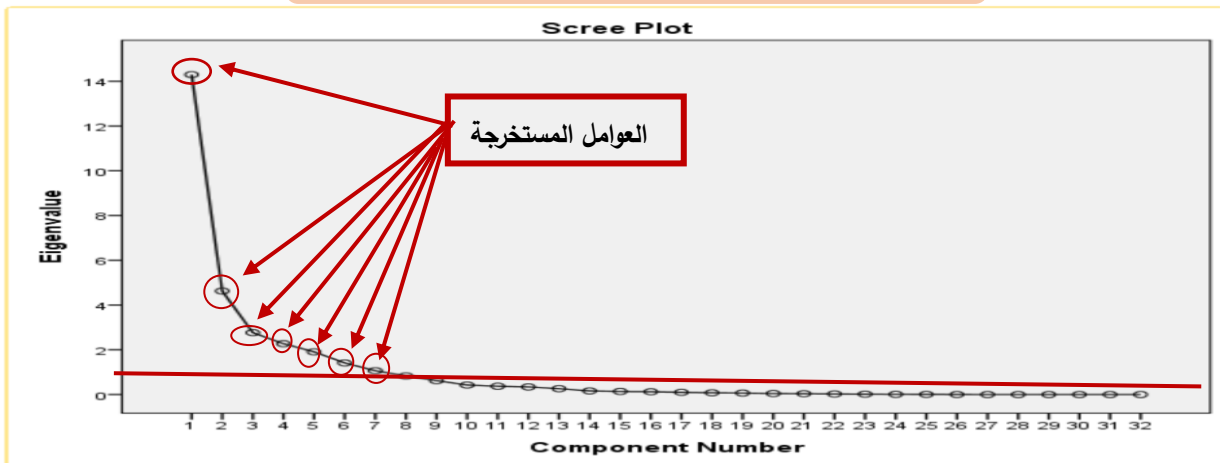
Total Variance Explained									
Rotation Sums of Squared Loadings			Extraction Sums of Squared Loadings			Initial Eigenvalues			Component المتغير
الجزور الكامنة بعد عملية التدوير			الجزور الكامنة قبل عملية التدوير			الجزور الكامنة			
	التباين (%)	Total المجموع	التباين المتصاعد (%)	التباين (%)	Total المجموع	التباين المتصاعد (%)	التباين (%)	Total المجموع	
32.281	32.281	10.330	44.680	44.680	14.298	44.680	44.680	14.298	1
51.061	18.779	6.009	59.131	14.451	4.624	59.131	14.451	4.624	2
61.334	10.273	3.287	67.771	8.640	2.765	67.771	8.640	2.765	3
70.323	8.989	2.876	74.871	7.100	2.272	74.871	7.100	2.272	4
77.312	6.989	2.236	80.830	5.959	1.907	80.830	5.959	1.907	5
83.684	6.372	2.039	85.246	4.416	1.413	85.246	4.416	1.413	6
88.569	4.885	1.563	88.569	3.323	1.063	88.569	3.323	1.063	7
						91.164	2.595	.830	8
						93.097	1.933	.619	9
						94.414	1.317	.421	10
						95.570	1.156	.370	11
						96.625	1.055	.338	12
						97.441	.816	.261	13
						97.945	.504	.161	14
						98.375	.430	.138	15
						98.764	.389	.125	16
						99.075	.311	.100	17
						99.322	.247	.079	18
						99.531	.209	.067	19
						99.676	.145	.046	20
						99.798	.122	.039	21
						99.880	.082	.026	22
						99.937	.057	.018	23
						99.968	.032	.010	24
						99.992	.023	.007	25
						99.999	.008	.002	26
						100.000	.008	.002	27
						100.000	.008	.002	28
						100.000	.008	.002	29
						100.000	.008	.002	30
						100.000	.007	.002	31
						100.000	.007	.002	32

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022.

يوضح الجدول أعلاه استخراج 7 عوامل بقيم (الجزر الكامن) لها أكبر من الواحد الصحيح، حيث تكشف هذه العوامل ما نسبته 88.569% من التباين الحاصل على البيانات، وهذه نسبة جيدة.

أما الرسم البياني scree plot: فيوضح قيم الجزور الكامنة لكل عامل على المحور (y) ورقم المكون على المحور (x) حيث يتضح من الرسم أن 7 عوامل أكبر من الواحد ترتبط بمجموعة من المتغيرات وفق علاقات طردية وأخرى عكسية وباقي العوامل أقل من ذلك.

شكل (19): يوضح قيم الجذور الكامنة لكل متغير



المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

❖ الجدول السادس: مصفوفة العوامل بعد التدوير

يوضح الجدول مصفوفة العوامل بعد التدوير والتي تتضمن 7 عوامل.

الجدول (27): يوضح مصفوفة المكونات بعد التدوير

Component							
7	6	5	4	3	2	1	
						.925	غياب_فضاءات_الترفيه _25
						.925	غياب_الامن _24
						-.908	تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل _10
						.907	تكاليف_اضافية _29
						.907	البعد_عن_الخدمات _28
			- .303			-.907	تفكر_في_مغادرة_الحي _21
						-.901	تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كانقطاع التيار _11
						.899	الصورة_السيئة_للحي _22
						.880	جيرة_غير_ملائمة _23
				- .347		.870	هل اجريت تغييرا على مستوى مسكنك _12

26_	مساحات سكنية غير كافية وحجم الأسرة	.854	.367	.311			
27_	تنظيم غير ملائم للمجال الداخلي	.853	.344				
01_	المستجوب	-.794			.394		
06_	هل تصميم المسكن مريح	-.779	.353				
13_	لماذا لم تقم بتغيير على مستوى مسكنك	.753		-	.389		
15_	نوع التغيير في المسكن	-.749		.510			
19_	هناك احساس بالامن في مسكنك	-.729	.420				
02_	المدخل الشهري	-.577		-	.528		.366
14_	سبب التغيير في المسكن	-.562		.354		-	.391
32_	حالة الفضاءات المشتركة	-.550			.321	-	.368
30_	قمت بتغيير خارج المسكن		-		.442		
31_	نوع التغيير في الخارج		.705		-		.305
03_	نمط المسكن	-.376	.697				.342
17_	تعرض للانزعاج داخل المسكن	.458	-	.435			
16_	راضي عن الحي		-		.535		
08_	هل لديكم خزان مياه	-.347	.578	-		-	.321
18_	مصادر الانزعاج	-.422	.522	-	.384		
07_	هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج	.463	.451	-	.486		.374
09_	تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة		.429		.825		
20_	العناصر المشوهة للحي		.424		.819		
05_	مكان السكن السابق	-	.340	.425		-	.561
04_	ملكية المسكن			-		.307	-
				.375			.671

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبين.

القاعدة: إن أي عامل لديه علاقات أكبر من 0.30 مع ثلاث متغيرات أو أكثر يمكن إعتباره مكون جيد لأخذه وفي حالة وجود متغيرين في أكثر من عامل واحد نأخذ القيمة الأكبر. إشارة (-) لا تشير إلى أن القيمة سالبة ولكن على وجود علاقة عكسية.

من خلال الجدول نلاحظ أن:

- العامل الأول لديه علاقات مع 20 متغير من أصل 32 متغير
- العامل الثاني لديه علاقات مع 06 متغيرات من أصل 32 متغير
- العامل الثالث لديه علاقات مع 01 متغير من أصل 32 متغير
- العامل الرابع لديه علاقات مع 01 متغير من أصل 32 متغير
- العامل الخامس لديه علاقات مع 02 متغير من أصل 32 متغير
- العامل السادس لديه علاقات مع 01 متغير من أصل 32 متغير
- العامل السابع لديه علاقات مع 01 متغير من أصل 32 متغير

نتيجة : من خلال تطبيق عملية التحليل العاملي نجد أن هناك 07 عوامل أدت لإحداث هذه التغيرات على مستوى السكنات، تشمل مجموعة من المتغيرات التي ترتبط بها بالإضافة إلى أن نسبة التباين المساهمة في تفسير الظاهرة تتغير من عامل لآخر و الملخص في

الجدول التالي : **جدول (28): يلخص العوامل المستخلصة والمتغيرات المرتبطة بها**

العوامل	اسم العامل	المتغيرات	نسبة التباين المفسر (%)
الأول	الأمن	_31_30_32_15_02_19_15_13_06_01_27_26_12_23_22_11_21_28_29_10_24_25_08_17_17_03	40.25
الثاني	التصميم (للمسكن)	08_16_17_03_31_30	27.33
الثالث	كفاية المساحة السكنية	18	20.12
الرابع	الانزعاج	07	19.06
الخامس	مشاكل الشبكات	.09_20	18.26
السادس	مكان السكن السابق	05	11.89
السابع	ملكية المسكن	04	9.44

المصدر: برنامج SPSS الإصدار 2022 مع معالجة الطالبتين.

خلاصة الفصل :

تناولنا من خلال هذا الفصل مجموعة من المفاهيم المتعلقة ببرنامج التحليل الإحصائي SPSS مركزين في ذلك على عملية التحليل العاملي وطريقة التحليل في مركبات أساسية، من أجل تطبيق هذه العملية على عينة الدراسة (400 مسكن عدل) قصد الكشف عن الأسباب التي أدت إلى إحداث تغييرات على مستوى السكنات وعلى ضوء النتائج المتحصل عليها توصلنا إلى:

- وجود 70% من السكنات على مستوى عينة الدراسة تم إحداث تغييرات عليها.
- وجود إختلاف في العوامل التي أدت إلى إحداث هذه التغييرات من حالة إلى أخرى، والتي يمكن حصرها في 07 عوامل:
 - ✓ الأمن.
 - ✓ تصميم المسكن.
 - ✓ المساحة السكنية و مدى كفايتها.
 - ✓ الإنزعاج داخل الوحدات السكنية.
 - ✓ المشاكل المتكررة والمتعلقة بمختلف الشبكات.
 - ✓ السكن السابق (من خلال ممارسات نشاطات من قبل السكان التي تتنافى و الوسط الحضري كإستغلال المساحات المشتركة).
 - ✓ ملكية المسكن.
- وجود إرتباط العوامل بجملة من المتغيرات وفق علاقات طردية وأخرى عكسية.
- تتغير نسبة تباين المساهمة في تفسير هذه الظاهرة من عامل لآخر وهذا ما يدل على وجود أسباب (عوامل) رئيسية دفعت بالسكان لإحداث هذه التغييرات و المتمثلة في:
 - ✓ الأمن.
 - ✓ تصميم المسكن.
 - ✓ المساحة السكنية.

- وجوب تفادي هذه التغييرات مستقبلا من خلال التركيز على هذه العوامل و المتغيرات المرتبطة بها.
- ضرورة إنشاء قاعدة معلومات يستفيد المصمم منها مستقبلا خلال عملية إدراج برامج سكنية جديدة.

النتائج و التوصيات

نتائج الدراسة:

للوصول إلى تحقيق أهداف الدراسة و بالإعتماد على مقارنة تقييم ما بعد الإشغال التي تم تطبيقها ميدانيا بواسطة أدوات البحث العلمي المتمثلة في الملاحظة الميدانية و الإستبانة الموجهة لعينة تتمثل في 100 مستجوب من إجمالي سكان حي 400 مسكن. تم الوصول إلى النتائج التالية:

- ✓ الوصول إلى نتيجة نسبة 70% من السكنات تم تغييرها من قبل المستعملين سواء على مستوى التصميم الداخلي أو الواجهات.
- ✓ تتواجد العديد من العوامل (الأسباب) التي أدت لإستحداث تغييرات على مستوى السكنات بحيث ترتبط بجملة من المتغيرات سواء بعلاقات طردية أو عكسية.
- ✓ توجد جملة من المتغيرات وجب أخذها بعين الاعتبار أثناء عملية التصميم.
- ✓ تعتبر السكنات برامج سكنية مستوردة، لا تراعي خصائص المجتمع من عادات وتقاليد و كذا ظروفه الاجتماعية.
- ✓ الإعتماد على نموذج واحد للتصاميم مما أدى إلى إختلال في التوازن بين حجم الأسر و المساحات السكنية.
- ✓ نقص الفضاءات العمومية.
- ✓ إنعدام المرونة في السكنات بشكل يتناسب و إحتياجات السكان دليل على ضعف عملية التخطيط.

التوصيات:

و من خلال ما تم التوصل إليه من نتائج، يمكن وضع بعض التوصيات أمام المسؤولين و القائمين على رسم السياسة العامة للسكن وترجمتها في الواقع الفعلي. هذه التوصيات تتمثل فيما يلي :

1. وجوب تبني منهج تقييم ما بعد الإشغال وفق فترات دورية من جهة محايدة للإستفادة من مخرجاته في المشاريع السكنية المستقبلية.
2. ضرورة تشكيل هيئات خاصة بالتقييم ما بعد الإستغلال تعمل على تطبيق و تطوير هذه الآداة.
3. العمل على سد الفجوة بين إحتياجات المستعمل النهائي و الأفكار التصميمية من خلال رصد التغييرات التي يجريها مستعملي هذه السكّات إنطلاقا من مخرجات منهج التقييم ما بعد الإستغلال.
4. الأخذ بعين الاعتبار المساحة المبرمجة في اطار المساحات المشتركة وإدراجها على مستوى السكّات وخاصة F3.
5. مراجعة دفتر الشروط و إعطائه طابع ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدى.
6. الأخذ بعين الاعتبار ثقافة وسلوكيات مستعملي سكّات البيع بالإيجار و إشراكهم أثناء القيام بعملية التصميم.
7. الأخذ بعين الاعتبار فئة ذوي الإحتياجات الخاصة خلال عملية التصميم وبالأخص تصميم الفضاءات العمومية.
8. الحرص على التخفيف من الضوضاء من خلال الفصل بين المباني السكنية و الطرق بواسطة حاجز أخضر.
9. وجوب تصميم المساحات الخضراء و ساحات اللعب بشكل يتلائم مع إحتياجات مختلف الفئات العمرية.
10. العمل أكثر على عامل الأمن والنظام الداخلي للعمارة والحي من خلال الرقابة المستمرة لمكاتب الخدمة و تفعيل دورها.

11. التدعيم والحرص على تطبيق الجانب القانوني في حق الفاعلين و مستعملي سكنات البيع بالإيجار.

12. سن قوانين تحدد عقوبات في حق وكالة عدل بإعتبارها لم تلتزم بتوفير الأمن رغم تسديد السكان لإستحقاقاتهم.

13. تطبيق عقوبات صارمة في حق مستعملي سكنات البيع بالإيجار لإرتكابهم مخالفات كالإستحواذ على المساحات المشتركة و التغيير في الواجهات.

14. فرض غرامات مالية على الذين يستحوزون على المساحات العامة.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة:

إن مشكلة السكن من أهم القضايا التي تواجه صانعي القرار في جميع دول العالم، وما يزيد من حدتها الإعتماد على النماذج المستوردة و المكررة التي لا تتماشى و إحتياجات مستعمليها. تعتبر السكنات الموجهة للبيع بالإيجار من بين هذه النماذج التي إعتمدتها الدولة الجزائرية أبان هذه المشكلة.

من خلال الدراسة التي قمنا بها حاولنا الإحاطة بكل العناصر التي تتعلق بسكنات البيع بالإيجار التابعة لوكالة عدل مع تسليط الضوء على عجزها في توفير سكن ملائم قادر على أداء وظيفته الرئيسية والتي تكمن في توفير الراحة و الحياة الكريمة بإعتبار هذه الصيغة من السكن موجهة لفئة محددة وذات دخل محدد مما دفع بمستعمليها إلى إحداث تغييرات على مستوى المسكن وبالتالي تشوه الصورة العامة لهذه السكنات.

عند تطبيق مقارنة التقييم ما بعد الإشغال، ومن خلال الدراسة التحليلية للعينة (400 مسكن عدل بمدينة رأس الوادي). تم الوصول إلى جملة من النتائج التي تعتبر بمثابة قاعدة بيانات نستفيد منها في تحديد العوامل (الأسباب) التي تقف وراء تراجع سكنات البيع بالإيجار حيث أن أصحاب القرار و المصممين بحاجة إلى قاعدة بيانات حول الدراسات الإجتماعية وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى: "إن إهمال الدراسات الإجتماعية عند تصميم سكنات البيع بالإيجار يؤدي إلى إحداث تغييرات داخلية و خارجية على المستوى المعماري و العمراني لهذه السكنات."

ومن جهة أخرى نرى أن عملية التصميم تتم وفق قرارات إدارية لا تراعي متطلبات مستعمليها كما سبق ذكر ذلك فهي تعطي الأهمية الكبرى لتوفير الكمية على حساب النوعية وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية: "إن غياب المعايير التقنية عند التصميم و الإنجاز لسكنات البيع بالإيجار أدى إلى إحداث التغييرات الداخلية والخارجية للناحية المعمارية و العمرانية."

وفي الأخير لايمكن تعميم نتائج هذه الدراسة على كل سكنات البيع بالإيجار وذلك راجع لإختلاف طبيعة العادات والتقاليد وثقافة المجتمعات المستعملة لهذه الصيغ والأنماط من السكن. ويبقى بحثنا في مثل هذه المواضيع إجتهد يمكن الإعتماد على بعض نتائجه مستقبلا

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا باللغة العربية:

الكتب:

1. أحمد صبور: المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
2. الشيخ أحمد رضا: معجم في اللغة العربية، المجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
3. المصحف الشريف: سورة النحل، الآية 80، صفحة 276، برواية ورش.
4. حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2016.
5. ابن خلدون عبد الرحمان: المقدمة، تاريخ العلامة ابن خلدون، المجلد 1 الطبعة الثالثة، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 1986 صفحة 636.
6. صبري فارس الهيتي: التخطيط الحضري، الأردن، اليازوري 2009.
7. عبد الحميد ديلمي: دراسة في العمران السكن والإسكان، دار الهدى، مخبر الإنسان والمدينة قسنطينة 2007.
8. توفيق محمد خيضر: الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992.
9. محمد شهاب أحمد: العمارة قواعد وأساليب تقييم المبنى مجدلاوي، عمان، الأردن، 2008 صفحة 130.
10. ضرار العتيبي: إدارة المشروعات الإنمائية دراسة وتقرير الجدوى، دار اليازوري العلمية، 2013.
11. فادية عمر الجولان: علم الاجتماع الحضري، الإسكندرية، 1993.

+ المذكرات:

1. سلماني عماد الدين: التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الإجتماعي الجماعي، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، سنة 2017 صفحة 4.
2. حاوشين إبتسام: السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، جامعة الجزائر، 2012 صفحة 3.
3. سوامية ن: السكن والساكن والمحيط، سياسة تخرج لنيل الماجستير في علم الاجتماع، جامعة وهران، 2003 صفحة 55.
4. بن سعيد سعاد: علاقات الجيرة في السكنات الحضرية، رسالة لنيل شهادة ماجستير علم إجتماع حضري، جامعة منتوري قسنطينة 2007.
5. سمية فرحاتي: تقييم سياسة الإسكان في الجزائر الواقع و الآفاق، رسالة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الإقتصادية، الجزائر.

+ المقالات:

1. أحمد حسين كامل حنفي، مداخله نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإشغال، ندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكنة السعودية، 2005.
2. رضا محمود حمادة مقال تم نشره في "Journal of Engineering Science"، بعنوان "تقييم ما بعد الأشغال لمساكن الطارف الجديدة"، بجامعة أسيوط، 2005.

+ المجالات و الوثائق:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية رأس الوادي، 2014.
2. مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريرج، 2014.
3. مكتب الإحصاء . بلدية رأس الوادي، 2018.

4. الجريدة الرسمية ,م ت 01/ص105.
5. وكالة عدل ولاية برج بوعرييج، 2022.
6. مكتب الدراسات بوكثير عمار، معتمد في الهندسة المعمارية والعمران.
6. مطبوعة دروس في مقاييس تحليل البيانات باستخدام الـ SPSS، 2018.
7. عطية لعون: إستخدام التحليل العاملي الاستكشافي و التوكيدي في تقنين المقاييس النفسية والتربوية، مجلة العلوم النفسية والتربوية، 2016.
8. أحمد أبو فايد: التحليل العاملي: مفهومه، أهدافه، شروطه، أنواعه، خطواته، مثال تطبيقي لكيفية إستخراج التحليل العاملي بنظام SPSS، جامعة الأزهر، 2016.
9. السيد أبو هاشم: التحليل العاملي، قسم علم النفس، جامعة الملك سعود.

ثانيا باللغة الأجنبية:

الكتب:

1. j_E HAVEL : habitat et logement : posse universitaires de France, page 10, 1986
2. poste occupancy Evaluation : toward building performance and Universal design évaluation, in Learning from Our buildings, a state of the puxtice sumamary of poste ocupany evaluation (fédéral facilites concil report) national academy press 2001.
3. Serfaty Garzon p : chez soi, les territoires de l'intimité Armand colin, paris 2003 p61.
4. Martin Segalen, Agnès Martial: La sociologie de la, Paris, p16.
5. Havey. Z. Rabinawittz, Buildings in use study .

6. Preiser, the Evaluation of post occupancy Evaluation : Toward building performance and Universal design évaluation Learning from Our buildings, A state of the practice summary of poste occupancy evaluation (fédéral facilites Council report) national Academy Press 2001.
7. Usage et architecture ,Daniel Pinson–Academia ,1990.

المواقع الإلكترونية: 

1. <https://www.bing.com/searchq=AADL1>

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: يتعلق بالإستبانة:

محتوى الإستبانة: (لأننا سنقوم بعملية التحليل العاملي فانه يجب أن لا نقوم بتقسيم المتغيرات إلى محاور، على سبيل المثال لا نقوم بتسمية محاور بيانات متعلقة بالسكان وغيرها لأن التحليل العاملي يصبح بلا فائدة في تلك الحالة).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

في إطار إعداد مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، تحت عنوان " تقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال " ، تتمثل هذه الإستمارة في الجانب التطبيقي للدراسة لغرض تدعيمها بالمعلومات والمعطيات الميدانية الضرورية. نحيطكم علما بأن المعلومات المصرح بها سرية وسيتم استخدامها لغرض البحث العلمي فقط.

ملاحظة من خلال الاجابة عن الاسئلة ووضع علامة x امام الجواب و شكرا:

1. المستجوب:

رب العائلة	ربة العائلة	عضو آخر من العائلة

2. عدد افراد الاسرة:

3. المدخول الشهري:

المدخول الشهري	اقل من 26000 دج.	من 26000 دج الى 50000 دج.	اكثر من 50000 دج.

4. رقم العمارة :

5. نمط المسكن:

F5	F4

6. ملكية المسكن :

ملك	ايجار

7. مكان السكن السابق:

وسط حضري.	شبه حضري.	ريفي.

8. نمط المسكن السابق :

فردى.	جماعي.

9. هل تصميم المسكن مريح و تسهل الحركة فيه:

نعم	لا

10. هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج : نعم لا.

نعم	لا

11. هل لديكم خزان مياه :نعم لا.

نعم	لا

إذا كانت الاجابة نعم ،اين تضعون خزان المياه الخاص بكم:

في الشرفة	في الخارج	فوق السطح	مكان آخر. أذكره

12. اين تضعون الهوائي المقعر الخاص بكم (البارابول):

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر. أذكره

13. تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة:

لا	نعم

نوع المشكلة :

انقطاع	انسداد القنوات	مشكل آخر. أذكره

14. تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل :

لا	نعم

نوع المشاكل:

تلف	انسداد القنوات	مشكل آخر. أذكره

15. تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كانهقطاع التيار :

لا	نعم

16. لاي غرض تستعمل الفضاءات التالية :

غرفة الاستقبال	جلوس العائلة	استقبال الضيوف	النوم	لعب الاطفال

غرفة النوم	نوم فقط	نوم واكل	لعب الاطفال

المطبخ	طبخ فقط	طبخ واكل	شيء آخر. أذكره

17. هل اجريت تغييرا على مستوى مسكنك:

لا	نعم

إذا كانت الاجابة ب: لا لماذا لم تقم بالتغيير :

تصميم المنزل مناسب	المسكن ليس ملككم	خوف من القانون	الحالة المادية لا تسمح.

إذا كانت الاجابة بنعم :ما سبب التغيير :

تصميم المسكن غير مناسب	ضيق المسكن	عدم التلائم و ذوقكم (تبليط ،الوان الجران)	الحرمة و الخصوصية	سبب آخر. أذكره

مكان التغيير:

غرفة الاستقبال	غرفة النوم	المطبخ	المدخل	الرواق،	الحمام والمرحاض.

نوع التغيير:

تغيير في الجدران	تغيير في البلاط	تغيير في الدهن	تغيير آخر. أذكره

18. هل انت راضي عن حيك السكني:

نعم	لا

19. ما هي العناصر المشوهة للحي:

20. هل تتعرض للإزعاج داخل مسكنك:

نعم	لا

إذا كانت الاجابة بنعم : ماهي مصادر الازعاج

الجيران	الشارع	أخرى. أذكرها

هل هناك احساس بالامن في مسكنك:

نعم	لا

إذا كانت الاجابة بلا ماهي الاجراءات المعتمدة

ادراج باب حديدي	اضافة عوارض حديدية النوافذ والشرفات	إجراءات أخرى. أذكرها

ماهي العناصر المشوهة للحي:

انتشار الاوساخ	واجهات مشوهة	نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية

21. هل تفكر في مغادرة الحي:

نعم	لا

إذا كانت الاجابة بنعم ماهي الدوافع :

الصورة السيئة للحي	جيرة غير ملائمة	غياب الامن	غياب فضاءات الترفيه	مساحات سكنية غير كافية وحجم الاسرة	تنظيم غير ملائم للمجال الداخلي للمسكن	البعد عن الخدمات	تكاليف اضافية فيما يخص الراحة (التكييف)	أسباب أخرى. أذكرها

22. هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للسكن :

نعم	لا

إذا كانت الاجابة بنعم فما هو مكان التغيير:

المساحات الخضراء (التابعة منها للطابق الارضي)	الاجزاء المشتركة الداخلية للعمارة	أخرى. أذكرها

نوع التغيير:

23. ماهي حالة الفضاءات المشتركة:

جيدة	متدهورة

ملحق رقم 02: خاص بالإجابة على الإستبيان:

تتدرج هذه النتائج ضمن دراسة لتقييم سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل بعد الإستغلال،

حيث تم جمع نتائج هذا الإستبيان يدويا، بعدها تم تفرغها في برنامج التحليل الإحصائي

.spss

1. المستجوب:

عدد	رب العائلة	ربة العائلة	عضو آخر من العائلة
20	66	14	

2. عدد افراد الاسرة:

يعتبر من أهم المؤشرات الديموغرافية التي تدل على حيوية السكان كما يمكن أن يساهم في التغييرات التي تطرأ على المسكن وكذا معرفة معدل شغل المسكن ومقارنته مع المعايير الوطنية (Tol=6).

في دراستنا تم تقسيم نتائج الإستبيان حسب المعدل المذكور سابقا والذي يساوي 06 أفراد في المسكن الواحد، إلى ثلاث فئات حسب عدد الأفراد في المسكن الواحد.

النسبة %	العدد (فرد)	
10	10	02 أفراد
75	75	من 3 إلى 6 أفراد
15	15	07 أفراد أو أكثر
100	100	المجموع

3. المدخول الشهري:

الهدف من معرفة الراتب الشهري للسكان هو تقييم الوضعية المادية لمستعملي سكنات البيع بالإيجار من جهة و معرفة العلاقة بين هذا العنصر و العناصر الأخرى من جهة أخرى. تم تقسيم هذا العنصر إلى ثلاث فئات حيث قمنا بحصر الراتب الشهري للأفراد كما يلي:

المدخول الشهري	اقل من 26000 د.ج.	من 26000 د.ج الى 50000 د.ج.	اكثر من 50000 د.ج.
النسبة	18	60	32

من خلال الجدول نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مستعملي السكن يزيد دخلها عن 26000 دج و يعتبر هذا منطقي لأنه موجه لفئة ذات دخل محدود، و بالنسبة ل 18% الأخرى فيتبين من خلال عنصر (ملكية المسكن) أنها غير مالكة للمسكن.

4. رقم العمارة :

من خلال عملية التحليل الوصفي في برنامج ال SPSS تبين أن هذا العنصر لا يؤثر في الظاهرة المدروسة،و بالتالي تم التخلي عنه.

5. نمط المسكن:

النمط	F4	F5
النسبة %	70	30

6. ملكية المسكن :

إنطلاقا من عملية التحليل تم التوصل للنتائج الموضحة في الجدول :

النسبة %	ملك	ايجار
النسبة %	59	41

الغرض من معرفة مكان ونمط السكن السابق هو التنبؤ بسلوكيات وعادات مستعملي هذه السكنات كيفية تأثيرها على سكنات البيع بالإيجار

7. مكان السكن السابق:

تم إقتراح ثلاث وسائط (وسط حضري،شبه حضري و وسط ريفي) إلا أن كل الإجابات كانت عبارة عن وسط حضري.

8. نمط المسكن السابق :

النسبة %	فردى.	جماعى.
النسبة %	85.56	14.44

9. هل تصميم المسكن مريح و تسهل الحركة فيه:

تلعب دراسة هذا العنصر دورا مهما في معرفة العلاقة ووجود التأثير من عدمه في إحداث التغييرات على مستوى هذه السكنات.

النسبة %	نعم	لا
النسبة %	24.3	75.7

10. هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج :

تمت دراسة هذه العناصر (المتغيرات " من المتغير 10 الى المتغير رقم 15 ") لمعرفة التغيرات المستحدثة من قبل هذه العينة على سكنات عدل 01.

لا	نعم	
99	01	النسبة %

11. هل لديكم خزان مياه :

لا	نعم	
17.7	92.3	النسبة %

إذا كانت الاجابة نعم ،اين تضعون خزان المياه الخاص بكم:

النسبة %	في الشرفة	في الخارج	فوق السطح	مكان آخر. أذكره
59	12	11	8	

12. اين تضعون الهوائي المقعر الخاص بكم (البارابول):

النسبة %	في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر. أذكره
90	1	9	0	

13. تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة:

لا	نعم	
80	20	النسبة %

نوع المشكلة :

النسبة %	انقطاع	انسداد القنوات	مشكل آخر. أذكره
80	8.1	11.9	

14. تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل :

لا	نعم	
87	13	النسبة %

15. تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كانهقطاع التيار :

لا	نعم	
76	24	النسبة %

16. لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية :

لدراسة الجانب الوظيفي للمسكن قمنا بدراسة هذا العنصر، يوضح الجدول أدناه عدد السكان الذين أجابوا "بنعم" حسب نوع استعمال المجالات الداخلية حيث نلاحظ وجود تكرارات في معظم المجالات، أي أن هناك تعدد وظيفي لمجال واحد كما يساعدنا هذا العنصر في التأكد من أن المسكن يلبي حاجات مستعمليه أم لا.

من خلال الجدول نجد أن أن هناك استعمالات متعددة من طرف معظم السكان وهذا يشير إلى أن المجالات الداخلية للمسكن لا تلبي حاجيات مستعمليه، خصوصا غرف النوم والمطبخ أين نجد عدد قليل من السكان يستعملون هذا المجال في استعماله الأساسي إما النوم أو الطبخ فقط.

غرفة الاستقبال	جلوس العائلة	استقبال الضيوف	النوم	لعب الاطفال
	32	50	5	13

غرفة النوم	نوم فقط	نوم واكل	لعب الاطفال
	70	8	12

المطبخ	طبخ فقط	طبخ واكل	شيء آخر. أذكره
	11	89	0

17. هل أجريت تغييرا على مستوى مسكنك:

من خلال معطيات الجدول أدناه نلاحظ أن معظم المساكن قد مستها عمليات التغيير من طرف مستعمليها، حيث نجد ربع السكان فقط لم يقوموا بعمليات التغيير.

وباعتبارها موضوع دراستنا سنسعى للبحث عن الأسباب وراء إحداث هذه التغييرات.

النسبة %	نعم	لا
	75	25

إذا كانت الاجابة ب: لا لماذا لم تقم بالتغيير:

النسبة %	تصميم المنزل مناسب	المسكن ليس ملككم	خوف من القانون	الحالة المادية لا تسمح.
	26	15	45	14

إذا كانت الاجابة بنعم :ما سبب التغيير :

من خلال معطيات الجدول نلاحظ وجود عدة أسباب وراء إجراء تغييرات على مستوى هذه السكنات، حيث نجد أن السبب الرئيسي حسب نتائج هذا الإستبيان هو التصميم غير مناسب عددها 64 إجابة بنعم من طرف الأشخاص الذين قاموا بعمليات التغيير، كما أن هناك نسبة معتبرة من الإجابات تدل على أن المساحة غير كافية أيضا وتعد سببا في عملية التغيير.

النسبة%	تصميم المسكن غير مناسب	ضييق المسكن	عدم التلائم و ذوقكم (تبليط ،الوان الجدران)	الحرمة و الخصوصية	سبب آخر. أذكره
64	20	9	7	0	

مكان ونوع التغيير :

يمكن الحصول على بعض المعلومات المتعلقة بالخلل الموجود على مستوى المجالات الداخلية للمسكن من خلال دراسة هذا العنصر، والتي قد تقودنا إلى أسباب وجود التغييرات على مستواها، نلاحظ أن معظم عمليات التغيير قد مست مختلف المجالات الداخلية المكونة للمسكن ولكن بنسب متفاوتة.

النسبة%	غرفة الاستقبال	غرفة النوم	المطبخ	المدخل	الرواق، الحمام والمرحاض.
11	14	39	13	6	27

نوع التغيير :

النسبة%	تغيير في الجدران	تغيير في البلاط	تغيير في الدهن	تغيير آخر. أذكره
7	64	20	9	

18. هل انت راضي عن حيك السكني :

من خلال دراسة هذا العنصر يمكن تقييم الحي مبدئيا إنطلاقا من رأي مستعمليه،حيث نلاحظ أن فئة كبيرة غير راضية عن الحي بنسبة 97%.

النسبة%	نعم	لا
03	97	

19. هل تتعرض للإزعاج داخل مسكنك:

إنطلاقاً من عملية التحليل تم التوصل للنتائج التالية:

لا	نعم	النسبة %
27	73	

ماهي مصادر الازعاج :

أخرى. أذكرها	الشارع	الجيران	النسبة %
09	28	63	

من خلال قراءة معطيات الجدول نلاحظ وجود إزعاج، بنسبة مرتفعة جداً حيث تقدر بنسبة 73% من عدد العينات، كما نلاحظ أن هناك تباين في مصدر الإزعاج حيث أن هناك 63

شخص من إجمالي العينات ذكر أن مصدر الإزعاج من طرف الجيران في حين 37

شخص تمثلت مصادر الإزعاج لديهم من خلال الشارع و مصادر أخرى.

هل هناك احساس بالامن في مسكنك:

لا	نعم	النسبة %
63	37	

من خلال قراءة معطيات الجدول نلاحظ أن نسبة كبيرة من عدد العينات لا تشعر بالامن داخل المسكن. أما عن الإجراءات المعتمدة من طرف السكان فهي موضحة في الجدول

التالي:

إجراءات أخرى. أذكرها	اضافة عوارض حديدية النوافذ والشرفات	ادراج باب حديدي	النسبة %
19	37	44	

20. ماهي العناصر المشوهة للحي:

نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية	واجهات مشوهة	انتشار الاوساخ	النسبة %
64	29	7	

21. هل تفكر في مغادرة الحي:

إنطلاقاً من نتائج جدول التكرارات المستنتج من عملية التحليل الوصفي نلاحظ أن هناك فئة

كبيرة تفكر في المغادرة من الحي والتي تمثل نسبة 81 بالمئة من إجمالي العينات.

لا	نعم	النسبة %
9	81	

الدوافع :

بخصوص الأشخاص الذين يفكرون في مغادرة الحي فقد تم طرح سؤال تسلسلي تابع للعنصر السابق بهدف التعرف على أسباب التفكير في المغادرة وقد كانت وفق الجدول التالي:

الصورة السيئة للحي	جيرة غير ملائمة	غياب الامن	غياب فضاءات الترفيه	مساحات سكنية غير كافية وحجم الاسرة	تنظيم غير ملائم للمجال الداخلي للسكن	البعد عن الخدمات	تكاليف اضافية فيما يخص الراحة (التكييف)	أسباب أخرى. أذكرها	النسبة %
10	07	37	10	20	08	02	04	02	

22. هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للسكن :

من خلال دراسة هذا العنصر يمكن الحصول على بعض المعلومات حول الخلل الموجود على المستوى الخارجي للسكن، نلاحظ أن معظم عمليات التغيير قد مست عدة أجزاء خارجية للسكن وبنسب متفاوتة.

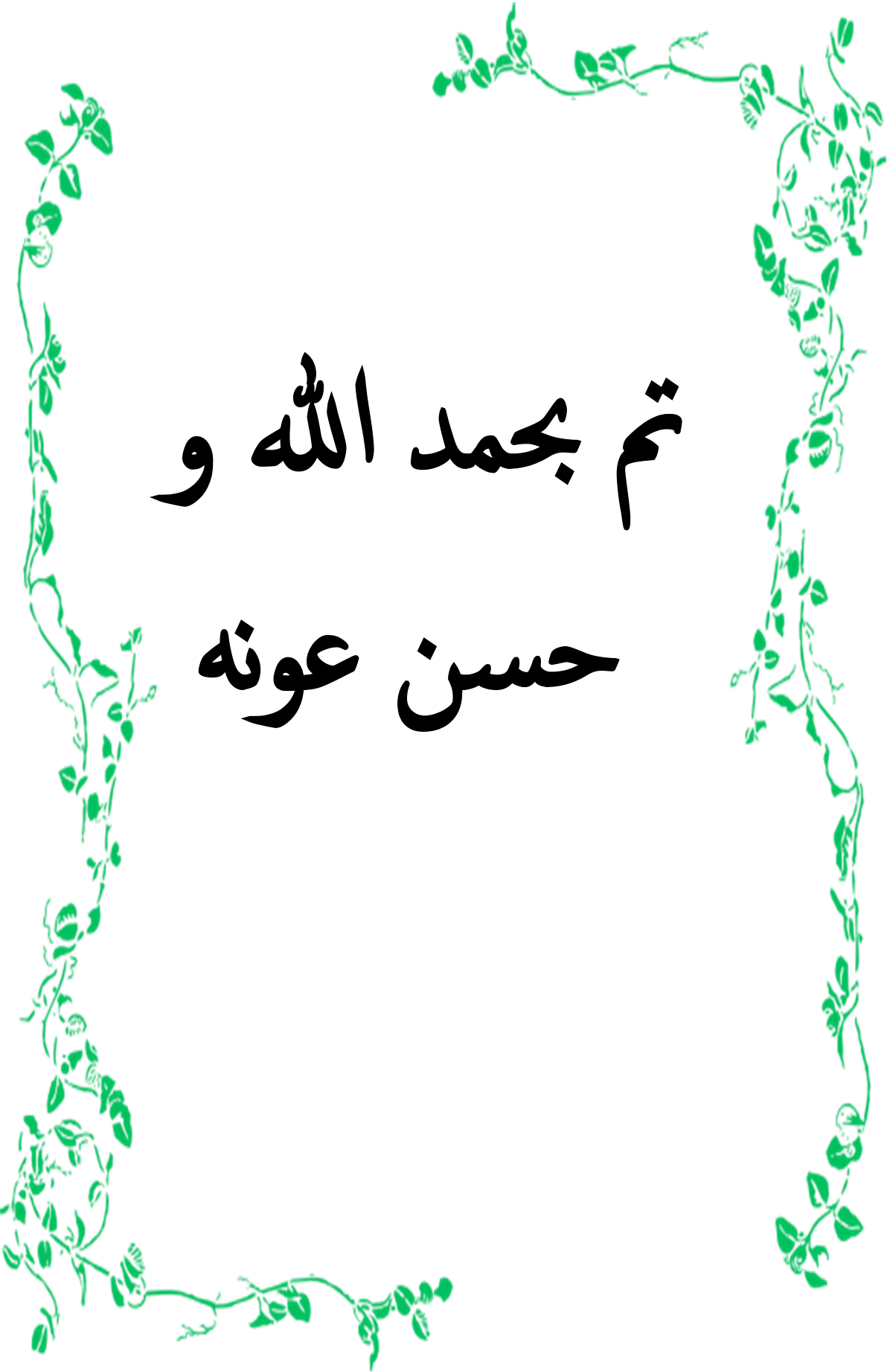
لا	نعم	النسبة %
87	13	

مكان التغيير :

النسبة %	المساحات الخضراء (التابعة منها للطابق الارضي)	الاجزاء المشتركة الدخيلة للعمارة	أخرى. أذكرها
30	63	7	

23. ماهي حالة الفضاءات المشتركة:

النسبة %	جيدة	متدهورة
11	79	



تم بحمد الله و
حسن عونه