الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم: .....

ميدان: الهندسة المعمارية، العمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمـي

إعداد الطالب: جريـــو فـــــاتح

تحت عنوان

التدهور و مظاهره داخل السكنات الجماعية الاجتماعية و متطلبات الارتقاء العمراني فيها

دراسة حالة – حي 200 مسكن بمدينة المسيلة

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ(ة)	**بن عيسي توفيق**	جامعة محمد بوضياف المسيلة	رئيسا
اسم ولقب الأستاذ(ة)	**زيداني حليمة**	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفا و مقررا
اسم ولقب الأستاذ(ة)	**صغيري جمال**	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2017

إهـــداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك

اللهم لك الحمد حتى ترضى... وإذا رضيت... وبعد الرضى...

و الصلاة و السلام على أشرف الخلق أجمعين "**محمد**" بن عبد الله صلوات ربي وسلامه

عليه أما بعد:

أهدي ثمرة جهدي إلى...

من أوصاني بهما ربي برا وإحسانا...إلى من أنحني لهما تقديرا وعرفانا

إلى من أعتز بالانتساب لهما...

إليكي أنتي...يا نبع الحنان و نبض الأمان....**أمـــي**..... الحنون

إليك أنت...يا رمز العطاء والحب والوفاء.....**أبـــي**..... الغالي

إلى **الزوجـــــة** الكريمة و إلى قرتي عينّي وحبيبتّي...

هبة الرحمـــــــــان فتيحة و خليل الرحمـــــــــــان

إلى كل الاخوة و الاخوات ....أعمامي وعماتي ...إلى كل أخوالي وخالاتي ...

إلى كل أفراد **عائلة جريـــــــــــو**.....إلى كل أصدقاء وزملاء

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي وأقول لهم

إن طال الزمـــان ولم تروني ....هذا جهـــدي فاذكروني

فاتـــــــــــــح

شكـــر و تقديـــر

الحمد لله حمد الشاكرين ،حمد الذاكرين ،المخبتين لله الطائعين...

الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله...

الحمد لله الذي بنعمه تتم الصالحات...

و الصلاة و السلام على أشرف الخلق أجمعين "محمد" بن عبد الله صلوات ربي وسلامه عليه أما بعد:

نتوجه بخالص الشكر إلى من كان له الفضل الكبير في إتمام هذه المذكرة

إلى من كان العون والسند في إنجاز هذه المذكرة...

الأخ الدكتور بوهلال مـراد

كما اتقدم بالشكر الجزيل إلى الأخ موسعي عبد الكريم

الأخ الخبير بن عيش مراد

إلى كل أساتذة تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة ،وكل الإداريين و عمال المعهد

كما اتقدم بشكر الخالص إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في اعداد هذه المذكرة

فاتـــــــــح * DJ

ملخص:

إن مشكلة توفير السكن إحدى القضايا الهامة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول ،والجزائر من بين الدول التي تبنت سياسة سكنية تقوم على مبدأ حق الحصول على السكن لجميع أفراد المجتمع ،ومن بينها سياسة السكنات الاجتماعية الجماعية ،لكن الملاحظ لهذه الأحياء على مستوى المدينة الجزائرية يجدها تعاني من عدة مشاكل عمرانية وبيئية وهو ما يتجلى في ظهور التدهور والتشوه داخل المحيط الحضري .

لقد باتت الأحياء السكنية الجماعية تجذب اهتمام العديد من الباحثين خاصة ما تعلق منها بمشكل التدهور في البيئة السكنية ،حيث ظهر مفهوم الإرتقاء العمراني كآلية لمعالجة موضوع التدهور داخل هذه المجمعات السكنية ،فهي عملية تعتمد على مشاركة كافة أطياف المجتمع ،فمساهمة المتدخلون يضمن نجاح كل المشاريع ،وتبدأ مشاركتهم من مرحلة الدراسات الميدانية للتعرف على المكونات الاجتماعية،العمرانية والاقتصادية الحقيقية لأفراد المكان المراد التدخل فيه حتى يتفاعل هذا الاخير إيجابياً مع عملية الإرتقاء .

الكلمات المفتاحية : السكنات الجماعية ، المحيط الحضري ، التدهور ، الارتقاء العمراني .

فهرس المحتويات

- الاهداء	I
- التشكر	II
- الملخص	III
- المحتويات	IV
- قائمة الجداول	X
- قائمة الأشكال و الرسوم البيانية	X
- قائمة المخططات	X
- قائمة الصور	XI
- قائمة الرموز و المختصرات	XII
- قائمة الملاحق	XIII
الفصل التمهيدي	
- مقدمــة عامة	01
1- الإشكالية	02
2- الفرضية	03
3- اهمية الموضوع	04
4- أهداف الدراسة	04
5- مبررات اختيار الموضوع	04
6- منهجية البحث و الادوات المستعملة	05
7- هيكلة البحث	05
الفصل الأول: السكنات الجماعية في الجزائر و الاطار التشريعي لها	
- مقدمة	07
1 - السياسة العمرانية الجزائر	08
1-1 مرحلة ما قبل الاستقلال	08
1-2 مرحلة ما بعد الاستقلال	08

3-1 الإصلاح العقاري	08
2 – أدوات التهيئة العمرانية والتعمير في الجزائر	09
2-1 المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية(SNAT)	09
2-2 المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)	10
2-3 مخطّطات التهيئة المحلّية: هي على نوعين	10
2-3-1 مخطّط تهيئة الولاية (PAW)	10
2-3-2 مخطّط تهيئة البلدية (PAC)	10
2-3-3 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)	11
2-3-4 مخطط شغل الأراضي (POS)	11
2-4 المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)	11
3- السياسة السكنيـة في الجزائر	12
3-1-أدوات أو آليات السياسة السكنية في الجزائر	13
3-2 القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكنات الجماعية	13
3-3 خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي	13
3-4 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة	13
4 – ظهور السكن الجماعي في الجزائر	14
5- أنواع السكن الجماعي في الجزائر	14
5-1 السكن العمومي الايجاري LPL (الاجتماعي)	15
5-1-1 خصائص السكن الاجتماعي الايجاري:	15
5-1-2 شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري:	15
5-1-3 ملف طلب الاستفادة من من السكن العمومي الإيجاري	16
5-1-4 جهة ايداع ملفات طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	17
5-1-5 معالجة طلبات الحصول على السكن العمومي الإيجاري	17
5-1-6 مهام اللجنة	18
5-1-7 المعايير و سلم التنقيط	18

2-5 السكن التساهمي LSP	18
3-5 السكن الترقوي LPP	19
4-5 السكن التطوري	20
5-5 السكن الترقوي العمومي	20
6-5 سكن البيع بالإيجار AADL	20
6- الاطار التسييري للسكنات الجماعية	21
1-6 تسيير وصيانة السكن الجماعي الاجتماعي	21
2-6 المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية	23
3-6 ديوان الترقية و التسيير العقاري	25
4-6 الأدوات المطروحة من قبل الوزارة الخاصة بتحسين إطار الحياة:	26
1-4-6 البطاقة الاجتماعية العمرانية la carte sociale urbaine (CSU)	26
2-4-6 مخطط الترابط الحضري le schéma de cohérence urbaine (SCU)	26
5-6 القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006	27
6-6 قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها رقم06/07 بتاريخ 2007/05/13	28
7-6 القانون المتعلق بالبلدية رقم 11-01 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011	28
- خلاصة	30
الفصل الثاني: الارتقاء العمراني مفهومه و متطلباته	
- مقدمة	31
1- العمران	32
1-1 مفاهيم في العمران	32
2-1 التخطيط العمراني	32
3-1 التصميم العمراني	32
4-1 التوسع العمراني	33
5-1 النسيج العمراني	33
6-1 مفهوم البيئة العمرانية	33
7-1 أنواع البيئة العمرانية	33

1-8 التشوه العمراني	34
1-9 تعريف المدينة	34
1-10 إطار الحياة	34
1-11 مفهوم التدهور (تدهور إطار الحياة)	35
1-12 البيئة السكنية المتدهورة	35
1-13 مستويات التدهور	35
1-14 مفهوم الحي السكني	36
1-15 السكن الجماعي	36
1-16 المجمعات السكنية	36
1-17 الاحتياجات السكنية	36
2- الارتقاء	37
2-1 مفهوم الارتقاء	37
2-2 الهدف من الارتقاء	38
2-3 نسبية تقييم الارتقاء	38
2-4 الارتقاء والحفاظ على البيئة العمرانية	38
2-5 شمولية الارتقاء	39
2-5-1 الارتقاء بالبنية الأساسية	39
2-5-2 الارتقاء بالخدمات الاجتماعية	39
2-5-3 الارتقاء بالكتلة المبنية	39
2-5-4 الارتقاء بالمجتمع	39
2-6 أساليب التعامل مع المناطق العمرانية	40
2-6-1 الحماية	40
2-6-2 الترميم	40
2-6-3 الارتقاء	40
2-6-4 المحافظة	40

2-6-5 الإزالة	41
2-6-6 الإحلال التدريجي	41
2-6-7 الإصلاح والتجديد	41
2-6-8 التحديث	41
2-7 الارتقاء بالتصميم الحضري	41
2-8 خطوات مشروع الارتقاء	42
3- الخلل في أداء الأدوار الاجتماعية	42
4- العلاقات الاجتماعية و التصميم الحضري	43
5- التصميم الاجتماعي	43
6- المشاركة الشعبية في عملية الارتقاء العمراني	43
6-1 مفهوم المشاركة	44
6-2 مشاركة السكان وتحسين البيئة السكنية	45
6-3 منهجية مشاركة السكان في مشروع	45
- خلاصة	46
الفصل الثالث: الدراســـة التحليلية	
- مقدمة	47
1- تقديم ولاية المسيلة	48
2- تقديم بلدية المسيلة	48
3- حظيرة السكنات في بلدية المسيلة	50
4- الدراسة التحليلية لحي 200 مسكن اجتماعي إيجاري	52
4-1 مراحل انجاز 200 مسكن اجتماعي إيجاري	52
4-2 تقديم عام للحي	52
4-3 المحيط المجاور	54
4-4 التجهيزات	54
4-5 تحليل الإطار المبني و غير المبني	56
4-5-1 تحليل الإطار المبني	57

أ. أنماط العمارات	57
ب. الواجهات	57
ج. الأجزاء المشتركة	58
4-5-2 تحليل الإطار غير المبني	58
أ. المساحات الخضراء	60
ب. ساحات لعب الأطفال	60
ج. شبكة الطرق	61
د. الممرات والأرصفة	62
هـ. الشبكات المختلفة	62
و. التأثيث العمراني	63
5- تحليل الاستمارات	64
5-1 ديوان الترقية و التسيير العقاري.	64
5-2 المقابلة الخاصة ببلدية المسيلة	65
5-3 مقابلة مع رئيس لجنة الحي	66
5-4 استمارة استبيان خاصة بالسكان	67
6- التأكد من الفرضيات	70
تحليل الفرضية	70
خلاصة	71
الفصـــل الرابـــــع التوصيـــات	
- مقدمـــة	
1- التوصيات	
1-1 توصيات على مستوى التصميم و التخطيط	
1-2 توصيات على مستوى الإداري و القانوني	
1-3 توصيات على مستوى الارتقاء العمراني	
1-4 توصيات على مستوى الاجتماعي التشاركي (التوعوي)	
الخاتمة العامة	

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	برنامج السكنات بمدينة المسيلة	50
02	توزيع برنامج 1500 سكن اجتماعي ايجاري على دوائر ولاية المسيلة.	52
03	المساحات و النسب لمجال الدراسة	56
04	دراسة الاطار المبني	57
05	نسبة الإطار الغير المبني في منطقة الدراسة .	59
06	هل حجم المسكن يتناسب مع حجم الأسرة و هل قمتم بتغيير على المسكن؟	67
07	التدخلات و التغيير التي قام بها السكان	68
08	هل توجد لجنة خاصة بالحي و تشارك معها أنشطتها .	69

فهرس الأشكال و الرسوم البيانية

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	تحسين اطار الحياة في التشريع الجزائري	29
02	موقع الولاية بالنسبة للولايات المجاورة	48
03	موقع بلدية المسيلة بالنسبة للبلديات المجاورة	49
04	المساحة المبنية و الغير مبنية	56
05	نسبة الإطار الغير المبني في منطقة الدراسة	59
06	نسبة الاطار المبني و الغير مبني	68

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	موقع حي 200 سكن اجتماعي من مخطط شغل الأرض رقم (05).	53
02	التجهيزات القريبة من حي 200 سكن.	55
03	الاطار المبني و الغير مبني لحي 200 سكن	56
04	الاطار الغير مبني لحي 200 سكن	59

فهرس الصور

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	السكنات الفردية المجاورة للحي	54
02	البنايات الجماعية المجاورة للحي	54
03	فرع بلدي	55
04	مركز بريدي	55
05	مركز تجاري في طور الانجاز	55
06	متوسط	55
07	تدخل المستعمل على الواجهات	58
08	تدخل المستعمل على المساحات الخضراء	58
09	انتشار الهوائيات المقعرة بالواجهات	58
10	واجهات عمارات الحي	58
11	استيلاء بعض المساحات	60
12	خزانات الماء تحت الدرج	60
13	طريق ثانوي مزدوج	61
14	طريق ثالثي	61
15	سيارات مركونة داخل ساحة لعب	61
16	المواقف بداخل الحي	61
17	ممرات داخل الحي	62
18	ممرات متدهورة بالحي	62
19	مساحات خضراء غير مهيئة	62
20	مساحات خضراء بها بعض الشجيرات	62
21	مساحة لعب غير مهيئ	63
22	ساحة لعب بالحي المجاور	63
23	خزان مائي يشوه المنظر العام.	63
24	اشغال شبكة الغاز.	63
25	موقع رمي النفايات في الجهة الشمالية	
26	موقع رمي النفايات غرب الحي	

فهرس الرموز و المختصرات

الاختصار	التسمية الكاملة
SNAT	المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية
SRAT	المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية
PAW	مخطّط تهيئة الولاية
PAC	مخطّط تهيئة البلدية
PDAU	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
POS	مخطط شغل الأراضي
ZHUN	المناطق السكنية الحضرية الجديدة
OPGI	ديوان الترقية و التسيير العقاري
AADL	وكالة تطوير وتحسين السكن
EPLF	مؤسسة ترقية السكن العائلي
CSU	البطاقة الاجتماعية العمرانية
SCU	مخطط الترابط الحضري
HLM	برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق
01	المرسوم رقم 83/666: العدد 47، المؤرخ في 1983/11/15، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية
02	القـــانون التـــوجيهي للمدينـــة رقـــم 06/06 المـــؤرخ فـــي 21 محـــرم عـــام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006
03	القـــانون المتعلـــق بتســـيير المســـاحات الخضـــراء وحمايتهـــا وتنميتهـــا رقم 07/06 المؤرخ بتاريخ 2007/05/13
04	القـــانون المتعلـــق بالبلديـــة رقـــم 01-11 المـــؤرخ بتـــاريخ 22 يونيـــو 2011
05	استمارة مقابله خاصة بديوان الترقية و التسيير العقاري
06	استمارة مقابله خاصة بالبلدية
07	استمارة مقابله خاصة برئيس لجنة الحي 200 مسكن
08	استمارة استبيان خاصة بسكان حي 200 مسكن

المدخل العام

1. الإشكـالية
2. الفرضيات
3. اهمية الموضوع
4. أهـداف الدراسة
5. مبررات اختيار الموضوع
6. منـهجية البحث و الادوات المستعملة
7. هيكلة البحث

- مقدمـــة:

إن قيام المدن ونموها مسألة يصعب أن نتتبعها بدرجة ملحوظة ،ومما لاشك فيه أن المدن انبثقت تعبيرا عن ظروف اقتصادية واجتماعية وسياسية و دينية ،ويعتبر العمران فن تنظيم المدن ،لأنه يدخل تنسيقا متكاملا و متجانسا لكل عناصر النسيج العمراني ،فإذا اختل عنصر منها حلت الفوضى على المجال العمراني ،و يجب ان تكون هته العناصر ملبية لاحتياجات كافة المجتمع ليتمكن من ممارسة جميع أوجه النشاط الحضري ،كما يقول Le Corbusier : " يجب أن تُنشأ المدينة من أجل الإنسان وليس العكس " .

وتعد الدراسات العمرانية من الضروريات في تهيئة المدن و هذا وفقا للقوانين و المعايير التقنية المعمول بها ،وهذا لتوفير ظروف ملائمة للحياة السكان و تحقيق التوزيع الامثل للمرافق و التجهيزات ،فالهدف الاساسي من كل عملية تخطيطية للمجال العمراني هو خلق بيئة تلبي حاجيات سكان هذا المجال الذي يمارس فيها مختلف نشاطاته ،فتوفير البيئة العمرانية المناسبة يحتاج إلى تفاعل المخطط والمصمم والمستفيد فلكل واحد منهما وجهة نظر معينة وجميعها تصب في توفير المكان الملائم للسكان وفق متغيرات بيئية وطبيعية واجتماعية واقتصادية وعمرانية مستمدة من الواقع الحقيقي لكل منطقة ،وعدم الاعتماد على المخططات والتصاميم المستوردة التي لا تتوافق في كثير من الاحيان مع البيئة المحلية .

وفي خضم النمو العمراني السريع للكثير من المدن الجزائرية ،الذي نتج عنه الطلب المتزايد على السكن لجأت الدولة لحلول تمثلت في الخوض تجربة السكن الجماعي سياسة بناء واسعة النطاق،وهي عبارة عن مناطق سكنية حضرية جديدة (ZHUN) ،و التي أصبحت تعاني من عدة مشاكل عمرانية مشخصة على مستوى إطار الحياة (الازدحام ،الضوضاء والضجيج) ،وتدهور الإطار العمراني وتشوه الكتلة المبنية من نوافذ ،الواجهات ،الشرفات والكتلة غير المبنية من مساحات خضراء ومساحات خارجية و مساحات اللعب ،وبشكل عام إهمال كل ما يتطلبه السكان من خدمات و تجهيزات ضرورية حيث نجد أحياء لا تقتصر إلا على وضيفة السكن بل اصبحت عبارة عن مراقد فقط .

ومن بين المدن الجزائرية التي تعيش هذه الحالة مدينة المسيلة ،والمتأمّل اليوم في المدينة وأحيائها السكنية الجماعية على وجه التحديد ،سيلاحظ ان أحيائها عرفت بعد مدة من استغلالها تدهور سواء كانت على مستوى الإطار المبني وغير المبني والتي تتطلب تحسينها و الإرتقاء إلى مستوى طموحات السكان ومعالجة المشاكل والنقائص التي تتخبط فيها وتوفر الراحة الفيزيائية و النفسية للسكان بشكل عام.

1- الإشكـالية:

إن مشكلة السكن أصبحت من تحديا لكثير من الدول ،والجزائر على غرار هذه الدول التي تعاني من أزمة السكن ،ومن أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة إلى إطلاق سلسة من البرامج السكنية تتنوع حسب تنوع فئات المجتمع وحسب الجهات والمـناطق تحت شعار "مليون سكن" ، ومن تلك المناطق مدينة المسيلة التي شهدت عدد كبير من حيث التعدد و الأنماط السكنية ،ومن هذه البرامج السكن الجماعي الاجتماعي الموجه لفئات ذوي الدخل المحدود والمتدني ،ولكن إنجاز تلك السكنات الجماعية غالبا ما يتم على حساب البيئة السكنية المناسبة والقواعد الصحية والجمالية والترفيهية للساكن ،وهذا مما يساهم في تدهور المجال العمراني والبيئي للمدنية .

ومن خلال ما سبق نطرح إشكالية الدراسة على النحو التالي :

- **ما هي الأسباب المؤدية إلى تدهور الإطار العمراني في جزئيه المبني و غير مبني داخل اللأحياء الجماعية ،وما هي الحلول و الميكانيزمات المناسبة لتحقيق ارتقاء العمراني لهذه التجمعات السكنية ؟**

✓ **الأسئلة الفرعية :**

- ما مدى نجاعة القوانين التي تضبط عملية تسيير الأحياء السكنية الجماعية في الحد من ظاهرة التدهور بها ؟
- ما نوع العلاقة التي تربط الساكن بمحيطه الحضري وهل له دور في التدهور الفيزيائي به ؟

- كيف يتم التقليل من مظاهر التدهور داخل الحي تحت إستراتيجية الارتقاء العمراني ؟

2- الفرضيـة:

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة والسكن الجماعي بصفة خاصة ،والأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات ،وتخصيص استثمارات معتبرة في هذا المجال ،حيث تعددت الأنماط السكنية، والقوانين التي تضبط عملية التسيير داخل الأحياء السكنية الجماعية والتي نذكر منها المرسوم رقم 666/883 المؤرخ في 1983/11/15 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/مارس/2014 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة ،وبعد المعاينة الميدانية لعدة أحياء جماعية ببلدية المسيلة ،لاحظنا التغييرات التي يقوم بها أصحاب السكنات ،فكل الشرفات تقريبا مسها التغيير،مما أخل بالجانب الجمالي للعمارات ،وصار المستفيدون من السكنات الجماعية الاجتماعية وحتى التساهمية وعدل ،يقومون في البداية بإجراء التغيرات ،والفضاءات الخارجية ليست بمنأى عن هته التصرفات للاستحواذ عليها وهذا من جهة ،من جهة اخرى يرجع المختصون هذه الظاهرة التي تطال البنايات الجديدة مباشرة بعد استغلالها من طرف أصحابها ،إلى عدم إخضاع التصاميم المعمارية هذه السكنات لتقاليد وثقافة الفرد الجزائري ،وأن التصاميم المعمارية المطبقة في الجزائر أغلبها مستلهمة من تصاميم مستورة ،إلى جانب ذلك ،فإن الآفات الاجتماعية ،ومنها السطو على المساكن ،فرض نمطا معينا على الواجهات المحصنة بشبابك معدنية مختلفة الأشكال.

وعليه ومن خلال كل هذا فإن فرضية الدراسة صيغة على النحو التالي :

سوء تخطيط و تصميم السكنات الجماعية الاجتماعية وعدم مراعاة الاحتياجات الخاصة بالسكان ،عجل في عملية التدهور وأفرز تدخلات عشوائية وسوء استعمال للمجال .

3- اهمية الموضوع

إن للموضوع محل الدراسة أهمية كبيرة وهو من المواضيع التي تهدف إلى تسيير المدينة ، تظهر من خلال معرفة عملية تدهور التي مست المجال الحضري والتدخلات عشوائية وسوء استعماله من جهة، والارتقاء بالتصميم إلى احتياجات الساكن و الحصول على نسيج عمراني منسجم وفق حاجات الفرد من جهة أخرى ، وهذا لضمان إطار حياة أفضل من أجل توفير الراحة و الرفاهية للمجتمع .

4- أهداف الدراسة:

هدفنا من خلال دراستنا لموضوع "الارتقاء العمراني "هو معرفة مظاهر اختلال و تدهور المجال الحضري ،وكيفية الوصول إلى ميكانيزمات جديدة لضمان المحافظة على الإطار العمراني ،وتوفير فضاء منظم ،مهيكل ،ومهيأ داخل الأحياء السكنية الجماعية، وذلك من اجل الارتقاء بنوعية الحياة .

5- مبررات اختيار الموضوع :

أثناء بحثنا عن الموقع الذي نجري عليه عملية التدخل ،حرصنا كثيرا على اختيار الحي الذي يخدم الموضوع بشكل كبير و يتماشى مع الأهداف التي تنطوي عليها مختلف عمليات الارتقاء العمراني حتى نتمكن من تجسيدها على أرض الواقع ،لذلك وقع اختيارنا على حي "200 مسكن" و ترجع أسباب و دوافع اختيار هذا الحي إلى العوامل التالية:

- باعتباره حسب رأينا عينة مثالية تركزت فيها أغلب مظاهر تدهور إطار الحياة ،كما أنها تعكس بوضوح الواقع المزري الذي تشهده معظم التجمعات السكنية اليوم بمدينة المسيلة .
- درجة التدهور الكبيرة التي يعاني منها حي "200 مسكن " بالمسيلة.
- التهميش الذي يعانيه الحي لعدم إدراجه في مختلف برامج التحسين الحضري التي استفادت منها مدينة المسيلة.

6- منهجية البحث و الادوات المستعملة:

نظرا لأننا نسعى إلى فهم الظاهرة المرتبطة بتدهور إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة ،فإن المنهج الذي اخترناه المنهج الوصفي ،وباعتبار أن تقنيات البحث هي وسائل يستعملها الباحث حتى تكون خطوات هذا البحث سهلة وواضحة ، ومن بين التقنيات المستعملة هي:

- **الملاحظة (Observation):** من اجل وصف وتشخيص وضعية الحي فإننا قمنا بزيارة ميدانية له.
- **الاستمارة (Questionnaire):** وهي مرتبطة بالجانب السوسيو- مجالي.
- **المقابلة (Entrevue) :** استعملت بالتحديد مع الهيئات المشرفة على تسيير الاحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة(ديوان الترقية و التسيير العقاري ،البلدية) .
- **العينــة(Echantillon):** تم اختيار العينة العشوائية دخل الحي المدروس.
- بالإضافة إلى ذلك فقد استعملنا الوثائق (الكتب ،المجلات، مذكرات) كوسيلة لجمع المعطيات النظرية ،وكذا الوثائق البيانية (المخططات) التي تتطلبها الدراسات العمرانية.

7- هيكلة البحث:

جاءت هذه الدراسة من مدخل عام و ثلاثة فصول توصيات عامة ،بالنسبة للمدخل العام فقد خص المنطلقات العلمية للولوج في الموضوع و الصياغة المنهجية بدءً بالمدخل مرورا بالإشكالية تعليل اختيار الموضوع ،الفرضيات والأهداف ، وفي الفصل الاول فشمل السياسة العمرانية في الجزائر وقوانين تسيير الملكية المشتركة ،كما عرجنا على القوانين التي اهتمت بالبيئة الحضرية و الارتقاء بها،اما الفصل الثاني تم التعرف على المصطلحات والمفاهيم التي تتعلق بالارتقاء العمراني كما عرجنا على التعاريف التي تهم الموضوع ،وقد احتوى للفصل الثالث على الدراسة التحليلية للحي ،الفصل الرابع هو عبارة على جملة أفكار وأبعاد البحث سعينا فيه إلى إظهار النتائج التوصيات و الخاتمة العامة.

الفصـــــــل الاول

- مقدمــة

1- العمران

2- الارتقاء

3- الخلل في أداء الأدوار الاجتماعية

4- العلاقات الاجتماعية و التصميم الحضري

5- التصميم الاجتماعي

6- المشاركة الشعبية في عملية الارتقاء العمراني

- خلاصـة

- مقدمـــة :

تواجه مدن العالم مجموعة من المشاكل البيئية والعمرانية والجزائر إحدى هذه الدول خاصة ما تعلق منها بالتدهور في البيئة السكنية التي تعاني من عدة متغيرات (الاكتظاظ ،التلوث ،الاهمال في المساحات الخضراء واللعب .....) ،ان وظيفة المدينة الرئيسية هي توفير المكان المناسب لنشاطات الناس المختلفة (تجارة ،عمل ،التواصل اجتماعي...)،لهذا فان البيئة العمرانية بصوره عامه تحتاج الى تحقيق نوعية الحياة الافضل للسكان ،وهذا من خلال البيئة الصحية العلاقات الاجتماعية ،الاسكان ،توفير مساحات الخضراء وترفيهية ،خاصة وان المستغل لديه دائما رغبة فطرية نحو الارتقاء الى وضع أفضل من الوضع الذي يعيش فيه ،و تتعزز هذه الرغبة اذا كانت الظروف المحيطة ملأى بالمشاكل في المنطقة ،ومن هنا جاء مشروع الارتقاء ليعيد للبيئة العمرانية بريقها وهو عملية تهتم بتحسن جل الوظائف العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية و البيئية .

1- العمـــــــــــران :

1-1 مفاهيم في العمران:

ظهر وأستعمل هذا المصطلح في العصر الحديث من طرف الإسباني cerda في كتابه النظرية العامة للعمران سنة 1867 والذي عرف فيه العمران على أنه (عملية تهيئة وإعادة بناء فيزيائي واجتماعي للمجال سواء كان حضري أو ريفي بهدف تأسيس وحدة متوازنة وفعالة)

"هو مجموع المقاييس التقنية و الادارية و الاقتصادية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان ،يهتم العمران بتهيئة المدن و توسيعها"[1]

"هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية و المجالية ، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن"[2] .

"العمران هو مجموعة مبادئ وقيم ووسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المفتوحة في مختلف المضامين التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و حقل تطبيقيه الرئيسي هو المدينة"[3]

1-2 التخطيط العمراني :

"هو وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحوال و أحداث مرتقبة للتجمعات و تحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في اطار فكري سليم" [4]

1-3 التصميم العمراني:

"فهو يمثل عملية تنظيمية لمجموعة من الأبنية و الفضاءات الحضرية المترابطة مع بعضها البعض بتشكيل معين لتكون بمجموعها مفهوما مرئيا متماسكا خاضعا لمبادئ أساسية وتتعلق بالوحدة والنظام والتناسب بين تلك المفردات الحضرية"[5].

1 قاموس العمران: الطبعة الثانية، جويلية 1996، ص 240

2 د.خلف الله بوجمعة: العمران و المدينة، دار الهدي عين مليلة، 2005، ص09

3 ZUCCHELLI ALBERTO: introduction à l'urbanisme opérationnel،1984،P68

4 د.خلف الله بوجمعة: المرجع السابق، ص 37

5 صبري فارس الهيتي: التخطيط الحضري: دار اليازوري،عمان، الاردن 2009، ص 102

1-4 التوسع العمراني :

" هو انتشار الاشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل ،ويجب ان تكون هناك استمرارية لكي تستطيع الحديث عن التوسع ،اذا هو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات ،السكن ،العمل ،التجهيزات الراحة ،والهياكل من وجهة نظر البرمجة ،و التموضع و التنظيم "[1]

1-5 النسيج العمراني :

"هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ،الفضاء المبني ،الفضاء الحر و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص العمراني الذي يشهد تغيرات ثابتة و هذا راجع للتطور الذي تعرفه هذه العناصر المكونة عبر مرور الوقت "[2]

1-6 مفهوم البيئة العمرانية:

يصف Kevin Lynch تلك البيئة العمرانية وتأثيرها على توجيه الإنسان فيها حيث يقول:" إن صورة البيئة الفضلى تعطى الإحساس بالطمأنينة والراحة النفسية وتحقيق الذات."

"يمكن تعريف البيئة العمرانية بأنها أحد مكونات البيئة الكلية التي نعيش فيها أي أنها هي النسيج المادي المعبر عن ناتج تفاعل الإنسان مع بيئته بهدف إشباع متطلبات الإنسان المادية والروحية في إطار محددات خلفياته الثقافية والاجتماعية والفكرية.، والبيئة الكلية هي مجموع البيئات المكونة من بيئة اجتماعية وبيئة مادية وبيئة عمرانية وبيئة نفسية وسلوكية"[3].

1-7 أنواع البيئة العمرانية:

" وذلك على أساس العلاقة بين الإنسان وبيئته ونميز نوعين هما بيئة عمرانية تلقائية و بيئة عمرانية مخططة ،والفرق بينهما هو فرق في علاقة الإنسان بالبيئة في كل منهما فالبيئة العمرانية التلقائية تكون فيها علاقة الإنسان ببيئته علاقة مباشرة حيث يتعامل معها من خلال متطلباته التي يحتاج إليها ،أما البيئة العمرانية المخططة فتنقطع فيها العلاقة المباشرة بين الإنسان وبيئته نتيجة تدخل أطراف عديدة وبالتالي تنتفي التلقائية ويحل محلها التخطيط المسبق الذي يكون على أساس السياسات والتوجهات"[4] .

1 ZUCCHELLI ALBERTO: référence précédant P38,

2 ZUCCHELLI ALBERTO: référence précédant, P32,

3 باهر إسماعيل فرحات: العلاقات التبادلية بين السلوك الإنساني والبيئة المادية في الفراغات العمرانية، رسالة ماجستير، جامعة عين الشمس، مصر، 1999، ص19

4 باهر إسماعيل فرحات: مرجع سابق، ص 20

1-8 التشوه العمراني:

"جاء في القاموس للغة العربية بأن مصطلح التشوه يعني ما يلي :شوه :قبح .التشوه بمعنى القبح ،المشوه :قبيح الشكل كل شيء في الخلق و الصنع لا يوافق بعضه بعضا ،و التشوه العمراني هو كل ما يعتري العمران من قبح ومن عدم موافقة في أجزاءه ويحدث هذا عادة في غياب العناصر الاساسية للعمارة ،و التشوه العمراني ظاهرة اجتماعية تجمع بين الظروف المادية والاجتماعية والاتجاهات الفكرية والقيم والعادات وأساليب الممارسة وكأي ظاهرة فهي انسانية الطابع "[1]

1-9 تعريف المدينة :

" انها رمز للتعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس و العلاقات الودية بين العلم ، الفن ، الثقافة والدين ، وهي مركز التبادلات و الملتقيات و مكان تواجد العمل و مقر السلطات و بفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية تخلق قدرة الارتباط"[2] .

"المدينة هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة و الذي يتميز بالتنظيم و التعقيد في أن واحد،وهي تنظم مكونات مادية واخرى لامادية متلاحمين فيما بينهما كما انها تعتبر مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات "[3].

1-10 إطار الحياة :

"هو المحيط العملي الذي يختلف من شخص لآخر(حسب كل فرد) ويشتمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكات الأفراد وتصرفاتهم ،هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقته بمحيطه ،ويضم هذا الوسط المكونات التالية ":[4]

- مكونات فيزيائية :(سكنات ،تجهيزات ،عناصر طبيعية ...).
- مكونات فراغية :(فضاءات عمومية ، فضاءات خارجية ،فضاءات داخلية...)
- عناصر اجتماعيه :(أشخاص من مختلف الفئات والأعمار)
- عوامل بيئيه :(المحيط البيئي ،لهواء. ،الضوء).

1 مناصرية ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني ، مذكرة الماجيستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص32

2 ZUCCHELLI ALBERTO: référence précédent, P15

3 د.خلف الله بوجمعة: المرجع السابق، ص 66

4 michel-jean Bertrand: pratique de la ville, Masson paris, 1978, p17

1-11 مفهوم التدهور:(تدهور إطار الحياة)

"هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع المجال العمراني أو جزء منه ،ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر مباشرة على نوعية الحياة ،هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني(الإهمال وسوء التسيير، سوء التخطيط ،غياب التهيئة المختلفة ،نقص الوعي) ،وأخرى طبيعية ،وأهم الجوانب التي يمسها هذا التدهور هي: المباني ،المجال الخارجي ،المحيط " [1]

"التدهور هو عكس التحسين أي هو فقدان المجال لبعض خصائصه المجالية والتشكيلية والوظيفية."التجهيزات هي قطعة مجاليه تتكون من بناية حيث تتمايز بنشاطاتها المحددة وبتنظيمها وهيكلتها الخاصة بها ونمط سيرها ،بغرض تأدية الخدمة العمومية" [2] .

1-12 البيئة السكنية المتدهورة :

"هي مساحات في البيئة الخضرية تكون فيها الظروف السكنية غير مناسبة ودون المستوي اللائق ،و تضمن ثلاثة جوانب تكون دون المعايير و الشروط الملائمة وهي :الجانب العمراني الفيزيائي والاجتماعي والاقتصادي ،وانعكاسات هذه الجوانب السلبية على المدينة القائمة مما يحقق اختلال في التوازن وعدم المساواة و العدالة و الانصاف في المجتمع الحضري". [3]

1-13 مستويات التدهور :

من علاقة مكونات البيئة السكنية هي المكون المادي واللامادي ،ودرجات التدهور نتوصل الى تحديد مستويات التدهور في البيئة السكنية على اختلاف عمرها وموقعها وحجمها ،وتتمثل المستويات بالاتي

- المكون المادي :ويتضمن مستوى التدهور البيئي و التدهور العمراني.
- المكون اللامادي :ويتضمن مستوي التدهور الاجتماعي.

"ان هذه المستويات مترابطة فيما بينها و بنسب مختلفة ،فلا يمكن فصل التدهور البيئي عن التدهور العمراني ،وأيضا التدهور في الجانب الاجتماعي متعلق بالجانب الاقتصادي ،ومرتبط بالتدهور البيئي العمراني وهكذا ،وممكن ان يوجد مستوى واحد من التدهور أو أكثر باختلاف البيئات السكنية و المتجمعات " [4] .

---

1 Ministère de l'habitat : recommandations architecturales Edition, ENAG Alger,1993, p 79

2 ZUCCHELLI ALBERTO: référence précédent, P4

3 ابراهيم جواد ال يوسف ،بسمه اسامة محمد علي: الارتقاء العمراني للبيئة السكنية المتدهورة، مجلة العمارة والتخطيط الرياض، 2015، ص10- 12

1-14 مفهوم الحي السكني :

"يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاجتماعات وغيرها ،وقد اتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية التخطيط ،هو وحدة مرفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري ،محتوى اجتماعي و وظيفة محددة هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي"[1]

1-15 السكن الجماعي:

"تعني به العمارات ،المقسمة على عدة سكنات ،مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد ،عكس السكن الفردي ،يتميز السكن الجماعي عن غيره ،من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم ،بهو العمارات ،أسطح العمارات.....) وكذلك ،يتميز بعدد الطوابق ،الذي يكون أكثر من اثنين (طابق + 2 ، فأكثر)".[2]

1-16 المجمعات السكنية:

نجد في المنجد ،تعريفا يحدد فيه" المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية "،أما الكاتب LABORDE Pierre ،كان تعريفه أكثر تحديدا ،حيث يقول "المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ،لعدّة عمارات جماعية ،وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن ،تكون تجمّعا كبيرا"[3].

1-17 الاحتياجات السكنية :

"ان مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على اوجه متعددة للإسكان من بين هذه الاحتياجات المتعددة ، الاحتياجات الانسانية ، و منها المرتبطة بتوفير الحماية وكذلك الاحتياجات السيكولوجية كالحاجة للأمان ، و كذلك من بين الاحتياجات السكنية احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة و المجتمع ومثال ذلك غرف النوم اللازمة لكل اسرة وهي تعتمد على المعايير الثقافية"[4] .

1 صبري فارس الهيتي: التخطيط الحضري، دار اليازوري، عمان، الاردن، 2009، ص 102

2, France Pierre Labored: Collection nathan université, Les espaces urbaines dans le monde,1992, p92

3 دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر،2001، ص81

4 فايد البشير: السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة و الشبه الجافة دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجيستير، المسيلة، الجزائر، 2009، ص23

2- الارتقـــــــــــــــــــــــاء

2-1 مفهوم الارتقاء :

تختلف طبيعة الارتقاء عن باقي وسائل التعامل و التدخل في المناطق السكنية القائمة ،فهو يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية ،ويعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية ،كما انه يستعمل التنمية الاجتماعية والاقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية ،وبذلك فان أسلوب الارتقاء يتناول الجانب العمراني أي المادى بالإضافة الى الجانب الاجتماعية و الاقتصادية .

"المناطق التي تتطلب الارتقاء هي المناطق التي تدهورت بعض أو كل مبانيها و تفتقر الى المرافق و الخدمات مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة في أحيان كثيرة ،وقد تكون المشاكل العمرانية نتيجة المشاكل الاجتماعية أو العكس ،وهذه المناطق يتم بها أعمالا للارتقاء بالمجتمع و الكتلة العمرانية و البيئة العامة معا ،لرفع مستوى المنطقة مع الحفاظ على الكتلة العمرانية وعدم إزالتها لكونها ذات قيمة اقتصادية ،وفي مشروعات الارتقاء تحتاج أعمال الارتقاء بالجانب الاجتماعي زمنا أطول من أعمال الارتقاء من الجانب الاقتصادي ،وهذه الاخيرة تحتاج زمنا من أعمال الارتقاء بالجانب العمراني "[1].

"هو عملية تهدف لرفع مستوى حي ما تدريجيا و دون طفرات لا تودي للهدف المنشود رغم ما تمثله من نجاح مؤقت،و يقوم الارتقاء على استثمار جهود الذاتية كأداة أساسية لإنجاح المشروع ودفع عجلة العمل به و العمل على تحقيق ذاتية التمويل للمشروع "[2].

" بأنه تطور للبيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية و تنسيق المواقع و تحسينها ،و بالنسبة الى الاجتماعي فيعني الارتقاء بالإنسان الذي يقيم و يستخدم هذه المباني بسلوكياته و علاقاته الاجتماعية وعاداته و تقاليده "[3]

" بمفهومه الشامل يتعامل مع البيئة السكنية كمنظومة صغيرة تقع ضمن المنظومة الاكبر وهي (البيئة الحضرية)وتضم المكونات الفرعية لها (المادية واللامادية)التي تعمل بالتفاعل مع بعضها البعض لتحقيق التكامل بين جميع مكونات

1 نعمات محمد نظمي: الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ،رسالة ماجستير في العمارة كلية الهندسة، جامعة عين سمش ،القاهرة،1993،ص 112

2 أ.د عبد الباقي إبراهيم وشركاه: دلائل التخطيط العمراني ،مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، ص03

[2] ابراهيم جواد: المرجع السابق، 2015 ، ص 14

،يتعامل الارتقاء معها بترتيب يحدد الاولويات و مستوى التعامل بين كل منها بالنسبة للاخر ،ويعيد بناء وتخطيط المنظومة وفق أسس سليمة لتحقيق الهدف المنشود لها". [1]

ومنه نستخلص أن الارتقاء هو عملية يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية ويعمل على تنميتها ،وفى نطاق الشامل للارتقاء يستدعي تضافر الجهود و مشاركة الباحث البيئي والاجتماعي و العمراني وباقي التخصصات الأخرى وفي إيجاد أفضل أساليب التنمية و الارتقاء بالجانب العمراني للمكان .

2-2 الهدف من الارتقاء:

"إن الارتقاء بالبيئة العمرانية هدفه الارتقاء بالمجتمع ككل ومن ثم البيئة التي يسكنها هذا المجتمع ،وبالتالي فهو يتعامل مع المجالات والتخصصات السابق ذكرها وبشكل يحكمه التكامل في الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي ،وبالتالي يمكن القول أن الهدف الأساسي لعملية الارتقاء هو تحقيق وتوفير مناخ إسكاني أكثر ملائمة للحياة الإنسانية" . [2]

2-3 نسبية تقييم الارتقاء:

"يجب أن ينظر الى الارتقاء على أنه عمل يحتوي عند اعداده على كثير من الاعمال النسبية وبالتالي فالمعايير و ضوابط الارتقاء بحي ما ترتبط الى حد كبير بظروف و حالة الحي ذاته و ليست بمعايير عامة ،وما يصلح كمعايير للارتقاء بحي ما قد لا يصلح بالضرورة كمعايير للارتقاء حي آخر تختلف ظروفه و مشاكله الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية و البيئية" . [3]

"كما ان أسلوب الارتقاء بالمناطق السكنية القائمة نظاما مناسبا للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة ،والتي لا تتحمل ميزانيتها المبالغ الكبيرة التي تكفها أعمال التخطيط العمراني في الدول المتقدمة ، ومن هنا يعتبر ربط التنمية العمرانية بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية أمرا حيويا للحصول على النتائج المطلوب".4

---

[3] د.م.عماد المصري: الارتقاء بالبيئة العمرانية في مدينة حمص القديمة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، العدد الثاني، 2014، ص93

2 عبد الباقي أبو كبير: مداخلة في ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة، 1986، ص11

3 د. عبد الباقي إبراهيم وشركاه: المرجع السابق، ص07

4 نعمات محمد نظمي: المرجع السابق، ص 113

2-4 الارتقاء والحفاظ على البيئة العمرانية:

"يتضمن الارتقاء العمراني عملية لكل سبل المعيشة و كذلك سكان المنطقة ،ويمكن الارتقاء و التطوير من أجل الحفاظ على البيئة العمرانية بأساسيتها ،ويجب أن يكون الارتقاء الخضري بأقل إزالة ممكنة و بالاستخدام الامثل للمساحات داخل الكتلة العمرانية ،وكذلك استغلال الفراغات المتبقية داخل وبأطراف الكتلة العمرانية ،ان الغرض الاساسي من عملية الارتقاء هو مرتبط بمبادئ المحافظة على البيئة العمرانية ،حيث التكوين العام و التوفير في الاستهلاك الموارد المختلفة و الطاقة "[1].

2-5 شمولية الارتقاء:

مجالات الارتقاء لا تتجزأ عن مشروع الارتقاء الشامل الذي يتكون من الارتقاء بالكتلة المبنية و البنية الاساسية و المجتمع بجوانبه الاجتماعية و الاقتصادية مع توفير الخدمات .

2-5-1 الارتقاء بالبنية الأساسية:

و فيه يركز العمل على مختلف الشبكات فقط دون غيرها من مكونات المنطقة ،و بالتالي فيعتبر هذا المجال نوعي فقط و لا يغطي المفهوم الشامل للارتقاء.

2-5-2 الارتقاء بالخدمات الاجتماعية:

و في هذا المجال يتم التركيز علي الخدمات الاجتماعية فقط كما تغطي الخدمات الثقافية و تغطي الخدمات الرياضية و الترفيهية و أيضا الخدمات الإدارية ،ولا يتعرض هذا المجال للمجالات الأخرى كلبنية الأساسية أو الكتلة العمرانية و أيضا لا يغطي مفهوم التنمية الشامل للارتقاء.

2-5-3 الارتقاء بالكتلة المبنية:

يتم التركيز علي الكتلة المبنية فقط و يتعلق هذا المجال بالمباني القائمة سواء سكنية أو غير سكنية ،و غالبا يتم التركيز علي ظاهر المبني و ليس باطنه وهذا لا يغطي مفهوم الارتقاء الشامل.

2-5-4 الارتقاء بالمجتمع :"ويتم التعرض فيه إلي المجتمع بشقيه الاجتماعي و الاقتصادي و كذلك التعرض إلي المباني و التعرض إلي الخدمات الاجتماعية و بناء علي ذلك يصبح الارتقاء بالمجتمع هو المجال الشامل للارتقاء و تعمل في طياته المجالات النوعية للارتقاء" . [2]

1 شيماء حمد و صبى جبر: آليات تحقيق الاستدامة الاجتماعية في البيئة الحضرية التقليدية، مجلد17، العدد الثالث مجلة الهندسة، 2011، ص135

2 د. عبد الباقي إبراهيم وشركاه: المرجع السابق، ص 16

2-6 أساليب التعامل مع المناطق العمرانية:

"يحتوي مشروع الارتقاء في طياته أعمالا للإزالة وللترميم والإحلال التدريجي ،كما يمكن أن يحتوي أيضا بعض أعمال الحماية والمحافظة والتجديد والتحديث ،ويعتمد ذلك على طبيعة وظروف المنطقة المتدهورة ،بعد تحديد الأحياء أو المناطق المتدهورة وتحديد درجة تدهورها من الدراسات ،وتحديد أولويات العمل بها ،يتم تحديد أسلوب التعامل مع كل منطقة أو حي تبعا لسياسة وإمكانية كل مدينة وذلك على التدخلات التالية "[1]

2-6-1 الحماية:

يقتصر أسلوب الحماية على التعامل مع المناطق السكنية التاريخية ،أو الأثرية منها ،أو المناطق الحديثة ذات الطابع الأثري الفريد والمميز بشرط أن يكون الهيكل الإنشائي لهذه المباني بحالة جيدة ،وكذلك المظهر الخارجي والداخلي لها، وتكون الحماية لمباني بذاتها أو للبيئة العمرانية العامة.

2-6-2 الترميم:

هو إعادة بناء الأجزاء المتهدمة من المبنى ،أو إصلاح الأجزاء التالفة باستخدام مواد البناء الأصلية. ويرتبط أسلوب الترميم بشكل كبير بأعمال ألأثريين ويأخذ درجة اقل عند المخططين أو المهندسين المعماريين والإنشائيين في أعمالهم التقليدية.

2-6-3 الارتقاء:

و فيه يرتبط الارتقاء بالعمل على مختلف الشبكات و الكتلة المبنية و يتعلق هذا المجال بالمباني القائمة سواء سكنية أو غير سكنية ،كما يهتم علي الخدمات الاجتماعية و الثقافية ، الرياضية و الترفيهية و أيضا الخدمات الإدارية .

2-6-4 المحافظة:

يستخدم للمحافظة على الطابع المعماري أو الشكل الخارجي للمنشأ عند التعامل مع المناطق السكنية التاريخية بهدف استكمال المظهر العام داخل هذه المناطق ،كما يستخدم مع المناطق السكنية المستحدثة لإعطائها طابعا مميزا.

1 نعمات محمد نظمي: المرجع السابق، ص 112

2-6-5 الإزالة:

يرتبط هذا الأسلوب غالبا بالمناطق المتدهورة ،وفي هذه الحالة يسمى "إزالة الأحياء المتدهورة" ففي هذه الحالة يقصد بها الإزالة لأغراض أخرى كتوسعة أو شق طرق حيوية ،أو إقامة خدمات أساسية ،أو مد شبكات مرافق ،أو تحقيق مشروعات تحقق استفادة قومية من موقع المنطقة السكنية المراد إزالتها .

2-6-6 الإحلال التدريجي:

هو إحلال المساكن المتدهورة بمساكن جديدة ،وتوفير بيئة صحية يستطيع السكان أن يجدوا فيها البديل الأفضل ،وتغيير لظروف اجتماعية سيئة وإزالة لأسباب الجرائم والانحرافات ،أي أن الإحلال يمثل الصورة المعتدلة للإزالة وبذلك يمكن تجنب الأضرار التي تحدثها الإزالة الشاملة على الهيكل الاجتماعي والاقتصادي للسكان.

2-6-7 الإصلاح والتجديد:

يستخدم هذا الأسلوب بشكل أساسي في حالة المناطق السكنية ذات الحالة المتوسطة بغرض إصلاح وتجديد الهيكل العمراني (مباني ،مرافق ،بيئة عامة) دون الاهتمام بالهيكل الاجتماعي والاقتصادي حيث يستخدم هذا الأسلوب بغرض الحفاظ على الثروة العقارية ورفع قيمتها إن أمكن ،ويشمل إضافة بعض المباني الجديدة التي تحتاجها المنطقة سواء مباني سكنية أو خدمات.

2-6-8 التحديث:

هو تحسن حالة المسكن وظروف المعيشة بداخله بتعديل التصميم الداخلي مما يرفع من مستوى الوظائف لعناصر المسكن ،وتزويده بالعناصر التي تنقصه وكذلك تحسين البيئة المحيطة به [1]

2-7 الارتقاء بالتصميم الحضري:

"بأنه تطوير للبيئة الحضرية التي تتمثل في التشكيلات البنائية وتنسيق المواقع وتحسينها، و بالنسبة الي الاجتماعي فيعني الارتقاء بالإنسان الذي يقيم و يستخدم هذه المباني بسلوكياته وعلاقاته الاجتماعية و عاداته و تقاليده ". [1]

1 نعمات محمد نظمي: المرجع السابق، ص 91 – 101

2-8 خطوات مشروع الارتقاء :

يجب عمل مسح عمراني و اجتماعي و اقتصادي للمنطقة قبل البدء في التخطيط لها للتعرف على الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لمجتمع السكان ،ويتم في هذه الدراسة التعرف على المشاكل الفعلية للسكان من جهة نظرهم و التعرف على رغباتهم وأولوياتهم ،ووسائل حلا لمشاكل و تحقيق هذه الرغبات من وجهة نظرهم ،أي أن تحديد أسلوب الارتقاء و أولويته ووسائله ستكون ناتجة من ذات المجتمع الذي يعد له مشروع الارتقاء ،ومن الضروري أن تتكون فرق من الباحثين (اجتماعيين ،عمرانيين ،اقتصاديين) .

"وضع معايير لكي تغطي كافة الجوانب الخاصة بالمسكن والبيئة و المرافق و النشاط الاجتماعي و الاقتصادي ، وهذه المعايير يتم إعدادها بناءا على دراسة و استطلاع ميداني ومن خلال اللقاءات الشعبية مع السكان و القيادات الاجتماعية ،و اعتماد العمليات الاهم فالأهم اعداد مشروع الارتقاء ووضع الرسومات التنفيذية للمرافق و الخدمات و يكون التركيز على إصلاح المرافق الموجودة بالفعل و إضافة ما يلزم المنطقة من مرافق جديدة ن ثم دراسة أحوال المباني و تحديد قوة تحملها واحتمال استمرارية أو إلغاؤها "[2].

3- الخلل في أداء الأدوار الاجتماعية:

"ان الادوار التي أنيط بها المواطنون على مختلف مراتبهم ،وتداخل المسؤوليات اتجاه المجال العمراني ،في غياب ثقافة العطاء للمجتمع والامتثال للأدوار التي حددها المجتمع للإنسان من جهة، والتملص من المسؤولية من جهة أخرى إزاء ما يحدده التشريع ،نشير هنا إلى أدوار المختصين والمسيرين على الخصوص"[3].

4- العلاقات الاجتماعية و التصميم الحضري:

"ان طبيعة المجتمع وصيغ العلاقات بين أفراده تساهم في تشكيل الهيئة المعمارية لذلك المجتمع ، ويبقى الانسان هو العنصر الرئيس الذي جاءت العمارة لتلبية حاجاته الاجتماعية ،وان الفكر المعماري الذي يساهم في تشكيل العمارة مصدره الاساسي هو المجتمع وطبيعة العلاقات الاجتماعية بين أفراده" [4].

---

1 د. م.عماد المصري: المرجع السابق، ص93

2 نعمات محمد نظمي: المرجع السابق، ص 134

3 الديب بلقاسم: البئة العمرانية الحديثة والمرض الاجتماعي في المدينة بالجزائر، مجلة دمشق، المجلد 25، العدد الأول، دمشق، 2009، ص439

4 شيماء حمد و صبى جبر: مرجع سابق، ص135

5- التصميم الاجتماعي:

" يعتبر من أهم مظاهر بروز الأبعاد الاجتماعية والنفسية للمستعملين وأثرها على معنى المكان ،ذكر " روبرت سومر Robert Sommer" في كتابه "التصميم الاجتماعي والذي تناول فيه أبعاد العلاقة بين التصميم المعماري والعلوم السلوكية ،وهو ما أطلق عليه "التصميم الاجتماعي" ويشير به إلى التصميم المبني على أسس اجتماعيه والذي يعمل مع الناس أكثر من العمل منفردا ،ويمكن تعريف التصميم الاجتماعي من خلال النقاط التالية " [1]:

- ❖ مشاركة المستعملين في عملية التصميم
- ❖ توجيههم لكيفية استخدام المبنى بطريقة واعية للوصول إلى التوافق بينهم.
- ❖ تطوير الاهتمام بالجمال والإحساس بالمسؤولية في التصميم المعماري.
- ❖ توليد وتجميع وتصنيف المعلومات المتاحة عن تأثير النشاطات الإنسانية على المجال المادي والحيوي للمبنى متضمنة تأثير البيئة المبنية على الإنسان.

وهذا ما جعل روبرت سومر يفرق بين التصميم الاجتماعي القائم على أساس متطلبات المجتمع الذي نشأ فيه والتصميم التشكيلي الذي يقوم على أساس فردي مبني على شكلية بصرية .

6- المشاركة الشعبية في عملية الارتقاء العمراني:

بالنسبة لمشاركة المتدخلون في عمليات الارتقاء التي تعتمد على مشاركة كافة أطياف المجتمع في عملية الارتقاء ،الأمر الذي يستدعى المعايشة المستمرة للمجتمع في صورة عملية مستمرة لاستقطاب إمكانياتهم واكتساب ثقتهم وتحفيزهم على المشاركة بالجهود الذاتية في عمليات الارتقاء ،حيث أن مساهمة المتدخلون يضمن نجاح كل المشاريع ،وتبدأ مشاركة المتدخلون من مرحلة الدراسات الميدانية للتعرف على المكونات الاجتماعية و الاقتصادية الحقيقية لأفراد المكان المراد التدخل فيه والتعرف على مشاكلهم

1 عبد الرحمن سليمان الرشود: تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة، مذكرة ماجستير، جامعة الملك سعود السعودية،2004، ص39

ورغباتهم حتى يمكن وضعها في أولويات أعمال التنمية المختلفة ،هذا بالإضافة إلي برامج التوعية من جميع جوانها (الاجتماعية ،العمرانية ،الثقافية ،البيئية ،الاقتصادية....) حتى يتفاعل هذا الاخير إيجابياً مع عملية الإرتقاء .

6-1 مفهوم المشاركة:

إذا اعتمدنا على المنجد الفرنسي لاروس (Larousse 2006) فإن المشاركة تعني المساهمة والمعاونة ،وهي أيضا تعني تعاون طوعي بين شخصين فأكثر لإنجاز عمل مشترك بحيث لا يكون الهدف يتمثل في تحقيق استفادة آنية .

يمكن تعريف دور المشاركة الشعبية في تطوير المدينة بأنه إشراك السكان في بناء مساكنهم ،والسماح للأفراد بالمشاركة في برامج الإسكان ،يعني مشاركة الأفراد في عملية صنع القرار من البداية حتى النهاية ،فالناس لا يحتاجون إلى وحدات سكنية بل إلى إسكان يحقق تطلعاتهم إلى الأفضل،يحتاجون المشاركة الفعلية في بناء مساكنهم.[1]

الجماعات الإقليمية الحضرية (السلطات السياسية والإدارات).

دور المنتخبين و دور المختصين و الحركة الجمعوية و سكان الحي.

6-2 مشاركة السكان وتحسين البيئة السكنية:

تعتبر المشاركة مفهوما متغيرا زمنيا ومكانيا فهو يأخذ تسميات متعددة مثل المواطنة الفعالة أو تربية المشاركة ،أو حق المشاركة ومن الناحية العملية تعني المشاركة جمع كل الفاعلين حول طاولة واحدة للاتفاق على مسار يشارك فيه الجميع ويتوقع منه إعطاء نتائج.

وفي نهاية القرن العشرين اصبحت مشاركة السكان في العمليات والمشاريع العمرانية ضرورة ملحة من اجل توفير عوامل النجاح الذي يأتي من الجمع بين الحلول النابغة من رغباتهم واختياراتهم وبين الآراء التقنية التي يقترحها المعنيون ،وبهذا يتم تحويل السكان إلى شركاء يدافعون عن مشروعهم ويحاولون تحقيق مخططاتهم .

1 رانية محمد علي طه: المرجع السابق، 2010، ص32

خلاصـــــــــــــــــة:

ان عملية الارتقاء العمراني موضوع في غاية الاهمية ،خاصة عند النظر في الأوضاع العمرانية الحالية التي تمس احياءنا والتي تتزايد تداعياتها يوم بعد يوم ،و جودة البيئة السكنية تعد مؤشراً على مستوى جودة الحياة ،وتتطلب الارتقاء بها وتحسين مستواها ودعم الإحساس بروح المجموعة بين السكان ،وحث السكان على والتعاون والتواصل بين أفراد المجتمع لان عملية الارتقاء في غاية الاهمية لأنها تمس جميع الجوانب الخاصة بصحة الانسان وحياته وعلاقاته الاجتماعية ،وذلك انه يهتم بالجانب المادي و المتمثل في البيئة العمرانية و ألامادي و المتمثل في الجانب الاجتماعي و الذي يمس الفرد الذي يسكن هته البيئة هدفه في النهاية الارتقاء بالمجتمع .

الفصـــــــل الثاني

- مقدمة

1 – السياسة العمرانية الجزائر

2 – أدوات التهيئة العمرانية والتعمير في الجزائر

3– السياسة السكنيـة في الجزائر

4 – ظهور السكن الجماعي في الجزائر

5– أنواع السكن الجماعي في الجزائر

6– الاطار التسييري للسكنات الجماعية

- خلاصـة

- مقدمـــة :

إن مشكلة السكن أصبحت من المشاكل العالمية التي يصعب حلها، والجزائر على غرار جميع بلدان العالم تعاني من أزمة السكن،"**حيث سجل سنة 1964 احتياج 75000 وحدة سكنية بالمدن و 65000 وحدة سكنية بالأرياف ليخصص مبلغ 10 مليار دينار جزائري للسكن بين 1962 و 1972 وأكثر من 71 مليار دينار بين 1980 و1989 ومنه فقد قدر العجز بما يفوق 1.2 مليون وحدة سكنية سنة 1999 حيث أن الطلب السنوي بلغ حوالي 300000 وحدة سكنية**"[1] ،ومن أجل القضاء على هذه الأزمة وسد العجز المسجل وكذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد للمواطنين على السكن انتهجت الجزائر سياسة السكن الجماعي الذي يعتبر من الحلول للقضاء على أزمة السكن ،يعتبر السكن الاجتماعي الجماعي من أهم هذه البرامج السكنية لأنه أخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير و اعتمدت عليه الدولة في حل الأزمة ، و تحقيق التوازن بين العرض والطلب في ميدان السكن.

شهد قطاع السكن في الآونة الاخيرة قفزة حقيقية لم يعرفها منذ عقود، بعد التدابير الصارمة التي اتخذتها مصالح الوزارة المعنية بالتنسيق مع باقي القطاعات لتجسيد مليوني وحدة سكنية حسب برنامج الدولة، الذي أعطى أولوية كبرى لهذا القطاع ،للقضاء على أزمة السكن في الجزائر مع نهاية 2018 بتجديد الحظيرة السكنية وتنويع الصيغ، لتمكين كل الشرائح من الحصول على سكن .

و يتضمن مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج الدولة إنجاز 6,1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ في إطار البرنامج الخماسي الجديد 2015-2019 تداركا للعجز الهيكلي في المجال والاستجابة بذلك لطلبات كافة الأشخاص وبمختلف الصيغ سكنية ، وهذا حسب ما جاء في الحصيلة الأخيرة **لوزارة السكن والعمران والمدينة**[2].

---

[1] نويبات إبراهيم وآخرون: السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة والشبه جافة حالة المدينة الواحة بوسعادة ، مجلة علوم وتكلونوجيا D عدد 41 ، جامعة منتوري قسنطينة 01 الجزائر،جوان2015 .

[2] WWW.MHV.gov.dz, 2017

1 – السياسة العمرانية الجزائر:

لقد تطوّرت المفاهيم العمرانية لتصبح قوانين قائمة بذاتها، و هذا بوضع القواعد القانونية الرّامية إلى كيفية تنظيم المدن و إنجاز التّجمعات السكنية العمرانية، و تنظيم استعمال الأراضي القابلة للتّعمير، و هذا حسب التّسيير العقلاني للأرض، و تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (العمل، الترفيه، السكن)، و المحافظة على المحيط و البيئة و المنظر العام الحضاري و هذا بموجب سياسة و إستراتجية عامة تُحدّد على أساسها القوانين و تنفذ عن طريق أدوات التهيئة و التّعمير.

إنّ سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرّت بعدّة مراحل، حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتّوسع العمراني ،التي شهدت عدت تغيرات وهي كتالي:

1-1 مرحلة ما قبل الاستقلال:

شهدت هذه المرحلة بتميز المناطق الوطنية ببنية عمرانية مخططة لمصلحة المستعمر ،حيث ارتكز العمران في المدن الكبرى خاصة الساحلية لإظهار الحكم الاستعماري حيث طبق الفرنسيون القوانين المستعملة في فرنسا ،وفي سنة 1958 ظهر برنامج عمل للتنمية يدعى مشروع قسنطينة حيث امتد قانون التعمير لفرنسا إلى الجزائر.

1-2 مرحلة ما بعد الاستقلال:

ضمن هذه المرحلة اعتمدت الدولة على بناء مجتمع تتمحور على رقي الإنسان والمساواة ،وكسر التفاوت الذي تركه الاستعمار، حيث أدى بالعديد من السكان بالهجرة إلى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية مما أدى إلى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة ،ولقد اعتمدت هده السياسة بإيجاز على ما يلي :

1-3 الإصلاح العقاري:

بعد الاستقلال واجهت الدولة عدة مشاكل في توسع المدن من بينها الملكية العقارية لصالح الفرنسيين والملكية العقارية الكبرى لصالح الجزائريين ،وأمام هذا الوضع أصدرت الحكومة الأمر رقم

(74/26) الذي نص على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات فجاء قانون نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة حسب شروط وقواعد حددها المرسوم الرئاسي رقم (76/29)، لكن هذا المرسوم لم ينمي المجال وأصبح وسيلة في يد السلطات المحلية في خدمة المصلحة الخاصة ،بدون شروط قانونية ومنذ 1986 ظهرت قوانين منها القانون (90/23) ،وقانون التوجيه العقاري (90/25) المؤرخ في 1990/11/18،الذي يتضمن تحديد عمليات التعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية من التوسع العمراني.

2 – أدوات التهيئة العمرانية والتعمير في الجزائر:

غداة الاستقلال تكفلت الدولة بالإشراف والتوجيه ،وتوظيف الهياكل الأساسية والعمرانية الموروثة عن العهد الاستعماري ،حيث اكتفت الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية ، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية صدور أهمّ قانونين يحدِّدان أدوات التهيئة العمرانية ،وهما القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلّق بالتهيئة و التعمير.

حسب القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27 جانفي 1987 م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي ،والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون ،وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ،وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة أنواع من المخطّطات

2-1 المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية(SNAT) :

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون ،حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20 و 20-25 سنه ،فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية ،الموارد الطبيعية ،النشاطات ألإنتاجية المنشآت القاعديّة والبيئة ،ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها ،فهو إذن

بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية ،وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

2-2 المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT):

هو مخطط تطبيق مباشر لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية ،حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات والمبادئ المقرّرة في المخطط الوطني ،و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ،ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطّة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية ،وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

2-3 مخطّطات التهيئة المحلّية: هي على نوعين

2-3-1 مخطّط تهيئة الولاية (PAW) :

حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها ،حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية والبلديات و ممثلي الجمعيات المهنية ،يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله ،بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية .

2-3-2 مخطّط تهيئة البلدية (PAC) :

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها ،و التي من بينها نوعية إطار الحياة ،و العدالة الاجتماعية ،وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها ،وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحدّدان بموجب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و حسب القانون 29-90 المتعلّق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة إلى المادة الثانية والأربعين والمعَنْوَن بأدوات التهيئة و التعمير، على إيجاد أداتين رئيسيّتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ومخطط شغل الأراضي ، ونفصّل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

2-3-3 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) :

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة ،ويهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية ،وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده ،فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ وتوجيه التهيئة ،وتوسّع التجمعات السكانية ،كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي ،و يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة ،وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية

2-3-4 مخطط شغل الأراضي (POS) :

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي ،فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها ،و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات ،كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ،و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحيه ، الارتفاقات والطرقات والمناطق الأثرية الواجب حمايتها .

2-4 المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN):

"بدأ العمل بهذه الوسيلة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في التوسع العمراني بالمناطق الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايد ،وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة العمرانية في الآونة الأخيرة ،وقد قدر عدد السكن المنجز بواسطة هذه الوسيلة العمرانية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن اجتماعي على النمط العمودي (عمارات) تتوزع عبر المدن الكبرى المتوسطة و الصغرى ،و إن نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد ،زيادة التحكم في التوسع العمراني المنظم فإنها لم تنجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في

توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية المتواجدة بحواف المدن عبارة عن مراقد للسكن فقط ،وتعتمد اعتمادا كليا على الخدمات والتجهيزات المتواجدة في مراكز المدن التي أنشأت بها ويعاني سكانها من مشكل النقل في رحلة العمل اليومية ،كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية والذي أقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحيه الخصبة.

وقد أنجزت جميع هذه المناطق السكنية في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية أو المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية من جراء الإعتمادات المالية الحكومة المسخرة لقطاع السكن، كما تمت جميع العمليات العمرانية في هذا المجال بواسطة الصندوق الوطني للتهيئة القطرية الذي تولت الدراسات التقنية أما الإنجاز فقد تولته عدة شركات ومؤسسات وطنية للبناء مثل الشركة الوطنية لأشغال السكن والبناء ،وبعض مشاريع البناء الأخرى التي تولت إنجازها شركات أجنبية في إطار الشراكة مع شركات البناء العمومية" .[1]

3- السياسـة السكنيـة في الجزائر:

إن السياسة السكنية في الجزائر تعرف على أنها: " **عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة ،والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني ،وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة**"[2]

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر، والذي تضاعف ثلاث مرات(من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى أكثر من 34 مليون نسمة ،حسب آخر إحصائية للسكان تمت منتصف سنة 2008 جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية للبلاد.

و يعد السكن الجماعي من أهم الصيغ التي تم انتهاجها في ميدان الإسكان نتيجة لعدة اعتبارات مجاليه ،اجتماعية واقتصادية ،ومن خصائص هذا النمط من السكنات تقاسم ساكنيه لمساحات وظيفية مهمة كالفضاءات العمومية مشتركة ،إضافة إلى تقاسم بعض المكونات والمحتويات المعمارية في العمارة الواحدة في حد ذاتها ،والجزائر من البلدان التي انتهجت نمط السكن الجماعي لاسيما من خلال برامج الإسكان الكبرى أو مشاريع المناطق السكنية والحضرية الجديدة ،كما تمّ الاستمرار في إنتاج هذه النمط

1 البشير التجاني : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،ص 66

2 مناصرية ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني ، مذكرة الماجيستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر ، 2005، ص32

من السكن بصيغ مختلفة ،والتي عملت على تخفيف حدت الأزمة السكنية إلا أنها واجهت انتقادات من الوجهة الاجتماعية والثقافية والمعمارية.

3-1-أدوات أو آليـات السياسـة السكنيـة في الجزائر:

اعتمدت الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى، بالإضافة للأهداف المسطرة في سياستها السكنية ،يمكن أن نميز ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي :

3-2 القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكنات الجماعية :

تعمل هذه القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن على تحديد جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية ،التمويل ،التوزيع ،الحيازة ،تنظيم سوق السكن ،والتي سنتطرق لها لاحقا.

3-3 خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي :

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية...الخ ،وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها...الخ ،وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر

- ديوان الترقية و التسيير العقاري (**OPGI**) Office de Promotion et de Gestion Immobilière.
- وكالة تطوير وتحسين السكن (**AADL**) Agence d'Alimentation et de Développement de Logement
- مؤسسة ترقية السكن العائلي (**EPLF**) Entreprise de Promotion de Logement Familial.

3-4 الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة :

وهذا عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أوكل ما يتعلق بإنجاز السكنات من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني.

أما الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات ،وهذه الإعانات نوعان إعانة مالية مباشرة تقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلاّ أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن ،مثل الصندوق الوطني للسكن "CNL" ،الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد ،نوع السكن...الخ و إعانة مالية غير مباشرة التي نقصد بها أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن ،بل هي عبارة عن التخفيضات للمرقي كتخفيضات في سعر الأرض ،في تخفيض الضرائب .

4 – ظهور السكن الجماعي في الجزائر :

ظهور السكن الجماعي في الجزائر يعود إلى: "**الاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية حتى تتجمع و تتمركز في مكان واحد فجاءت العائلة الجزائرية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل فالسكن في المدينة عبارة عن مسكن لا يتسع لجميع أفرادها نظرا لضيق الغرف و كذلك مجاله المستعمل مما دفعها إلى التشتت و الانقسام عبر الأحياء إن لم نقل عبر المناطق الحضرية الأخرى و بعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المنهاج بتكثيف البنايات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن و تحتل هذه المجموعات السكنية الآن مساحة كبيرة في مدننا**" [1].

5– أنواع السكن الجماعي في الجزائر:

السكن الجماعي في الجزائر هو توجه من توجهات الدولة سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية بحيث لا يمكننا القول أنه يعبر فقط عن الدخل الأسري والفئات المحرومة وإنما عن سياسة متبعة لخلق التوازن بين مختلف الشرائح سواء على مستوى المدينة أو على المستوى الإقليمي ومن أنواعه نجد ما يلي:

- ❖ السكن العمومي الايجاري
- ❖ السكن التطوري
- ❖ السكن الاجتماعي التساهمي / الترقوي و الترقوي المدعم

1 مناصرية ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني ، مذكرة الماجيستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005، ص168

5-1 السكن العمومي الايجاري LPL (الاجتماعي)

يقصد بالسكن العمومي الايجاري " **في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، على أنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخليهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ،أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة ،كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة** .1

5-1-1 خصائص السكن الاجتماعي الايجاري:

يحتوي السكن الاجتماعي الايجاري على الخصائص التالية:

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

5-1-2 شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري:

من الشروط التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الايجاري هي:

- ❖ لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة
- ❖ لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .
- ❖ لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار
- ❖ لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي
- ❖ يجب ان تكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية
- ❖ يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

1 - المرسوم التنفيذي 08/142: المؤرخ في 2008/05/11، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري.

- ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار 24.000 دج

ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (OPGI) وبتمويل منها ويوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة .

5-1-3 ملف طلب الاستفادة من من السكن العمومي الإيجاري: [1]

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري والذي يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 لصاحب الطلب و زوجه.
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة شخصية للحالة المدنية (للعزاب) + شهادة عدم الزواج
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- صورتان شمسيتان
- حكم الطلاق + عدم تكرار الزواج (للمطلقات).
- شهادة وفاة الزوج + عدم تكرار الزواج (للأرامل).
- شهادة المعاينة التقنية للمساكن المهددة بالانهيار.
- شهادة مجاهد أو ذوي حقوق.
- نسخة من بطاقة الاعاقة (للمعوقين).
- كشف الراتب للزوجين أو شهادة البطالة + شهادة عدم الانتساب. / CASNOS / CNAS)
- شهادة السلبية للزوجين تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه .

1 المرسوم التنفيذي 08/142: المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح هذا النوع من السكنات و يتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى. (تحميل نموذج التصريح الشرفي).

5-1-4 جهة ايداع ملفات طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري :

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل. يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص .

5-1-5 معالجة طلبات الحصول على السكن العمومي الإيجاري :

تتم معالجة هذه الطلبات من قبل لجنة الدائرة لمنح السكنات و تتكون من :

- رئيس الدائرة رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن و ممثل الصندوق الوطني للسكن
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية
- ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري و ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين

يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها ،بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها ،يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين سنة ،يتعين على لجنة الدائرة في إطار عملها أن تخضع صاحبي الطلبات للمراقبة المسبقة لدى البطاقية الوطنية للسكن.

5-1-6 مهام اللجنة: تكلف لجنة الدائرة بالمهام الآتية:

- البت في كل طلب والتأكد من تطابق كل طلب مع الشروط القانونية .
- التأكد من صحة معلومات الطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق

الترتيب ،حسب الأولوية ،للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمس وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة ، على أساس المقاييس وسلم التنقيط أدناه .

5-1-7 المعايير و سلم التنقيط

تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا للمعايير ولسلم التنقيط المحدد وعلى أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق و الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات، و يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير فمثلا مستويات المداخيل لزوج وزوجه:

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها ..... 30 نقطة.
- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها ..... 25 نقطة.
- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها ..... 15 نقطة

5-2 السكـن التساهـمي LSP:

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

وذلك وفق المرسوم التنفيذي 94/308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (CNL) في إطار الدعم المالي للأسر ومن خصائصه .

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ،نصف جماعي أو فردي.
- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50 % على شكل شقق بثلاث غرف والنصف الآخر بأربع غرف .

يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل .[1]

1 WWW.MHV.gov.dz, 2017

3-5 السكن الترقوي LPP:

ان السكن الترقوي المدعم هو: " **صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ . LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع، و السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب ،قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.**

كما "يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف جماعية المخصصة للبيع والإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقي العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية" .[1]

4-5 السكن التطوري :

"أصبح يعرف السكن التطوري على أنه السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية ،ويتمتع هذا الأخير بكل المواصفات الأساسية والرئيسية للسكن ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد وذلك على حسب دخله ،وهناك نوعين :سكن فردي ،سكن جماعي.

"هو سكن منجز على شكل نواة بأقل تكلفة وفي أقصر مدة ،يقوم المستفيد بتوسيعه وتحسينه حسب احتياجاته ،حسب التعليمة الوزارية رقم 94/42 المؤرخة في 1994/08/21"[2]

5-5 السكن الترقوي العمومي:

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، و عليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) و لا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.

1 WWW.MHV.gov.dz, 2017
2 WWW.MHV.gov.dz, 2017

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 3.%

6-5 سكن البيع بالإيجار AADL :

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في: " **البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن. البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة ،و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط ،الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار،يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار. يستفيد برنامج السكن "البيع بالإيجار " من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة ،يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 ،المحدد لشروط و كيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، و يستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره** " .[1]

6- الاطار التسييري للسكنات الجماعية:

كان اهتمام الدولة سابقا بالدرجة الأولى بالإنتاج الكمي للسكنات لامتصاص العجز في تلبية حاجات مواطنيها ،أما في اونة الاخيرة فقد برز اهتمام الدولة بالجانب الجمالي و الصحي للأحياء وإشراك السكان ،وهذا من خلال اتباع عدة تدابير منها اصدار جملة من قوانين تعمل على التسيير الامثل للمدن ،ومن المعروف انه كلما أمكن بالارتقاء بالمستوى اللاحياء بمكوناته وعناصره فان التأثير الايجابي

1 المرسوم التنفيذي 105-01 : المؤرخ في 23 أفريل 2001 ، شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

المتوقع على الجانب النفسي والصحي للساكن سيكون كبير مما يؤدي بذلك الى المساهمة في الحفاظ على محيطه الذي يعيش فيه .

6-1 تسيير وصيانة السكن الجماعي الاجتماعي:

تكمن مهمة السكن الجماعي الاجتماعي في "**تسيير وصيانة الأملاك العقارية و التي لم تحضى بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية ،مقارنة بالانجاز ،مما وجهت اهتماماتها في الآونة الاخيرة إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية ،ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة ،وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة ،ومن أهم المراجع القانونية ما يلي**" :[1]

- المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 ،المعدل والمتمم له ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

6-2 المرسوم رقم 83/666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية:[2]

في 1981 صدر أول مرسوم يسمح بالتنازل عن أملاك الدولة وبيعها لشاغليها ،ووفق هذا القانون تغيرت الوضعية القانونية لهذه العقارات ،فبعد أن كان المالك للسكن هو "الدولة" أصبح ملاك السكنات في العمارة هم الملاك المشتركون ،ومنه كان لزاما استصدار "تنظيم" يحدد حقوق وواجبات كل طرف ،وهو ما جاء به مرسوم 83/666 الذي يفرض على الشاغلين الالتقاء في جمعية عامة لتعيين متصرف أو مسيِّر للعمارة ،وفي حالة ما إذا لم يتوصل الشاغلون إلى اتفاق لتعيين مسيّر من يقوم بتسيير الأجزاء المشتركة.

يذكر القانون 83/666 أنه في حالة ما إذا لم يقم الشاغلون بتعيين هذا المسير ،فإن القانون يعطى الصلاحية لرئيس البلدية (الذي تقع السكنات المملوكة في تراب بلديته) لتعيين مسيّر ،إما أن يكون من بين السكان الشاغلين للعمارة المعنية أو يكون غير قاطن بتلك العمارة ،مهمته هي تسيير الأجزاء المشتركة ،وضمان صيانتها الدورية ،والسهر على توفير منظفة العمارة ،وكذا الحاجب ،والتكفل بصيانة

1 دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر،2001، ص81

2 المرسوم رقم 83/666 : العدد 47، المؤرخ في 1983/11/15، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

المصعد الكهربائي إن كان موجودا ،كما يقوم هذا المسؤول بإعداد تقارير حول احتياجات العمارة ،وإطلاع الشاغلين عليها للمساهمة في سد النقائص ،هذه المهمة إذاً يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري في السكنات غير لمتنازل عليها.

دواوين الترقية والتسيير العقاري هي التي تسهر على تسيير الأجزاء المشتركة ،حيث تقوم الإدارة باقتطاع أجزاء من نفقات الأعباء المشتركة التي تتضمنها فاتورة الإيجار، ويتم صرف نفقات الأعباء المشتركة في عدة خدمات منها صيانة التجهيزات المشتركة (سلالم العمارة ،مساكة السطح ،الإنارة بسلالم العمارة وغيرها) .

و من خلال ما جاء به مرسوم 83/666 في تقسيم الملكية المشتركة إلى:

- ✓ **الأجزاء الخاصة** :هي التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية دون غيره ،أي المجالات التي تشغلها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها.
- ✓ **الأجزاء المشتركة** :هي الأجزاء التي يملكها كل الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم ومخصصة لاستعمال أو لانتفاع كل الشركاء ،وهي مقسمة إلى ثلاثة أصناف:

ـ **الأجزاء المشتركة من الصنف الأول** : و هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك (الحدائق ،الباحات ،طرق المرور ،الشبكات المختلفة... الخ) .

ـ **الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:** و هي الأجزاء المخصصة لاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة بعينها (الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهات... الخ) .

ـ **الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث** : و تقتصر على المصاعد خاصة و آلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارة . **(الملحق رقم 01)**[1]

ما جاء به مرسوم تنفيذي رقم 99 /14 مؤرّخ في 2 جمادى الأولى1435 الموافق 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية [2]:

1 المرسوم رقم 83/666: العدد 47، المؤرخ في 1983/11/15، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

[2] مرسوم تنفيذي رقم 99 / 14 المؤرّخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 02 : يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، علل أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها ،وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية

المـادة 04 : يتعين علـى المرقـي العقـاري أن يوضـح أنـه خصـص وأنجـز، بعنـوان الأجـزاء المشـتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

المادة 05 : يتعين على المرقي العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

المـادة 06 : يعد المرقـي العقـاري نظـام الملكيـة المشـتركة، طبقـا لمواصـفات النمـوذج المحـدد فـي هـذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

المادة 07 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ، لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم- 666 83المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

6-3 ديوان الترقية و التسيير العقاري:

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة ، الأول يتضمن برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الايجاري وحددت التعليمة الوزارية رقم 76/93 بتاريخ 1976/10/23 ما يلي:

- ❖ يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان
- ❖ بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:
- ❖ إنجاز السكنات والمحلات التجارية و التكفل بعائدات الإنجاز.

يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية ،وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 82/502 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمة رقم 76/93 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالأتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية ، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن ، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به."

تضمن المرسوم تنفيذي رقم 147-91 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 ،بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعمله ،حيث نصت المادة الرابعة في الفصل الأول بتولي دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن وتكلفت فضلا عن ذلك بـ:

- ❖ الترقية العقارية وعمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها و صيانتها ، كما نصت المادة السادسة في ميدان التسيير العقاري بما يلي :
- ❖ المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.

- ❖ تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيرها وتنسيق ذلك.
- ❖ ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها ،حسب شروط خاصة،في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- ❖ كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.
- ❖ اعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها ،وضبطه و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.

6-4 الأدوات المطروحة من قبل الوزارة الخاصة بتحسين إطار الحياة:

6-4-1 البطاقة الاجتماعية العمرانية : la carte sociale urbaine (CSU)

هذه الأداء جاءت عن طريق قانون التوجيه العمراني و تسمح بـ:

- ❖ تقوية وتدعيم الترابط الاجتماعي في التجمعات الحضرية.
- ❖ تسمح بمشاركة السكان في الحياة اليومية للحي والعمل على التسيير الحضري الجواري.
- ❖ وضع المسؤولية على عاتق المتدخلين في المدينة فيما يتعلق بالمشاريع الجماعية في إطار التنمية المستدامة. [1]

6-4-2 مخطط الترابط الحضري : le schéma de cohérence urbaine (SCU)

هذا المخطط جاء من أجل مجموعة من العناصر وهي:

- ❖ السكن والإسكان
- ❖ الإرث الحضري.
- ❖ تهيئة الفضاءات.
- ❖ عناصر الحياة اليومية.
- ❖ استعمال الفضاء الحضري .

1 الجريدة الرسمية قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01

6-5 القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006

يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها ،ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة ،ويكرس هذا النص مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة ،وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسساتي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم ،التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنويع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مرصد للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها.

جاء قانون المدينة لتدعيم كل من وسائل وأدوات التعمير تحت إستراتجية تسمى سياسة المدينة ،وهي برنامج يهدف إلى التسيير الجيد للمدينة ،هذه السياسة توجه و تنسق كل التدخلات المطبقة على المدينة بهدف تحقيق التنمية المستدامة وذلك عن طريق المحافظة على البيئة ،ترقية التكافؤ الحضري و مقاومة تدهور شروط الحياة داخل الأحياء ،وان كان مجيء هذا القانون متأخرا إلا انه يحتاج الى السهر على تطبيقه للخروج بالمدن الجزائرية إلى بر الأمان و والرفاهية. **(الملحق رقم 02)**

6-6 القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها رقم 07/06 المؤرخ بتاريخ 2007/05/13 :

"في الوسط الحضري ،المساحات الخضراء تعتبر تركيبة صحية في نوعية الحياة بالنسبة للمواطنين وهذا في نظر الدول المتقدمة ،حيث تعتبر من الحاجات الضرورية في الوسط الحضري ،فحسب المعايير الدولية الموضوعة من طرف منظمة

الصحة العالمية كل فرد في الوسط الحضري له نصيب 10 م² من المساحات الخضراء ،الجزائر أصدرت في 2007 قانون جديد 07/06 خاص بحماية وتسيير المساحات الخضراء في إطار تحسين الأوساط الحضرية وحسب المقاييس الدولية فالمساحات الخضراء يجب أن تمثل 25 % على الأقل من المساحة الإجمالية للمدينة ،هذا مالا يتطابق تماما على المدن الجزائرية لأن في هذه المدن المساحات الخضراء لا تمثل سوى 10 % من المساحة الكلية ".[1]

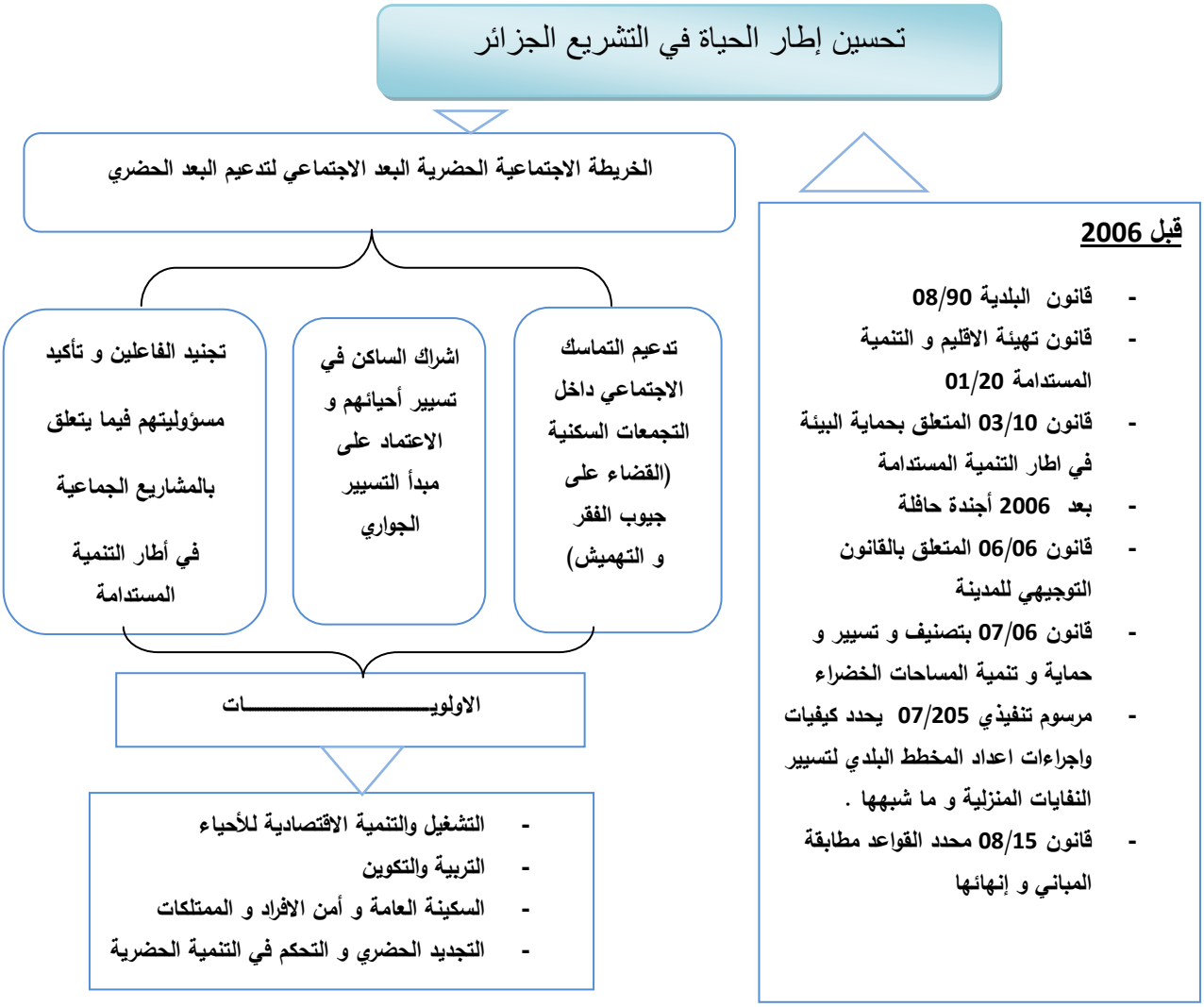
(الملحق رقم 03)

6-7 القانون المتعلق بالبلدية رقم 01-11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011 :

إن المتتبع للتنظيم الإداري للبلدية يجد أنه مرت بالعديد من المراحل و التعديلات التي شملت ا من المرحلة الانتقالية نصوصها القانونية بدء 1962 – 1967 وصولا إلى القانون 90/08 المؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ،وقد جاء هذا القانون في ظل مرحلة تميزت بمبادئ و توجهات جديدة أرساها الدستور 1989 بإلغاء نظام الحزب الواحد واعتماد نظام التعددية الحزبية و الانفتاح الاقتصادي ،إلا أن تطبيق هذا القانون اصطدم بحقائق الميدان ووضعيات أخرى مختلفة تم تسجيلها على ضوء التجربة المعاشة خلال السنوات العشرين من تطبيق هذا القانون ،ومنه هنا بات ضروريا إجراء بعض التعديلات على المنظومة التشريعية المسيرة للبلدية ،فجاء القانون 01 /11 الذي يكتسي أهمية بالغة ،لأنه يندرج تحت إطار إصلاح الجماعات المحلية و الذي هو إحدى الحلقات الرئيسية في سلسلة الإصلاحات الشامله ،المتمثلة في إصلاح هياكل الدولة الهادف إلى إرساء دولة الحق و القانون .**(الملحق 04)**

1 https://www.empreitevez.dz blog.com/article 186192.htm

الشكل رقم 01: تحسين اطار الحياة في التشريع الجزائري[1]



1 أ.د.محمد الهادي العروق: سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة في المدينة الجزائرية ، مؤتمر الدولي للمدينة ، أم البواقي، الجزائر، مارس 2009

خلاصـــــــــــــــــــــــة:

ما يمكن أن نستخلصه من تفحصنا وقراءتنا للقوانين، التي تنظم وتسير الأحياء الجماعية الاجتماعية بصفة خاصة، هو أن السلطات العمومية ،قد عملت مباشرة بعد الاستقلال على توحيد تسيير الأملاك العقارية الموروثة عن الفترة الاستعمارية ،ثم أصدرت عدة مراسيم متتالية، إلى أن تم إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري ، من أجل تحديد آليات التسيير المشترك، تم إصدار المرسوم 83/666، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية ،و مرسوم تنفيذي رقم 99 / 14 مؤرّخ في 2 جمادى الأولى 1435 الموافق 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

على الرغم من وجود كم معتبر من القوانين العمرانية في الجزائر يمكن ان يكون اساسا لتحقيق أهداف و خطط للتنمية الحضرية وبالتالي خلق بيئة عمرانية حضارية ،وبالرغم من الاهتمام الواضح بتلك القوانين و سعى الدولة وكل الادارات المختصة لتحويلها الى اداة تخطيطية ترسم السياسة العمرانية في المدن الجزائرية ،إلا ان الواقع يثبت غير ذلك ،فالملاحظ احيائنا اليوم يرى العديد من السلبيات التي تعيق عملية الارتقاء العمراني داخل مدننا .

الفصـــــــل الثالث

- مقدمــة

1- تقديم ولاية المسيلة

2- تقديم بلدية المسيلة

3- حظيرة السكنات في بلدية المسيلة

4- الدراسة التحليلية لحي 200 مسكن اجتماعي إيجاري

5- تحليل الاستمارات

6- التأكد من الفرضيات

- خلاصة

- مقدمـــة :

لقد شهدت مدينة المسيلة عدة محطات ومشاريع التي ساهمت في تطورها ونموها وكذا امتداد مجالها العمراني وزيادة عدد سكانها ،و يبدو أن موضوع السكن من بين المواضيع التي أصبحت من بين اهتمامات المواطن في المدينة بمختلف صيغه ونخص بالذكر السكن الجماعي الاجتماعي الذي يحضى بحصه الاكبر من بين مختلف الصيغ السكنية الجماعية والتي أدت الى التوسع السريع للمدنية ،ومما لا شك فيه أن هذه التجمعات السكنية الجماعية ليست بمنأى عن المشاكل وخاصة تلك المرتبطة بالبيئة الحضرية ، وللتعرف على مسببات التدهور الذي مس العديد من السكنات الجماعية الاجتماعية بالمدينة اخذنا نموذج لدراسة حي من أحياء مدينة المسيلة "حي 200 مسكن" .

1- تقديم ولاية المسيلة:

أنشأت ولاية المسيلة (عاصمة الحضنة) إثر التقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 74/69 المؤرخ في 1974/07/20 بعدما كانت تابعة لولاية سطيف، و تتربع على مساحة قدرها 18175 كم²، و هي تظم حاليا 15 دائرة و47 بلدية، و موقعها الفلكي محصور بين خطي طول (56.4° و 33.5°) شرقا و خطي عرض (23.34° و 2.36°) شمالا، و هي تعتبر جزءاً من منطقة الهضاب العليا الوسطى (الشكل رقم 02) ، يحدها من:

- الشمال ولايتي سطيف وبرج بوعريريج.
- الغرب ولايتي البويرة والمدية .
- الجنوب ولايتي الجلفة وبسكرة .
- الشرق ولاية باتنة. [1]

الشكل رقم 02 : موقع الولاية بالنسبة للولايات المجاورة

2- تقديم بلدية المسيلة :

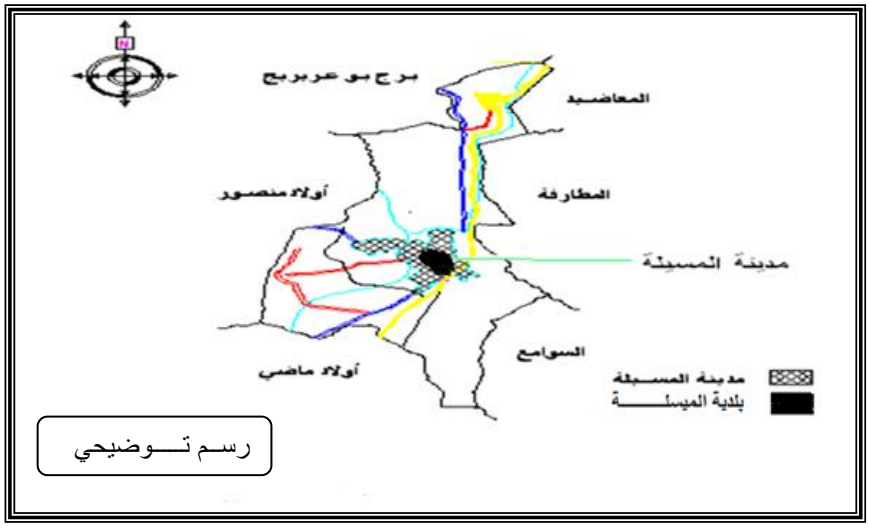
تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة ،حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة ،ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة ،و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40 ،والطريق الوطني 45 ،كما يمر بها المجرى المائي (واد القصب) (الشكل رقم 03)

[1] مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010 .

تقدر مساحة بلدية المسيلة ب 252 كلم² ،يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 620 نسمة/كلم² و تتوسط مدينة المسيلة مجموعة من التجمعات الثانوية، ثلاثة شبه حضرية هي: مزرير وغزال في الجهة الجنوبية و بوخميسة في الجهة الشمالية ،وستة تجمعات ريفية هي: تجمع سد القصب ،لمجاز، ذراع برباح ،الحصن ،أولاد سلامة ،أولاد بديرة حيث يحدها:

- من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).
- من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- من الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.
- من الغرب: بلدية أولاد منصور [1]

الشكل رقم 03: موقع بلدية المسيلة بالنسبة للبلديات المجاورة



3- حظيرة السكنات في بلدية المسيلة :

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة والسكن الجماعي بصفة خاصة ،والأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات ،وتخصيص استثمارات معتبرة في هذا المجال ،حيث تعددت الأنماط السكنية وهذا لأهمية القطاع ،والجدول رقم 01 يبين حوصلة عامة حوله الإنجازات المختلفة للحظيرة السكنات بمدينة المسيلة .

[1] مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010

الجدول رقم 01: برنامج السكنات بمدينة المسيلة

الخماسي	البرنامج	الحظيرة	النسبة %
2004/2000	الاجتماعي	2050	96.74
	الترقوي	69	3.26
	المجموع	2119	100
2009/2005	الاجتماعي	4500	24.72
	التساهمي	4000	21.97
	الريفي	700	3.86
	الهش	9000	49.45
	المجموع	18200	100
2010/إلى غاية 2017/03/31	الاجتماعي	8550	39.13
	الترقوي المدعم	3200	14.64
	الريفي	3100	14.18
	الهش	7000	32.05
	المجموع	21850	100

المصدر :مديرية السكن و بولاية المسيلة/2017

إن السلطات تحاول جاهدةً مواجهة العجز الكمي في السكنات خاصة الجماعية منها ،وهذا راجع إلى النمو الديموغرافي السريع التي تشهده مدينة المسيلة ،وهذا ما نتج عنه عدة أنواع من البرامج السكنية، فبزيادة عدد السكنات الإجمالي ،زاد عدد السكنات الجماعية الاجتماعية ويبقى يحصى بحصة الأسد وهذا نظرا لكثرة الفئة المستهدفة لهذا النوع من البرامج من السكن،أما النوع الثاني من السكن (الترقوي)،فلم يلقي الرواج المنتظر بين المواطنين في الخماسي 2004/2000 بنسبة 3.26% ،فحل محله السكن التساهمي في الخماسي 2009/2005 الذي يحصى بالاهتمام أكثر من الترقوي بنسبه قدرة بـ21.97 % ، فالدولة أعطت نفسا قويا للسكن ويتضح ذلك من خلال الزيادة المعتبرة في هذا الخماسي بـ 18200 وحدة سكنية ،كما ان السلطات اهتمت بسكان الريف وبرمجت سكن الريفي لتثبيت سكان الريف في مناطقهم وهذا للحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن الجهوي ،أما في الخماسي 2010 الي غاية 2017 نلاحظ من الجدول أن ارتفاع عدد السكنات الحضرية بـ21850 وحدة سكنية التي عرف وتيرة أسرع مقارنة بالفترات السابقة ،أما بالنسبة إلى برنـامج السكن الـهش ، فقد أعطت الدولة أهميـة لإعادة تجديد (إعادة الاعتبار) لحظيرة السكنات.

4- الدراسة التحليلية لحي 200 مسكن اجتماعي إيجاري:

4-1 مراحل انجاز 200 مسكن اجتماعي إيجاري:

تم توزيع برنامج 1500 سكن اجتماعي إيجاري على مختلف دوائر ولاية المسيلة و قد تم تقسيم هذا المشروع على مختلف دوائر الولاية وكانت حصة دائرة المسيلة 200 مسكن.

جدول رقم 02: توزيع برنامج 1500 سكن اجتماعي ايجاري على دوائر ولاية المسيلة.

الدائرة	الحصة	الدائرة	الحصة	الدائرة	الحصة
المسيلة	200	عين الحجل	50	أ.س.إبراهيم	40
بوسعادة	210	بن سرور	60	الشلال	90
سيدي عيسى	160	سيدي عامر	40	خبانة	40
عين الملح	70	امجدل	50	حمام الضلعة	90
مقرة	240	جبل مساعد	40	أولاد دراج	120

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري بالمسيلة.

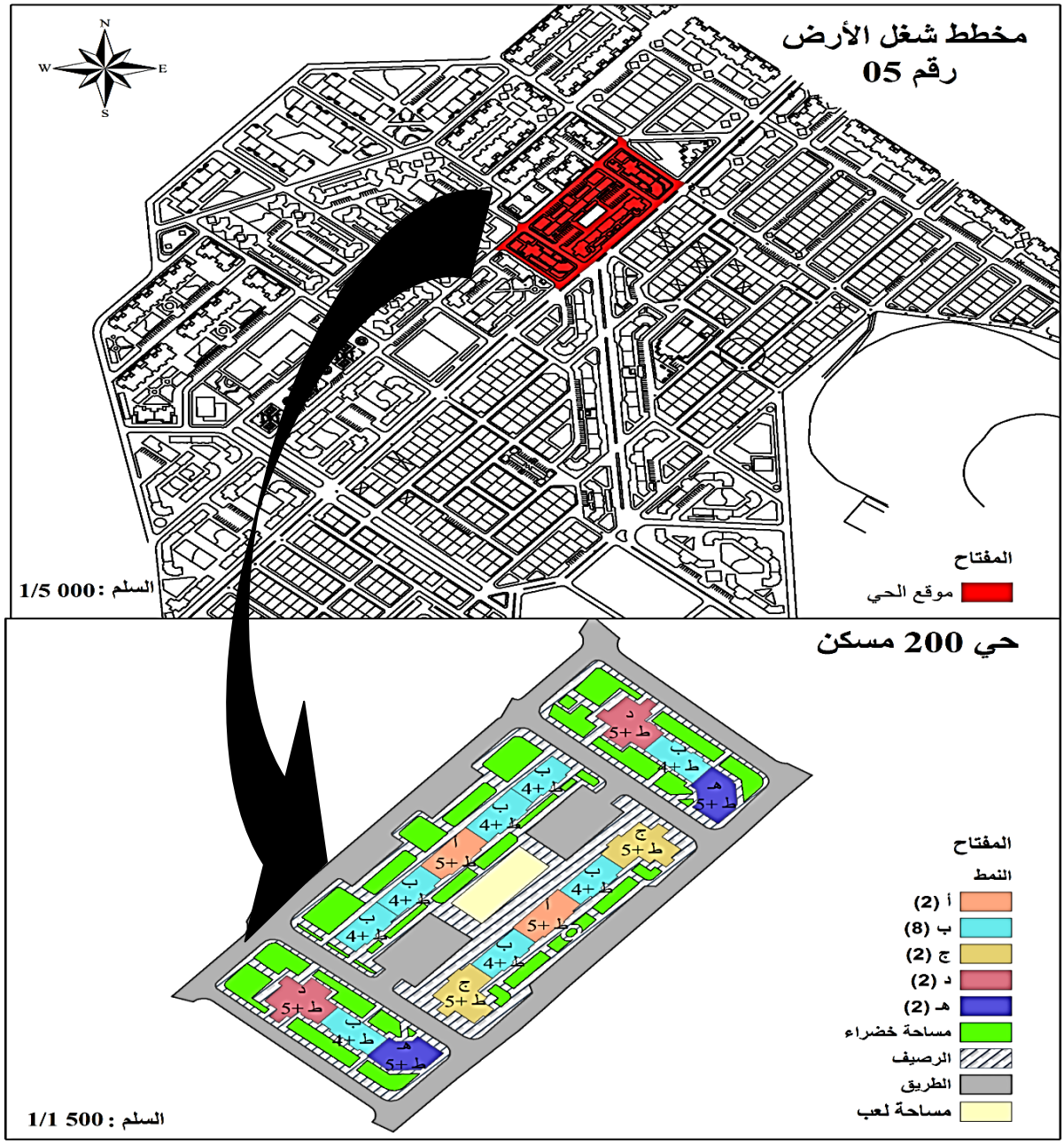
4-2 تقديم عام للحي:

يقع حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري في شمال مخطط شغل الأراضي رقم 05 مقابل الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مدينة المسيلة ودائرة حمام الضلعة، يتربع حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري على مساحة تقدر بـ: 9450 م² بشكل مستطيل طوله 135 م و عرضه 70 م ،و يحده من:

- الجهة الشرقية : سكنات فردية + طريق ثانوي مزدوج
- الجهة الغربية : ساحة عامة + سكنات جماعية.
- الجهة الشمالية : سكنات جماعية حي 30 مسكن.
- الجهة الجنوبية : سكنات جماعية حي 400 مسكن.

تقدر مساحة الحي بـ 9450 .0 هـ ويقدر عدد سكانه لسنة 2008 بـ 935 نسمة ،وبذلك تكون الكثافة السكانية للحي989 ن/هـ،أما بالنسبة الى معدل شغل المسكن(TOL) فهو يقدربـ4.67 أفراد/مسكن وهو منخفض مقارنة بالمعدل الوطني 6 أفرد/ مسكن.

– المخطط رقم 01 : موقع حي 200 سكن اجتماعي من مخطط شغل الأرض رقم (05).



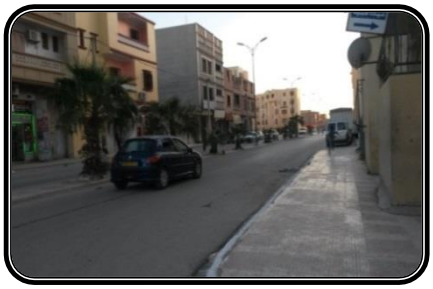
المصدر : الطالب/ 2017

3-4 المحيط المجاور:

يحيط بمنطقة الدراسة سكنات متنوعة منها سكنات جماعية و أخرى فردية فبالنسبة للسكنات الجماعية فهي سكنات حديثة ذات هندسة معمارية مختلفة و ارتفاعات متنوعة تحيط بالحي من الجهات الشمالية ،الجنوبية والغربية ,أما السكنات الفردية فتقع في الجهة الشرقية لمنطقة الدراسة وقد خصص طابقها الأرضي في العموم للنشاط التجاري ،و يفصل بين الحي و كل من السكنات الجماعية و الفردية

طرق ثالثية و طريق ثانوي مزدوج حيث وفرت هذه الطرق موصولية جيدة للحي مع محيطه المجاور، والملاحظ أن منطقة الدراسة حي سكني 100% أي لم تدمج معها أي محلات للتجارة .

الصورة رقم (01):السكنات الفردية المجاورة للحي.



المصدر:الطالب/2017

الصورة رقم (02):البنايات الجماعية المجاورة للحي

المصدر: الطالب/2017

4-4 التجهيزات:

ان منطقة الدراسة لا تحتوي على تجهيزات ،ولكنها تتواجد قريبة من المحيط المجاور من بينها مسجد ومدرسة ابتدائية ومتوسطه ،بالإضافة الى فرع بلدي و مركز بريدي ، كما تتواجد وحدة صحية وفرع جزائرية للمياه.

الصورة رقم (03): فرع بلدي.

المصدر: الطالب/2017

الصورة رقم (04): مركز بريدي.

المصدر: الطالب/2017

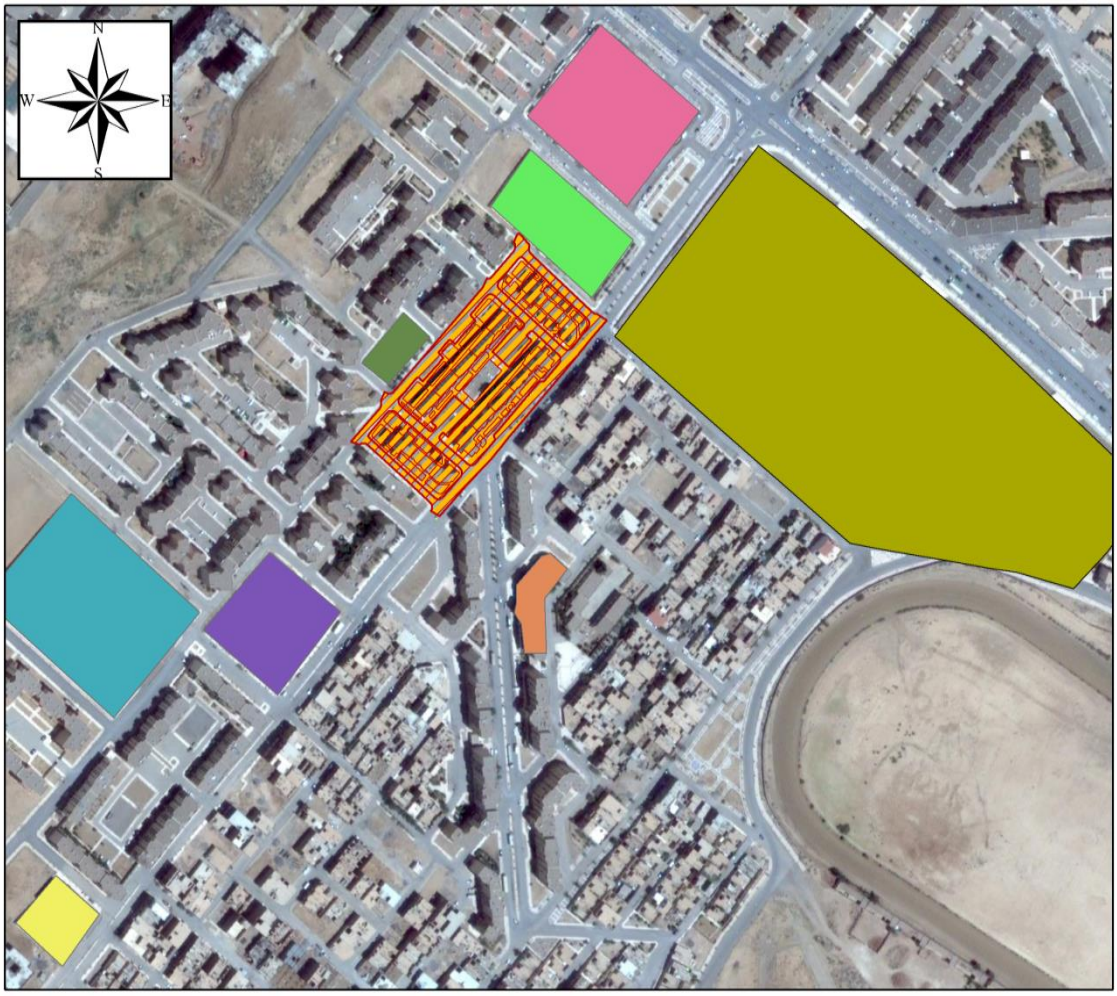
الصورة رقم (05): مزكز تجاري في طور الانجاز

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم (06): متوسط

المصدر: الطالب/ 2017

- المخطط رقم 02 : التجهيزات القريبة من حي 200 سكن.

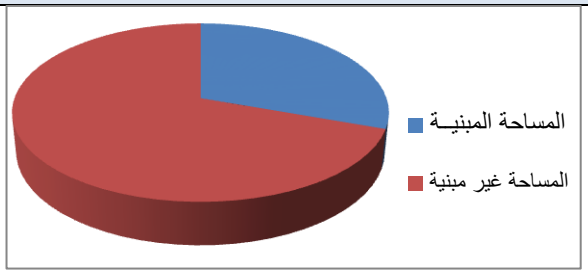


المصدر : الطالب/ 2017

4-5 تحليل الإطار المبني و غير المبني:

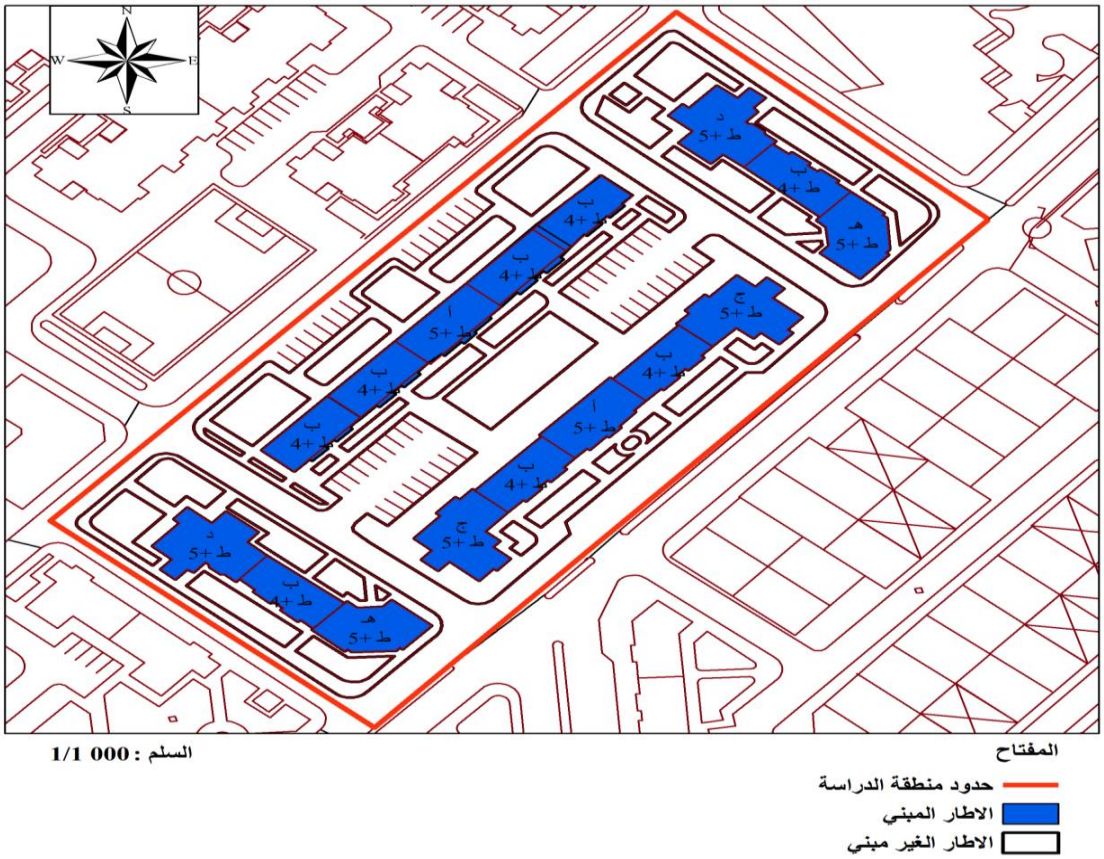
ان الإطار المبني عبارة عن سكنات جماعية يحتل مساحة 2879 م² أي بنسبة 30.46% ،أما الإطار غير المبني فيمثل نسبة 69.54 ٪ أي ما يعادل مساحة قدرها 6571 م² من المساحة الإجمالي للحي ،ومن خلال القيم السابقة الذكر تم حساب معامل شغل الأرض(COS) فيساوي 1.39 ما يعكس وجود كثافة سكنية كبيرة وهذا للتوفير في المساحة الغير مبنية ،تم اللجوء إلى الزيادة في عدد الطوابق في العمارة اضافة الى عدد المساكن في الطابق،أما معامل الأخذ من الأرض(CES) والذي يقدر بـ 0.35

الجدول رقم03: يمثل مساحات ونسب لمجال الدراسة

التعيين	المساحة م²	النسبة %	الدائرة المثلثية
المساحة المبنيـة	2879	30.46	
المساحة الغير مبنية	6571	69.54	
المساحة الكليـة	9450	100	

المصدر: الطالب / 2017

- المخطط رقم 03 : الاطار المبني و الغير مبني لحي 200 سكن



المصدر: الطالب/ 2017

4-5-1 تحليل الإطار المبني:

أ. أنماط العمارات:

ان الإطار المبني للحي عبارة عن 16 عمارة سكنية تنقسم إلى خمس 05 انماط حسب ارتفاعاتها ونوع وعدد المساكن في الطابق كما يبينه الجدول رقم 04 .

الجدول رقم 04: دراسة الاطار المبني

النمط	الشكل	العدد	مساحة المسكن م²	مساحة كل نمط م²	نسبة كل نمط بالنسبة أ.م %	عدد المساكن في الطابق	عدد الطوابق	عدد الغرف
أ		02	70	185	12.11	مسكينين في الطابق	ط + 5	F3
ب		08	70 57	159.5	43.30	مسكينين في الطابق	ط + 4	F3 F2
ج		02	70 57	230	15.94	3 مساكن في الطابق	ط + 5	F3 F2
د		02	57	229.7	15.95	3 مساكن في الطابق	ط + 5	F2
هـ		02	70	183.5	12.70	مسكينين في الطابق	ط +5	F3

المصدر: الطالب/2017

ب. الواجهات:

من خلال المعاينة الميدانية للحي نلاحظ أن التغيرات التي قام بها السكان تتمثل أغلبها في إضافة إطار من الحديد للنوافذ و الشرفات و انتشار كبير و فوضوي للمقعرات الهوائية ،كما عاينا غلق الشرفة تماما أو بناء جزء منها .

الصورة رقم (07): تدخل المستعمل على الواجهات.

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم (08): تدخل المستعمل على المساحات الخضراء.

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم (09): انتشار الهوائيات المقعرة بالواجهات.

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم (10):واجهات عمارات الحي

المصدر: الطالب/ 2017

ج. الأجزاء المشتركة :

نقصد بها السلالم و البهو المشترك بين السكان فحالتها ليست استثنائية فبالإضافة إلى انعدام النظافة و غياب الإنارة بها ،تم استغلال المساحة أسفل السلالم لوضع خزانات الماء ،استغلال بعض السكان الذين يقطنون بالطابق الأرضي المساحة المحيطة بالعمارة لتصبح مجال خاص بهم .

الصورة رقم (11): استيلاء بعض المساحات.

المصدر: الطالب /2017

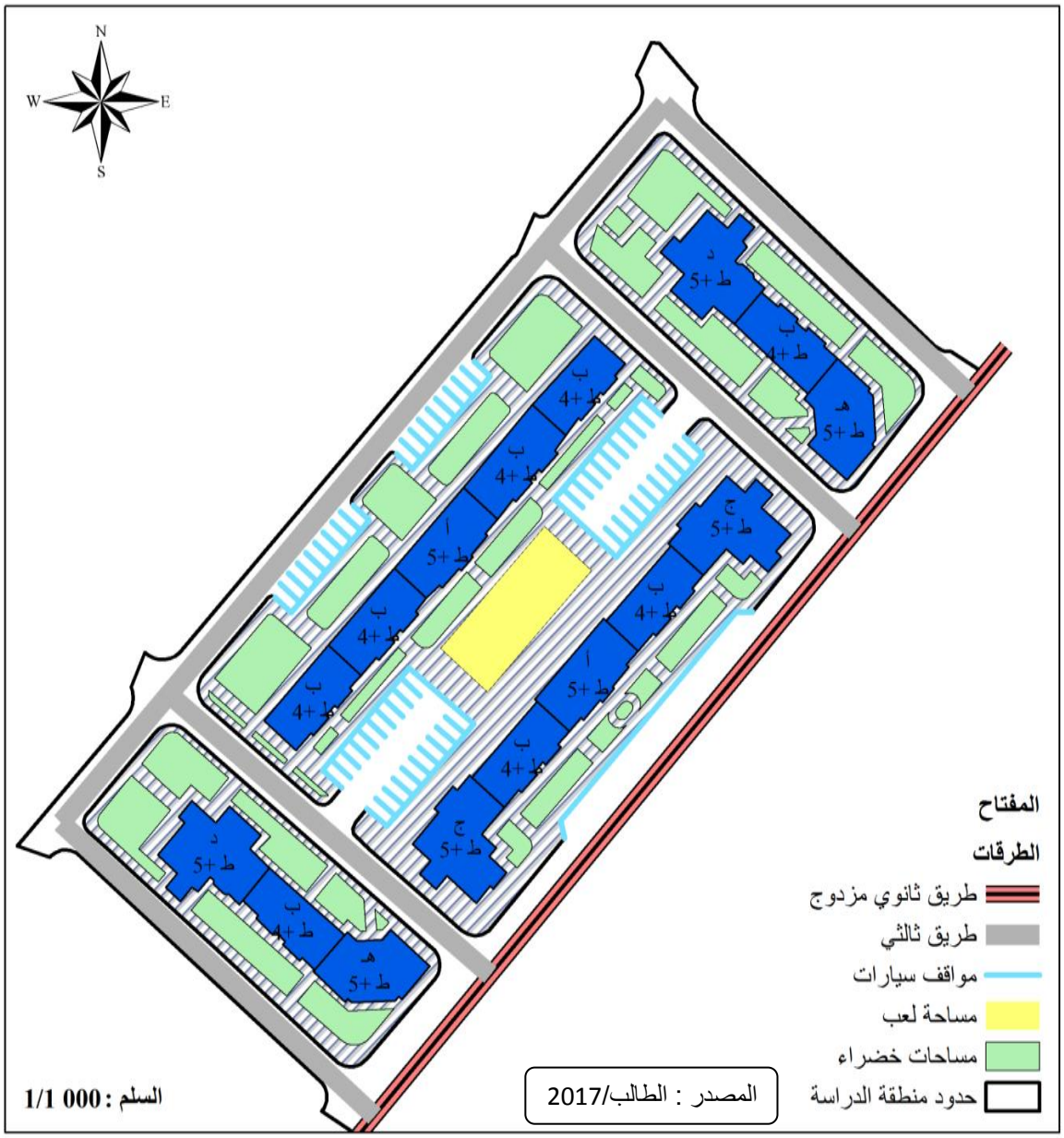
الصورة رقم (12):خزانات الماء تحت الدرج

المصدر: الطالب/ 2017

4-5-2 تحليل الإطار غير المبني:

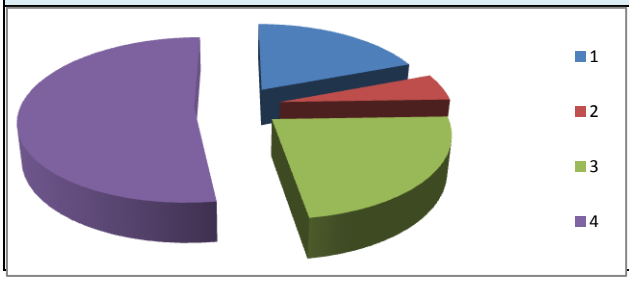
تمثل الفضاءات الحضرية الأماكن المفتوحة و أماكن احتواء أنشطة السكان الجماعية في الأحياء السكنية ، و تكون أرضية مناسبة للقاءات بينهم ، حيث نجاح تصميم الفضاءات يؤدي إلى منح سكان الحي شعور بالراحة و الأمان و تقوية الروابط بينهم، هو مجال يظم و يشمل جل العناصر المكونة للمشهد العمراني و التي تتمثل في الطرقات ، الارصفة ، المساحات الخضراء ، ومساحات اللعب ومواقف السيارات ، وهو عنصر أساسي شانه شأن المسكن .

– المخطط رقم 04 : الاطار غير مبني لحي 200 سكن



جدول رقم 05 : يوضح نسبة الإطار غير المبني في منطقة الدراسة .

	المجـــال	المساحـة م²	النسبة %	الدائرة النسبية
1	مساحات خضراء	1265	19.25	
2	مساحات لـعب	346	5.26	
3	الأرصفة والممرات	1520	23.13	
4	الطرقات ومواقف السيارات	3440	52.36	
	المجمـــــوع	6571	100	



المصدر : إعداد الطالب

أ. **شبكة الطرق:**

إن موقع الحي المتميز جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لقربه من الطريق الوطني رقم 60 ،و تتواجد بالحي نوعان من الطرق مساحتهما 3440 م² ما يعادل نسبة 52.36% من إجمالي المساحة الغير مبنية ،يتواجد في الجهة الشرقية للحي طريق ثانوي مزدوج يفصله عن السكنات الفردية وحالته جيد ،كما يوجد طريق ثالثي بين الحي و الاحياء السكنية الجماعية من جهات ثلاثة (الشمالية والغربية ،الجنوبية) حالتهم متوسطة ،وفرت هذه الطرق موصولية جيدة للحي مع محيطه المجاور،اما بالنسبة الى المنافذ فالحي له الموصولية الجيدة حيث يتم الوصول إليه من خلال عدة منافذ الموصولة بالطرق ثالثية للحي وآخرى موصولة بالطريق المزدوج الثانوي مما انعكس إيجاباً على الحركة داخل الحي

الصورة رقم 13 : طريق ثانوي مزدوج

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم 14 : طريق ثالثي

المصدر: الطالب/ 2017

بالنسبة الى مواقف السيارات فعددها الموجودة فعلاً في الحي هي 40 موقف عمودي داخل الحي و18 موقف من الجهة الغربية ،بالإضافة إلى 10 مواقف أفقية من الجهة الشرقية للحي ،وهي كافية من حيث العدد إلا أنها ليست كذلك وظيفيا ،فالمواقف الأفقية من الجهة الشرقية مستغلة من طرف سكان الأحياء المجاورة ،أما المواقف من الجهة الغربية فهي غير مستعملة على الإطلاق بسبب بعدها عن العمارات ،هذا ما أدى إلى توسع المواقف داخل الحي على حساب الساحة المخصصة للعب الأطفال لاستعاب عدد السيارات .

الصورة رقم (15): سيارات مركونة داخل ساحة لعب

المصدر: الطالب 2017

الصورة رقم (16): المواقف بداخل الحي

المصدر: الطالب 2017

ب. الممرات والأرصفة :

تعتبر ممرات الراجلين من العناصر المهمة في تهيئة الأحياء السكنية و كذا تسهيل حركة المشاة و الربط بين العمارات و ربط الحي بالمحيط المجاور وباقي الفضاءات ، تقدر مساحتها بـ 1520 م² أي بنسبة 23.13 % من المساحة غير مبنية يتراوح عرضها بين(2 –2,5 م)،و بعد المعاينة الميدانية وجدنا أن هذه للأرصفة و الممرات ذات حركة متوسطة و هي في حالة متوسط والبعض منها متدهور.

الصورة رقم (17): ممرات داخل الحي

المصدر: الطالب /2017

الصورة رقم (18): ممرات متدهورة بالحي

المصدر: الطالب/ 2017

ج. المساحات الخضراء:

تحتل المساحات الخضراء 1265 م² ما يعادل نسبة 19.25 % من المساحة غير مبنية للحي ،و حالة معظمها سيئة جدا فهي عبارة عن مساحات ترابية تتحول شتاءا إلى برك من الأوحال ،و تبين أيضا أنواع الأشجار و الشجيرات الموجودة في بعض المساحات الخضراء ان هذه الأخيرة مآلها للزوال نتيجة لعدم الاعتناء بها ،كما لحظنا وجود بعض المساحات تقع على حواف العمارات وجوانبها حيث تكون محاطة شباك وتكون أحيانا مسقفة التي تم بنائها بدون رخصة الأمر الذي أدى الى تشوه المنظر العام

للحي كما أنها تستغل من طرف سكان الطوابق الأرضية كحدائق و مرائب في حين كانت موجهة لخدمة سكان العمارة ككل (ملكية مشتركة) .

الصورة رقم 19 : مساحات خضراء غير مهيئة

المصدر: الطالب/2017

الصورة رقم 20: مساحات خضراء بها بعض الشجيرات.

المصدر: الطالب/2017

د. ساحات لعب الأطفال:

بعد الزيارات الميدانية التي قمنا بها لم نلاحظ أي فضاء مهيأ خاص بمساحات اللعب ماعدا ساحات لعب واحدة فقط تتوسط الحي مساحتها 346 م² ما يعادل نسبة 5.26 % من إجمالي المساحة الغير مبنية ،حالتها هي الأخرى سيئة نتيجة لغياب تجهيزات اللعب ،بل أصبحت تشكل خطرا على الأطفال نظرا لتحولها إلى موقف للسيارات و لهذا نقول أن الحي يفتقر لمثل هذه المساحات و يضطر اطفال الحي للاستفادة من ملعب بالحي المجاور.

الصورة رقم 21 : مساحة لعب غير مهيئ

المصدر: الطالب/ 2017

الصورة رقم 22 : ساحة لعب بالحي المجاور

المصدر: الطالب/ 2017

هـ. الشبكات المختلفة:

إن الحي موصول بجميع الشبكات (الشبكات ،الكهرباء ،الهاتف ،المياه الصالحة للشرب ،صرف المياه القذرة، صرف مياه الأمطار) منذ انجازه سنة 2003 م ،إلا أن نقص تزويد الحي بالماء دفع بالسكان إلى صهاريج التخزين التي وضعت فوق الأسطح و تحت السلالم في الطوابق الأرضية ما شوه

منظر العمارات ،أما شبكة الغاز فلم يتم ربط الحي بها بعد تدشينه هذه العملية خلفت واجهات مشوهة و تبليط مهشم على مستوى مداخل العمارات. بالإضافة إلى انسداد اغلب إن لم نقل كل البالوعات الخاصة بتصريف مياه الأمطار .

الصورة رقم (23): خزان مائي يشوه المنظر العام.

المصدر: الطالب/2017

الصورة رقم (24):اشغال شبكة الغاز .

المصدر: الطالب/2017

و. التأثيث العمراني:

هو عنصر مكون للمجال العمراني والهدف الأساسي منه هو توفير الراحة والرفاهية للسكان لكن بعد الملاحظة الميدانية تبين أن التأثيث العمراني شبه منعدم داخل الحي خاصة بالنسبة لأعمدة الإنارة العمومية والتي يبلغ عددها حوالي 9 أعمدة وهي في حالة رديئة وغير موزعة بشكل منتظم ،إضافة إلى غياب المقاعد والكراسي مما دفع بالسكان إلى الجلوس على الأرصفة .

لا توجد بالحي أماكن بها حاويات مخصصة لرمي القمامة ،فسكان العمارات الشمالية اتخذوا من الساحة المجاورة غير المهيأة موقعا لرمي نفاياتهم ،أما سكان العمارات الجنوبية فحولوا مساحة مهيأة كمساحة خضراء في الحي حولوها إلى مكان لجمع النفايات ،ما يؤثر سلبا على السكان أنفسهم (الروائح الكريهة و الحشرات الضارة) و على مظهر الحي و نظافته بصفة عامه.

الصورة رقم (25): موقع رمي النفايات في الجهة الشمالية.

المصدر: الطالب 2017

الصورة رقم (26): موقع رمي النفايات غرب الحي.

المصدر: الطالب 2017

من خلال التحليل العمراني نسجل ان التغيير الذي طرأ على مجموع المجال العمراني أو جزء منه أدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما أثر مباشرة على نوعية الحياة ،هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل المستعمل والإهمال وسوء التسيير ،غياب التهيئة المختلفة ،نقص الوعي لدي المواطن ، وسوء التخطيط حيث أن المصمم أعطى أولوية للطرقات التي تحتل نسبة كبيرة من الإطار غير مبني بنسبة 52.36 % ،كما نلاحظ غياب التهيئة على مستوى المساحات الخضراء التي تحتل نسبة 19.25 % وهي المنتشرة في الحي هنا و هناك وهي غير متجانسة مع فراغات الحي ،أما مساحات اللعب وجودة مساحة صغيرة بنسبة 5.26 % تتوسط الحي وهي غير مهيأة المساحة قليلة مقارنة مع الإطار الغير مبني ،كما يفتقر الحي إلى أي تأثيث عمراني موجه سواء للترفيه أو الراحة و أماكن رمي القمامة التي أهملت بالكامل ،إلا أن معظم المساحة الغير مبنية شغلتها الطرق والممرات على حساب المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال.

5- تحليل الاستمارات:

5-1 ديوان الترقية و التسيير العقاري:

قمنا بزيارة ديوان الترقية و التسيير العقاري ،وكانت المقابلة مع رئيس مصلحة الدراسات و البرمجة السيد ميهوبي يونس الذي يمتلك 6 سنوات خبره بالديوان ،حيث تم طرح عليه بعض الاسئلة(استمارة مقابله ملحق رقم 05) ،فكانت الإجابة كما هي موضحة:

- ❖ الاعتبارات التصميمية عند تصميم أي مشروع سكني،اننا نعتمد على احتياجات السكان و طبيعتهم الاجتماعية كأولوية في التصميم ،ثم نأخذ الطابع المعماري لتصميم مكتب الدراسات ،وبعده الاعتبار الاقتصادي تم تليه التصاميم سهلة وسريعة التنفيذ.
- ❖ لا، نقوم بمسح ميداني(مقابلات،استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين داخل السكنات الجماعية .
- ❖ نعم، نأخذ بعين الاعتبار احتياجات الساكن (الصحة،الأمن،الراحة)عند تصميمك لمشاريع السكن.
- ❖ يتم تصميم المشاريع بناءا على المستوى المعيشي للأفراد .
- ❖ نعم ، نقوم برصد التغيرات التي قام بها السكان على مستوي .

❖ الاجراءات المتخذة ضد هذه التغيرات ،نقوم بإيفاد لجنة تحقيق لدراسة الوضعية وبعدها اتخاذ الاجراءات القانونية و الادارية .

❖ اسباب هذه التغيرات هي عدم ملائمة النمط المعيشي للسكان(الانتقال من السكنات الريفية و الفردية الى السكنات الجماعية) .

❖ الاقتراحات للحد من تدهور خلق دورات توعوية و تحسيسية للحفاظ على نظافة الاحياء و انشاء لجان مشتركة بين المؤسسات و السكان من اجل ايجاد حلول لمختلف العوائق .

5-2 المقابلة الخاصة ببلدية المسيلة:

قمنا بالاتصال بمصالح البلدية ،وكانت المقابلة مع رئيس مصلحة التعمير السيد: دهيمي احمد الذي يمتلك 6 سنوات خبره بالبلدية ،تم طرح عليه بعض الاسئلة (استمارة مقابله ملحق رقم 06) :

❖ نعم الفضاءات العمومية ،الموجودة في حي،تحت مسؤولية البلدية،هناك مصلحة خاصة بالنظافة و تسيير المساحات الخضراء من أجل تنظيفها وصيانتها .

❖ نعم هناك تنسيق بين البلدية والإدارات الأخرى ،وذلك من خلال إشعار المتدخلين جميعهم ،مثل ما يحدث في المبادرة الاخير للسيد والي ولاية المسيلة "**البداية لنا و الاستمرارية لكم** "حيث تسعي هذه المبادرة لتنظيف وتشجير جميع أحياء البلدية مع مشاركة المواطنين.

❖ نعم لجنة الحي تساعدنا في تنظيف الحي ،وهذا بعملية تطوعية يشارك فيها السكان مع عمال البلدية .

❖ التدخل على مستوى الحي يكون بوضع برامج دورية طيلة أيام السنة.

❖ المشاكل التي تواجهنا هي، قلة وعي المواطن في المحافظة على محيطه من خلال الرمي العشوائي للنفايات

5-3 مقابلة مع رئيس لجنة الحي :

قمنا بزيارة للحي المدروسة وكان الاتصال بجمعية الحي ، بعد شرح مهمة العمل تم طرح على رئيس جمعية الحي بعض الاسئلة (استمارة مقابله ملحق رقم 07).

❖ نعم ،نقوم بتنظيم حملات التنظيف للحي .

❖ نعم ،وهذا عن طريق الاتصال المباشر مع السكان، وفي بعض الاحيان نستعين بإمام المسجد.

❖ نعم ، السكان متعاونون لكن ليس دائما.

❖ يقع جزء من المسؤولية على السكان بسبب بعض التصرفات الغير حضرية .

❖ ما يقوم به الديوان والبلدية غير كاف، وهذا ما نلاحظه من خلال تدهور الحي، لهذا نطلب منهم مضاعفة مجهوداتهم من أجل تحسين مظهر الحي إلى المستوى المطلوب.

❖ نقوم كل سنة برفع تقرير عن المشاكل التي يعاني منها الحي إلى السلطات المحلية .

❖ الهيئات المتعاونة مع لجنة الحي ديوان الترقية والتسيير العقاري،البلدية .

5-4 استمارة استبيان خاصة بالسكان:

قمنا بزيارة ميدانية للحي المدروسة وكان الاتصال بجمعية الحي وهذا لتسهيل مهمة العمل،حيث تم اختيار عينة عشوائية ، أخذنا 20% من عدد السكنات، وتم توزيع عليهم استمارة (ملحق رقم 08) ،فكانت الإجابة كما هي موضحة في الجداول التالية :

الجدول رقم 06 : هل حجم المسكن يتناسب مع حجم الأسرة وهل قمتم بتغيير على مسكن؟

الاسئلـــــــــة	حي الاجتماعي 200 مسكن بالمسيلة			
	الاحتمالات		النسبة %	
	نعم	لا	نعم	لا
هل يتناسب حجم المسكن محجم الأسرة	10	30	25	75
هل أنت راض عن تصميم المسكن؟	06	34	35	85
هل قمت بتغيير على مسكنك ؟	28	12	70	30
هل لديك رخصة التعديل ؟	00	40	00	100

❖ من خلال الجدول نلاحظ أن ما نسبته 75% من العينة المدروسة تعتبر أن حجم المسكن لا يتناسب مع حجم الأسرة ،وان نسبة من إحداث تغييرات في مسكنه 70% ،كما نلاحظ أن أغلب سكان الحي غير راضين عن تصميم المساكن فقد فاقت نسبتهم 85% ،فيما نجد أن نسبة 15% راضين عن تصميم ،المستجوبون الذين قاموا بالتغيير فكلهم لا يملكون أي رخصة التعديل ،وان هذه التغيرات تمت بدون رخص وخارج الاطار القانوني وهذا بنسبة 100% ،هذا ما يفسر الغياب التام للإدارات المعنية و نخص بالذكر ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي صرح ان هناك لجنة تحقيق لدراسة هذه التغيرات

وبعدها اتخاذ الاجراءات القانونية و الادارية ولكن الملاحظ في الواقع استمرار التغييرات على مستوى المشاريع السكنية الجديدة .

جدول رقم 07: يمثل التدخلات و التغيير التي قام بها السكان

الاسئلـــــــــــة : ما نوع التغيير ؟			حي الاجتماعي 200 مسكن بالمسيلة	
			الاحتمالات	النسبة %
الاطار المبني	1	إضافة فتحات جديدة او غلقها	20	71
	2	طلاء العمارات	00	00
	3	وضع شبابيك حديدية	25	85
	4	وضع ستار يحجب الرؤية	23	78.5
الاطار الغير مبني	1	غرس أشجار	08	23.5
	2	تهيئة مساحة خضراء و مساحات اللعب	16	44
	3	استغلال المساحات و الفضاءات العمومية	15	42.5

نلاحظ من خلال تحليل الجدول أن التغييرات التي قام بها السكان مست بالدرجة الأولى الشرفات سواء كان ذلك بتركيب شباك حديدي ،أو وضع ستار يحجب الرؤية ،وهذا كله بنسبة تقدر بـ 85% و 78.5 % على التوالي من باقي التغييرات الأخرى ،أن هذا التغيير يساهم مساهمة سلبية في تدهور و تشويه المظهر العام للإطار المبني خاصة الواجهات ،وهذا ما يستلزم اخذها بعين الاعتبار اثناء التصميم خاصة أن الحي يحتوي على مسكن من نوع 2F الذي لا يتناسب مع بعض العائلات (عدد أفراد الاسرة) مما أدى بالساكن بتحويل الشرفة الى غرفة ،كما لاحظنا أن التدخلات التي أجراها السكان على الاطار الغير مبني تمثلت أساسا في استغلالهم و استحواذهم على المساحات المحاذية للطابق الأرضي ، إضافة إلى التدخلات على حسب الحاجة و دون مراعاة الإطار القانوني ،مما أثر سلبا على الحي.

جدول رقم 08: هل توجد لجنة خاصة بالحي والمشاركة مع أنشطتها .

الاسئلـــــــــــة :	حي السكن الاجتماعي 200 مسكن			
	الاحتمالات		النسبة %	
	نعم	لا	نعم	لا
هل توجد لجنة خاصة بمنطقتكم السكنية ؟	30	10	75	25
هل تشاركون في هذه اللجنة ؟	12	28	30	70
هل لجنة الحي تلعب دورا في تحسين الحي	24	16	60	40
كيف هي علاقتك بجيرانك	22	18	55	45
هل تجتمع مع سكان لمناقشة المشاكل الحي	14	26	35	65

من خلال الجدول نلاحظ أن 75% من أفراد العينة أجابوا بأن هناك لجنة بالحي ،كما يتضح أن أغلبية أفراد العينة لا يشاركون في تلك اللجنة بنسبة 70% ،أن المنطقة الدراسة تفتقر للأماكن المخصصة للراحة و الالتقاء ،وهذا باعتبار أن نصف من أفراد العينة بينوا ان هناك فتور في علاقتهم مع جيرانهم ،فمن المهم تخصيص أماكن الخاصة بالالتقاء وهذه لتوطيد العلاقة بين السكان،أما بالنسبة لمناقشة المشاكل الحي فان نسبة 65% لا يهتمون لمناقشة مشاكل الحي .

6-التأكد من الفرضيات :

سوء تخطيط و تصميم السكنات الجماعية الاجتماعية وعدم مراعاة الاحتياجات الخاصة بالسكان ،عجل في عملية التدهور وأفرز تدخلات عشوائية وسوء استعمال للمجال .

من خلال الدراسة التحليلية لمجال الدراسة، وجدنا أن واجهات العمارات عرفت تغييرات بشكل كبير،كما أنه تم التدخل على الإطار غير مبني باستغلال المساحات الخضراء ومساحة اللعب و هذا كله بدون رخصة ،وبالرجوع إلى الاستمارة الموجهة إلى السكان وجدنا أن عدد كبيرة من السكان قاموا بإحداث تغييرات على مساكنهم ،أما ما يتعلق بالجانب التصميمي فقد تبين لنا أن معظم وحدات العينة غير راضين عن تصميم المسكن و عن نوعية المواد المستعملة...، مما تسبب في تغييرات عديدة (غلق شرفة ،إضافة شبابيك..) التي مست الجانب الجمالي للواجهات فشوهت صورتها ،و قد كان السبب الرئيسي في إحداث التغيير هو ضيق المسكن بنسبة 75% ،كما ان صاحب المشروع (ديوان الترقية و التسيير العقاري) لم يأخذ التغيرات السابقة على الإطار العمراني في جزئيه المبني وغير مبني اثناء التصميم مشاريع الجديدة و بالتالي فإن للتصميم له تأثير كبير في إحداث تغيرات ،وفي غياب التصميم الذي يراعي الخصائص الاجتماعية و الثقافية ،عادات و تقاليد السكان ،وعدم وجود قوانين ردعية لرغبة المستعمل في إجراء التغيرات والتعديلات على المسكن بعد استلامه وهذا زيادة الانتفاع به عجل في عملية تدهور وأفرز تدخلات عشوائية وسوء استعمال مجال.

خاتمـــــــــة :

بالرغم من جميع محاولات الدولة في إرضاء أذواق المواطنين في تصميم السكنات الجماعية متنوعة ،لكن الملاحظ من خلال تحليل الفرضيات أن هؤلاء السكان (وحدات العينة) غير راضين عن هذه المجهودات و يتجلى لنا ذلك بوضوح في النسب المرتفعة التي سجلناها على كثرة التغييرات الداخلية والخارجية الاطار المبني و الاستحواذ على بعض اجزاء الاطار الغير مبني والتي انعكست سلبا على الحي و المدينة في آن واحد.

إن هذه التغييرات لم تأت هكذا فغايب الثقافة الحضرية لدى السكان من جهة و سوء التسيير من جهة اخرى ،زيادة على سوء التصميم وتجاهل واغفال الخصائص الاجتماعية و الثقافية ،عادات و تقاليد السكان ادى الى عدة مشاكل مشخصة في تدهور اطار الحياة ، تدهور المنظر الجمالي للأحياء ،فكلما قلت نسبة التعديلات أو تأخرت كلما كان ذلك دليلاً على نجاح المشروع وحسن إنجازه ،والعكس كلما تمت تعديلات كبيرة وكانت هذه التعديلات في بداية استلام المسكن دل ذلك على قصور المشروع وعيوبه وعدم ملامته.

توصيات

- مقدمــة

1- التوصيات

1-1 توصيات على مستوى التصميم و التخطيط

1-2 توصيات على مستوى الإداري و القانوني

1-3 توصيات على مستوى الارتقاء العمراني

1-4 توصيات على مستوى الاجتماعي التشاركي (التوعوي)

الخاتمة العامة

- مقدمـــة :

على ضوء الدراسة التحليلية التي قمنا بها وبعد تحليلنا لمختلف العناصر التي أدت إلى تدهور الحي وما أحدثه السكان في محيطهم من تغيير في المجال العمراني داخل الأحياء السكنية الجماعية، فان هاته التدخلات العشوائية للمستعملين في محاولة منه لتكييف الإطار المعيشي المفروض حسب ما يمليه نمط معيشته ، وهذه الظاهر الغير مقبولة انتشرت بصورة واسع داخل السكنية الجماعية الاجتماعية، فحتي الفضاءات العمومية المشتركة لم تسلم من هذه التغيرات .

إن معالجة ظاهرة ما تمر حتما عبر دراستها و فهمها ،تحليل معطياتها حتى يتسنى لنا بعد ذلك اقتراح حلول مناسبة ،وعلى ضوء النتائج المتوصل إليها من خلال تحليلنا لوضعية الحي ،فإن دراستنا تتمحور حول اختيار اقتراحات قادرة على حل بعض مشاكل الحي ،و اقتراح مجموعة من الحلول تستجيب للهدف المسطر ألا و هو الوصول إلى منتوج عمراني يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات و احتياجات أكبر عدد من السكان.

1- التوصيات:

1-1 توصيات على مستوى التصميم و التخطيط

- ❖ يجب استشارة السكان و التركيز على القيم الثقافية و الاجتماعية ونمط حياتهم كأولوية هامة لدراسة قبل تخطيط وتصميم المخططات واعتمادها و ذلك بإجراء بحوث اجتماعية و العمرانية الشاملة.
- ❖ التطبيق الفعلي لمضمون مخططات التهيئة على ارض الواقع .
- ❖ الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميما وانجازا ومتابعة .
- ❖ إعطاء الفضاءات العمومية نفس القدر من أهمية التي تعطى للإطار المبني سواء على مستوى التصميم وأثناء الانجاز (عدم تهيئة هذه الفضاءات وتركها بدون تهيئة بعد اتمام المشروع)
- ❖ الربط الوظيفي بين الإطار المبني و غير المبني(مواقف السيارات مع العمارات.....الخ) .
- ❖ الأخذ في الحسبان المواد المستعملة أثناء التصميم .
- ❖ ضرورة تهيئة أماكن التقاء السكان لما لها من دور مهّم في توطيد العلاقات الاجتماعية.

2-1 توصيات على مستوى الإداري و القانوني :

- ❖ تحديد كل التدخلات القانونية بين مختلف المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية و صيانتها وتجنب التداخل بينها.
- ❖ احترام النصوص القانونية من قبل كل الأطراف لا سيما الإدارات و المصالح العمومية .
- ❖ دراسة إمكانية إنشاء مؤسسة عمومية أو خاصة مختصة في صيانة وتسيير الأحياء السكنية الجماعية وتخفيف العبء الملقى على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري(الدراسة،الإنجاز،الصيانة)
- ❖ إزالة التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات وهذا بوضع قوانين تلزم السكان اللذين يقامون بتعديل و تغيير شرفاتهم بغرامات مالية .
- ❖ انجاز البطاقة التقنية لكل حي تشخيص كل النقائص والعيوب الموجودة على مستواه ، وهذا لتسهيل عملية التدخل .

3-1 توصيات على مستوى الارتقاء العمراني :

- ❖ لتحقيق الارتقاء من الضروري أن نكون فرق من الباحثين اجتماعيين ،عمرانيين ،اقتصاديين .

- تحديد الاحياء التي تتطلب الارتقاء والى ماذا تفتقر (مرافق و الخدمات، وجود مشاكل اجتماعية) في أحيان كثيرة قد تكون المشاكل العمرانية نتيجة المشاكل الاجتماعية أو العكس .
- يجب عمل ميداني عمراني ، اجتماعي و اقتصادي للمنطقة قبل البدء في التدخل والتعرف على ظروف الحي ،ومن خلال هذه الدراسة التعرف على المشاكل الفعلية للسكان والتعرف على رغباتهم وأولوياتهم ،ووسائل حلا لمشاكل وجهة نظرهم ،أي أن تحديد أسلوب الارتقاء و ووسائله ستكون ناتجة من ذات المجتمع الذي يعد له مشروع الارتقاء .
- يجب أن ينظر الى الارتقاء على أنه عمل يحتوي عند اعداده على كثير من الاعمال النسبية وبالتالي فالمعايير و ضوابط الارتقاء بحي ما لا ترتبط بظروف و حالة الحي آخر ،وما يصلح كمعايير للارتقاء بحي ما قد لا يصلح بالضرورة كمعايير للارتقاء حي آخر تختلف ظروفه و مشاكله الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية و البيئية .
- عدم الفصل في عملية الارتقاء بين الكتلة المبنية و الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية فهو يتعامل مع البيئة السكنية كمنظومة والتي تضم المكونات المادية واللامادية التي تعمل بالتفاعل مع بعضها البعض لتحقيق التكامل بين جميع مكونات .

4-1 توصيات على مستوى الاجتماعي التشاركي (التوعوي):

- العمل على توعية المواطن تحسيسه بالملكية خارج حدود السكن
- الاستعانة بلجنة الحي ولجنة المسجد وحتى المؤسسات التربوية في الأمور التنظيمية المتعلقة بالحملات التطوعية، وتعبئة السكان للمشاركة فيها، باعتبارهم طرف مهم له فعالية كبيرة في الحي.
- التسيير المشترك ،الذي يعتمد على التنسيق بين السكان ،الجماعات المحلية ،المؤسسات العمومية والمتعاملين الخواص في آن واحد.
- بث الثقافة العمرانية لدى السكان بضرورة المحافظة على المحيط و احترام القوانين .
- العمل على تكوين لجان للأحياء مع تفعيل نشاطها.
- تكوين لجان للأحياء و تفعيل الدور الجمعوي من خلال برامج الخاصة بالبيئة والمدينة وأن يكون نشاطها دوريا ودائما وليس فقط في المناسبات.

الخاتمة العامة:

ان مشكلة السكن إحدى القضايا الهامة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول ، إلا أن حدتها تختلف من بلد لأخر من حيث الشكل و الحجم ،و سياسة السكن تتعلق بدور الدولة و مسؤولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من السكن.

الجزائر من بين الدول التي تبنت سياسة سكنية شاملة تقوم على مبدأ حق الحصول على السكن و ضمان التوازن بين العرض و الطلب، وقد ظهرت أنماط سكنية جديدة و عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني محاولة منها أن تكبح أزمة السكن ،و الجدير بالذكر أن هذه الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على سكن.

ومن بين هذه الصيغ السكن الاجتماعي الايجاري ،الذي يتم إنجازه من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ،ويمول من قبل ميزانية الدولة و يوجه أساسا للفئات الاجتماعية التي لا تسمح لها مداخيلها للحصول على سكن والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 ،كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم هذه السكنات،وهذا حسب المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

لقد باتت الأحياء الجماعية تجذب اهتمام للعديد من الباحثين العمرانيين، الاجتماعيين و السياسيين وهذا نظرا للتشوهات الكثيرة التي صارت ظاهرة في أغلب أحياءنا ،فهم يحاولون فهم السبب الذي جعل السكان يغيرون الصورة الجميلة لأحيائهم إلى صورة مشوهة ، لذلك أصبح من الواجب البحث عن تصاميم تتصف بالمرونة مع مراعاة خصائص المجتمع وثقافاته ومعرفة احتياجات السكان المختلف ،من منطلق يهدف إلى الحد من التأثيرات السلبية الناتجة عن مختلف التدخلات العشوائية للمواطن وهذا بالتنسيق بين مختلف متدخلين في المدينة و السكان .

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
ـ جـامعـــــة بالـــمســـيلة ـ
معهد تسيير التقنيات الحضرية

الملحق رقم :06

- استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج - تحت اشراف الاستاذة :زيداني حليمة -

استمارة مقابلة موجهة لمسؤلين : البلديـــــــــــــة

الموضوع: **الفضاءات العمومية بين التصميم و الاستغلال في السكنات الجماعية**
– دراسة حي 200 مسكن بمدينة المسيلة –
ملاحظة :هذه الاستمارة لغرض علمي بحث فالرجاء الإجابة عليها بكل صدق

ضع علامة (X) في المكان المناسب وملأ الفراغ:
الاسم :..... اللقب : .....
المصلحة : ..... الوظيفة :.....الخبرة : .....

1. هل تعتبرون الفضاءات العمومية ،الموجودة في حي ،تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وتسييرها ؟ نعم ☐ لا ☐

.....

2. هل قمتم بعملية توعية للسكان من أجل المحافظة على نظافة حيهم ؟ نعم ☐ لا ☐
3. هل هناك تنسيق بين مصلحتكم والإدارات الأخرى ،من أجل التدخل في الحي ؟ نعم ☐ لا ☐
كيف .....
4. هل لجنة الحي تساعدكم في تنظيف وصيانة الحي ؟ نعم ☐ لا ☐
   - إذا كانت نعم فكيف تتم هذه المساعدة ؟

.....

5. كيف تتدخلون على مستوى الاحياء الجماعية الاجتماعية ، ومتى ذلك ؟

.....

6. ماهي المشاكل التي تواجهكم في تسير الاحياء الجماعية الاجتماعية ؟

.....

ملاحظة: هذه المعلومات سرية ولا تستخدم إلا في أغراض علمية

من اعداد الطالبة : جـــــــــــــريو فـــاتح

تاريخ اجراء المقابلة : 2017/05

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
ـ جـامعـــــة بالـــمســـيلة ـ
معهد تسيير التقنيات الحضرية

الملحق رقم :05

استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج – تحت اشراف الاستاذة : زيداني حليمة -

استمارة مقابلة موجهة لمسؤولين : ديوان الترقية والتسيير العقاري

الموضوع: **الفضاءات العمومية بين التصميم و الاستغلال في السكنات الجماعية**
– دراسة حي 200 مسكن بمدينة المسيلة ـ
ملاحظة :هذه الاستمارة لغرض علمي بحث فالرجاء الإجابة عليها بكل صدق

ضع علامة (X) في المكان المناسب وملأ الفراغ:

الاسم :..... اللقب : .....
المصلحة : ..... الوظيفة :.....الخبرة المهنية :.....

1. رتب حسب الأهمية من 1_4 الاعتبارات التصميمية في نظرك عند تصميم أي مشروع سكني:
   - إيجاد تصميم اقتصادي للمشروع لتوفير التكاليف ☐
   - إيجاد تصميم سهل وسريع التنفيذ ☐
   - إيجاد طابع معماري مميز لصاحب المشروع ☐
   - دراسة احتياجات السكان وذلك للتعرف على طبيعتهم الاجتماعية وتصميم بناءا عليها ☐
2. هل قمت بمسح ميداني(مقابلات شخصية، استبيان) لمعرفة احتياجات المستعملين و انشغالاته داخل السكنات الجماعية ؟ نعم ☐ لا ☐
3. هل أخذت بعين الاعتبار الاحتياجات الإنسانية (الصحة،الأمن،الراحة...)عند تصميمك للحي؟
   نعم ☐ لا ☐
4. هل تصممون المشاريع حسب فئة محدده و مدروسة مسبقا؟
   .....
   .....
5. هل قمت برصد التغيرات التي قام بها السكان على مستوى الحي ؟ نعم ☐ لا ☐
6. ما هي الاجراءات المتخذة من طرف مؤسستكم ضد هذه التغيرات ؟
   .....
   .....
7. ما هي الأسباب التي أدت إلى هذه التغيرات في نظرك ؟
   .....
   .....
8. هل تأخذ بعين الاعتبار أسباب التغيرات أثناء تصميم المشاريع السكنية المستقبلية ؟ نعم ☐ لا ☐
9. هل الفضاءات العمومية كانت من أهدافكم أثناء تصميم الحي ؟ نعم ☐ لا ☐
10. هل قمتم بعملية توعية للسكان من أجل المحافظة على نظافة حيهم ؟ نعم ☐ لا ☐

11. هل هناك تنسيق بين مصلحتكم والإدارات الأخرى ،من أجل التدخل في الحي ؟ نعم ☐ لا ☐

- اذا كانت الاجابة بنعم كيف يتم التنسيق :.....

.....

12. هل لجنة الحي تساعدكم في تنظيف وصيانة الحي ؟ نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت نعم فكيف تتم هذه المساعدة ؟

.....

.....

13. ما هي الاقتراحات الكفيلة للحد من تدهور داخل الاحياء الجماعية الاجتماعية في وجهة نظرك ؟

.....

.....

.....

.....

ملاحظة: هذه المعلومات سرية ولا تستخدم إلا في أغراض علمية

من اعداد الطالب : جـــــــــــــــريو فـــاتح

تاريخ اجراء المقابلة : 2017/05

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
ـ جـامعـــــة بالـــمســـيلة ـ
معهد تسيير التقنيات الحضرية
تخصص تسيير المدينـــــــة

الملحق رقم :07

- استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج - **مـاستر أكاديمي** -

استمارة مقابلة موجهة رئيس لجنة حي 200 مسكن بالمسيلة

الموضوع: **الارتقاء الايكولوجي داخل الأحياء السكنية الجماعية رهان اجتماعي و بيئي**
– دراسة حي 200 مسكن بمدينة المسيلة .

ملاحظة :هذه الاستمارة لغرض علمي بحت فالرجاء الإجابة عليها بكل صدق

1- هل قمتم بحملات تطوعية لتنظيف الحي ؟
2- هل تقومون بعمليات تحسيسية للمواطن من أجل المحافظة على الحي ؟
3- هل ترى أن السكان متعاونون معكم في عملية تسيير الحي ؟
4- هل للسكان دور في تدهور الفضاء الحضري داخل الحي ؟
5- هل عرف الحي تدخلات من أجل تحسينه، كيف ترون هذه التحسينات وهل كان لها أثر عليه ؟
6- في رأيكم هل السلطات تقدم مساعدات في معالجة مظاهر التدهور داخل الحي ؟
7- هل تقومون بتقديم شكاوى عن النقائص في الحي إلى السلطات المحلية ؟
8- ما هي الهيئات المتعاونة مع لجنة الحي ؟

ملاحظة: هذه المعلومات سرية ولا تستخدم إلا في أغراض علمية

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
ـ جـامعـــــة بالـــمســـيلة ـ
معهد تسيير التقنيات الحضرية
تخصص تسيير المدينـــــــة
- استمارة بحث لإنجاز مذكرة تخرج مـــــاستر أكـاديمي -

الملحق رقم :08

استمارة استبيان موجهة لسكان حي 200 مسكن بالمسيلة

الموضوع: **الارتقاء الايكولوجي داخل الأحياء السكنية الجماعية رهان اجتماعي و بيئي**
– دراسة حي 200 مسكن بمدينة المسيلة .

ملاحظة :هذه الاستمارة لغرض علمي بحت فالرجاء الإجابة عليها بكل صدق

ضع علامة (X) في المكان المناسب وملأ الفراغ:

I. بيانات شخصية:

1. شخصية مالئ الاستمارة: رب العائلة ☐ ربة العائلة ☐ عضو آخر من العائلة ☐
2. كم عدد أفراد الأسرة.....
3. المستوى التعليمي: ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐

II. معلومات خاصة بالجانب السكني:

1. ما هي الطبيعة القانونية لمسكنك ؟ ملك ☐ إيجار ☐
2. هل انت راضي عن تصميم المسكن ؟ نعم ☐ لا ☐
3. حجم المسكن يتناسب مع أفراد الأسرة ؟ نعم ☐ لا ☐
4. ما هي الخدمات القريبة من الحي ؟ تعليمية ☐ تجارية ☐ صحية ☐ إدارية ☐ مسجد ☐
5. ما رأيك في هذه الخدمات ؟ تلبي احتياجاتك ☐ لا تلبي احتياجاتك ☐

III. معلومات خاصة بالاطار المبني:

1. هل أجريت تغييرا على مستوى المسكن؟ نعم ☐ لا ☐
   - غلق فتحات (نافذة) ☐ - إضافة فتحات جديدة ☐
   - إضافة غرفة ☐ - غلق شرفة (balcon) ☐
   - تركيب واقي حديدي ☐ - طلاء الشرفات ☐
2. ما هي الأسباب التي دفعتك على إجراء هذا التغير؟
   - حتى لا يرى المارة والجيران ما بداخل البيت ☐ - لضيق لزيادة عدد الأولاد ☐
   - الضيق لزواج أحد الإخوة ☐ - تركيب مكيف (climatiseur) ☐
   - للتقليل أو السماح بدخول أشعة الشمس ☐ - أسباب أمنية ☐

IV. معلومات خاصة بالجانب البيئي و التسييري:

1. هل لجنة الحي تنشط على مستوى الحي؟ نعم ☐ لا ☐
2. هل تشارك مع لجنة الحي في تحسينه ؟ نعم ☐ لا ☐

وكيف ذلك ؟ ماديا ☐ معنويا ☐

3. هل شاركت في عملية تنظيف الحي : نعم ☐ لا ☐
   - إذا كان نعم فيما تتمثل؟
   - غرس الأشجار ☐ - جمع الأوساخ ☐ - طلاء العمارات ☐
4. من يقوم بتنظيف قفص السلالم (cage d'escalier):
   - العائلات ☐ - المنظفات ☐
5. هل تقدمت أحدي الهياءات العمومية بتنظيف الحي : نعم ☐ لا ☐
   - إذا كان نعم فمن هي ؟
   - البلدية ☐ - ديوان الترقية و التسيير العقاري ☐

V. الجانب الاجتماعي

1. كيف هي علاقتك بجيرانك؟ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة ☐
2. هل تجتمع مع سكان الحي لمناقشة المشاكل التي يعاني منها الحي وتحاولون القضاء عليها؟

   نعم ☐ لا ☐

3. أين تقضي أوقات فراغك؟ - داخل الحي ☐ - خارج الحي ☐
4. ماهي الأماكن التي تتجمع فيها مع أصدقائك داخل الحي :
   - في المقهى ☐ - في المسجد ☐

في أماكن أخرى ، أذكرها:.....

ملاحظة: هذه المعلومات سرية ولا تستخدم إلا في أغراض علمية .

وفي الأخير تقبلوا منا فائق التقدير و الاحترام.

قائمة المراجع:

I. الكتب باللغة العربية:

- قاموس العمران: الطبعة الثانية، جويلية 1996
- د.خلف الله بوجمعة: العمران و المدينة، دار الهدي عين مليلة، 2005
- صبري فارس الهيتي: التخطيط الحضري: دار اليازوري،عمان، الاردن 2009
- البشير التجاني : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر

II. الكتب باللغة الفرنسية:

- **ZUCCHELLI ALBERTO** :introduction à l'urbanisme opérationnel،1984
- **Michel-jean Bertrand**: pratique de la ville, Masson paris, 1978
- **Ministère de l'habitat** : recommandations architecturales Edition, ENAG Alger,1993
- **Pierre Labored** : Les espaces urbaines dans le monde,1992, Collection nathan université France

III. الرسائل والمذكرات باللغة العربية :

- باهر إسماعيل فرحات: العلاقات التبادلية بين السلوك الإنساني والبيئة المادية في الفراغات العمرانية، رسالة ماجستير، جامعة عين الشمس، مصر، 1999
- مناصرية ميمونة: التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني ، مذكرة الماجيستير في علم اجتماع التنمية، بسكرة، الجزائر، 2005
- ابراهيم جواد ال يوسف ،بسمه اسامة محمد علي: الارتقاء العمراني للبيئة السكنية المتدهورة، مجلة العمارة والتخطيط الرياض، 2015،
- دحدوح جمال: تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الاجتماعية، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة المسيلة، الجزائر،2001
- فايد البشير: السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة و الشبه الجافة دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجيستير، المسيلة، الجزائر، 2009

- نعمات محمد نظمي: الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ،رسالة ماجستير في العمارة كلية الهندسة، جامعة عين سمش ،القاهرة،1993
- أ.د عبد الباقي إبراهيم وشركاه: دلائل التخطيط العمراني ،مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
- د.م.عماد المصري: الارتقاء بالبيئة العمرانية في مدينة حمص القديمة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، العدد الثاني، 2014
- عبد الباقي أبو كبير: مداخلة في ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة، 1986
- شيماء حمد و صبى جبر: آليات تحقيق الاستدامة الاجتماعية في البيئة الحضرية التقليدية، مجلد17، العدد الثالث مجلة الهندسة، 2011
- الديب بلقاسم: البئة العمرانية الحديثة والمرض الاجتماعي في المدينة بالجزائر، مجلة دمشق، المجلد 25، العدد الأول، دمشق، 2009
- عبد الرحمن سليمان الرشود: تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة، مذكرة ماجستير، جامعة الملك سعود السعودية،2004
- نويبات إبراهيم وآخرون: السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة والشبه جافة حالة المدينة الواحة بوسعادة ، مجلة علوم وتكلونوجيا D عدد 41 ، جامعة منتوري قسنطينة 01 الجزائر،جوان2015 .
- أ.د,محمد الهادي العروق: سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة في المدينة الجزائرية ، مؤتمر الدولي للمدينة ، أم البواقي، الجزائر، مارس 2009

IV. القوانين و المراسيم :

- المرسوم التنفيذي 08/142: المؤرخ في 2008/05/11، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- المرسوم التنفيذي 105-01 : المؤرخ في 23 أفريل 2001 ، شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- المرسوم رقم 83/666 : العدد 47، المؤرخ في 1983/11/15، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية
- مرسوم تنفيذي رقم 99 / 14 المؤرّخ في 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية
- الجريدة الرسمية قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010 .

V. مواقع الانترنيت :

- www.omrannet .com
- www.MHV.gov.dz, 2017
- www.empreitevez.dz blog.com/article 186192.htm