جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية : معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

			الرقم التسلسلي:.....
			رقم

أطروحة

مقدمة لنيل شهادة

دكتوراه طور ثالث LMD

في: ميدان علوم الأرض والكون

تخصص: تسيير مدينة وتنمية مستدامة

العنوان

مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر

دراسة حالة المسيلة

من إعداد :

بوهلال مراد

تاريخ المناقشة : 2022/11/17

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة:

الاسم واللقب	الرتبـــة العلمية	المؤسسة	الصفـــة
حاجي عبد القادر	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	رئيسا
خلف الله بوجمعة	أستـــاذ التعليم العالي	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	مشرفًا و مقررًا
الديب بلقاسم	أستـــاذ التعليم العالي	جامعة الحاج لخضر –باتنة-	ممتحنا
فرطاس لحسن	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة سطيف 1	ممتحنا
ميلي محمد	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	ممتحنا

السنة الجامعية : 2023/2022

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية : معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

			الرقم التسلسلي:.....
			رقم

أطروحة

مقدمة لنيل شهادة

دكتوراه طور ثالث LMD

في: ميدان علوم الأرض والكون

تخصص: تسيير مدينة وتنمية مستدامة

العنوان

مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر

دراسة حالة المسيلة

من إعداد :

بوهلال مراد

تاريخ المناقشة 2022/11/17

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة:

الاسم واللقب	الرتبـــة العلمية	المؤسسة	الصفـــة
حاجي عبد القادر	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	رئيسا
خلف الله بوجمعة	أستـــاذ التعليم العالي	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	مشرفًا و مقررًا
الديب بلقاسم	أستـــاذ التعليم العالي	جامعة الحاج لخضر –باتنة-	ممتحنا
فرطاس لحسن	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة سطيف 1	ممتحنا
ميلي محمد	أستـــاذ محاضر قسم أ	جامعة محمد بوضياف –المسيلة-	ممتحنا

السنة الجامعية : 2023/2022

ـــــ شكر وعرفان ـــــ

قال تعالى (ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه) "لقمان : 12"
و قال رسول الله صل الله عليه وسلم (من لم يشكر الناس لم يشكر الله)
أحمد الله حمدا طيبا مباركا ملئ السموات والأرض على ما أكرمني به من إتمام هذه الدراسة ، فله الحمد والشكر كله .

وإعترافا بذوي الفضل علي أقدم شكري وتقديري وإمتناني إلى الأستاذ المشرف الأستاذ الدكتور خلف الله بوجمعة على النصائح والتوجيهات والدعم المقدم من طرفه ، وعلى الدعم المعنوي والعلمي فهو من أعاد إلي الثقة وكان له الفضل الأكبر في إتمام أطروحتي فجازاك الله عني ألف خير أستاذي الفاضل وجعل ماقدمته لي في ميزان حسناتك .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى اللجنة المناقشة على قبولهم مناقشة العمل فلكم مني كل الإحترام والتقدير أستاذتي الكرام .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساندني : الأستاذ سعد محادي ، الأستاذ سعيد دهوم ، الأستاذ دحدوح جمال ، الأستاذ محمد خنوف ، الأستاذ شيخ عبد الرحيم،الأستاذ فاتح جريو وإلى كل من نسيهم قلمي .

كما أتقدم بالشكر لكل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد .

ـــــــ الإهداء ـــــــ

"وقل ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين" (سورة النمل : 19) .

بعد بسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين محمد صل الله عليه وسلم .

إن الحمد لله نحمده سبحانه وتعالى حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه ، فقد سدد الخطى وشرح الصدر ويسر الأمر فله الحمد كله وإليه يعود الفضل كله .

أهدي ثمرة هذاالعمل إلى روحي جدي "علي بوهلال" رحمه الله وغفر له ، إلى أعز ما أملك في دنياي الوالدة العزيزة التي أحسنت رعايتي أطال الله عمرها في طاعته جزاها الله عني خيرالجزاء ، إلى والدي رمز الكفاح ، إلى زوجتي وإبني غيث إلى إخوتي وأخواتي من صغيرهم إلى كبيرهم حفظهم الله ورعاهم .

إلى زملائي بمعهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة "عماد ، عبد الرزاق ، حسن..." وكل أساتذة وطلبة والطاقم الإداري للمعهد وإلى كل من نسيهم قلمي .

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد .

مراد بوهلال

تمهيد :

إن أي تجمع سكني يكون الهدف منه أن يضمن للإنسان المحيط المثالي الذي يمارس فيه نشاطاته ويلبي له احتياجاته على أكمل وجه، وفق مقاييس مادية ومعنوية خاصة بكل مجتمع، "حيث ورد في تقرير المنظمة العالمية لحقوق الإنسان الصادر عن الأمم المتحدة سنة 1996 أن لجميع أفراد العالم الحق بالسكن اللائق" [1]، ومن ثمة فلا ينبغي أن تصمم المدينة أو أي تجمع آخر بعيدا عن تصورات الإنسان، أو تصمم فقط حسب وظائفه البيولوجية (نوم، عمل، ترفيه)، بل يجب أن يأخذ بعين الاعتبار كل المراجع الإنسانية والثقافية والتاريخية، حتى تعطي للمدينة هويتها وللمجتمع أبعاده الحقيقية.

إن تحسين ظروف حياة الإنسان كانت ولازالت الشغل الشاغل لكثير من الباحثين ، لكن أولويات البحث العلمي تختلف بإختلاف مستوى وتطور البلدان ، ونعتقد أن الأولوية في البلدان النامية والأقل تطورا يجب أن تعطى إلى الميادين والمسائل الأكثر إلحاحا مثل الشغل ، توفير الطعام ، الصحة والسكن ، بالإضافة إلى التحكم في التقنيات الحديثة التي تساعد على حل الكثير من هذه المشاكل .

"تعتبر المجمعات السكنية حقلا خصبا لإجراء العديد من الدراسات العمرانية و الإجتماعية لذلك شهدت بعض البلدان الأوربية منها بالخصوص فرنسا إبتداءا من سنة 1967 ظهور الكثير من البحوث والتي إهتمت بإستجابات وسلوك السكان في الوسط الحضري الجديد [2]" ، حيث تطرح وبشدة في هذه البلدان قضايا تتعلق بالأحياء السكنية القديمة وإعادة تأهيلها ، قضايا التلوث وسلامة المحيط بصفة عامة ، وفي بعض الأحيان مشكلة إنعدام العلاقات الجوارية أو برودتها في أحيان أخرى .

في الجزائر جميع هذه المشاكل مطروحة بقوة ، ومنها ما هو متعلق بالسكن الذي يطرح عدة إشكالات منها مشكل القضاء على مظاهر التدهور الذي تعرفه المدينة الجزائرية في إطارها المبني والغير مبني وإطارها البيئي وطبقا لتحليل العديد من المختصين والخبراء ، فإنها تعد من أعقد المشكلات التي تواجهها الثروة العقارية ، مما سبق يتضح أهمية الجهات العلمية في الحل وهذا بدراسة الظاهرة ومسبباتها ، والبحث على طرق القضاء على أسباب المشكل بإيجاد الحلول المناسبة لها ، وإختياري للسكن كميدان للبحث راجع إلى تجربة سابقة كانت بدايتها مع التحضير لمذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2013 حيث تناول البحث التحسين الحضري للأحياء الجماعية : رهان إجتماعي وبيئي دراسة حالة 1000 مسكن بالمسيلة ولقد آثرنا العمل والبحث في ميدان السكن نظرا لأهميته في المجتمع ، حيث اعتبره تقرير للأمم المتحدة نشر بمناسبة الدورة الإستثنائية للجمعية العامة سنة 1975 في نفس أهمية الأكل حيث جاء في التقرير " إن حيازة سكن لائق هو أساسي مثله مثل الأكل " [3]

ظاهرة تدهور الأحياء السكنية ومحاولة صيانتها وترميمها ظاهرة عالمية كون أن أي مبنى له عمر إفتراضي ولابد من صيانته والمحافظة عليه بصورة دورية ،"ففي موسكو صدر قانون في ماي 1995 بشأن المراقبة والإشراف على الوحدات السكنية وصيانتها ، وقانون في ديسمبر 1995 بشأن مخلفات وإنتهاكات وإختراقات قانون وقاية وصيانة الوحدات السكنية وفي نوفمبر 1996 صدر قانون بشأن أسس إشتراطات صيانة الوحدات السكنية يلخص دور الحكومة المحلية ووظيفتها ممثلة في وكالة التفتيش وتطبيق القانون ، وفي أفريل 1995 أنشأ صندوق مالي لضمان الصرف على صيانة المباني السكنية للعاصمة موسكو ، في ظل هذه القوانين صيانة المباني السكنية في روسيا للقضاء على مظاهر التدهور تعطي أولوية كبيرة للحفاظ على الثروة العقارية القومية وضمان سلامة المباني ومظهرها اللائق سمعة وتحضرا .

---

[1] Hynda .B et all ,Le logement collectif. Quelle économie pour les opérateurs publics ? , Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, Volume: 12 / N° :01 (2019)

[2] Clerc.p "grands ensembles banlieues nouvelles" in travaux et documents , N:49 paris

[3] تقرير لـ Gag HAMAAR SKJOL تم تحضيره بمناسبة الدورة الإستثنائية للجمعية العامة للأمم المتحدة لسنة 1975

وفقا لأرقام 2006 هناك 14 ألف مبنى يمثل خطورة على مستوى محافظات مصر طبقا لحصرها ، والقاهرة وحدها يوجد بها 2000 مبنى ومن هنا أصبحت الحاجة إلى نظام إداري شامل لصيانة المباني السكنية في مصر حيث أن الصيانة تعني إستمرارية صلاحية إستخدام المبنى بطريقة آمنة .

وفي تونس ألزم القانون الصادر بتاريخ 28 أكتوبر 1998 تكوين نقابة مالكين للعمارة تتولى بالأساس الحفاظ عليها وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها ، كما مكن القانون رئيس الجماعة المحلية المعنية (البلدية) من أن يأذن بإنجاز أعمال الصيانة والإصلاح التي تقتضيها القوانين و التراتيب الجاري العمل بها على نفقة المالكين المعنيين ، ومن يحل محلهم ، وتستخرج النفقات التي تكون الجماعة المحلية قد سبقتها وفقا للتشريع و التراتيب المتعلقة بإستخراج ديون الجماعات المحلية ، كما تم سنة 2002 إحداث خطة النقيب العقاري المحترف الذي يمكن لنقابة المالكين أن تسند له جزء أو كلا من مهام رئيس النقابة ويخضع عند ممارساته لدفتر شروط"[4] .

والجزائر كإحدى دول النامية ، حيث أفرز النمو المتسارع لسكان المدن بها، مضاعفات تعميرية يصعب التحكم في تعقيداتها ومخاطرها ، بسبب التضخم الحضري الذي تجاوز حركة الإعمار والإنماء ،وأدى إلى تجذر مشاكل التهميش الاجتماعي و الاقتصادي في المدن ،فأصبح سكانها يعانون من تحديات جسام تتعلق بمستوى و نوعية الإطار المعيشي ومستوى الرفاه، و يطرح هذا الأمر تساؤلات جوهريه حول أداء سياسات التعمير في الجزائر، و ما لازمها من إخفاقات بسبب ارتكازها على حل إشكالية الضائقة السكنية ، "حيث بذلة السلطات جهودا كبيرة وصرفت أموالا طائلة من أجل تلبية الطلب المستمر والمتزايد على السكن" [5] ، كهدف استراتيجي للتنمية الحضرية، و التي دفعت بالدولة إلى وضع تسيير الأزمات بمنطق الإجراءات الإستعجالية و غير المدروسة في إدارة نمو وتخطيط المدن ، وقد جاء الرد الحكومي على هذه الأوضاع متأخرا نسبيا ، مع بداية سنة 2006، بالتأسيس لسياسة جديدة ، بعنوان "التحسين الحضري"، تضع على رأس أولويتها ، الارتقاء بجودة الحياة في المدن، تعبيرا عن وعي متصاعد لدى الدولة والمجتمع، حتى تستعيد المدينة الجزائرية اتزانها البيئي والجمالي والاجتماعي المفقود.
ويمكن حصر بعض مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية بالمدينة الجزائرية في الجدول التالي :

جدول رقم (01) : بعض مظاهر التدهور داخل السكنات الجماعية في المدينة الجزائرية

بعض مظاهر التدهور		
الإطار المبني	**الإطار الغير مبني**	**الإطار البيئي**
1 -تشوه الواجهات المعمارية .	1 -المساحات الخضراء غير مهيأة .	1 -إنتشار النفايات في أماكن غير مخصصة لها داخل المجمعات السكنية .
2 -ظهور التشققات وتصدع جدران الواجهات .	2 -تدهور الطرق وعدم صيانتها	2 -سليان المياه القذرة أمام العمارات وتجمعها في شكل برك ومستنقعات.
3 -رداءة وتدهور قفص السلم.	3 -تدهور الممرات الخاصة بالمشاة .	

المصدر : الباحث إعتمادا على دراسات سابقة

[4] منير حسنى عبد الصبور 2009 ، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمامول ، اطروحة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المدنية (إنشاءات) ، جامعة عين شمس ، كلية الهندسة ، قسم الهندسة الإنشائية .

[5] Mohamed .M et all , evaluation post-occupationnelle des logements sociaux transformes en copropriete cas de la ville de m'sila en algerie ,revue Courrier du Savoir – N°20, Décembre 2015 .

الإشكـالية :

إن السكن يشكل أحد الأركان الأساسية للتنمية البشرية وهو من بين الشروط الفاعلة في نمو قدرات الفرد والعائلة والمجتمع وتطوير العلاقة بالمحيط والبيئة ، وهو بذلك حق من حقوق الإنسان في حصوله على مأوى صحي ومريح وملائم للكرامة البشرية .

إن سياسة التحسين الحضري إحدى السياسات الواعدة في الإرتقاء بأنماط الحياة في الأحياء الجزائرية ،وهو ما أدى إلى تطوير خطط التحسين العمراني الجاري تنفيذها ، اليوم تم دمج نهج المقاربة التشاركية الذي لا يمكن تحقيقه إلا إذا تم وضع سياسات قادرة على رسم رؤية استراتيجية تجعل المدينة متكاملة وتحترم بيئتها ومكوناتها ، مدينة تأخذ في الاعتبار البعد الإنساني والذي يلبي احتياجات وتوقعات المستعملين والاقتناع بأن رأس المال الحقيقي يبقى بشرياً ، وأفضل استثمار سيكون تثقيف وترقية المستعمل للمجال الحضري إلى أن يصبح إيجابيا ومتعاوننا في تحسين بيئته المعيشية.

يعد تحسين الإطار والظروف المعيشية في المناطق الحضرية من تحديات الفاعلين في المجال العمراني ، يتم تناول هذا المفهوم في الجزائر إما من خلال التنمية و تحسين جودة الخدمات العامة كالنقل العام والبنية التحتية والمشاريع الكبرى للمناطق الحضرية ، أو من خلال عمليات التحسين الحضري التي هي جزء من برنامج وطني طموح لدعم التعافي الإقتصادي يهدف هذا البرنامج الذي أطلقته الدولة إلى إعادة تأهيل المناطق الحضرية من خلال تطوير مساحاتها الخارجية و تحسين البيئة المعيشية ،

تعتبر الأحياء السكنية الجماعية ذات أهمية بالغة لذا ينبغي الحفاظ عليها وصيانتها وتحسينها وهذا راجع إلى قيمتها الوظيفية ، لكن الملاحظ للمدينة الجزائرية يجد أن هذه الأحياء تعاني من عدة مشاكل عمرانية وبيئية وهو ما يتجلى في ظهور التدهور والتشوه داخل المحيط الحضري وهذا راجع إلى عدة عوامل، ولعلى من أهمها إرتكاز سياسات التعمير في الجزائر على حل إشكالية الضائقة السكنية على حساب الجانب المعماري والجمالي والنوعي والتسييري للحظيرة العقارية، كما أن المستعمل للمجال الحضري له دور فعال في التأثير سواء بالسلب أو الإيجاب على المحيط العمراني، ومنه جاءت سياسة التحسين الحضري وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية على المستوى الوطني كآلية لمعالجة مشكل التدهور داخل الأحياء السكنية، ومن منظور تقييم عمليات التحسين الحضري على مستوى مدينة المسيلة ومدى تأثيراتها على البيئة المعيشية ، و تحديد مدى نجاعتها وكذلك تحديد نقاط الضعف الاجتماعية - المكانية والبيئية لها جاءت إشكالية بحثنا على النحو التالي :

- ما هو سبب تدهور الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية رغم تدخل السلطات المحلية وتوفير إعتمادات مالية من أجل تحسينها والرفع من مستوى آدائها الوظيفي ؟.

وقد دعمنا إشكاليتنا بجملة من التسائلات الفرعية جائت كالتالي :

- ما مدى تدهور إطار الحياة على مستوى أحياء مدينة المسيلة ؟
- ما هي العوائق التي قد تحول دون نجاعة عمليات التحسين الحضري بالأحياء السكنية الجماعية ؟
- هل يمكن من خلال عمليات التحسين الحضري الإرتقاء بجودة الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية .

فرضيات الدراسة :

- التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية والتهيئة الخاصة بها لا تلبي حاجات المستخدم مما يؤدي إلى تدخله على الإطار المبني والغير مبني مما يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية .
- التدخلات المطبقة من أجل صيانة أو ترميم أو تحسين الأحياء الجماعية غير فعالة ولا يظهر أثرها على أرض الواقع لوجود خلل في مرحلة من مراحل هذا التدخل .
- عدم تطبيق القوانين الخاصة بالمحافظة على المحيط الحضري والتغييرات التي تحدث من طرف المستعمل خارج الأطر القانونية داخل التجمعات السكنية كان سببا في تدهورها.

- **الهدف من البحث** :

- التدخل من أجل جعل التصاميم الداخلية للمساكن تلبي الحاجات لكي لا يظطر الساكن للتغيير .
- إكتشاف الخلل الحاصل في مرحلة ما من التدخل والذي تسبب في جعل التدخلات غير فعالة .
- الدفع بآليات لتحسين تطبيق القانون الخاص بالمحافظة على المحيط الحضري .

الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع :

الدراسة الأولى : دراسة نُشرت في مجلة *Building and Environment* سنة 2019 من قبل الباحث *Vakalis*، تحت عنوان. *Indoor environmental quality perceptions of social housing residents* جاءت هذه الدراسة لتقييم جودة البيئة الداخلية للسكن الجماعي ، وعرضت نتائج استطلاع للرأي شمل 180 وحدة موزعة على 7 إسكان اجتماعي. تظهر النتائج أن العديد من السكان أبلغوا عن عدم ارتياح في جميع الفئات الثلاث للنتائج التي تضمنت المسح. كما تطرقت الدراسة إلى الراحة الحرارية ، مع الإشارة إلى التصميم الخارجي للمساكن من حيث الأبواب والنوافذ ، حيث تبين أن الانزعاج الشمسي يمثل تحديًا آخر للمقيمين ، حيث أفاد 80 بالمائة منهم بعدم الارتياح في مساكنهم الجماعية ، وهو ما ينسجم مع الاستقصاء الاجتماعي الذي أجريناه على مستوى أحياء السكن الجماعي بمدينة المسيلة حيث سجلنا أن المستعمل يعتبر السكن غير مريح مما يؤدي إلى تدخلات من أجل توفير الراحة خارج الأطر القانونية التي ينتج عنها تشويه للمظهر العام للسكن الاجتماعي .

الدراسة الثانية : دراسة نُشرت في مجلة Journal of Urban Regeneration and Renewal سنة 2017 من قبل الباحث Paul Stouten، تحت عنوان Gentrification and urban design in the urban fabric of Rotterdam جاءت الدراسة لتسليط الضوء على أهداف التحسين الحضري ومنها تحقيق حاجة المستعملين ، حيث تهتم بتوفير الراحة وأشارت إلى أساليب تحقيق الكفاءة الإقتصادية مثل الإقتصاد بالكف في عملية التحسين المتبعة والإقتصاد بالطاقة من خلال إستثمار الموارد المتوفرة والآليات المتبعة في عملية التحسين ، تناولت الدراسة كذلك أهداف عملية التحسين الحضري على المستوى العمراني والمتعلقة بالساكنين من حيث الأمان والخصوصية وأهمية تحقيقها في البيبة السكنية داخل المركز الحضري التي تؤثر بصورة كبيرة على عملية التحسين الحضري الخاصة.

الدراسة الثالثة : دراسة الباحثة (*Mezrag hadda*) رسالة دكتوراه مقدمة سنة 2015 بجامعة بسكرة باللغة الفرنسية تحت عنوان *"le logement social collectif : entre la conception et l'usage cas de la ville de M'sila"* تضم 684 صفحة حيث أن الباحث عمدت إلى تقييم تكيف السكنات الإجتماعية الإيجارية و إحتياجات المستعمل وذلك إعتمادا على المقارنة بين التصميم والممارسات المجالية ، حيث إستندت في بحثها على طريقة التقييم ما بعد شغل المسكن وهي طريقة تهدف إلى تقييم نوع العمارة إنطلاقا من نظرة وتقييم المستعمل ومدى رضاه على جودة ونوعية السكن معتمدة على دراسة 05 أحياء من السكنات الإجتماعية الإيجارية الواقعة بمدينة المسيلة .

وككل الدراسات ترمي هذه الدراسة إلى تحقيق أهداف معينة ، حيث تمحورت أهدافها في :

تقييم مدى رضا المستعمل على السكن وجودته ومدى تحقيق السكن لإحتياجات المستعمل .

ملاحظة المؤشرات السياسية والإقتصادية والمالية المؤثرة في تطوير وتصميم السكن الإجتماعي .

الإطلاع على مختلف إحتياجات المستعمل من الجانب السوسيو-مجالي والثقافي .

تحسين نوعية السكن المستقبلي بالإعتماد على نظرة المستعمل .

أما عن منهج الدراسة فقد إستعملت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي ، و إستندت إلى عدة أدوات كالإستبيان المقابلة والصور كما إعتمدت على عينة دراسة تتشكل من 240 عائلة تمت مقابلتها باعتماد عدة مؤشرات لتقييم العناصر الفيزيائية والغير فيزيائية للبيئة المبنية إلى جانب عدة تغييرات تمت دراستها ، كذلك تمت دراسة العلاقة بين رضا المستعمل وتصوراتهم لمختلف خصائص مجالهم السكني، كما قامت الباحثة بإجراء مقابلات

مع مختلف المتدخلين في تصميم وتسيير السكن الإجتماعي الإيجاري وتمت معالجتها بإستخدام طريقة تحليل المحتوى وتسليط الضوء على وجهات نظرهم بشأن تصميم ونوعية السكن.
خلصت الدراسة إلى أن تصميم السكنات الجماعية بالأخذ بعين الإعتبار الجوانب التقنية الجمالية الوظيفية والإجتماعية والبيئية هي سبب عدم إندماج المستعمل مع مسكنه وأن الإحتياجات المجالية الإجتماعية للمستعمل لا تتوافق مع التصميم وهذا ما يخلق عدم توافق بين التصميم و الإحتياجات المجالية الإجتماعية وثقافة المستعمل،وهي نقطة تقاطع بين بحثنا وهذه الدراسة حيث تناولنا محور تدخلات المستعمل على المجال الحضري وعلاقته بتدهور المحيط العمراني والتي أثبتنا فيها أن المستعمل يقوم بإجراء تغييرات على مسكنه إنطلاقا من رغبته في توفير حاجياته اليومية من المجال الفيزيائي للمسكن ورغم أن الدراسة ربطت بين التصميم و الإستعمال من الناحية التقنية الإجتماعية إلا أنها لم تتطرق بإسهاب إلى الجانب القانوني الذي يضبط تسيير المجمعات السكنية بعد الإستغلال وهذا من منطلق أن الدراسة ترتكز على التقييم ما بعد الإشغال .

الدراسة الرابعة : تبرز رسالة دكتوراه للباحثة منار حسنى عبد الصبور مقدمة سنة 2009 جامعة عين شمس ، كلية الهندسة ، قسم الهندسة الإنشائية تحت عنوان : صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول وقد جاءت تحتوي على 472 صفحة والتي تطرقت فيها الباحثة إلى إنتهاء العمر الإفتراضي لعدد كبير من المباني السكنية بجمهورية مصر وأشارت إلى إهمال جميع أنواع الصيانة ، حيث إعتبرت أن الصيانة تعتبر العنصر الثالث الأساسي بعد التصميم والتنفيذ لأي منشأ سكني وقد جاءت أهداف بحثها على النحو التالي :

- إقتراح وإنشاء نظام إدارى متكامل لصيانة المنشآت السكنية يساعد فى مواجهة المشاكل القائمة والمحتملة في المستقبل ويساعد في تقديم الحلول المناسبة للصيانة فى مصر.
- تعميق الوعى الإدراكى لما للنظام المقترح من مميزات السلامة والأمان للأرواح والممتلكات طوال العمر الإفتراضى للمبنى .
- التعريف بالتشريعات المنظمة لصيانة المنشآت السكنية .
- التعريف بأنواع الصيانة المطلوبة للمنشآت السكنية .
- إلقاء الضوء على أهمية إدارة الصيانة للمنشآت السكنية ، وخطورة إهمالها .
- ترشيد تكاليف الصيانة للعقارات السكنية.
- معالجة جميع السلبيات التى تراكمت بمرور الزمن نتيجة إهمال وتأجيل الصيانة للعقارات السكنية.
- تطوير مجال إدارة الصيانة للعقارات السكنية ، مما يعتبر طفرة علمية فى صناعة البناء والتشييد للحفاظ على الثروة العقارية فى مصر.
- عمل نظام مرن يوفر إمكانية إستمرارية إصدار القرارات ، فى مجال إدارة الصيانة للعقارات السكنية من خلال الاستعانة بآراء الخبراء والمختصين بمجال البناء والتشييد عن طريق الاستبيانات.

وتوصلت الباحثة من خلال الدراسة الميدانية و الإستبيانات التي تم عملها في هذا البحث أن موضوع صيانة المنشآت السكنية لم يلق الإهتمام الكافي من الجهات البحثية على المستوى القومي بمصر رغم التدهور العام للمباني السكنية والتلوث البصري و الإنهيارات اليومية التي تحدث نتيجة إهمال صيانة المباني السكنية و إعتبار الصيانة مادة عارضة وثانوية في قوانين البناء السارية ، وتفتقر إلى كيان محدد في مواصفاتها و إشتراطاتها الواجبة وعقوباتها الردعية وهو إسقاط على واقع صيانة المنشآت السكنية وتحسين المجال العمراني في الجزائر حيث أنه لم يحظ بالإهتمام الكافي في برامج سابقة بسبب إنشغال الدولة بالدرجة الأولى بالإنتاج الكمي للسكنات لإمتصاص العجز في تلبية حاجات مواطنيها ، حيث أن مشاريع التحسين الحضري جاءت في إطار برنامج دعم الإنتعاش الإقتصادي الأول 2001-2004 ليدعم ببرنامج النمو الإقتصادي 2005-2009 ، ومنه كسياسة في قطاع السكن والعمران وضعت ميزانية مشاريع التحسين الحضري في المرتبة الثانية بعد مشاريع السكن .

وقد جاء بحثها كمحاولة للوصول إلى علاج شامل بإنشاء نظام إدارى متكامل لصيانة المنشآت السكنية ، يكون أداة جيدة مخططة في مجال الصيانة وتم التوصل فى هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي تساهم في إيجاد حل لأعقد مشكلة من مشاكل الإسكان للحفاظ على ثروة مصر العقارية وقد سجلنا أن التوصيات المدرجة من طرف الباحثة عملية وتطبيقية .

- **المناهج المستخدمة** :

الدراسة الراهنة والتي موضوعها " مظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في الجزائر دراسة حالة المسيلة " والتي تثير جملة من التساؤلات وعلاوة عن الأهداف التي صيغت بوضوح ، ستسلك هذه الدراسة من الجانب المنهجي الاتجاه المتعدد المداخل بحيث تتيح للباحث العمق اللازم لمعرفة واقع المجتمع الحضري وفهمه فطبيعة المشكلة هي التي تحدد المناهج والأدوات.

هذا ما ناقشه الباحث الاجتماعي المصري محمود الكردي في كتابه الأول الخاص بالتحضر – دراسة اجتماعية ومما جاء فيه :

إن الأسلوب التحليلي الجزئي قد أفاد في تعميق النظرة التخصصية لكل نسق معرفي في« دراسة التحضر، إلا أن الجوانب السلبية التي ظهرت نتيجة استخدامه قد تبلورت في غياب النظرة التكاملية في دراسة ظاهرة هي في الأصل ذات طبيعة تكاملية – مركبةّ »[6]

1 - **المنهج الوصفي** :

إن الأسلوب المنهجي الذي أصبح متواترا في دراسة الظواهر الحضرية يؤكد بّأن الكثير من أصحاب هذه الدراسات قد تبنوا المنهج الوصفي في ، حيث استخدموه في التعرف على خصائص المنطقة وسماتها من النواحي الجغرافية العمرانية البيئية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية...

فالدراسة الراهنة سوف تستفيد باستخدامها لهذا المنهج من جهة في وصف أبعاد الظاهرة وجوانبها المختلفة ومن جهة أخرى وصف العلاقة التبادلية بين الإطار المبني و إطار الحياة وباقي الظواهر الاجتماعية والعمرانية ، على أية حال ، تشمل أوجه الاستفادة بالمنهج الوصفي في :

- وصف الواقع الحضري بكل أبعاده.
- الوصف الدقيق للبناء المورفولوجي لأحياء ولاية المسيلة وخاصة المدينة.

2- المنهج الإحصائي :

أصبح المنهج الإحصائي من المناهج الواسعة الاستخدام في الدراسات العمرانية لاعتماده على جمع المادة العلمية بأسلوب كمي وإخراجها في صيغ رياضية ورسوم بيانية، إن الدراسة الحالية أولت اهتماما لهذا المنهج بحيث إعتمدت على جداول ودراسة بالأرقام لمعطيات ولاية المسيلة وكذا بإعتمادها على الكشوف الكمية و التقييمية لبعض المشاريع الخاصة في مجال تحسين وصيانة وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بالإضافة إلى التحاليل الإحصائية الخاصة ببعض أحياء مدينة المسيلة .

- **تقنيات البحث المستعملة** :

تعددت تقنيات البحث بتعدد أغراضه وتماشيا مع طبيعته ومجاله ، وهكذا استعانت الدراسة في التحقيق الميداني بتركيبة من الأدوات تمثلت في الوثائق والصور الفوتوغرافية والخرائط والإحصائيات المتوافرة لمجتمع البحث كما تم استخدام الملاحظات المباشرة وإجراء إستبيان لعينة من مجتمع البحث وتطبيق المقابلات الحرة والمتعمقة .

[6] محمود الكردي : التحضر –دراسة إجتماعية- الكتاب الأول-القضايا والمناهج ، دار المعارف (1986) ، مصر، ص 26

فطريقة الملاحظة المطلوبة ميدانيًا تعتمد على الاتصالات الشخصية خاصة مع أولئك الذين لهم خبرة ودراية في الميدان لتوظيفها في الدراسة وهذا ما تجسد من خلال الإتصال بمختلف المصالح التقنية الموجودة في ولاية المسيلة , والقيام بالاتصالات العفويةمع السكان .

- **الوثائق ، الخرائط والصور الفوتوغرافية :**

استعانت الدراسة بمجموعة من السجلات والوثائق والمعطيات الرقمية المتعلقة بولاية المسيلة من حيث التعدد السكاني ، العدد المسجل للحظيرة العقارية ، وواقع السكن بالولاية ، نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بولاية المسيلة ، شبكة الطرقات بولاية المسيلة ، المجال البيئي بالولاية .....إلخ ، كعناصر تدخل في المجال العمراني والتي من شأنها توفير أو الإخلال بمعيار الرفاهية في التجمعات السكنية .

أما فيما يخص دراستي لمظاهر التدهور داخل الأحياء الجماعية والتدخلات المختلفة التي عرفتها الأحياء السكنية من خلال عدة برامج من أجل إعادة الإعتبار وتحسين المحيط السكني فقد إعتمدت على تشخيص مجموعة من الأحياء المقترحة في برنامج إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بالولاية المقدم من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ، المخططات العمرانية للوصول إلى تحليل المجال العمراني لبعض الأحياء بمدينة المسيلة و إعتمدت على مجموعة متنوعة من الدعائم منها الصور الفوتوغرافية المادية الإيضاحية لإبراز الاختلاف المظهري لبعض الشرفات ، الاستعمال السيئ للمجال من طرف السكان وكذا التدهور البيئي كانعدام الجمالية والنظافة .

- **خطة البحث و محتواه** : لمعالجة الموضوع قيد الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى 05 فصول وخاتمة عامة و أرفقناهم بملحق :
- **الفصل الأول** : والمعنون بـ / الصيانة والتحسين الحضري سنتطرق إلى المفهوم النظري لمصطلحي الصيانة والتحسين الحضري وبعض التدخلات والعمليات العمرانية على النسيج الحضري التي تدخل ضمن هذين المفهومين كما تناولنا فيه أنواع السكن الموجودة في الجزائر بمختلف صيغه ، ثم تطرقنا إلى الضوابط القانونية في مجال تسيير وصيانة وتحسين الحظيرة العقارية وهذا بالإطلاع على القوانين المعمول به في هذا المجال .
- **الفصل الثاني** : والمعنون بـ / التجربة المحلية والتجربة العالمية في مجال التحسين الحضري التقاطعات و الإختلافات حيث سيتناول هذا الفصل مشروع من مشاريع التحسين الحضري في المدن الجزائرية وعدة مشاريع من فرنسا وهذا للوصول إلى مقارنة فعلية بين التجربة الجزائرية والتجربة الفرنسية .
- **الفصل الثالث** : والمعنون بـ / دراسة تحليلية عمرانية لمدينة المسيلة حيث تناولنا فيه قراءة عمرانية وبيئية لمدينة المسيلة بالأرقام من ، تطور العدد السكاني ، الكثافة السكنية ، واقع السكن ، نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بولاية المسيلة ، شبكة الطرقات بولاية المسيلة ، وكذا المجال البيئي بالولاية .....
- **الفصل الرابع** : والمعنون بـ / مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بالمسيلة الظاهرة والحلول وفي هذا الفصل تم إجراء تحليل عمراني نقطي لحيين من حيي مدينة المسيلة وهما حي 1000 مسكن وحي 200 مسكن 05 جويلية وجاء إختيار هذين الحيين بإعتبارهما أنجزا وتم إستغلالهما في فترتين زمنيتين متباعدتين وهما يحملان طابع السكن الإجتماعي الإيجاري وهذا من أجل تشخيص معمق للأحياء السكنية الجماعية وكذا حصر مجموعة البحث من أجل إعداد استمارات إستبيانية توجه للمستعملين لهذا النوع من النمط السكني .

- **الفصل الخامس** : والمعنون بـ / دراسة عمليات التحسين الحضري بمدينة المسيلة وكان هذا الفصل عمل ميداني من خلال الإطلاع على مجموعة من التدخلات والعمليات العمرانية التي قام بها كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية **(OPGI)** ، وكذا مديرية الهندسة المعمارية والتعمير بالولاية **(DUC)** وهذا خلال سنوات متعددة حيث إطلعنا على مجموعة من الكشوف الكمية و التقييمية والأغلفة المالية المخصصة لهذه العمليات كما تم زيارة بعض الورشات المنتهية والوقوف على التدخلات على أرض الواقع وكذا إطلاعنا على البرنامج المسطر من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية **(OPGI)** الذي يخص إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية عبر بلديات ولاية المسيلة وكذا الأغلفة المالية المخصصة لها وحيث أن هذه العملية ستفتح فيها الورشات وسينطلق العمل فيها مع نهاية السداسي الأخير من سنة 2017/2016 قمنا بإجراء تشخيص عام لمجموعة من الأحياء عبر مدينة المسيلة والوقوف على العناصر المعمارية التي سيتم التدخل عليها ومدى تدهورها .
- **خاتمة** : وفيها نعرض خلاصة ما توصلنا له في بحثنا ، وعلى ضوء ذلك نحاول وضع سبل وتصورات للتقليل من ظاهرة التدهور داخل المجمعات السكنية الجماعية .
- **الملحق** : أرفقنا هذا البحث بملحق للمعطيات الأساسية التي اعتمدنا عليها في بحثنا .

الفصل الأول
الصيانة والتحسين الحضري

مقدمة :

إن فكرة نوعية الحياة في البيئة الحضرية "قد ذُكرت لأول مرة في أطروحة ليون باستيتا حول العمارة والرفاهية[7]" ، اليوم هذا المفهوم متعدد الأبعاد هو في صميم مشاريع التنمية والتطور ، "حيث أن الدراسات والأبحاث حول جودة الحياة الحضرية ليست محل إهتمام الباحثين فقط بل هي أيضا محل إهتمام المسيرين والمخططين للرفع من مستوى التنمية والرفاهية للسكان"[8] .

عرفت سياسات التعامل مع المناطق الحضرية تطورا مع التطور في الفكر في منتصف القرن الماضي [9] ، حيث بدأ الإهتمام بتحسين مراكز المدن القديمة والمتدهورة وذلك لمواكبة التغير السريع في العوامل السكانية ،التكنولوجية، الإقتصادية[10] .

بدأت سياسات التحسين الحضري تعتمد على التطوير الحضري من خلال إحتواء النواحي الإجتماعية بالإضافة إلى النواحي الإقتصادية وتغليب الإحتياجات الإجتماعية الأساسية على إحتياجات الإنتاج في بعض الأحيان ، وتطور مفهوم الشمول والإستدامة لتتكامل أبعاد التنمية بنواحيها المختلفة (إقتصادية وإجتماعية وثقافية وبيئة ... إلخ) [11] ،صيغ هذا المصطلح Urban Renewal - من قبل Miles Colean عام 1950 ، ظهر هذا المفهوم لحل التناقض بين أسلوب (الحفاظ والتطوير) يسعى إلى تحسين وإعادة المباني والحث عن التجديد ومعالجة مشاكل التدهور البيئي والعمراني وشبكة الخدمات المتضررة لمواجهة ضغط التغيرات الإجتماعية والإقتصادية، أما Hoyt et Weimer أشار إلى أن التجديد الحضري يغطي ثلاثة أنواع من البرامج : إعادة التطوير ، إعادة التأهيل ، والحفاظ [12]

الفضاء العمراني بمرور الزمن يتعرض للتدهور نتيجة لعدة عوامل يتحكم فيها الفعل الإنساني (الإهمال وسوء التسيير، سوء التخطيط، غياب التهيئات المختلفة، نقص الوعي.. ..). و أخرى طبيعية، ما يدعو إلى الحاجة لإيجاد حلول لمعالجة هذا التدهور، و عليه توجب وضع إستراتيجية لإصلاح هذا التدهور فكان التحسين الحضري كأحد الحلول المقترحة ، للحد من ظاهرة التدهور الحضري و الاجتماعي التي تعاني منها اغلب الأحياء في الوقت الحاضر .

يعتبر هذا الفصل المعنون بـ : الصيانة والتحسين الحضري الجانب النظري الذي يخص مشروع بحثنا وقد سعينا قدر الإمكان على تحقيق النوع على الكم فيما ورد فيه وهذا من خلال الإطلاع على بعض المفاهيم العمرانية التي تخص عمليات التدخل على المجال الحضري وكذا الإطلاع على المراسيم والقوانين التشريعية الخاصة بالدولة الجزائرية التي تضبط شروط الصيانة من جهة وكذا الخاصة بتسيير الحظيرة السكنية داخل التجمعات السكنية الجماعية .

---

[7] El-Kadi, G., 1997, Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde arabe, *Revue Espace, Populations, Sociétés*, 1997-1. Les populations du monde arabe, pp. 35-47

[8] Salim. D , et all , evaluating the quality of life in urban area by using the delphi method. a case study of m'sila city/Algeria , Rev. Roum. Géogr./Rom. Journ. Geogr, 2019 .

[9] KIM, ed." Development and Cultural Change: Cross-Cultural Perspective", New York: Paragon House, Publishers, 1986

[10] مدبولي مصطفى ، إعادة تأهيل المناطق المركزية في الدول النامية ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة 1996 .

[11] Charles, Semiology and Architecture, a thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy at The University of Queensland, 2000

[12] MUNCHICK, D., "Urban Renewal in Liverpool" Occasional Paper No. 30, G. Bell, London, 1970

1- مفهوم المدينة :

هي عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية، هندسية، فلسفية إيديولوجية ورمزية، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين" وهي الأصل السامي في عدة لغات وبمعاني مختلفة .[13]

ومن هنا يمكن القول أن المدينة مجتمع سكاني مستقر وبه كثافة سكانية عالية ويعتمد أفراده على التجارة والصناعة والوظائف وهي في نشاط دائم وعلى درجة عالية من التنظيم وتشير الإحصائيات إلى أن نسبة الريفيين تتناقص بشكل واضح حيث كان يسكن المدن مطلع القرن العشرين 20 أقل من 05 % من سكان العالم وإرتفعت هذه النسبة إلى أكثر من نصف سكان العالم عام 2000 م حيث بلغت نسبة سكان المدن 52 % وتشير الإحصائيات حاليا انه يوجد أكثر من 281 مدينة سكانها أكثر من مليون نسمة [14]

2- مفهوم النسيج الحضري :

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.[15]

3- مفهوم الفضاء الحضري :

هو عبارة عن أراضي مشغولة ، أو قابلة للتعمير بالخدمات ، السكنية ، الصناعية ، الإدارية ، والصحية حسب أنماط خاصة ومختلفة الاستهلاك أي شغل الأراضي بتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المعمرة نسبيا وتنظيم هيكلة معقدة للمباني.[16]

4- مفهوم الفضاء العمراني الخارجي :

هو عبارة عن مكان للحياة والتجمع والإلتقاء ، يشكل تعبيرا للمجتمع بأكمله فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية ، للتنزه ، للترفيه ، للتنقل ، للراحة واللعب ويضمن الإنسجام البصري والطيفي بين مختلف هياكل المدينة [17]

5- مفهوم السكن :

"يعرف بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه والسكينة والإستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة ، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكنا فخما في أيامنا هذه[18]" .

5 1 - شروط المسكن الملائم للسكن :[19]

حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر لها كل التسهيلات والخدمات الضرورية واللوازم المطلوبة ومعامل الراحة وفي هذا كله يجب أن تتوفر

---

[13] بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع –الجزائر- 2005 ص :67 .

[14] كايد عثمان أبو صبحة ، جغرافيا المدن ، دار وائل للطباعة والنشر ، عمان ، 2003 ص : 69 .

[15] Ebnezer Haword ; les cité jardin de demain .1976 , p ; 17

[16] Benyoucef Brahim analyse urbain , office publications univarsitaire ,Ben Aknoun Alger. .1999. P ;17

[17] Jean pierre Muret et autre : les espaces urbains : edition du moniteur , paris 1987 , p;15

[18] الصادر مزهور ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ، الجزائر 1995 ، ص : 56 .

[19] توفيق محمد خيضر ، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء ، عمان- الأردن 1992 ، ص 119 .

مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن وقد صنف محمد خيضر توفيق هذه الشروط إلى ثلاثة :

- **شروط توفير الحاجات النفسية** :

1 - التهوية والإضاءة والتدفئة والتكييف لكل زاوية من زوايا المسكن .
2 - تجنب حدوث الضوضاء داخل المسكن .
3 - توفير مجالات كافية لممارسة الرياضة ولعب الاطفال .

- **ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية** :

1 - تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب والإستعمال المنزلي .
2 - التخلص من الفضلات بأنواعها بطريقة صحية .
3 - تخصيص لكل فرد من الأسرة غرفة نوم لتجنب الإزدحام والأمراض النفسية والجلدية .

- **شروط الوقاية من الحوادث المنزلية** :

1 - إقامة المبنى على أرض صلبة وثابتة .
2 - تفادي إستعمال مواد بناء مغشوشة .
3 - توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق وحوادث الكهرباء والغاز .
4 - إجراء كل الصيانات الضرورية للمرافق والتوصيلات الكهربائية والمجاري الصحية .

ولقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية الحق في السكن المناسب بأنه المؤلف من مجموعة من الإهتمامات المحددة وتشكل العناصر المكونة هذه مجموع الضمانات الأساسية الممنوحة قانونا لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي وهي :[20]

1 - تتضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء أو المضايقات أو التهديدات .
2 - إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكل مستدام .
3 - القدرة على تحمل تكاليف السكن وضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين .
4 - أن يكون السكن في موقع قريب من موقع العمل والمراكز الصحية .
5 - أن يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه .

2 5 - التقسيم الداخلي للمساكن وحجم الأسرة :

تعاني الكثير من المساكن في الجزائر من الضيق وإرتفاع الكثافة بها خاصة في المساكن الجماعية بحيث لا يمكنها تمويل مشاريع سكنية ضخمة تحتوي على عمارات مرتفعة وفاخرة وذات شقق واسعة وغرف مريحة وذلك يرجع إلى عدة عوامل منها إرتفاع أسعار العقار ، إرتفاع أسعار مواد البناء ، وكذا الظروف السياسة والإقتصادية للبلاد .

وفيما يلي جدول يوضح المعايير العالمية لإستعمال الغرف من قبل الأفراد والمحدد في مؤتمر فنكوفر – كندا عام 1996 :[21]

[20] توفيق محمد خيضر ، مبادئ الصحة والسلامة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن : 2001 ص : 96 .
[21] عبد الحميد ديلمي ، منشورات جامعة قسنطينة الجزائر 2004 ، ص : 18 .

جدول رقم 02 : يوضح المعايير العالمية لإستعمال الغرف من قبل الافراد مؤتمر فنكوفر كندا

فئة الافراد في إستعمال الغرفة الواحدة	المعاييـــر
من 0.1 إلى 0.7	كثافة السكان ضعيفة
من 0.1 إلى 1.1	كثافة عادية
من 1.9 إلى 02	اكتظاظ مقبول
من 2.3 إلى 3.3	إكتظاظ
من 3.4 إلى 15	إكتظاظ غير مقبول

المصدر : المؤتمر العالمي للسكن والإسكان كندا 1996

6 - إعادة الاعتبار :

هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أوحي أو مقر ، وذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن ، في ظروف جيدة للعيش والإقامة وأن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية ، وفي هذا الاتجاه فإن إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن[22].

(*l'amélioration de l'habitat*) وفي حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب فهي مثلا :

- تحتوي إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن.
- التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق من اجل تكييفها مع متطلبات الحجم خاصة.
- تصليح الأسقف
- التلبيس
- معالجة وتجانس الواجهات

7 - **التـهيئة** :

كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية[23] .

8 - **الترميم العقاري** :

كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 [24] .

9 - **إعـادة التأهيل** :

كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية وتحسين شروط الرفاهية وإستعمال تجهيزات الإستغلال [25]

10 - **إعـادة الهيكلة** :

يمكن ان تكون شاملة أو جزئية ، وتخص شبكات التهيئة وكذا بناية أو مجموعة من البنايات[26] .

11 - التحسين (*Amélioration*) :

هو التغيير نحو الأفضل وإضافة حسن جمالي جديد ، وكذا جعل الشيء يلبي الاحتياجات[27] .

---

[22] Pierre Marlin ; Françoise Choay : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses universitaires de France paris , 2005 , p ; 761

[23] الجريدة الرسمية قانون رقم 04/11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 المادة 03 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

[24] القانون رقم 04/11 [المرجع السابق] .

[25] القانون رقم 04/11 [المرجع السابق] .

[26] القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 [المرجع السابق]

[27] Dictionnaire ROBERT POUR TOUS. P34

1-11 - تحسين السكن (*Amélioration de habitat*) :

مجموعة من التدخلات التي تهدف إلى الحفاظ على صورة وقيمة المساكن، كل مبنى يبنى بشكل صحيح لديه حياة غير محدودة تقريبا : الأحياء القديمة في المدن لديها الملايين من المنازل التي يرجع تاريخها إلى أكثر من قرن من الزمان و التي ما زالت تحافظ على صورة وقيمة اجتماعية مقبولة، استمرار هذه الصورة والقيمة يتطلب جهدا ماليا لإصلاح وصيانة روتينية لهذه المنازل[28] .

2-11- التحسين الحضري/ (تحسين إطار الحياة) :

حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة ، التحسين الحضري يتمثل أساسا في إصلاح وترميم عمارة ، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من اجل جعله في أفضل حالة[29] .

وهو مجموع الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان ، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الإطار الفيزيائي للسكان.
- تشجيع الاتصال بين الأفراد ، وتقوية العلاقة بينهم.
- إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي[30] .

3-11- تحسين السكن القديم :

هو مجموع الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة ، وترقيتها في إطار السكن والتأثيث ، أو في إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع، والمقياس المستعمل غالبا هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام، المرحاض ، التدفئة المركزية).

12- التدهور (*la dégradation*) :

ويقصد به ما يلي :

- ضعف تدريجي ومستمر.
- تهدم البناية تدريجيا.
- فقدان الشيء لقيمته وخصائصه[31] .

1-12- تدهور إطار الحياة (*la dégradation du cadre de vie*) :

هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ (تقهقر) الذي يطرأ على مجموع الفضاء العمراني أو جزء منه ، ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه ، مما يؤثر تأثيرا مباشرا على نوعية الحياة .

هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني(الإهمال وسوء التسيير،سوء التخطيط ،غياب التهيئات المختلفة ، نقص الوعي...) وأخرى طبيعية ، وأهم الجوانب التي يمسها هذا التدهور تتمثل في :

- الفضاء العمراني .
- المحيط البيئي .
- الإطار المبني للعمارات[32] .

13- إعادة تهيئة المساحات الخارجية :

---

[28] M.SEGAUD . J BRUN : Dictionnaire de habitat et de l'aménagement , Armand colin/vuef ,paris , 2002 p 23.
[29] www.dictionaire.mediadio.com
[30] OCDE:"Mieux vivre en ville".Organisation de coopération et de développement economique.France.1978.p26
[31] pierre merlin et Françoise choay dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement , Presses universitaires de France paris , 1996, P:39
[32] Françoise choay et Pierre merlin ; dictionnaire de lurbaniseme et de l'amenagment ; edition des presses universitaire , paris , 1996 p;35

معظم الفضاءات الخارجية لأحيائنا السكنية وخاصة على مستوى الأحياء الجماعية هي عبارة عن مساحات مهملة، ومتروكة لا شكل لها ولا تؤدي وظيفة محددة، بالرغم من أن هذه المساحات من المفروض أن تكون فضاء للحياة والتجمع والالتقاء.

إن المعاينة الميدانية لهذه المساحات على مستوى اغلب الأحياء أظهرت ما يلي :

- هي عبارة عن فضاءات فقيرة (فارغة، غير مهيأة نقص التأثيث، غير منتعشة بالحركة، غير نظيفة).
- غياب التكامل بين وظيفة السكن والوظائف التي تؤديها هذه الفضاءات.
- هي فضاءات تنعدم بها شروط الأمن والراحة.
- غياب التخصيص في هذه الفضاءات حسب استعمالها من طرف الفئات العمرية المختلفة.

إن الأخذ بعين الاعتبار كل هذه المعطيات يعني العمل بالتنسيق بين مختلف المتدخلين والمستعملين من اجل إعادة تنظيم المساحات الخارجية وتهيئتها بشكل جيد، ومن اجل ذلك لا بد من معرفة احتياجات السكان المختلفة من هذه الفضاءات.

إن الفضاءات الخارجية يجب أن تكون مهيأة ومنظمة من اجل أن تكمل الوظيفة السكنية ومن اجل ذلك يمكن أن نصنف احتياجات السكان من هذه الفضاءات كما يلي:

- التنقلات (سيارة- درجات - مشاة).
- احتياج الراحة لجميع الفئات العمرية.
- الاحتياج للأمن.
- الاحتياج للالتقاء والتفاعل.
- الاحتياج للإيقاع والإحساس.
- احتياج القيام بمختلف الأعمال والحركات[33] .

وتصنف هذه الاحتياجات حسب الوظيفة إلى عدة مساحات :

1- **المساحات الخاصة بالتنقلات وتتكون من:**

- طرق السيارات .
- ممرات الراجلين والأرصفة.
- ممرات الدراجات وسيارات المعوقين .

2- **مساحات خاصة بالهدوء والراحة (نباتات ومساحات خضراء).**

3- **المناطق الخاصة بالالتقاء والتفاعل ونجد فيها :**

- مساحات اللعب للأطفال.
- أماكن الالتقاء والتجمع[34] .

14- تحسين الإطار المبني :

إن كل عمل للتنمية الاجتماعية وكل بحث حول الإدماج العمراني، الهدف منه هو الرفع من نوعية الحياة الاجتماعية، لكن هذه الحياة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمكان الذي يعيش فيه كل فرد وخاصة المسكن والعمارة.

[33] (Ministère de l'habitat " recommandations architecturales " EDITION / ENAG Alger . 1993 P 80)
[34] (Ministère de l'habitat) نفس المرجع السابق

14-1- المسكن : [35]

هو مكان للحياة أين يتمكن الفرد أو المجموعة من ممارسة طموحاتهم الشخصية وعلاقاتهم الاجتماعية الخاصة وتلبية جزء من احتياجاتهم اليومية، ولمعرفة الاحتياجات الأساسية للعائلات داخل المسكن فقد قام (**P.Chambars** و**J.Jenny**) بتحقيق مضحان فيه هذه الاحتياجات كما يلي:

- الحاجة إلى المكان أو الفضاء.
- الحاجة إلى التهيئة أو التملك.
- الحاجة إلى الاستقلالية داخل المسكن.
- الحاجة إلى الراحة.
- الحاجة إلى التحرر من القيود المادية.
- الحاجة إلى الخصوصية العائلية.
- الحاجة إلى تكييف مخطط التهيئة حسب تركيبة الأسرة.

14-2- شروط تحسين نوعية الفضاء الحضري :

من اجل تطوير النوعية الحضرية عن طريق تحسين الفضاءات العمرانية ، يجب الزيادة في الجهود المبذولة من أجل ترقية وتحسين إطار الحياة ومن بين هذه الشروط :

- التشاور والحوار بين مختلف المتدخلين على مستوى البلدية .
- ترقية نوعية الفضاء الحضري (نوعية الجانب الجمالي) وهذا من اجل إعطاء صورة حضرية متناسقة.
- تطوير قائمة شراكة بين الشركات المتخصصة في المجال الحضري.
- ترقية البحث والتجديد.
- التشاور بين الجماعات الإقليمية لتفعيل صلاحية التسيير المحلي للفضاء الحضري .
- ترقية عمل السلطات العمومية.
- الاستفادة قدر المستطاع من عمليات التشخيص
- ضرورة أخذ بعين الاعتبار الخصوصية المحلية ، فغالبا ما يكون اختيار حلول من أجل أسباب شكلية دون خصوصية المكان المأخوذ بالحسبان.
- أولوية الاستعمال المثل للنباتات المحلية [36] .

14-3- متطلبات عملية التحسين الحضري :

عملية تحسين الأحياء الجماعية تكتسي أهمية خاصة كونه ا تأتي دائما لتصحيح وضعية قائمة، وفي مكان آهل بالسكان ، لذا فهي تحتاج إلى كبيرة في اختيار التقنيات والمراحل التي تسير بها العملية وتقتضي تكوين فريق عمل مؤهل يضم مهندسون من مختلف القطاعات مهمتهم الإشراف على سير العملية وتنظيمها ، هذا الفريق لا بد أن يأخذ بعين الاعتبار المتطلبات الأساسية لعملية التحسين الحضري والتي نذكر منها :

- معرفة خصائص الحي.
- توفير الإطار المالي للعملية.
- تحديد الأهداف بدقة وترتيبها حسب الأولوية.
- تشخيص وتحليل للتدهور.
- مشاركة السكان في تحسين حيهم.

[35] CAUE : " Diables D'HLM " Revue d'urbanisme . 1993 . P 72
[36] (Ministère de l'habitat " Recommandations Architecturales " EDITION / ENAG Alger . 1993 P 84)

- استمرارية عملية التحسين [37] .

منذ الإستقلال وحتى وقتنا هذا ، أذى الطلب المتزايد على السكن إلى قيام السلطات المركزية إلى توفير إعتمادات مادية وإنجاز سكنات بمختلف الصيغ ، حيث تم إعتماد عدة صيغ منها : السكن الإجتماعي ، السكن الريفي ، السكن الترقوي ، السكن التساهمي [38] ، إلى غيرها من الصيغ المعتمدة لحل الضائقة السكنية .

15- السكن الإجتماعي :

إن مفهوم السكن الإجتماعي الذي كان سابقا يسمى السكن الحضري المخطط *(Logement urbain planifie)* إستعمل أول مرة سنة 1973 عن طريق التعليمة الوزارية المشتركة المتعلقة بالسكن و ميكانيزمات تمويله، يعرف السكن الإجتماعي على أنه مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال مختلفة كالإعانات الإستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع .[39]

هو نوع من أنواع السكن الممول من طرف الدولة مخصص للطبقة المتوسطو وكذا عديمي الدخل ، ينجز ويسير من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وهو موجه للإيجار .[40]

حسب المرسوم رقم 42/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 فإن السكن الإجتماعي الإيجاري هو كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة.[41]

15-1- السكن الترقوي :

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو النصف الجماعية المخصصة للبيع و الإيجار حيث يقوم المرقي العقاري بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزون على الملكية.[42]

وفي الجزائر تم سنة 1986 تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية، عن طريق القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإرادات البترولية وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي.

15-2- سكن البيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم ظهوره بمقتضى المرسوم رقم 105/01 بتاريخ 23 افريل2001، المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند

---

[37] بكري فاطمة الزهراء : متطلبات تحسين البيئة السكنية –دراسة حالة مدينة وهران- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجيستير معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة 2015 ص 46 .

[38] Hadda . M et all , l'évaluation de la satisfaction : un outil performant pour la mesure de la qualité du logement.cas de la cité 500 logements-m'sila, algérie , Annals of the University of bucharest: Geography Series, 100 : 93-109 , December 2018 .

[39] Patrice Lanco le financement de l'habitat social , revue française de finances publiques france .1993.p38

[40] نويبات إبراهيم ومن معه ، السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة والشبه جافة ، مجلة علوم وتكنولوجيا قسنطينة 01 ، 2013

[41] مرسوم رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01

[42] فايد البشير : السكن الإجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه الجافة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة 2009 .

انقضاء مدة إيجار محدد في إطار عقد مكتوب، ويستهدف طبقات متوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى دخلهم 05 مرات الأجر الوطني الأدنى.[43]

15–3- السكن الريفي : يتم إنجازه في إطار ترقية الريف .

15-4- السكن التساهمي :

هو سكن يتم إنجازه أو شراءه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك يستهدف غرض السكن المدعوم، أساسا طلبات السكن التي تتقد بها الطبقات ذات الدخل المتوسط لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة[44].

15-5- السكن التطوري :

حيث يتم استغلال المجال أفقيا من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود بواسطة إعانة مالية من طرف الدولة .[45]

15-6- التجزئة :

التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني كما تهدف إلى الحد من انتشار السكن الفوضوي، إذ يتحصل المواطن على قطعة أرض متوفرة على جميع الشبكات ويقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون مع تحضير رخصة البناء والتجزئة ورخصة المطابقة، وقد أقتصر التخصيص في بداية الأمر على البلدية ثم أصبحت التجزئة من طرف وكالات التسيير والتنظيم الحضري.[46]

16- 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 الثلاثين سنة 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 والصغرى، وتتمركز كثافة هذه المناطق السكنية الحضرية الجديدة بالأخص في المدن الكبرى المتروبولية مثل: مدينة الجزائر، وهران، قسنطينة، وعنابة ثم تأتي المدن المتوسطة الحجم في الدرجة الثانية مثل: تلمسان، سيدي بلعباس، والشلف، معسكر، سعيدة، مستغانم، تيارت، مسيلة، البليدة، تيزي وزو، بجاية، سطيف، المدية، ميلة، جيجل، باتنة، سوق أهراس و تبسة، ثم تليها مدن أخرى مثل: مغنية، غليزان، عين الدفلة، تندوف، بشار، غرداية، الأغواط، تمنراست وغيرها، كما يلاحظ أن أكبر هذه المناطق السكنية الحضرية الجديدة أخذت مواطنها في المدن الكبرى بسبب الانفجار السكاني الذي تشهده هذه المدن، إذ نجد أن بعض هذه المناطق السكنية يضم ما بين 6000 و10000 سكن كما هو الحال في مدينة الجزائر ووهران.

وإن نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد، زيادة على 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

[43] www.mhv.gov.dz
[44] WWW.MHV.gov.dz [نفس المرجع السابق]
[45] WWW.MHV.gov.dz
[46] WWW.MHV.gov.dz [نفس المرجع السابق]

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 الفلاحية الخصبة.[47]

وقد أنجزت جميع هذه المناطق السكنية في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية أو المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية من جراء ا لإعتمادات المالية الحكومية المسخرة لقطاع السكن،كما تمت جميع العمليات العمرانية في هذا المجال بواسطة الصندوق الوطني للتهيئة القطرية الذي تول ت 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.

1-16 الخصائص العمرانية للمناطق السكنية الحضرية الجديدة :

هذه المناطق تشبه *ZUP* الفرنسية هي بصفة عامة منجزة على شكل برنامج لـ 200 إلى 1000 سكن هي مبرمجة على إقليم حسب النموذج التالي:

- مساكن جماعية.
- عدد الطوابق من 4 إلى 5، حتى لا يكون هناك داع لاستعمال المصعد.
- الشقق من غرفتين إلى خمس غرف، مع مساحات متواضعة مثل: 60 م^2 لمسكن 3 غرف.
- تجهيزات تقنية جديدة من أجل طريقة الحياة لهذه المرحلة: الكهرباء، غاز المدينة، التدفئة، المطبخ، الحمام، الماء... إلخ
- أجرة كراء متواضعة، لأن الطبقات الاجتماعية المتوسطة هي التي تقيم هناك.
- نقص وغياب التجهيزات المرافقة ومساحات الترفيه.

17- معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري :

إن الهدف المنشود من القوانين المعمول بها في التشريع الجزائري في مجال الرفع من معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار هو محاولة إيجاد أفضل الحلول للإستجابة بشكل كيفي لنوعية السكنات والخروج من النظرة الكمية والتوجه إلى النوعية ، وهنا صدرت عدة مشاريع قوانين وقرارات منها القرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ومن أهم ما جاء في مواده :[48]

من المادة 03 إلى المادة 63 :

- توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة :

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء .
- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية .

كم نص القرار على أنه يجب توفر الهندسة المعمارية المعتمدة على الثراء والتنوع اللذان يستجيبان إلى متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعلان الحي موقعا لطيفا للعيش فيه ، كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها إستبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين كما أنه أشار إلى ضرورة تكييف التنظيم الفضائي للمسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها وكذا تصور وتصميم بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي بالحفاظ على الغاية الوظيفية للأماكن وإتصالاتها .

[47] البشير التجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر ص : 72 .

[48] القرار المنشور في الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخ في 2012/12/31 المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار .

18- الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري :

إن الملاحظ للسكنات الجماعية يستنتج بأن الأجزاء المشتركة في هذه التجمعات هي الأكثر تدهورا بالنسبة للنسيج العمراني المشكل للفضاء الحضري ويعود هذا بالدرجة الأولى إلى علاقة المستعمل بالمحيط الخارجي الخاص به ولهذا حاول المشرع الجزائري حماية هذه الأجزاء بمجموعة من القوانين والنصوص التنظيمية من أجل المحافظة عليها .

18-1- تعريف الملكية :

حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته، كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى وتقسم إلى شقق يملكها أفراد معينون.

وتتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة والأجزاء غير المشتركة وشروط الانتفاع بهذه وتلك وحصة كل مالك في التكاليف وقواعد وإدارة الأجزاء المشتركة[49].

18-2- التعريف القانوني للملكية المشتركة :

الملكية المشتركة في العقارات المثبتة حالة أو نوع من أنواع الملكية الشائعة ، فقد جاء تعريفها في نص المادة 348من القانون المدني الجزائري على أن " :الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة" [50]

من خلال هاته المادة القانونية فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة [51]

ومن خلال ما سبق فإن الملكية المشتركة هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم عن تحقيقه منفردا ويطلق عليها اسم: "Propriété collective " فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين[52] .

18-3- خصائص الملكية العقارية المشتركة :

الملكية العقارية المشتركة لها مجموعة من الخصائص يمكن ذكرها فيما يلي:

- **الملكية المشتركة نظام حديث النشأة :**

---

[49] مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2015، ص : 09 .

[50] الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 المؤرخ في 1975/09/30) ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 .

[51] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000 ،ص: 14.

[52] زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية والأصلية، علما وعملا، ط5 ، منشورات الملكية العصرية، بيروت، 2011 ، ص140

يعود الفضل في هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر فـ 1938/06/28 الذي نقل عنه القانون المصري، ومنه انتشر هذا النوع من الملكية أغلب القوانين لا سيما في القانون المدني الجزائري في المواد من 743 إلى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

- **الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية :**

نص المادة 348 من القانون المدني تنص على ما يلي " :الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة من العقارات المبنية."

- **الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية :**

حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد[53] .

- **ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة :**

حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة مثل :الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجدران الأساسية، موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمارة، .

18-4- عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة :

- **التسيير والإدارة :**

يترتب على توفير السكنات بعدد كبير في المباني الجماعية الصعوبة في تسيير و إدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يمس هذا النظام لاسيما و أن عدم القيام بتسيير و إدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها [54].

- **التلوث البيئي :**

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى تلوث هذه المساحة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مبالين بالتلوث، ، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا، و يتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أوغير نظيفة و مصانة بشكل جيد [55].

18-5 - مزايا نظام الملكية العقارية المشتركة :

- انخفاض كلفة السكن :

حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي لاتحتوي على أوعية عقارية ، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن.

---

[53] الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 المؤرخ في 1975/09/30) ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 [المصدر السابق]

[54] دروازي عمار ، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق باتنة 2000-2001 ، ص 09 .

[55] دروازي عمار المرجع السابق ص : 10-11 .

- **مدة البناء :**

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة و في حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية و بنفس العدد قصيرة.

- **وفرة الفضاءات الخارجية :**

حيث تتوفر البنايات الجماعية الخاضعة للملكية العقارية المشتركة على فضاءات خارجية تتكون من مساحات خضراء ومن مساحات للعب الأطفال و الترفيه و التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم و بالتالي تؤدي إلى راحة نفسية، ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات [56].

18-6- مشتملات الملكية العقارية المشتركة :[57]

تنص المادة 342 من القانون المدني " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغيرالمبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين أو الأكبر عدد منهم وتعد أجزاء مشتركة ما يلي:

- الأرض والأفنية والبساتين والجنائن والمداخل.
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة.
- الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك.
- الرواق الخارجي الدرابيز والأسطح ولو قسمت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد.
- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة.
- القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي:

– حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة .

– الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة ، [الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني[58] .

18-7- إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة :

لقد اوجد المشرع أسلوبا من أجل وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبينة وحسن إدارتها، وذلك من طرف أشخاص مؤهلين لإدارتها تتمثل في :

---

[56] دروازي عمار المرجع السابق ص : 09 .

[57] الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخ في(1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19

[58] الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخ في(1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 [المصدر السابق]

- **جمعية الشركاء :**

تنص المادة 14 من المرسوم 666/83 على ما يلي " : تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته[59] وكذلك تنص المادة 756 مكرر " 2 تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدينة [60]

نستنتج من هذه المواد أن المشرع منح لجمعية الشركاء إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي، وهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

- **تكوينـها :**

الجمعية العامة هي كجهاز أساسي في نظام الملكية المشتركة، فهي تشكل وسيلة التعبير القانونية لإدارة المالكين المشتركين[61].

ومن خلال المادة 45 من المرسوم 666/83 المذكورة أنفا، حيث تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية ولذلك فعلى الملاك تأليف جمعية لإدارة الملك المشترك وتتألف الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفرزة [62].

ويتم تشكيل الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ومن مهام الجمعية متابعة الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة[63]

- **صلاحيات الجمعية العامة :**

تنص المادة 756 مكرر 2 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه "تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة[64].

و تنص المادة 16 من المرسوم 666/83 على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة[65].

فمن خلال هاتين المادتين يتبين لنا أن الجمعية العامة تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث أنها تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة .

---

[59] المرسوم رقم 83 /666 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .

[60] القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13

[61] نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق والشهاليات والمحلات التجارية ، لبنان ، ص : 173

[62] محمد وحيد الدين سوار ، حق الملكية ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 1997 ، ص 198

[63] الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتعلق بتنظيم القانون العقاري .

[64] القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13 .[المصدر السابق]

[65] المرسوم رقم 83 /666 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية . [المصدر السابق]

- **المتصرف :**

يكون للجمعية العامة التي تتكون من جماعة الشركاء في الملك جهاز محرك والفاعل حيث يتولى تنفيذ قراراتها يدعى المتصرف حيث يعتبر الممثل القانوني للجمعية ويتولى أمرها.

- **تعيين المتصرف :**

من خلال المادة 756 مكرر 3 التي تنص على ما يلي ":ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار".[66]

- **اختصاصات المتصرف :**

بما أن المتصرف ملزم بتنفيذ قرارات الجمعية فله العديد من الاختصاصات تم ذكرها في المواد من 38 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 666/83 وهي على النحو التالي:

- يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية.
- ملزم بفرض إحترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة ، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.
- اوجب على المتصرف أن يعمل على تنفيذ قرارت الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها.وفي حالة حدوث عوائق غير متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة.
- مكلف بإدارة العمارة ،والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.
- يسهر على الهدوء في العمارة ، وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة.
- إدارة الأجزاء المشتركة من العمارة ويكفل صيانتها ، ويسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها، ويوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة، وتحديد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها .والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

- يمسك جميع وثائق الجمعية منها ما يلي :

- جميع الاتفاقيات و الأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

- دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر والقطع الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ ومستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية ويتولى تنفيذها ويطالب جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء ، وكذلك

[66] القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13 . [المصدر السابق]

يطالب الشركاء بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها علاقة بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى و أعمال التحسين .

- حق المالك الشريك في الاستعمال :

فللمالك أن يستعمل جزئه(شقته) ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخصا آخر أي لأحد ذويه إذن فهو حر في الانتفاع بشقته كيفما يشاء باعتباره ملكية مفرزة.[67]

وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية ، أي له حق إجراء التعديلات والتغيرات في حدود القوانين.

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود قانونية يجب على المالك مراعاتها إذ نصت عليها المادة من المرسوم 666/83 نظرا للجوار الخاص الذي يربط الملاك بعضهم البعض :[68]

- شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية .
- أن لا يمس بواجهة العمارة
- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.
- يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة ولا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية.
- منع الحيوانات الخطيرة.
- لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات .
- كما أنه جاء في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة وتكملة لكل ماجاء في المرسوم 666/83 حيث ذكر يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر اصحابها على إبقائها في حالة جيدة غير أنه قصد إحترام مظهر البناية وإنسجامها ، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاء أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن .[69]

- حقوق الملاك على الاجزاء المشتركة :

- **أولا / حق المالك الشريك في الاستعمال :** من خلال المادة 749 من القانون المدني ، ونص المادة 42 من المرسوم 666/83 بقولها ":يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية ،حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو

---

[67] القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13 . [المصدر السابق]

[68] المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات .

[69] المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس2014 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة .

المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ،ولا يترك بها أي شيء لمدة ما [70] .

فنستنتج أن لكل مالك سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء الآخرين وبما لهم من حقوق مساوية لحقوقه على هذه الأجزاء [71]والاستعمال يكون من دخول العمارة ،واستعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك استعمال موقف السيارات، إضافة إلى سطح العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزيوني ونشر الملابس.

ولكن هذا الاستعمال له قيود حيث يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة دون أن يضر بباقي حقوق الشركاء، ولا يجوز له إدخال أي تعديل في هذه الأجزاء بدون موافقة باقي الشركاء [72] وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 666/83 بقولها " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء ، والغاز والكهرباء .... إلا بموافقة الشركاء الآخرين".

- **أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما يقتضيه الانتفاع :**

– استعمال السلالم والمصاعد للوصول إلى شقته .

– توصيل الأنابيب والمواسير الداخلية بالأنابيب و المواسير المشتركة في الماء والغاز والكهرباء.

- **أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما اعد له :**

– فلا يجوز استعمال تلك الأجزاء المشتركة إلا فيما يتناسب مع طبيعته أو بحسب تخصيصه ،كأن يستعمل أحد ملاك الشقق المصعد لنقل الأثاث باعتبار أنه حق لنقل الأشخاص.

– لا يجوز للمالك في الدور الأرضي أن يستخدم المدخل أو الممر للجلوس فيه أو وضع أثاث أو عرض بضائع.

–لا يجوز المالك الشقة أن يستعمل فناء العمارة كحظيرة للطيور.

- الشروط واجب توافرها في حالة إحداث تعديلات :

من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي 666/83 المذكور آنفا أنه لا يجوز إدخال أي تغيير إلا بموافقة باقي الشركاء.

ولكن المادة 745 من القانون المدني المذكورة سابقا نصت على من بين الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة هو حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة، والحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة والموافقة هنا تكون بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من

---

[70] المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات . [مصدر سابق]

[71] حسن كيرة ، الموجز في أحكام القانون المدني ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1998 ص : 254 .

[72] أنور طلبة ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 6 ، د ط ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ، 1998 ص : 330 .

التجهيزات الموجودة ، وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك. أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له مثل : تغيير حجم قنوات صرف المياه أما الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة فقد نصت عليها المادة 30 من المرسوم 666/83 على أنه " : تصادق بإجماع أعضاء جمعية الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي:

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.
- إعلاء البناء أو قرارالتخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه .

18-8- إلتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة :

- واجبات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة :

لما كان إنشاء هيئة جماعية أمرا لابد منه في كل عقار خاضع للملكية المشتركة للتكفل بكافة شؤون هذا العقار، فإن تحديد واجبات كل عضو فيها اتجاهها يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو.

- المساهمة في الأعباء :

إن تمتع الملاك الشركاء للعقار أو الشاغلين له بمختلف مكوناته وبالخدمات المؤداة فيه، يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها.

- تعريف الأعباء :

هي عبارة عن مبالغ مالية معينة و محددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ، مشكلة بذلك ديونا يقتضي تحصيلها من قبل المتصرف .فإذا كان المالك ملزم أن يتحمل بمفرده نفقات حفظ و صيانة و تحسين جزئه الخاص، فإنه من الضروري مساهمته في كلفة الأعباء المشتركة مع مجموعة المالكين[73]، و هذه التكاليف تتعلق بكل ما يخص التسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة من جهة، و إدارة العمارة و صيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين.

- تصنيف الأعباء و توزيعها:

إن الأعباء المفروضة في وجود عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة لا تأخذ نفس الطبيعة، إذ ينقسم إلى صنفين، وعليه يوزع كل قسم منها توزيعا يختلف عن القسم الثاني .

- **تصنيف الأعباء** :

تصنف الأعباء الملقاة على عاتق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين إلى صنفين اثنين كما يلي:

- **أعباء الصنف الأول :**

نصت عليه المادة 47 من المرسوم المرسوم 666/83 و يتعلق بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة ،وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة للمبنى وعن أشغال التصليحات الصغرى المحدثة عليها و هذا ما يشمل:

[73] عبد الناصر توفيق العطار، تمليك الشقق والطبقات ، مطبعة السعادة ، القاهرة 1991 ص : 44

- الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة.

- إدارة العمارة ، و أجر البواب و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بذلك.

- دفع مبالغ استهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة.

- شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم والسطوع.

- مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة، و نفقات صيانتها.

- نفقات صيانة و إصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح وجميع المحلات و الأجزاء المشترك استعمالها.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل، و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير، و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

- **أعباء الصنف الثاني :**

نصت عليه المادة 49 من المرسوم 666/83 حيث يرتبط هذا الصنف من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة، و ما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها و هذا يحوي:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة و السقف الخارجي و السطح والواجهات والشرفات و المقصورات ، ورؤوس المداخن و قنوات الماء و الغاز و الكهرباء،باستثناء المخصصة منها للاستعمال الخاص، و أنابيب المواسير و صرف مياه الأمطار وغيرها.

و عموما أعباء ترميم هذه الأجزاء الشائعة، وعناصر التجهيز الجماعية، كترتيب و تبديل المصاعد، و التدفئة الجماعية.

- الضرائب و الرسوم المحتملة بأي صورة من الصور و التي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري.

- مبالغ التأمين ضد الحريق و الحوادث و المسؤولية المدنية وأضرار المياه و غير ذلك من الأخطار.

- **توزيع الأعباء :**

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لهما علاقة بالملكية المشتركة، فقد نصت المادة 48 من المرسوم 666/83 بقولها ": إذ يتحمل أعباء النوع الأول و بأقساط متساوية، بين هؤلاء الشاغلين للمحلات المذكورين الذين يجب عليها تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية "في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني و حسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة، كافة الشركاء في الملك دون غيرهم ".

- **تمويل و تحصيل الأعباء :**

- **تمويل الأعباء :**

إن تمويل الأعباء يكون من خلال وجود ميزانية احتمالية التقدير في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعباء المدرجة ضمن المخطط السنوي، و أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة و هذا على أن تكون

الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها، و ذلك إما عقب اجتماع عادي و إما عقب اجتماع استثنائي.

كما أن الجمعية العامة هي التي تحدد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ و للغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40% من قيمة تكلفة الأعمال الاعتيادية و نسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة.

- **تحصيل الأعباء :**

يتم تحصيل التكاليف من قبل المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و بإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة [74] .

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد، إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المناطة بالشاغلين و التي يدفعها هؤلاء في المواعيد المثبتة، و إما بطريقة إجبارية، فمن خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقصرين، سواء بجبرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستيفائها منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة [75] .

و طبقا لنص المادة 750 مكرر 1 من القانون المدني على أنه " :في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري [76] ".كذلك بنفس قول المادة 56 من المرسوم 666/83 وعليه فإن تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه فقد نصت المادة 57 من المرسوم 666/83 على المتصرف أن يعطيه تنبيها بضرورة دفع ما عليه و يرسل له إنذارين متتابعين مصحوبين بإشعار التسلم في غضون الشهر الموالي ليوم انتهاء المهلة المحددة و إذا لم يفد هذا الأسلوب فإن المتصرف يسلم جميع الوثائق المبينة لهذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف، يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب.

و في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع مستوجبات الصنف الثاني من الأعباء الواجبة عليه، فإن المتصرف يلزمه فورا بوجوب أداء ما عليه، بأن يرتب على حصته رهنا قانونيا لمدة الثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعينة، ولا بد من قيد ذلك في المحافظة العقارية ضمانا لحق الجمعية في حالة التصرف في العقار.

و كما يمكن للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجز لديونه لدى الغير، وهذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة .و هذا ما أكدته المادة 58 من المرسوم 666/83 .

---

[74] المواد من 52 إلى 55 من المرسوم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات . [المصدر السابق]

[75] مريم تومي المرجع السابق ص : 182 .

[76] القانون 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13 [المرجع السابق].

و طبقا لنص المادة 659 مكرر 2 و المادة 59 من المرسوم 666/83 في حالة أن الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار فيتم تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من اعتمادات المخصصة للهيئة العاجزة، من أجل تحصيل هذه الديون [77].

19- التسيير والصيانة في سياسة الجزائر :

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

لقد عرفت سياسة الجزائر في هذا المجال، ومباشرة بعد الاستقلال وحتى سنوات التسعينات، تطورات هامة، هدفت كلها إلى توحيد عمليتي التسيير والصيانة وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية [78].

19-1- تسيير الأملاك العقارية :

لكون عملية التسيير وخاصة في قطاع السكن، تكتسي أهمية كبيرة، لأنها تهدف إلى تقديم خدمات ذات طابع اجتماعي. فإن السلطات العمومية، قد أولتها أهمية معتبرة. فقد تبنت ابتداء من 1962 إجراءات تقنيين وتنظيم التسيير العقاري للسكنات الاجتماعية ، حيث عملت على إيجاد تشريعات تنظيمية، متعددة ومختلفة من شأنها ضبط عمليات التسيير، بالإضافة إلى تقليص الهيئات المسيرة.

من هذه الهيئات، الموروثة غداة الاستعمار، نجد:

- دواوين السكن ذو الكراء المعتدل (*Offices H.L.M Habitat à Loyer Modéré*) .
- دواوين البلديات، الولايات (*Offices des APC et WILAYATES*).
- شركات للسكن ذو الكراء المعتدل (*Sociétés Anonymes d ' H.L.M*) .
- تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل (*Coopératives d ' H.L.M*) .
- شركات تعاونيات السكن (*Sociétés Coopératives d'Habitat*)[79] .

---

[77] القانون 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخ في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13 [المصدر السابق]

[78] دحدوح جمال : تسيير الفضاءات الخارجية داخل المجمعات السكنية مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير معهد التسيير والتقنيات الحضرية 2001 .

[79] دحدوح جمال (نفس المرجع السابق) .

- **ملخص مراحل السياسة المتبعة للتسيير :**

المراحـــــل	المراجع القانونية	الإجراءات المتخذة
غداة الاستقلال	موروثة عن الاستعمار	**عدة مسيرين**
من 1962 إلى 1970 التسيير من طرف الدولـــــة	الأمر 020/62 الأمر 102/66 الأمر 11/70	**وضع العقارات تحت مسؤولية الولاة، ثم تحت مسؤولية الدولة، من خلال وزارة الداخلية، ثم بعد ذلك تم إدماج بعض العقارات إلى أملاك الدولة بعد حل المؤسسات المسيرة لها**
من 1968 إلى 1980 إنشاء مسيرين جـــــدد	مرسوم 59/68 مرسوم 418/68 مرسوم 437/68 مرسوم 438/68 مرسوم 31/69	**إنشاء دواوين عمومية ذات الكراء المعتدل بعد حل كل المؤسسات الأخرى**
من 1976 إلى 1984 الشروع في تقليص المســيرين	الأمر 93/76 مراسيم 143/76 213/80 – 144/76 556/83 – 502/82 177/84	تم إنشاء وتنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري، وبالمقابل تم حل الدواوين العمومية ذات الكراء المعتدل والدواوين الوطنية للسكن العائلي، فأصبح يوجد نوعين من العقارات؛ أملاك الدولة وأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري.
مرحلة التوحيد 1984	التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1983/12/31	**تحويل عقارات أملاك الدولة إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري، و منذ هذا التاريخ أصبحت المسير الوحيد لكل أنواع العقارات**
من 1984 إلى 1993 مرحلة التحســن	قرار وزاري مشترك بتاريخ 1985/06/01 مرسوم 85 /270 مرسوم تنفيذي 147/91 مرسوم تنفيذي 08/93	**إجراء تعديلات على المراسيم المحددة لكيفيات تنظيم، عمل و مهمة دواوين الترقية و التسيير العقاري، حتى أصبحت مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري**

المصدر : دحدوح جمال (2001)

20– صيانة الأملاك العقارية :

من أهم المراجع القانونية التي تشير إلى صيانة الإرث العقاري والحضيرة العقارية ، نذكر ما يلي:

- المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أكتوبر 1976 ، المتعلق بصيانة الإرث العقاري، أشغال التهيئة، الإنارة، تهيئة الحدود والمساحات الخضراء ، هذا المنشور ينص على وجوب توفير إطار حياة لائق للسكان، ويحث المسؤولين المحليين على إنجاز كل أشغال التهيئة، بما فيها الإنارة العمومية، الحدود والمساحات الخضراء.

- المنشور الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980 ، المتعلق بصيانة الإرث العقاري ، ينص على وجوب صيانة الإرث العقاري، خاصة الفضاءات الحضرية، ويؤكد على مسؤولية البلديات المعنية، لتسيير وصيانة هذه الفضاءات.
- المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982 ، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء. الذي يؤكد على أن الحفاظ على الإرث العقاري، يعد من أهم الأولويات للهيئات المسيرة، التي يجب أن تقوم بإعداد برنامج سنوي للتدخل، والتفكير في توفير الاعتمادات المالية اللازمة، ويحث على وجوب مشاركة البلدية فيما يخص الفضاءات الحضرية.
- المنشور الوزاري رقم 23211 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بتحسين محيط الأحياء ومشاركة السكان ، الذي يحث المسؤولين على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسين محيط أحيائهم.
- المنشور الوزاري رقم 23212 المؤرخ في 18 أوت 1982 ، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء ، يذكر بالتوجيهات الواردة في المنشور المؤرخ في 3 فيفري 1982.
- المنشور الوزاري رقم 23213 المؤرخ في 18 أوت 1982 ، المتعلق بالصيانة الدائمة للإرث العقاري. هذا المنشور يحث على وجوب تحديد برنامج للتدخل من أجل صيانة الإرث العقاري وضمان النظافة والأمن داخل الأحياء بصورة دائمة.
- المنشور الوزاري المؤرخ في 1 أوت 1983 ، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية، والشبكات المختلفة، الذي يحث على وجوب إنجاز أشغال التهيئة الخارجية، المساحات الخضراء، تهيئة المساحات الغير مبنية (الفضاءات الحضرية)، إنجاز الشبكات المختلفة ووجوب إنجاز أسوار خاصة بكل حي.
- المنشور الوزاري المؤرخ في 4 جانفي 1984 ، المتعلق بالحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجديدة،هذا المنشور يذكر من جديد بمسؤوليات ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة، والبلدية من جهة أخرى، وهي على التوالي، صيانة العمارات وصيانة الفضاءات الحضرية وذالك من أجل الحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية.
- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 ، المعدل والمتمم له.هذا المرسوم يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997 ، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية. هذا المرسوم يحدد إجراءات التسيير للحساب بواسطة عقد يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري، والقائم بإدارة الأملاك العقارية، "و هو نوع من التسيير المشترك"[80].

20-1- تمويل عمليات الصيانة في الأحياء السكنية الجماعية :

مصادر هذا التمويل تعتمد أساسا على مداخيل الإيجار، إن مداخيل الإيجار حاليا تخصص لخدمة ثلاثة عناصر هي :

- **تسديد الديون** (الديون المقترضة لإنجاز المشاريع) .
- **تغطية مصاريف التسيير الإداري** (أجر العمال، تجهيز الإدارة) .
- **مصاريف النظافة والصيانة** (شراء أدوات التنظيف، ومواد الصيانة) .

[80] دحدوح جمال (نفس المرجع السابق) .

حيث العنصرين، الأول والثاني، يستفيدان من مداخيل الإيجار الأساسي. يتم توزيع هذه المداخيل على التوالي: الثلثين (3/2)، لخدمة العنصر الأول، والثلث البـاقي (3/1) لخدمة العنصر الثاني. أما العنصر الثالث فإنه يستفيد من مداخيل الـجزء الإضافي الـذي يحدد جزافيا بنسبة 30 % من الإيجار الأساسي [81].

21- سياسة التحسين الحضري في الجزائر :

عندما نتكلم عن المدينة الجزائرية يتبين لنا أن كل الأحياء متتابعة ومتشابهة ، واجهات مشوهة المظهر ، أرصفة متدهورة ، مساحات خضراء عشوائية وغير مهيأة ، أماكن وضع النفايات مبعثرة ، بنايات بدون قيمة ،ممارسات غير حضرية من قبل المستعملين (تدخلات عشوائية فردية) ومنه كان لابد من إنتهاج سياسات فعالة وواقعية تتماشى مع الإمكانيات الإقتصادية للدولة الجزائرية من أجل تحسين والمحافظة على الثروة العقارية بالبلد .

21-1-المراحل المهمة للتعمير في الجزائر:[82]

عرفت الجزائر منذ الإستقلال عدة مراحل في مسارها نحو التعمير وقد عرفت كل مرحة خصوصية محددة ويمكن تلخيص أهم المراحل في الجدول رقم (03) :

الجدول رقم (03) المراحل المهمة للتعمير بالجزائر

الفترة	المشاريع
1970-1962	هي مرحلة تتوافق مع إعادة امتلاك و إستحواذ المدن على الحضيرة التي تم تحريرها بعد الإستقلال
1985-1970	تشبع المدن بسب الهجرة الريفية التي أدت إلى ظهور السكنات الفوضوية والأحياء القصديرية
	إنطلاق مخططات رباعية للتطور والتنمية ، بدأ الدولة في برامج السكنات والتجهيزات والمناطق الحضرية السكنية الجديدة *ZHUN*
2000-1985	إعادة تنظيم وتعديل السكنات الفوضوية
	وضع أدوات تعمير جديدة سنة 1990
	إعطاء إشارة لبدأ الدراسات العمرانية
	بدأ الدولة في العديد من المشاريع المخطط والمبرمج لها
2004-2001	إنطلاق عمليات للتحسين الحضري
	إنطلاق مشاريع للسكن والتجهيزات
2007-2005	الإنفراج المالي سمح بإعادة العمل في مشروع ميترو الجزائر العاصمة والطريق السريع شرق-غرب
	إنشاء وزارة خاصة بالمدينة
	إصدار القانون التوجيهي للمدينة

المصدر : حفيان عبد الرحيم (2007)

21-2 - التحسين الحضري في أدوات التهيئة والتعمير:

العديد من النصوص القانونية في الجزائر تنظم عمليات التحسين الحضري دون أن تمثل في أي مرة قلق أو مشكلا خاصا بهدفها ، والتي تستطيع أن تؤطر في المخطط القانوني وتجعلها فعالة أكثر .

[81] دحدوح جمال تسيير الفضاءات الخارجية داخل المجمعات السكنية مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير معهد التسيير والتقنيات الحضرية 2001 جامعة المسيلة .

[82] hafiane abdrrahim: les projets d'urbanisme récents en Algérie 43 Rd ISOCARE congres, 2007

من بين ترتيبات القانون 90/08 المؤرخ في 07/04/90 المتعلق بالبلدية في مجال التحسين الحضري وحماية الإرث الحضري نلاحظ تسجيل النقاط التالية :[83]

- حماية المواقع والمعالم ذات القيمة التاريخية.
- البلدية لها القدرة على حماية فضائها العمراني،من خلال المادة 106 من القانون شجعت تدخل الجماعات السكانية للأحياء في عملية حماية وصيانة وإعادة تجديد المباني في الأحياء.
- الحفاظ على الخصائص الجمالية والمعمارية للمدينة.
- المواد 107،108تخصص للبلدية أعمال الرقابة والحماية والصحة العمومية ، فهي مسؤولة على صيانة المساحات الخضراء وكل العمليات التي تسمح بتحسين إطار الحياة في الوسط الحضري.

21-3- الأدوات المطروحة من قبل الوزارة الخاصة بتحسين إطار الحياة :

-البطاقة الاجتماعية العمرانية : *la carte sociale urbaine (CSU)*

هذه الأداء جاءت عن طريق قانون التوجيه العمراني تسمح بـ :

- تقوية وتدعيم الترابط الإجتماعي 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

-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 .

21-4- سياسة التحسين الحضري في الجزائر :

لم يحظ التحسين الحضري بالاهتمام الكافي في برامج سابقة بسبب انشغال الدولة بالدرجة الأولى بالإنتاج الكمي للسكنات لامتصاص العجز في تلبية حاجات مواطنيها .

حاليا، وأمام وضعية الإهمال و اللاتسيير التي تمس جزءا هاما من الحظيرة العقارية الوطنية ، سجلت الدولة تحقيق أعمال خبرة تقنية وتشخيص اجتماعي واقتصادي للحظيرة القديمة على مستوى بعض المدن الكبرى ، و هو ما يترجم سعي الدولة لتحسين الحالة المعيشية وتحسين وضعية مواطنيها عبر البرامج القطاعية الضخمة المقررة في إطار البرنامج التكميلي لدعم النمو الاقتصادي 2005-2009.

وقد أتى برنامج التحسين الحضري في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي الأول 2001-2004 ليدعم ببرنامج دعم النمو الاقتصادي 2005-2009، و في هذه الفترة ظهر الاهتمام الكبير بهذه السياسة في إطار المخطط الخماسي الأول 2005-2009، حيث أنه قد وضعت ميزانية مشاريع التحسين الحضري في المرتبة الثانية بعد مشاريع السكن، بميزانية تقدر بحوالي 300 مليار دج وميزانية إضافية تقدر ب 97 مليار دج [84] (جريدة المساء صادرة بتاريخ 2010/03/10 ، جريدة النهار صادرة بتاريخ 2010/02/07) و تقتضي عمليات التحسين في هذا المخطط بإعادة تأهيل مختلف قنوات شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب و صرف

[83] القانون 09/08 المؤرخ في 90/04/07 المتعلق بالبلدية .

[84] WWW.MHV.gov.dz

المياه المستعملة وسيول الأمطار وكذا الطرقات والإنارة العمومية والمساحات الخضراء، وإنشاء مساحات للعب وأخرى لركن السيارات .

أكثر من 4 ملايين مسكن بنيت في أربعين سنة بالجزائر
300 مليار دج خصصت للتحسين العمراني

أكد المفتش العام للتعمير بوزارة السكن والعمران السيد نايت سعادة أمس أنه تم بناء أكثر من 4 ملايين سكن خلال أربعين سنة الماضية على المستوى الوطني، موضحا أن البلاد قد أحصت أقل من مليوني سكن قبل 1962 وانطلقت في برامج انجاز مليوني وحدة سكنية في إطار المخططين الخماسيين 2004 - 2009 و2010 - 2014 .

■ ق/و

وأضاف المسؤول خلال يوم اعلامي تحسيسي حول قانون مطابقة البناءات وإتمامها أمس بعين تموشنت بأن هذه الحظيرة العقارية يجب أن تستجيب لقواعد العمران وان قانون مطابقة البناءات يشكل فرصة للمواطنين الذين هم في حاجة الى تسوية وضعية مساكنهم، مشيرا إلى أن السلطات العمومية عملت من جهتها على تحسين وضعية التعمير بأزيد من 12,000 حي سكني تأوي حوالي 20 مليون ساكن.

كما أبرز المفتش العام للتعمير بأن السلطات العمومية خصصت للسنوات الخمس الأخيرة غلافا ماليا قيمته 300 مليار دج للتحسين العمراني والمرافق محذرا أنه لا يمكن مستقبلا الخوض في بناء وعاء عقاري دون تهيئة وإقامة شبكات.

وأكد السيد نايت سعادة أن أدوات تهيئة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الاراضي ضرورية في برنامج البناء، مذكرا بدور رؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال اعداد هذه المخططات بجماعاتهم المحلية.

وأضاف أن هذه المخططات تجلب الثروة للبلدية، مما يسمح بإنجاز تجهيزات عمومية ومساكن ومرافق أخرى لفائدة المواطنين مشددا على ضرورة توفر رخصة للبناء قصد تجنب الهدم.

ولدى تطرقه الى قانون المطابقة واتمام البناءات أشار نفس المتدخل الى صدور ستة مراسيم تنفيذية في عام 2009 من أجل تسهيل تطبيقه، حيث تؤكد هذه النصوص إلزامية قبول البلدية لكل ملفات التسوية وأنه من صلاحيات الدائرة رفضها مع امكانية اللجوء الى الطعن لدى اللجنة الولائية من قبل المعني بالأمر.

ومن أجل التطبيق الجيد لهذا القانون يتعين على كل الأطراف المعنية فهمه والتحكم فيه وبالتالي تحسيس المواطن للامتثال له وان هذا الأخير يمكنه بموجب هذا القانون الحصول على عقد الملكية والتمتع بكل الحقوق التي يخولها له.

وللاشارة ضم هذا اللقاء السلطات المحلية وتقنيين في التعمير وممثلي مكاتب دراسية ومنتخبين.

■ ١

المصدر : جريدة المساء الأربعاء 10 مارس 2010 صفحة 03

النهار

10

الأحد 07 فيفري 2010 الموافق لـ 22 صفر 1431 هـ

برنامج تحسين النسيج الحضري بالبلديات ينتهي أواخر السنة

30 مليار دينار لترميم الأحياء القديمة وتحسين مظهر واجهات العمارات في العاصمة

كشفت لجنة المالية - الإقتصاد وترقية الإستثمار، عن تخصيص ميزانية معتبرة تقدر بـ30 مليار دينار لإعادة تهيئة النسيج الحضري والعمراني في أربع بلديات في العاصمة، وفق برنامج مكثف أعدته المصالح المختصة من أجل رفع مستوى التهيئة في العديد من الأحياء الرئيسية في وسط الولاية.

حسيبة كروش

وفي هذا الصدد قالت « لرجان صليحة » رئيسة اللجنة إن العملية هذه ستمس أربع بلديات الواقعة وسط الجزائر العاصمة، وهذا بكل من بلدية الجزائر الوسطى، باب الواد ، القصبة والأبيار والتي تم تخصيص لها ميزانية معتبرة تقدر بـ30 مليار دينار قدمت كإعانات مباشرة لبلديات الولاية للمساهمة في رفع مستوى التهيئة في أحيائها مع إعادة الوجه الجمالي لها من خلال إدماج الأرصفة وترميم الطرقات والإنارة الجيدة ذات المقاييس العالمية، وأشارت ذات المتحدثة إلى ضرورة حث التجار من أجل تجميل محلاتهم التجارية من الخارج وهي الإجراءات التي تدخل في إطار مشروع برنامج تحسين النسيج العمراني للجزائر البيضاء، هو الإنجاز الذي من المتوقع إنهاء أشغاله أواخر السنة الجارية. والجدير بالذكر فإن إقليم الولاية عرف خلال السنة الماضية عملية إعادة تهيئة الأقواس المتواجدة أسفل عمارات حي "زيغوت يوسف"، "شيفي فارا"، و"أول نوفمبر"، وكذا قاعة ابن خلدون وبعض المعالم التاريخية والأثرية كفندق التجار، بالإضافة إلى قصر مصطفى باشا الذي تم تخصيص له ميزانية معتبرة تقدر بأكثر من 500 مليون دينار، كما هذا تم اقتطاع أكثر من 300 مليون دينار لترميم موقع السيدة الإفريقية.

المصدر : جريدة النهار الأحد 07 فيفري 2010 صفحة 10

21-5- الجانب القانوني للتحسين الحضري :

تقوم السلطات العمومية بأعمال تخص إعادة التأهيل وإعادة التجديد للأحياء والمجمعات الحضرية ، ولهذا وضعت عدة نصوص قانونية ، وهذه النصوص تكون قاعدة للتسيير في هذا القطاع وهي على النحو التالي:

- قانون 06/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنظيمها.
- التعليمة الوزارية رقم 08 المؤرخة في 01 أوت والمتعلقة بتحسين الإطار المعيشي في المناطق السكنية غير الصحية.
- المنشور الخاص بوزارة السكن والعمران المرافق لتحسين الإطار المعيشي.
- مدونة من وزارة السكن والعمران رقم 540 المؤرخة في 2001/05/20 الموافقة لعمليات هيكلة طرق السكن والخصائص الاجتماعية والتحسين الحضري.
- مدونة رقم 02 المؤرخة في 2007/10/26 الصادرة من وزارة السكن والعمران المتعلقة بنوعية أشغال الطرق والبناء.
- قانون يحدد بصفة عامة مهام البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري *(OPGI)*في هذا المجال، فحسب الوثيقة الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والتعمير والمديرية العامة للسكن في 1980/12/15 أثبتت أن أعمال الصيانة المتعلقة بالطرق والشبكات المختلفة والإنارة العمومية والمساحات الخضراء تعود مسؤوليتها للبلدية.
- وفي مذكرة أخرى لوزارة السكن والتعمير في 1984/01/04 نصت على أن البلدية مسؤولة في كل الأحوال عن صيانة الطرقات وشبكات تصريف المياه والإنارة العمومية وكذا تهيئة المساحات الخضراء ، في حين أوكلت مهمة تسيير الإطار المبني إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- القانون 90/08 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- القانون 90/29 المؤرخ في 1990/12/11 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- القانون 09/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.
- المنشور المؤرخ في 1994/08/29 المتعلق بإعادة إحياء الأراضي العمرانية القابلة للتعمير وتهيئة الأراضي المتعلقة بالسكن وترقية العقار والمتعلقة كذلك بتهيئة الأراضي المسيرة من قبل الجماعات المحلية إبتداءا من 1990.
- المنشور الوزاري المؤرخ في 1993/03/30 من اجل أعمال التهيئة العقارية المتعلقة بالبرنامج العمومي التي أصبحت ضرورية عن توسيع استعمال القروض الموجودة من أجل إحياء العمليات من بين هذه العمليات توجد منها الموقعة في البلديات من اجل ترقيتها وتحسين الإطار المعيشي .
- التعليمة الوزارية رقم 98 المؤرخة في 1995/06/03 المتعلقة باللامركزية وتسيير عمليات الدراسة والتهيئة وإحياء القرارات المتعلقة بالتهيئة وتعمير المناطق المخصصة لبرنامج السكن الاجتماعي.
- أولوية التمويل المتعلقة بعمليات التدخل تكون عن طريق التنسيق مع الجماعات المحلية والقرار يتوقف على المجلس الشعبي الولائي مع مشاركة المصالح التقنية المعنية ، قبل البدء في المراجعة من اختيار الشخص الذي سيقوم بالأعمال (المقاول).

في 1996 التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخ في 28 أكتوبر 1996 الذي جاء من اجل تدعيم وتهيئة الأماكن السكنية عن طريق تمويل البرامج التنموية الاقتصادية والاجتماعية .

21-6- الخطوات الإدارية (الأدوات الإدارية للتحسين الحضري) :

جاءت من أجل بدأ الدراسات والأعمال وتعتمد على المبادئ التالية :

- المناقصة حيث يجب أن تكون منظمة.

- تحديد عمليات كل مقاول أو شركات المقاولات (العمليات التي سيتم تجسيدها).
- إختيار العمليات يكون حسب الإمكانيات المتوفرة ويجب ضمان جيد لنوعية العمل .

الأهداف المحددة للتدخل على مستوى الأحياء :

من أجل تلبية متطلبات السكان يجب تحديد حاجاتهم وتوقعاتهم حيث أن هذه المهمة لا تتم عن طريق تحقيق اقتصادي واجتماعي بل يجب إشراك السكان بعد تحديد طموحاتهم ورغباتهم، كما يجب وضع أهداف التدخل التي يمكن تلخيصها في :

- تحسين الفضاء الخارجي للأماكن العمومية الموجودة في الأحياء .
- تحسين النوعية البيئية والجمالية لمدخل المدينة وتكثيف المساحات الخضراء في الأحياء .
- خلق فضاءات عمومية من أجل تقوية العلاقات الاجتماعية .
- ضمان الراحة للسكان وإعطاء صورة جديدة للأحياء .
- تجسيد وإنجاز مساحات لعب خاصة بالأطفال وتجهيزات رياضية من أجل الشباب .

22- المساحات الخضراء تركيبة صحية في التحسين الحضري لإطار الحياة :

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 10م^2 من المساحات الخضراء، الجزائر أصدرت في 2007 قانون جديد 06/07 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 [85].

1-22- أهم النصوص التشريعية المتعلقة بحماية المساحات الخضراء :

من أهم النصوص التشريعية المتعلقة بالتعريف بالمساحات الخضراء وحمايتها وصيانتها ماجاء في القانون 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها السابق الذكر ومن أهم المواد المذكورة فيه[86] :

المادة 02 : يهدف تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها في إطار التنمية المستدامة على الخصوص إلى ما يأتي :

- تحسين الإطار المعيشي الحضري .
- صيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الموجودة .
- ترقية إنشاء المساحات الخضراء من كل نوع .
- إلزامية إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء ، تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة .

من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري يعطي أولوية لصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء بإعتبارها عنصر عمرانيا يؤدي إلى تحسين الإطار المعيشي الحضري ، كما أنه يؤكد على ضرورة إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء غير أن الملاحظ للمدينة الجزائرية وخاصة في المدن الداخلية والمتوسطة يرى بأن المساحات الخضراء تكاد تنعدم في المحيط الحضري في التجمعات السكنية سواءا

---

[85] empreitevez.dz blog.com/article 186192.htm

[86] القانون 06/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها .

الجماعية أو الفردية وما يوجد من مساحات خضراء داخل هذه الاحياء هو مجرد محاولة من طرف المستعملين من أجل خلق مساحات خضراء وتنشأ في غالب الأحيان من طرف سكان الطوابق الأرضية في السكنات الجماعية .

23 - تهيئة المساحات الفارغة :

المساحات الفارغة الغير مبنية يجب أن تكون أماكن لتجهيزات مهيكلة للفضاء لأنها تلعب دورا كبيرا في تحسين وتهيئة الفضاءات الحضرية (أماكن عمومية، مواقف، فضاءات اللعب، التجهيزات الرياضية ...) وهي الفضاءات التي تكون فارغة لكن السكان يستغلونها في غير وظيفتها مساهمين بذلك في تلويث الوسط وهذا من خلال تحويلها ألى أماكن لرمي المزابل والقمامات، وبعض الفضاءات تستعمل كأسواق وأماكن للبيع بطريقة غير قانونية ، والمساحات الصغيرة بين الجزيرات للمدينة تستعمل كمواقف للسيارات بطريقة عشوائية ، إن بقاء هذا التدهور يعمل على تشويه صورة المدينة ويعرض الأشخاص للأمراض والأوبئة .

سياسة التحسين الحضري في الجزائر من أحياء مراقد إلى فضاءات نابضة

الأهداف	الآليات التقنية	التمويل	الإدارة
- الارتقاء بالبيئة السكنية. - تعظيم فرص تجويد إطار المعيشة وجودة الحياة. - تسهيل فرص الحصول على المنافع العامة (الشبكات). - تطوير التكفل بالنظافة والسلامة والراحة.	- تدخل على المجال العمومي - إعادة الاعتبار - تدخل على الإطار المبني - إعادة التأهيل	300 مليار دج للفترة (2006 -2008) تشمل تحسين جودة الحياة	الفاعلون: - الدولة - الولاية - البلدية - صاحب المشروع - صاحب الإنجاز - جمعيات الأحياء

المصدر : د-محمد الهادي لعروق،مخبر التهيئة العمرانية،سياسة التحسين الحضري آليات الارتقاء بجودة الحياة في المدن الجزائرية، جامعة منتوري قسنطينة

-خلاصة الفصل :

انطلاقا من فرضيات بحثنا والتي كانت على النحو التالي :

- ❖ التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية والتهيئة الخاصة بها لا تلبي حاجات المستخدم مما يؤدي إلى تدخله على الإطار المبني والغير مبني مما يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية.
- ❖ التدخلات المطبقة من أجل صيانة أو ترميم أو تحسين الأحياء الجماعية غير فعالة ولا يظهر أثرها على أرض الواقع لوجود خلل في مرحلة من مراحل هذا التدخل .
- ❖ عدم تطبيق القوانين الخاصة بالمحافظة على المحيط الحضري داخل التجمعات السكنية كان سببا في تدهورها.

- ✓ ومنه فقد ارتأينا أنه من الجانب المنطقي والمنهجي أن نبدأ بحثنا بجملة من المصطلحات والمفاهيم وركزنا في ذلك على مجموعة من المفاهيم والمصطلحات التقنية التي تخص مجال بحثنا حيث تعرفنا على بعض التدخلات العمرانية التي تمس مكونات المدينة في إطارها المبني والغير مبني والتي من شأنها أن تقلص من مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية، وهنا نستنتج أنه لا بد من إجراء تحليل معمق حول أي مظهر من مظاهر التدهور التي ستصادفنا من أجل تحديد العملية الأنجع للرقي بإطار الحياة الحضرية .
- ✓ ومن خلال معرفتنا لمختلف الصيغ السكنية الموجودة نستنتج وجود سياسة حقيقية لتوفير السكن لمختلف شرائح المجتمع وهذا بالرجوع إلى الدخل الفري للأشخاص .
- ✓ كما أنه ومن خلال إطلاعنا على معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري وخاصة القرار المؤرخ في 2012/12/31 المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية العدد 06 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والتي كانت من مواده تحسين النوعية المعمارية والعمرانية وكذا تطرقه إلى الجوانب التقنية من مساحة السكنات وكذا نوعية مواد البناء الواجب استعمالها نستنتج أن الدولة الجزائرية انتقلت من النظرة الكمية في إنتاج السكنات من أجل سد الطلب على المستوى الوطني إلى النظرة الكيفية النوعية من اجل الإرتقاء بالبيئة السكنية داخل المجمعات الحضرية وكذا بالمظهر العام للمدينة .
- ✓ وبالرجوع إلى القوانين والمراسيم التي تضبط تسيير وإستعمال الملكية المشتركة في التشريع الجزائري ومن أهمها ما جاء في :

- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19
- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات .
- الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم القانون العقاري .
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة .

ولعلى من أهم ما نستنتجه من هذه القوانين والمراسيم أن لكل مالك سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء الآخرين وبما لهم من حقوق مساوية لحقوقه على هذه الأجزاء.ولكن هذا الاستعمال له قيود حيث لا يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة وهذا دون أن يضر بباقي حقوق الشركاء، ولا يجوز له إدخال أي تعديل في هذه الأجزاء بدون موافقة باقي الشركاء وللمالك أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية ، أي له حق إجراء التعديلات والتغيرات في حدود القوانين.

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود قانونية يجب على المالك مراعاتها :

- شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية .
- أن لا يمس بواجهة العمارة
- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.
- منع الحيوانات الخطيرة.
- لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات

✓ ومن خلال إطلاعنا على المراجع القانونية الخاصة بتسيير الحظيرة السكنية نستنتج :

أصدرت عدة مراسيم متتالية، خاصة في السنوات (70 ، 80)، حيث هدفت في مجملها إلى تقليص عدد المسيرين، إلى أن تم إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، وذلك ابتداء من سنة1976.

تحديد الصلاحيات والمهام فقد أوكلت مهمة الحفاظ على الإطار المبني داخل المجمعات السكنية الجماعية لدواوين الترقية والتسيير العقاري أما الإطار الغير مبني فهو من صلاحيات البلدية.

فكرة تمويل عمليات الصيانة تأخرت إلى غاية سنة 1983، حيث فكرت السلطات العمومية في تخصيص مبالغ مالية من الإيجار، لخدمة عمليات نظافة وصيانة العمارات.

✓ كذلك تناولنا في هذا الفصل موضوع المساحات الخضراء كتركيبة صحية في التحسين الحضري لإطار الحياة وقد إعتمدنا في تناولنا لهذا الجزء في بحثنا إلى القانون رقم 06/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها والذي نستنتج من خلاله أن المشرع الجزائري يعطي أولوية لصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء بإعتبارها عنصرا عمرانيا يؤدي إلى تحسين الإطار المعيشي الحضري كم انه يؤكد على ضرورة إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء .

✓ لقد تطرقنا إلى سياسة التحسين الحضري المنتهجة في الجزائر والتي لم تحظى بالاهتمام الكافي سوى مؤخرا بسبب إعطاء الأولوية للإنتاج الكمي للسكنات دون مراعاة الجوانب الأخرى، أما في الآونة الأخيرة فقد برز اهتمام الدولة بالجانب الجمالي والصحي للأحياء وإشراك السكان في ذلك وهذا من خلال إتباع عدة تدابير منها إصدار قوانين تعمل على التسيير الأمثل للمدن منها القانون التوجيهي للمدينة

كما أنه يمكننا تسجيل عدة ملاحظات بالنسبة لعملية التحسين الحضري في الجزائر وهي :

- الأداة القانونية المصاحبة لعملية التحسين الحضري موجودة .
- وجود إرادة أو توجه سياسي يسمح أو يشجع على عملية التحسين الحضري .
- توفر الإعتمادات المالية الخاصة بعملية التحسين الحضري .

ومنه موضوع التحسين الحضري موضوع غاية في الأهمية، لأنه يعمل على رفع المستوى الإجتماعي و الإقتصادي، وإيجاد نوع من الترابط بين الإنسان و الفضاء، مما يؤدي إلى مساهمة السكان في الحفاظ على المحيط الذي يعيشون فيه ومشاركتهم في التخلص من مظاهره السيئة.

الفصل الثاني
التجربة المحلية والتجربة العالمية في مجال التحسين الحضري التقاطعات والإختلافات

مقدمة :

اخترنا عنونة هذا الفصل بالعنوان التالي : التجربة المحلية والتجربة العالمية في مجال التحسين الحضري التقاطعات والاختلافات وإرتأينات أن تكون المقارنة بدولة متقدمة من اجل الوقوف على الوسائل التقنية والحديثة في مجال معالجة المشاكل التي تعاني منها السكنات الاجتماعية المستعملة، وجذبتنا التجربة الفرنسية في هذا المجال لوجود عدة هيئات أمكننا التواصل معها نذكر منها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري (ANRU) المدرسة الوطنية للتجديد الحضري بفرنسا، أما المستوى الوطني فقد اخترنا ولاية وهران بإعتبارها من المدن الكبرى في الجزائر وولاية سطيف مدينة داخلية لوجود عمليات تدخل على الأحياء السكنية الجماعية بها شانها شأن باقي المدن الجزائرية التي استفادت من عملية التحسين الحضري وهذا من أجل الارتقاء بجودة الحياة داخل المدن وتحسين إطار الحياة الحضرية .

1 - تجارب التحسين الحضري بالجزائر :

1 1 - النموذج الأول مشروع التحسين الحضري بحي 900 مسكن بمدينة الخروب ولاية قسنطينة :

1 2 - **تقديم مدينة الخروب :** تقع مدينة الخروب شمال شرق الجزائر و بالضبط على السهول العليا القسنطينية . تبعد عن الساحل بحوالي 100كلم ، و عن العاصمة الجزائر بحوالي 423 كلم ، و عن الحدود التونسية بحوالي 240 كلم يحدها من الشمال جبل الوحش (1281 م) و شرقا جبل أم سطاس (1326 م) و من الغرب واد بومرزوق أما من الجنوب فالمنطقة مفتوحة على السهول العليا[87]

- **تقديم الحي :** يقع حي 900 مسكن، شمال بلدية الخروب (مخطط شغل الأرض C02) بمساحة قدرها 10 هكتار، حيث يحده :
- من الشمال : حي الإخوة سبيكة.
- من الجنوب : حي144 مسكن (COPREBA) وحي جينيسيدار .
- من الشرق : حي 512 مسكن (CNEP) .
- من الغرب : تحصيص الهناء .
- بدأ في إنجازه سنة 1985 وانتهت به الأشغال سنة 1988 وذلك تحت إطار ما يسمى بسياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) .

تقدر مساحة حي 900 مسكن بمدينة الخروب 10 هكتار و كغيره من أحياء مدينة قسنطينة عرف مشروع لتحسين الجال الحضري سطر من طرف السلطات المختصة في التعمير و على رأسها وزارة السكن و العمران الممثلة بمديرية التعمير و البناء لولاية قسنطينة حيث تم طرح مناقصة وطنية مفتوحة سنة 2008 م للقيام بمشروع تحسين حضري بهدف الارتقاء بالإطار المعيشي للسكان وفيما يلي سنبرز أهم النقاط و التفاصيل التي جاء بها المشروع

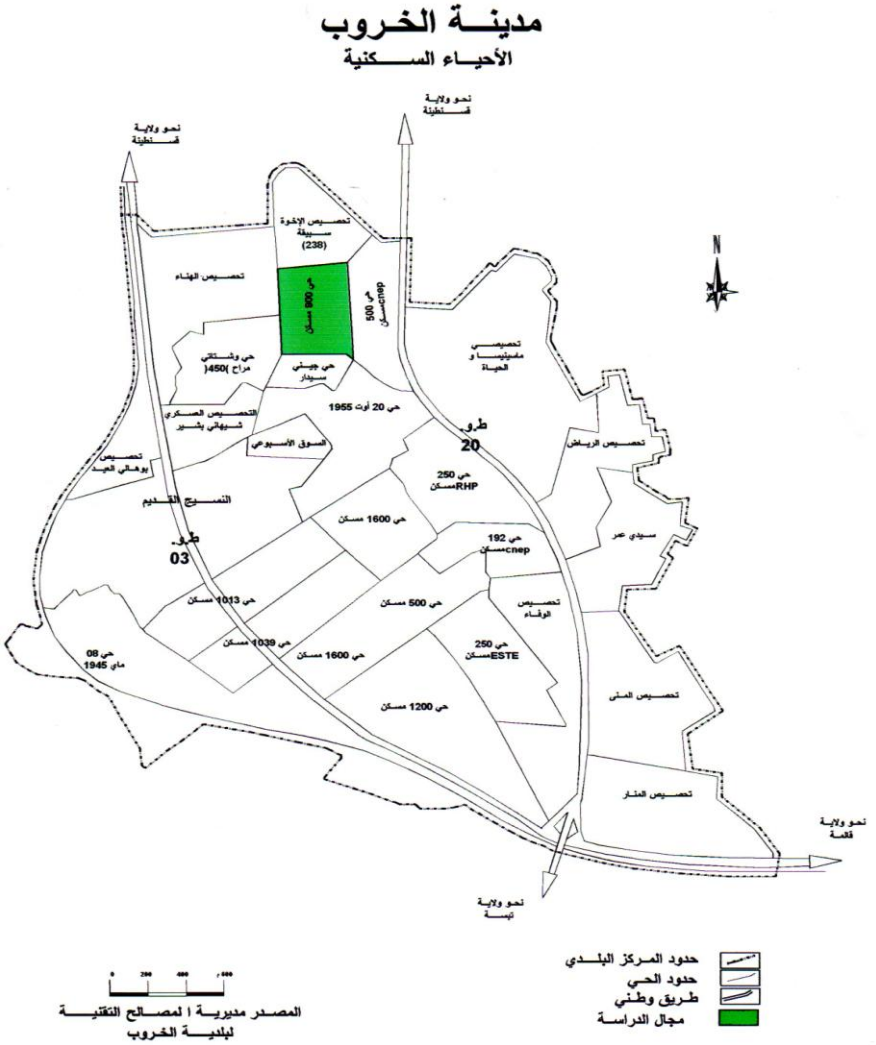
1 3 - البطاقة التقنية للمشروع :

- ✓ العملية : التحسين الحضري.
- ✓ رقم العملية : NF .5.721.2.262.125.07.46

[87] لرقط مليكة ، مذكرة ماجيستار: التنمية البيئية ببلدية الخروب معهد علوم الأرض، فرع التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة 2010 .

✓ صاحب المشروع : مديرية التعمير و البناء قسنطينة .

خريطة رقم (01) : موقع حي 900 مسكن بالنسبة لمدينة الخروب



1 4 - محتوى المشروع :

تم تقسيم مشروع التحسين الحضري لحي 900 مسكن نحو ثلاث حصص و تتمثل في :

- الحصة الأولى: التهيئة الخارجية و التطهير .
- الحصة الثانية: الإنارة العمومية.
- الحصة الثالثة: تعبيد الطرق، و كانت المناقصة غير مجدية .
- حصة الأشغال للتهيئة الخارجية و التطهير:
- البطاقة التقنية:
  - فازت بالصفقة مقاولة خاصة بقيمة مالية 73.919.434.88 د.ج.
  - رقم الصفقة:2008/177/721
  - تاريخ بداية المشروع :28 جانفي 2009.
  - تاريخ التسليم: جانفي 2010.

- مدة المشروع: 12 شهرا.

متابعة الأشغال :

عند تسليم مشروع التهيئة الخارجية و التطهير كانت نسبة التقدم بالأشغال حوالي 97% ، ومن خلال الجدول التالي (04) سنلخص أهم أقسامه ونسبة تقدم الأشغال بكل شطرعند التسليم :

جدول رقم (04) :متابعة أقسام المشروع ونسب التقدم بكل قسم

رقم	نوع الأشغال	نسبة التقدم %
I	**التهيئة الخارجية**	% 100
01	تعبيد الأرصفة و ممرات الراجلين	% 100
02	تهيئة السلالم و مدرجات المشاة	% 100
03	تهيئة مساحات التسلية و اللعب	% 100
04	التشجير و تهيئة المساحات الخضراء	% 95
II	**التطهير**	
01	تمهيد الحفر على مراحل	% 100
02	فرش الرمل بسمك 20سنتمتر	% 100
03	ردم الحفر بالتربة العادية	% 100
04	النقل إلى المفرغة العمومية	% 100
05	بالوعات بغطاء فولاذي أو إسمنت مسلح مضغوط 350 كغ/م3	% 100
06	قناة من الإسمنت المضغوط	% 100
07	معالجة و تنظيف البالوعات وشمولية التنظيف والوضع تحت الخدمة	% 100

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة

صورة رقم01 : الأرصفة قبل المشروع

صورة رقم02 : الأرصفة بعد المشروع

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة

صورة رقم 03 : تهيئة السلالم

صورة رقم04 : تهيئة ممرات المشاة

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة

5-1 حصة الإنارة العمومية :

البطاقة التقنية:

فازت بالصفقة مقاولة خاصة و قدرت تكلفة الأشغال بها 5.037.774.00 دينار جزائري.

تاريخ التسليم : جويلة 2009.

مدة المشروع : شهر.

متابعة الأشغال:

عند تسليم مشروع تجسيد الإنارة العمومية كانت نسبة التقدم بالأشغال100% ، ومن أهم الأشغال المنجزة :

إصلاح المصابيح المعطلة.

تجديد شبكة التزويد بالكهرباء للإنارة العمومية.

إضافة أعمدة إنارة جديدة بين العمارات.

المشاكل و العراقيل التي واجهت المشروع:

عرفت الأشغال لمشروع التحسين الحضري بروز عدد من المشاكل المجالية التي عرقلت السير الجيد لمختلف مراحله، و لقد قام مكتب الدراسات المختص بمتابعة الأشغال بمراسلة المسؤول الأول لبلدية الخروب و طرح عليه الانشغالات و قام بتحديد تلك المشاكل ممثلة فيما يلي:

مشاكل متعلقة بتسربات في قنوات مياه الشرب:

من أهم النقاط التي تم التطرق إليها في المراسلة هي التسربات الناتجة عن قنوات مياه الشرب و المتواجدة بكثرة في مجال الدراسة .

مصالح الجزائرية للمياه SEACO تدخلت لإصلاح تلك الأعطاب لكن و للأسف توقفت العملية لأسباب مجهولة ، و بقيت التسربات في مواقع عدة لمجال الدراسة تخلف آثارا سلبية على مستوى تلك المواقع التي مسها المشروع.

مشاكل متعلقة بالصرف الصحي :

المشكل الثاني المطروح متعلق بشبكة الصرف الصحي بجوار العمارات 59-60-61 التي وجب الإهتمام بها من طرف مصالح البلدية هذا المشكل أدى لعرقلة المشروع بصفة كبيرة.

مشكل مفرغات القمامة:

المفرغات المتوفرة بالحي و حسب مراسلة مكتب الدراسات تعطي منظرا قبيحا كما تشوه المنظر بعد انتهاء الأشغال وأعطت مصالح البلدية موافقتها على تعويضها بحاويات بيئية بلاستيكية[88] .

1 6 - سلبيات المشروع :

من خلال دراسة مشروع التحسين الحضري لحي 900 مسكن بمدينة الخروب ولاية قسنطينة نسجل ما يلي :

أغلب التدخلات على الحي ركزت على تهيئة الأرصفة و المواقف ، في حين أن معظم المساحات الضرورية لم يتم التطرق لها بعناية كمساحات اللعب.

نقص في عدد المشاريع الموجهة للترفيه و التسلية .

عدم وجود مشاريع لتهيئة المساحات الخضراء .

عدم إشراك السكان في هذه المشاريع مما يؤدي إلي عدم مبالاتهم ،وبالتالي عدم المحافظة على المشاريع المنجزة .

1 2 1 النموذج الثاني مشاريع التحسين الحضري بمدينة وهران :

1 2 2 - 1 تقديم عام لمدينة وهران :

الموقع : حدود ولاية وهران كالآتي بالنسبة للولاية المجاورة :[89]

- **من الشرق** : ولاية مستغانم .
- **من الغرب** : ولاية عين تيموشنت .
- **من الشمال** : البحر الأبيض المتوسط .
- **من الجنوب الشرقي** : ولاية مستغانم .

تتربع مدينة وهران على مساحة قدرها 2121 كلم^2 يحدها من الغرب جبل مرجاجو ، ومن الجنوب بلدية السانية ، من الجنوب الغربي سبخة كبيرة[90] .

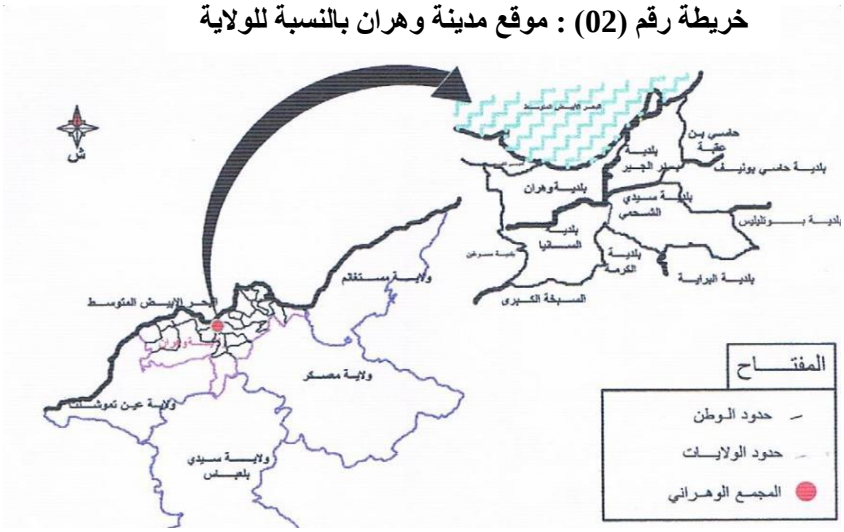
---

[88] تقرير مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة

[89] www.wikipedia.org

[90] تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2010 .

خريطة رقم (02) : موقع مدينة وهران بالنسبة للولاية



المصدر : بكري فاطمة الزهراء (2015) .

3 2 1 - النمو السكاني لمدينة وهران بعد الاستقلال :

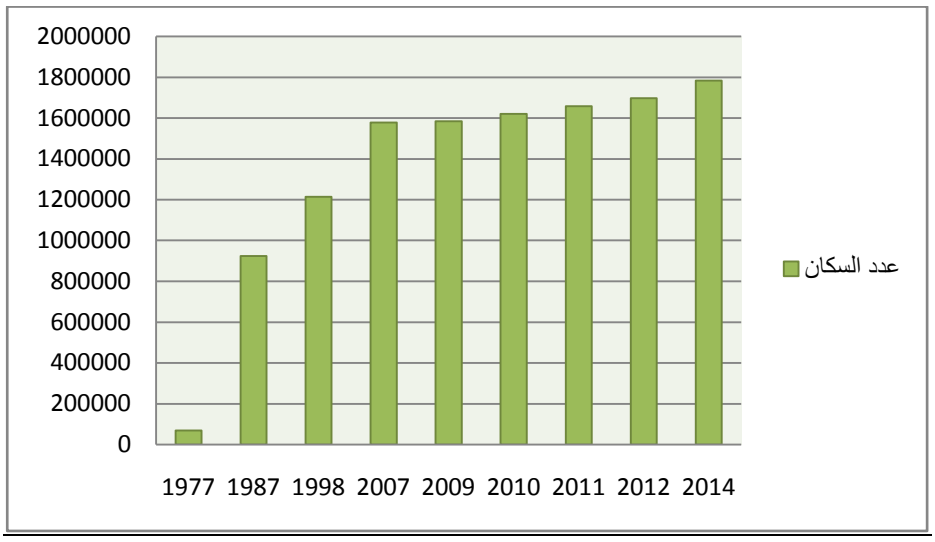
بعد الاستقلال ، تميزت مدينة وهران بالنمو السكاني المرتفع والمستمر ، ليس فقط بسبب الزيادة الطبيعية للسكان بل أيضا للعوامل السسيو اقتصادية والأمنية التي تتمتع بها المدينة، الأمر الذي جعل منها قطبا جاذبا لسكان الولايات المجاورة وحتى المدن المجاورة لها حيث أصبحت ثاني تجمع سكاني بعد الجزائر العاصمة.

جدول رقم 05 : يبين تطور النمو السكاني لمدينة وهران

السنوات	1977	1987	1998	2007	2009	2010	2011	2012	2014
عدد السكان	68256	924160	1213839	1577557	1584607	1619940	1657363	1696994	1783475

المصدر : الديون الوطنى للإحصاء 2014

الشكل رقم 01 : تطور النمو السكاني لمدينة وهران



المصدر : من إعداد الباحث

من خلال هذا نلاحظ أن مدينة وهران عرفت تطور في النمو السكاني من 1977 إلى 2014 سواءا الزيادات الطبيعية في المدينة أو عن طريق الهجرة والنزوح لعدة عوامل نذكر منها العوامل الاقتصادية والأمنية التي عرفتها الجزائر خلال هذه السنوات وبالرجوع إلى الشكل رقم 01 فإننا نسجل أنه من 1987 إلى غاية 2014 كانت نسبة تطور النمو السكاني بمدينة وهران 51.81 % .

1 2 4 - تطور الحظيرة السكنية لمدينة وهران :

أدى النمو السكاني المستمر بمدينة وهران إلى الزيادة في عدد الحظيرة السكنية بها هي الأخرى، حيث سجل عدد السكنات سنة 2006 إلى 267056 على مساحة تشغل 2114 هكتار وكثافة قدرت 728 نسمة في الهكتار ومعامل شغل المسكن قدر ب 5.7 ليرتفع العدد إلى 292140 في سنة 2007 وقدرت الكثافة السكانية في هذه السنة 746 نسمة/هكتار أما في سنة 2011 ارتفع العدد إلى 322592[91] كما يوضحها الجدول 05 ويفسر الارتفاع إلى الزيادة المستمرة للسكان سواء أكانت زيادة طبيعية أو هجرة السكان إلى مدينة وهران، الزيادة المستمرة والمرتفعة للبرامج السكنية التي سطرتها الدولة لامتصاص أزمة السكن التي تعاني المدينة هذه البرامج التي أهملت النوعية الكيفية للسكنات وبات همها الأكبر في انجاز سكنات في وقت أقل وبكميات كبيرة .

جدول رقم 06 : يبين تطور الحظيرة السكنية من2006-2011 لمدينة وهران

السنوات	2006	2007	2009	2010	2011	2014
عدد السكانات	267056	292140	309373	313574	322592	356913
المساحة	2114	2114	2114	2114	2114	2114
الكثافة السكنية	728	746	733	766	752	843
معامل شغل المسكن	5.7	5.4	5.1	5	4.9	5

المصدر : مديرية السكن لولاية وهران 2015

1 2 5 - إستعمال المجال في مدينة وهران :

بالرجوع إلى تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية وهران ، فإن مدينة وهران تتميز كغيرها من المدن بوجود مجالات وظيفية عديدة يشغل فيها المجال السكني المساحة الأكبر مقارنة بتوزيع المجالات الأخرى حيث تقدر المساحة التي يشغلها السكن ب 931.70 هكتار أي نسبة 44.07 % في حين تحتل مساحة الطرق 514.03هكتار أي نسبة 24.31 % وتحتل المجالات المخصصة للتجهيزات ب 470.90 هكتار أي نسبة % 22.27وتليها المساحة المخصصة للمساحات الخضراء بـ : 9.33 % كما يوضحه الجدول 07 الموالي :

جدول رقم 07 : يبين الإستعمال المجالي في مدينة وهران

المنطقة	المجال السكني	الطرقات	التجهيزات	المساحات الخضراء	المجموع
مدينة وهران	931.70	514.03	470.90	197.37	2114
المعامل %	% 44.07	% 24.31	% 22.27	% 9.33	%100

المصدر : من إعداد الباحث بالإعتماد على تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1 2 6 - التحسين وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بولاية وهران :

[91] مديرية السكن لولاية وهران .

في عام 2007 ، قامت السلطات المحلية لمدينة وهران ممثلة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بتشخيص وحصر للحظيرة العقارية وهذا من أجل تسحسين الأحياء السكنية الجماعية ، حيث تم في هذه العملية تحديد درجة التدهور في البنايات السكنية ، وقد تم تسجيل 5000 مسكن والتي أدرجت في إطار عملية التحسين الحضري وهذا بتأهيل الإطار المبني والغير مبني ، خاصة فيما تمثل في الأجزاء المشتركة وقد رصد مبلغ مالي للعملية قدر بـ 250,000,000.00 دج أي (مئتان وخمسون مليون دينار جزائري)[92] ، ثم بعد ذلك تم إقتراح مشروع آخر لتحسين 200 بناية وفر لها مبلغ 700,000,000.00 دج أي (سبعمائة مليون دينار جزائري)[93] بهدف تحسين وإعادة الإعتبار للأحياء المتدهورة والرامية في مجملها إلى تحسين الصورة الحضرية للمدينة وإعطاء المشاريع للكفاءات ذات الخبرة العالية في مجال إعادة تأهيل الإطار المبني وتحسين الأجزاء المشتركة وكذا معالجة الواجهات ، تأهيل قفص السلم ، الأسطح ، السلالم الساحات التابعة للبنايات .

1 2 7 - برنامج تحسين 5000 مسكن :

كما سبق ذكره سابقا فإن هذه العملية قد خصص لها مبلغ مالي قدره مئتان وخمسون مليون دينار جزائري ومست عدة أحياء والجدول التالي رقم 08 يبين هذه الأحياء .

جدول رقم 08 يبين برنامج تحسين 5000 مسكن بمدينة وهران

الأحـياء	عدد المساكن المعنية	المبلغ المالي للعملية
سيتي بال سيال	110/108	5,425,000.00 دج
مونتيريال	250	12,500,000.00 دج
حي اللوز	234	11,700,000.00 دج
حي المهاجرين	130/16	825,000.00 دج
17/19 شارع مونج /نانسي	45	2,250,000.00 دج
أنتينا	200	10,000,000.00 دج
إبودروم	212/17	3,550,000.00 دج
حي بيري	233	11,650,000.00 دج
سيتي لانفنتال	409	20,450,000.00 دج
350 مسكن عين الترك	350	17,500,000.00 دج
إقامة ليكلارك	96	4,800,000.00 دج
حي خميستي	230	11,500,000.00 دج
600 مسكن	600/488	24,400,000.00 دج
300 مسكن	30/17	875,000.00 دج
سيتي جون دارك	266/200	10,000,000.00 دج
100 مسكن بيئر الجير	100/65	3,275,000.00 دج
1500/200 مسكن ليسطو	1500/200	10,000,000.00 دج
790 مسكن ليسطو	790	39,500,000.00 دج

[92] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015 .
[93] ديوان الترقية والتسيير العقاري (المرجع السابق)

حي 1245 مسكن ليسطو	1245/764	37,300,000.00 دج
سيتي بالعير	288/100	5,000,000.00 دج
إقامة سكار كايلا	15	750,000.00 دج
حي 106 مولود فرعون	72/61	3,050,000.00 دج
حي النخيل عين الترك	74	3,700,000.00 دج
المجمـوع	5000	250,000,000.00 دج

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015+ معالجة الباحث

1 2 8 - موقع البنايات المتدهورة بمدينة وهران :

جدول رقم 09 يبين البنايات المتدهورة بمدينة وهران

الأحياء	عدد المباني المتدهورة	عدد المباني المسيرة من طرف OPGI	المباني ذات الملكية الخاصة	عدد الأسر والمساكن	درجة التدهور		
					01	02	03
سيتي بيار	324	298	26	2458	115	167	42
وسط المدينة	291	241	50	2414	33	139	119
بلاطو	267	210	57	2066	51	137	79
سيتي أنطوان	186	133	53	1374	133	50	01
الدرب	164	123	41	1070	85	32	47
سيدي الهواري	170	109	61	1196	136	30	04
سانتوجان	145	54	15	508	110	26	10
شوبو	69	54	15	508	31	31	07
قارتو	63	51	12	498	36	26	01
سنناس	46	34	12	373	29	12	05
مديوني	43	18	25	273	27	05	11
جمبيتا	42	39	03	381	20	20	02
سيتي نوفال	32	22	10	246	20	11	01
بولونجي	27	16	07	184	13	09	01
بلعير	07	06	01	121	07	00	00
المجموع	1872	1487	385	17189	846	710	316

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015

الصورة رقم 05 : صورة واجهة العمارات بحي لافونتال بعد عملية التحسين

الصورة رقم 06 : صورة واجهة العمارات حي سيتي بان سيال بعد عملية التحسين

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015

1 2 9 - الأحياء التي شملها برنامج تحسين 200 بناية :

جدول رقم 10 يبين الأحياء التي شملها برنامج تحسين 200 بناية بمدينة وهران

المنطقة	الموقع	عدد البنايات		
		ملكية مشتركة	ملكية خاصة	المباني العمومية
01	شارع خديم مصطفى ، ستالين غراد ، حي الثورة	26	05	00
	المجموع 01	31		
02	شارع معطي	39	08	00
	المجموع 02	49		
03	وسط المدينة ، شارع محمد خميستي ، شارع العربي بن المهيدي ، شارع الأوراس	93	24	03
	المجموع 03	120		
	المجموع الكلي	200		

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران + معالجة الباحث

1 2 10 - دراسة مشروع نقطي في عملية التحسين الحضري بمدينة وهران :

من المواقع التي شملها برنامج التحسين الحضري 200 بناية بمدينة وهران حي خميستني ، والذي عرف عملية تحسين حضري في إطاره المبني والغير مبني .

يقع حي خميستي في مركز مدينة وهران ، طبيعة السكنات الموجودة به سكنات جماعية ويحده :

- **من الشمال :** حي الصومام وحي 20 اوت .
- **من الجنوب :** حي العربي بن المهيدي .
- **من الشرق :** حي تريبولي .
- **من الغرب :** حي الأمير عبد القادر .

وكما سبق ذكره فهو عبارة عن سكن جماعي تحتوي الطوابق الأرضية فيه على محلات تجارية كانت تتميز بالتدهور قبل التدخل عليها وهذا جراء عدم محافظة المستعملين على المجال الحضري للمنطقة بصورة عامة

سواءا على إطاره المبني أو الغير مبني ، إستخدمتفي حي خميستي عناصر معمارية إنشائية أوربية كونه واكب الحقبة الإستعمارية ، تحمل خصائص المجتمع الأوربي وترتفع به الكثافة السكانية التي يحتل فيها الإطار المبني نسبة أكبر من ماهو غير مبني ، حيث تتوضع البنايات على طول الطريق ، وتتميز بالإتساع والزخرفة على مستوى الواجهات حيث تتنوع فيها الإرتفاعات ويلاحظ فيها كثرة عدد الفتحات والشرفات التي تتعدى في بعض الأحيان 2.20 م .

بإعتبار الحي يقع وسط مدينة وهران ونظرا للتركيبة العمرانية التي يتسم بها والتي تتميز بالطابع الأوربي تم ترشيحه لعملية إعادة الإعتبار وتحسين الحظيرة العقارية لولاية وهران في سنة 2010 ضمن المشاريع الكبرى تحت مسمى "وهران تكتسي حلة جديدة " وقد رصد للعملية مبلغ مالي قدره : 29,900,000.00 دج أي (تسع وعشون مليون وتسعمائة دينار جزائري)[94]

مخطط رقم 01 : موقع حي خميستي بنسبة لمدينة وهران

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية وهران

1 2 11 – عدد و ارتفاع العمارت في حي خميستي :

يتكون حي خمسيتي من 33 عمارة يختلف فيها مستوى الإرتفاع فهي ليست على نمط واحد، ويتدرج في الإرتفاع من طابق أرضي + طابق أول إلى طابق أرضي + سبعة طوابق والجدول رقم 11 يبين إرتفاع وعدد المباني بحي خميستي بمدينة وهران .

جدول رقم 11 يبين إرتفاع المباني بحي خميستي بوهران

مستوى الارتفاع	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6	R+7
العدد	02	02	09	11	05	02	02

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران + معاينة الباحث

[94] ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران

جدول رقم 12 يبين البنايات التي مستها عملية التحسين بحي خميستي بمدينة وهران

رقم العمارة	عدد الطوابق	عدد المساكن	الطبيعة القانونية	تكلفة التحسين
10	R+3	06	عمومي	2,800,000.00 دج
07	R+4	08	خاص	3,500,000.00 دج
14	R+3	06	عمومي	3,200,000.00 دج
09	R+3	06	عمومي	3,000,000.00 دج
17	R+2	04	خاص	2,500,000.00 دج
28	R+2	04	عمومي	2,500,000.00 دج
13	R+4	08	عمومي	4,200,000.00 دج
15	R+4	08	عمومي	3,750,000.00 دج
26	R+4	08	خاص	3,750,000.00 دج
17	R+3	06	عمومي	3,500,000.00 دج

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران + معاينة الباحث

1 2 12 – العمارات التي مستها عملية التحسين وقيمة المبلغ المالي للعملية :

مراحل إعداد مخطط التحسين الحضري لحي خميستي :

- مرحلة التحليل المعماري :

قبل أي عملية عمرانية أو تدخل من الناحية التقنية فإن مرحلة التحليل العمراني للنسيج الحضري ، هي أهم المراحل والتي تهدف حصر المشاكل ومختلف مظاهر التدهور التي تعاني منها الوحدة السكنية من أجل معالجتها [95].

الصورة رقم 07 : تدهور الهيكل الحامل للشرفة

الصورة رقم 08 : التشققات في الواجهات وحالة طلائها

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران

[95] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015 .

- **مرحلة الإعداد لعملية التدخل :**

بعد عملية التحليل وتشخيص الوضع الراهن للإطار المبني والوقوف على الحالة الفيزيائية للحي جاءت مباشرة عملية التربص والتكوين أي اكتساب الخبرة من الشريك الإيطالي والإسباني لتحديد آليات وتقنيات التدخل للمختصين في العملية .

- **عملية التربص والتكوين للفاعلين :**

تم إجراء تربص لمدة 15 يوما (مكتب الدراسات، والعمال) عند شركة إسبانية وإيطالية نظرا لخبرة الفريقين، تمت مشاركة مختلف الفاعلين من مكتب الدراسات وبعض العمال في ورشة مخصصة، لتحديد نوع التدخل المناسب على كل بناية وذلك بناءا على التشخيص المنجز خلال عملية التحليل وبعدها تم الإنطلاق في عملية التحسين والتدخل العمراني .

الصورة رقم 09 : حـالة الجدران قبل و بعد الـتدخـل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران

الصورة رقم 10 : حـالة الواجهـات قبل وبعد التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران

الصورة رقم 11 : حـالة الواجهـات قبل وبعد التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وهران 2015

1 3 1 - النموذج الثالث تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف :

شهدت الجزائر في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا في المجال العمراني ، حيث تعزز بصدو ر عدة برامج و مشاريع هدفها التحكم في توسع المدينة مع إحداث تنظيم متوازن يتركز على مبدأ تحسين إطار الحياة ومكافحة مظاهر تدهوره، و يأتي ذلك تطبيقا للبرامج والسياسات الحضرية الجديدة للدولة المتمثلة في:

- برنامج الدعم الإقتصادي .P.S.R.E .
- البرنامج الخماسي 2005 – 2009 ، 2009 - 2014 .
- برنامج تنمية الهضاب العليا .

إستفادت مدينة سطيف من عدة عمليات في مجال التحسين الحضري ، بهدف الإرتقاء بالمظهر الجمالي للمدينة و تحسين جودة الحياة بها، نستعرض ضمن في هذا الفصل بعض مشاريع تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف المنجزة منها والتي ما تزال في طور الانجاز ومدى تحقيقها لأهدافها التي سطرت لها.

1 3 2 التعريف بولاية سطيف :

سطيف هي ولاية جزائرية تقع في شرق الجزائر ، تحمل عاصمتها نفس الإسم (مدينة سطيف). و تعني كلمة سطيف، التربة السوداء بالرومانية.

تقع على بعد 300 كلم شرق الجزائر العاصمة ، و هي ثاني ولاية بعد ولاية الجزائر من حيث الكثافة السكانية، ويطلق عليها الجزائريون في الغالب عاصمة الهضاب العليا[96].

موقعها المتميز على هضبات جبال مغرس و بابور جعل مناخها السهبي قاريا، حيث تزدهر فيه زراعة القمح والشعير والخضروات والحمضيات، وقد أضاف لها سد عين زادة الذي يعتبر من السدود الكبيرة بالجزائر إمكانية ري مساحات واسعة.

عرفت تطورا في السنوات الأخيرة حيث أصبحت مركزا اقتصاديا وتجاريا كبيرا، وهذا ما تجلى في إنشاء مناطق صناعية وتجارية عديدة، وازدهرت فيها الحرف التقليدية والخدمات والفنون ، والى جانب أنها تضم جامعتين كبيرتين، فهي تحتوي أيضا على العديد من المعاهد والمراكز العلمية والتكنولوجية.

[96] موقع الموسوعة الحرة الالكتروني http://www.wikipedia.org

1 3 3 - موقع مدينة سطيف:[97]

- الموقع الجغرافي :

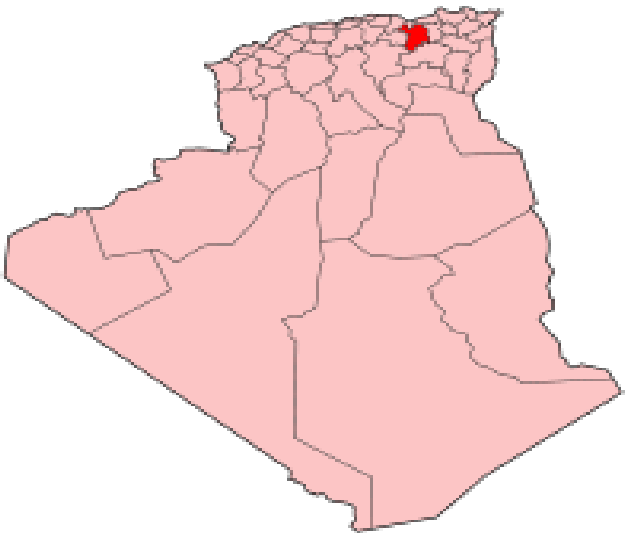
تقع مدينة سطيف بالهضاب العليا جنوب سلسلة الأطلس التلي، فهي تربط بين مختلف الأقاليم الجهوية و المتمثلة في :

- منطقة الهضاب العليا (الشرق الجزائري).
- منطقة الوسط الجزائري.
- منطقة القبائل الكبرى.
- منطقة الحضنة.

الجدول رقم (13) : خصائص ولاية سطيف

سطيف	
المساحة	6549 كم²
السكان سنة 2010	
العدد	1.538.702 نسمة
الكثافة السكانية	220 ن/كم²
أرقام	
رمز الولاية	19
الترقيم الهاتفي	036
عدد الدوائر	20
عدد البلديات	60
الرمز البريدي	19000

الخريطة رقم(03) : موقع ولاية سطيف بالنسبة لدولة الجزائر



المصدر : موقع الموسوعة الحرة الالكتروني http://www.wikipedia.org

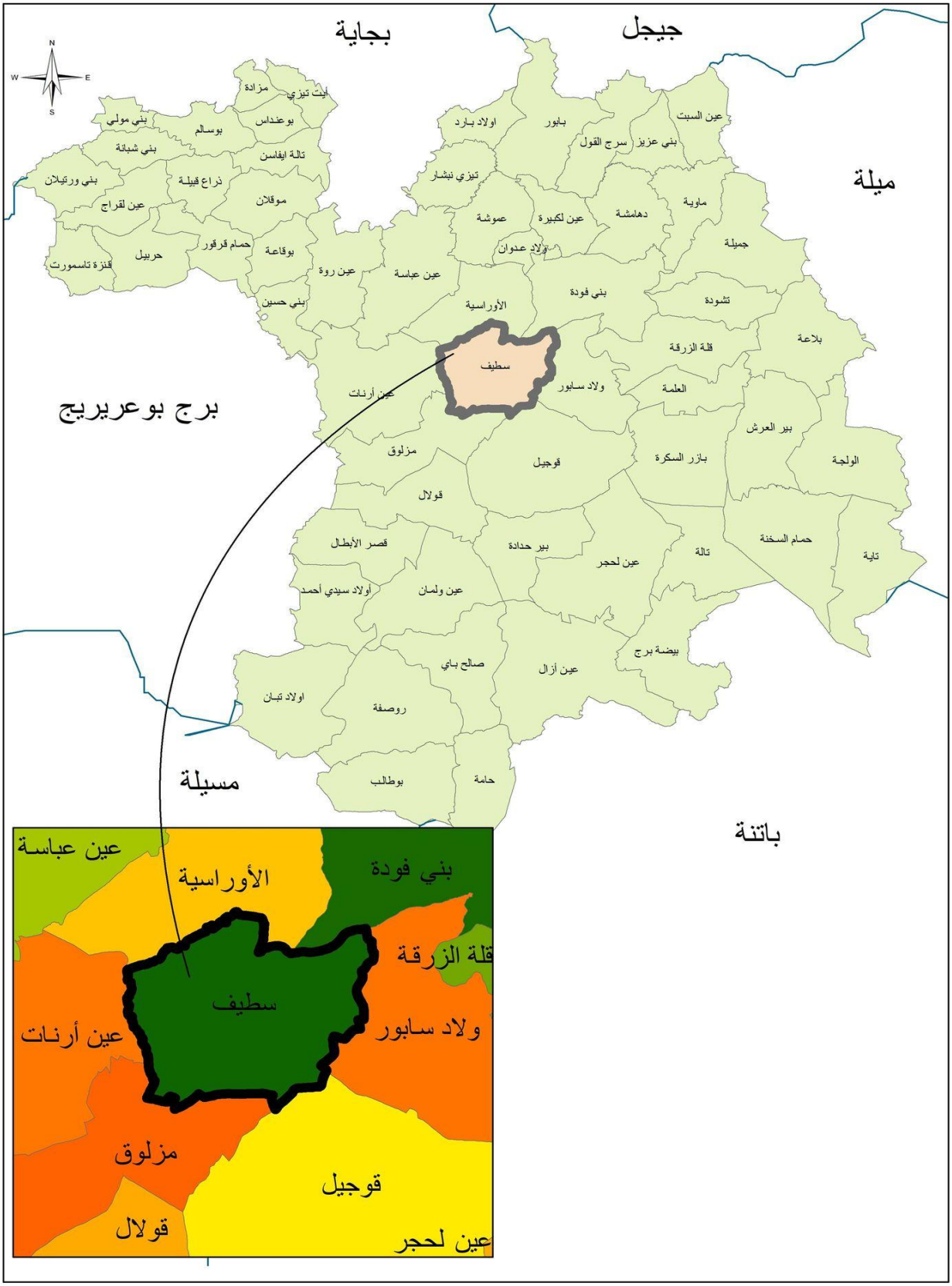
- الموقع الإداري :

تقع ولاية سطيف في الجنوب الشرقي لعاصمة البلاد و التي تبعد عنها بـ: 305 كلم، غرب مدينة قسنطينة على بعد 198 كلم، يحدها من الشمال الشرقي ولاية جيجل و من الشرق ولاية ميلة، و من الجنوب الشرقي ولاية باتنة و من الجنوب ولاية المسيلة، و من الجهة الغربية ولاية برج بوعريريج.

أما مدينة سطيف فهي تقع في المركز الجغرافي للولاية , يحدها من الشمال بلدية بني فودة و بلدية اوريسيا و و من الشرق بلدية أولاد صابر و من الجهة الجنوبية الشرقية بلدية قجال ، ومن الجنوب الغربي بلدية مزلوق و من الغرب بلدية عين أرنات , كما هو موضح في الخريطة رقم (03).

[97] نفس المرجع السابق

خريطة رقم (04) : موقع مدينة سطيف بالنسبة للولاية



المصدر : من إعداد الباحث

1 3 4 - مشاريع تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف :

عرفت مدينة سطيف مؤخرا إنجاز عدة برامج في مجال التحسين و التهيئة شملت مختلف الأحياء والتجمعات السكنية بالمدينة، خاصة المناطق التي تعاني من :

- تدهور في الإطار المبني .
- تدهور في الإطار الخارجي و افتقاره للتهيئة .
- نقص أو أحيانا غياب التجهيزات على مستوى بعض الأحياء .
- نقص المرافق العمومية .
- تدهور في الهياكل القاعدية .

هذه المشاريع معظمها موجه لتحسين عدة جوانب من المجال الحضري يمكن تلخيصها في ثلاث فئات رئيسية هي:

- **الطرق و الشوارع :**

بإعتبار أن شبكة الطرق الحديثة أحد أهم العناصر المكونة للمدينة ، ونظرا لدورها الفعال في تحقيق الاتصال بين مختلف الأحياء ولمساهمتها في تسهيل الحركة المرورية وحل مشكل الازدحام.

وعليه قد استفادت مدينة سطيف بأكثر من 2.5 مليار دينار جزائري في مجال تهيئة وتحسين الطرق والشوارع[98] وهذا على مستوى كل الأحياء عبر المدينة خاصة المتضررة منها.ونذكر على سبيل المثال :

الجدول رقم 14 : تحسين شبكة الطرق بمدينة سطيف

العملية	الأشغال	الهدف	التكلفة المالية
01	- إنجاز نفقين في كل من باب بسكرة بالجهة الجنوبية لمركز المدينة .	- القضاء على النقاط السوداء وتسهيل حركة المرور بالمحاور الرئيسية للمدينة	0.3 مليار دينار جزائري
02	- تهيئة وتحسيين الطريق الوطني رقم (5) من الجهة الشرقية	- خلق مساحات خضراء . - توسعة و تعبيد الطريق . - تهيئة الأرصفة . - توفير إنارة عمومية؛إنشاء عقدة (carfour) بنافورة مائية ذات طابع جمالي .	0.17 مليار دينار جزائري
03	- إعادة الإعتبار وتأهيل العديد من الطرق الفرعية و الشوارع بـ الإنارة العمومية - الكراسي - تبليط الأرصفة - تعبيد الطرق - خلق المساحات الخضراء – خلق مواقف الحافلات.....	- توسعة و تعبيد الطريق . - تهيئة الأرصفة . - توفير إنارة عمومية	0.26 مليار دينار جزائري

مديرية التعمير البناء لولاية سطيف 2015

[98] مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف 2015

- **الفضاءات الخارجية و المساحات الخضراء :**

استفادت مدينة سطيف أيضا في مشاريعها للتحسين الحضري من تحسينات على مستوى الفضاءات العمومية و المساحات الخضراء التابعة للأحياء و نذكر منها :[99]

- تحسين و تهيئة ساحة "جيش التحرير الوطني" بالجهة الجنوبية لمركز المدينة بالمقاعد والإنارة العمومية ومساحات خضراء .
- رد الإعتبار لساحة "الوزير" المتواجدة في مخرج المدينة من الجهة الشرقية بمحاذاة الطريق الوطني رقم (05) و المتواجدة بحي سوالي رابح المدعو الساسي .
- إنشاء حديقتين عموميتين و ذلك بالمنطقة الحضرية الجديدة الهضاب مجهزتين بمختلف التأثيث الحضري و وسائل الراحة اللازمة، بهدف خلق أماكن إلتقاء و ترفيه جديدة، تدعّم الروابط الإجتماعية و توطد العلاقات بين السكان، الأولى بمنطقة "الهضاب 01 " بمساحة تقدر بـ 1.2 هكتار، أما الثانية بمنطقة "الهضاب 02 " بمساحة تقدر بـ 2.3 هكتار.

الصورة رقم (12) الحديقة العمومية منطقة الهضاب 01

الصورة رقم (13) الحديقة العمومية منطقة الهضاب 02

مديرية التهيئة والتعمير لولاية سطيف

- تهيئة و تحسين الساحات و الفضاءات العمومية التابعة للمحاور الرئيسية داخل المدينة و تجهيزها بكل لوازم التأثيث الحضري (مقاعد حاويات القمامة إنارة عمومية .....إلخ).
- تهيئة وتحسين الفضاءات التابعة للعمارات وفضاءات لعب الأطفال و مواقف السيارات في كل من حي بن تريو يوسف و بحي 400 مسكن (الهضاب) و حي 248 مسكن الهضاب.

- **في مجال السكن :**

يعتبر السكن من أولويات السلطة المركزية في الوقت الراهن وهذا وفق عدة مشاريع الهدف منها هو القضاء على البناء الفوضوي والأحياء القصديرية وغير الصحية بالمدينة.

فقد استفادت مدينة سطيف من عدة برامج في مجال السكن شملت مشروع 1500 و5000 مسكن موزعة كما يلي :[100]

- القطب السكني بـمنطقة التوسع الهضاب التي تعتبر امتدادا للمدينة من الجهة الشرقية حيث تحتوي هذه المنطقة على عدة أحياء سكنية جديدة، مع تهيئة الفضاءات الخارجية التابعة لها ونذكر منها :
  - حي 300 مسكن بـ: حديقة - ملعب جواري – أماكن لعب للأطفال .
  - حي 546 مسكن بـ: ملعب جواري – أماكن لعب للأطفال – مساحات خضراء؛

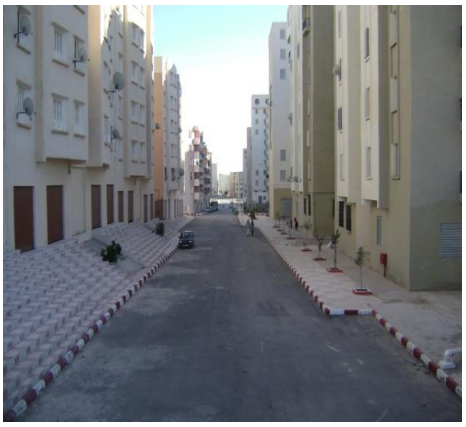
[99] مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف .
[100] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف .

- حي 400 مسكن بـ: مساحات خضراء مهيأة - ملعب جواري – أماكن لعب للأطفال.

بالإضافة إلى تهيئة وتحسين عدة أحياء : [101]

- حي 407 مسكن بالمنطقة السكنية الجديدة (ملعب جواري - حديقة جوارية- طلاء الواجهات – تعديل السلالم – تهيئة مداخل العمارات)؛
- حي بن تريو يوسف و 248مسكن (طلاء الواجهات – تعديل السلالم – تهيئة مداخل العمارات – تهيئة المساحات الخارجية – إنارة عمومية)؛
- حي مكني عيسى (طلاء الواجهات – تهيئة المساحات الخارجية – تهيئة مواقف السيارات – تبليط الأرصفة – تعبيد الطرق).
- القطب السكني بمنطقة التوسع "الهضاب" والذي يحتوي على 10آلاف وحدة سكنية بالإضافة إلى التهيئات التابعة للسكن :
  - أماكن لعب الأطفال .
  - ملاعب جوارية .
  - حدائق و مساحات خضراء والانارة العمومية . والهدف منه هو القضاء على أزمة السكن والأحياء الفوضوية و الغير الصحية .

الصورة رقم (14): حي 300 مسكن



الصورة رقم (15) مشاريع سكنية جديدة "الهضاب"

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف

- برامج التحسين الحضري بمدينة سطيف خلال الفترة 2006 – 2009 :

في إطار ما يسمى مشروع الهضاب العليا ، إستفادت مدينة سطيف من عدة مشاريع لتحسين إطار الحياة الحضري بغلاف مالي قدر بـ 4.50 مليار دينار جزائري [102] ، وكمرحلة أولى فقد برمجت السلطات المحلية عدة أحياء شملتها عملية التحسين خلال الفترة 2006 - 2009 كما هو موضح في الجداول الموالية :

[101] ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف .
[102] مديرية التهيئة والتعمير لولاية سطيف .

الجدول رقم (15): برامج التحسين الحضري بمدينة سطيف خلال الفترة 2006 – 2009

برنامج 2006

الأحياء السكنية	عمليات التدخل	المبلغ المالي (د.ج.)
حي" 1014 مسكن"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تعبيد الطرق	34,498,273.48
حي" 600 مسكن"	- تبليط الأرصفة - طلاء واجهات العمارات - تعبيد الطرق - خلق مساحات خضراء	52,500,363.41
حي" 546 مسكن"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	40,500,498.34
حي" 300 مسكن"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	21,800,203.5
حي"500مسكنCNEP "	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - طلاء الواجهات	33,301,925.60
حي" 407 ZHUN "	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	42,800,746.29
حي"294مسكن تليجان"	- تعبيد الطرق - تهيئة أماكن لعب للأطفال	72,000,457.28
حي"120مسكنMGHU"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	51,500,913.00
حي"140مسكن المعبودة"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	89,960,472.40
حي"300 مسكنFAD "	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تبليط الأرصفة	15,240,769.16
حي" الهضاب (2)"	- إنجاز ملعب جواري - إنارة عمومية - تعبيد الطرق	84,038,072.20
"عين الطريق"	- تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - إنجاز ملعب جواري	92,062,172.10
"م-ش- الهضاب"	- تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - إنجاز ملعب جواري - تهيئة أماكن لعب الأطفال.	85,500,176.00
حي "شوف لكداد"	- تهيئة المساحات الخضراء - إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب	62,600,961.64
"م-ش- الهضاب (2)" "حي "LSP	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	32,170,950.40

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف 2015

برنامج **2007**

الأحياء السكنية	عمليات التدخل	المبلغ المالي (د.ج.)
حي " 200مسكن "RHP	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	17,100,946.00
حي"220سكن اجتماعي"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - طلاء واجهات العمارات	85,000,911.00
حي "500مسكنEPBTP"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	92,000,019.30
حي" 326 مسكنZHUN"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تهيئة المساحات الخضراء	76,920,771.35
حي "200مسكن ZHUN"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - طلاء واجهات العمارات	54,000,875.30
حي"1006مسكن "ZHUN	- تهيئة المساحات الخضراء - إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	53,500,496.56
حي"150مسكن المعبودة"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب	37,760,135.00
"الشارع رقم 03عين الطريق"	- تعبيد الطريق - تهيئة المحور(أشجار خطية، كراسي، إنارة عمومية)	75,000,923.40
تهيئة محور الحماية المدنية	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	000.00 500 4
تهيئة وتحسين ثانوية "عين الطريق"	- جدار استناد - تهيئة المساحات الخارجية - تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة	47,700,439.11

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف 2015

برنامج 2008

الأحياء السكنية	عمليات التدخل	المبلغ المالي (د.ج.)
حي "جلام زيتوني"	- تعبيد الطرق - طلاء الواجهات - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب	10,406,869.31
"م-ش 2 الهضاب"	- تهيئة المساحات الخارجية - طلاء الواجهات - إنشاء ملعب جواري	75,336,601.10
النهج رقم (02)"الهضاب"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - تشجيرات خطية – كراسي- إنارة عمومية	844,204,032,54
النهج رقم(02) "قاوى"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - تشجيرات خطية – كراسي- إنارة عمومية	50,000,438.59
حي "LST الهضاب"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - تهيئة أماكن لعب الأطفال	38,650,071.57
حي "300 مسكن FAD "تحصيص رقم 01"	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	52,687,986.28
حي "300 مسكن" FADتحصيص (02)	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	92,480,717.36
حي"300 مسكن FAD" "تحصيص 03	- إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي - تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب - تعبيد الطرق	93,552,546.27
"تهيئة حديقة م- ش (02) الهضاب"	- تهيئة المساحات الخضراء - الكراسي، الإنارة العمومية - تبليط الممرات.	64,556,142.10
حي "LST" حي "RAR م- ش(02) الهضاب"	- تهيئة المساحات الخضراء - تهيئة مواقف السيارات - تهيئة أماكن لعب الأطفال؛ - تبليط الأرصفة.	97,881,791.58

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف 2015

برنامج 2009

الأحياء السكنية	عمليات التدخل	المبلغ المالي (د.ج.)
تهيئة نهج رقم 03 "عين الموس"	- تعبيد الطرق - تبليط الأرصفة - تشجيرات خطية – كراسي- إنارة عمومية	87,500,092.34
تهيئة حي"النخلة"	- إنشاء ملعب جواري - تهيئة المساحات الخضراء - الإنارة العمومية	75,520,588.33
تهيئة م-ش الأرض "الهضاب" "تحصيص3.2.1."	- حديقة جوارية - تهيئة المساحات الخضراء - تهيئة أماكن لعب الأطفال.	105,144,242.83
تهيئة شوارع القطب الثاني الجديد "الهضاب"	- تبليط الأرصفة؛ - تعبيد الطرق؛ - تشجيرات خطية – كراسي- إنارة عمومية	296,030,341.63

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية سطيف 2015

5 3 1 - عملية التدخل العمراني على مستوى (حي 600 مسكن سطيف) :

- الموقع الجغرافي لحي 600 مسكن :

حي 600 مسكن يقع في شمال وسط مدينة سطيف، و هو أحد الأقطاب المهمة في ديناميكية المدينة. حي 600 مسكن يحده :

- **من الشمال** : مجمع السكنات و الحي رقم 02.
- **من الجنوب** : الطريق الوطني رقم 09 و حديقة الترفيه و التسلية.
- **من الشرق** : منطقة التجهيزات و السكنات الفردية.
- **من الغرب** : الطريق الوطني رقم 09 و منطقة التجهيزات .

الصورة رقم 16 : موقع حي 600 مسكن بنسبة لمركز مدينة سطيف

المصدر : قوقل أرث + معالجة الباحث

- التوزيع النسبي للمساحة بحي 600 مسكن :

عدد سكان حي 600 مسكن يقدر بـ 3720 ساكن ، مساحة الحي الإجمالية تقدر بحوالي 12.23 هكتار، تمثل المساحة المبنية فيه 24.12 % و التي تقدر بـ 29498.76 م²، أما مساحة الفضاء غير المبني فتمثل 75.88% و التي تقدر بـ 92801.24 م² [103] .

الجدول رقم 16: نسبة المساحة المبنية والغير مبنية بحي 600 مسكن بمدينة سطيف

المساحة	المساحة م²	النسبة المؤوية (%)
المساحة العقارية	122300	**100**
المساحة المبنية	29498.76	**24.12**
المساحة الحرة	**92801.24**	**75.88**

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف + معالجة الباحث

- <u>أنماط العمارات</u> :

يشمل مجموع من العمارات و التي بلغ عددها 69 عمارة ،مصنفة حسب استغلالها و ارتفاعها :

الجدول رقم 17: أنماط العمارات بحي 600 مسكن بمدينة سطيف

النوع	العدد	أنماط السكن حسب الإرتفاع
F2	100 مسكن	أنماط السكن الموجودة بالحي تمثلت في ثلاثة :
F3	433 مسكن	▪ طابق أرضي + 02
F4	50 مسكن	▪ طابق أرضي + 03
F5	25 مسكن	▪ طابق أرضي + 04
المجموع	608 سكن	

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف + معالجة الباحث

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن نسبة السكن من نوع F3 هي النسبة الغالبة في الحي وتقدر بـ : 71.21% ثم يليه السكن من نوع F2 بنسبة تقدر بـ : 23.09 % وتقدر نسبة السكنات من نوع F4 في الحي بـ : 11.54 % وأقل نسبة تمثلها السكنات F5 بنسبة : 4.11 % .

- التدخل العمراني على حي 600 مسكن من أجل تحسينه :

إستفاد حي 600 مسكن بمدينة سطيف من تدخل عمراني في إطار عملية التحيسن الحضري في سنة 2006 ، حيث برمجة العملية في 2006 وخصص لها مبلغ قدره 52,500,363.41 دج أي (إثنان وخمسون مليون وخمسمائة ألف وثلاثمائة وثلاث وستون دينار جزائري) ثم أتبع بميزانية إضافية قدرت بـ : 6,386,420.00 دج أي (ستة ملايين وثلاثمائة وست وثمانون ألف وأربعمائة وعشرون دينار جزائري) [104] ، ومست العملية :

- تبليط الأرصفة .
- معالجة وطلاء واجهات العمارات .
- إنشاء مساحات خضراء .

وإنطلقت الأشغال في بداية السداسي الأول من 2007 وإنتهت مع بداية عام 2008 .

[103] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف .
[104] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف [مرجع سابق] .

– التشخيص والتحليل العمراني والمعماري بحي 600 مسكن (قبل عملية التحسين) :

قبل التدخل على الحي ، تم تشكيل لجنة مشتركة بين كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف وكذا مديرية التعمير والبناء، أين تم وضع مخطط لعملية التدخل إبتداءا من إجراء عملية تحليل وتشخيص الحالة الفيزيائية للمنطقة ، للوقوف على الحالة التي هو عليها حي 600 مسكن (حالة الإطار المبني و الإطار غير المبني)، و كذا معاينة الوضعية المزرية التي آل إليها الحي خاصة المساحات الخارجية ، مع تدهور الإطار المعيشي للسكان هذا من جهة ومن جهة أخرى تحديد العناصر المراد التدخل عليها ، ووضع التكلفة المالية التقديرية للمشروع ، ومن ثم إعلان صفقة إنجاز للمقاولات والشركات ، بداية الأشغال ومتابعتها ، و تسلم الأشغال .

الصورة رقم 17 : حالة المساحات الخارجية قبل التدخل

الصورة رقم 18 : حالة الواجهات قبل التدخل

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف 2015

- الإنطلاق في عملية التدخل و نوعية الأشغال بالحي :

و هي العملية التي قامت بها السلطات المحلية من اجل تحسين الحي بإعادة تهيئته عن طريق التدخل على الإطار المبني(الواجهات، قفص السلالم، مداخل العمارات)، و كذلك على الإطار غير المبني(الطرقات، المساحات الخضراء، المساحات الشاغرة.....الخ)، و هذا قصد تحسين الإطار المعيشي للمواطن بإعطاء صورة ايجابية و حضرية للحي ،بعد إعلان صفقات الإنجاز وتوزيع الحصص تم تكليف مقاولات بعملية الإنجاز والتي دامت حوالي 08 أشهر [105].

- متابعة أشغال الإنجاز بالحي :

كلف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمتابعة الأشغال والوقوف على مطابقتها لما هو مذكور في دفتر الشروط من نوعية للمواد المستعملة وكذا نوعية الإنجاز .

[105] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف 2015 .

الصورة رقم 19 : إعادة تهيئة الطرق بحي 600 مسكن

الصورة رقم 20 : تغيير القنوات المتضررة بحي 600 مسكن

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف 2015

- أشغال ترميم و طلاء العمارات :

تمثلت هذه العملية في ترميم التشققات الموجودة على مستوى العمارات و كذا طلا ئها بإضافة إلى ترميم المداخل مداخلها .

صور رقم(21): طلاء البنايات لحي 600 مسكن

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف 2015

- إعادة تهيئة و إنجاز المساحات الخضراء:

تمثل في تهيئة المساحات الخضراء بالحي بالعشب الطبيعي و الأشجار و بعض أنواع من الأزهار، لكن هذه الأشغال لم تشمل كامل حي 600 مسكن، بل تمت على مستوى الشارع الرئيسي فقط .

مقارنة بين المظهر الجمالي للحي قبل وبعد عملية التدخل العمراني حي 600 مسكن :

الصورة رقم 22 : حالة الواجهات قبل وبعد التدخل

الصورة رقم 23 : حالة الواجهات قبل وبعد التدخل

الصورة رقم 24 : حالة المساحات الخضراء قبل وبعد التدخل

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف 2015

2 - أمثلة أجنبية حول عملية التحسين الحضري للأحياء السكنية الجماعية (التجربة الفرنسية) :

في طريقة بحثنا قمنا بإختيار فرنسا كمثال تطبيقي لكون أن هذه الدولة لها تجربة نتائجها في الواقع كانت ناجحة وكذلك لأن الجزائر تستمد قوانينها التشريعية من القانون الفرنسي، ولكن هذه القوانين بدأت تصبح غير فعالة بسبب عدم توفر الإمكانيات اللازمة لتطبيقها.[106]

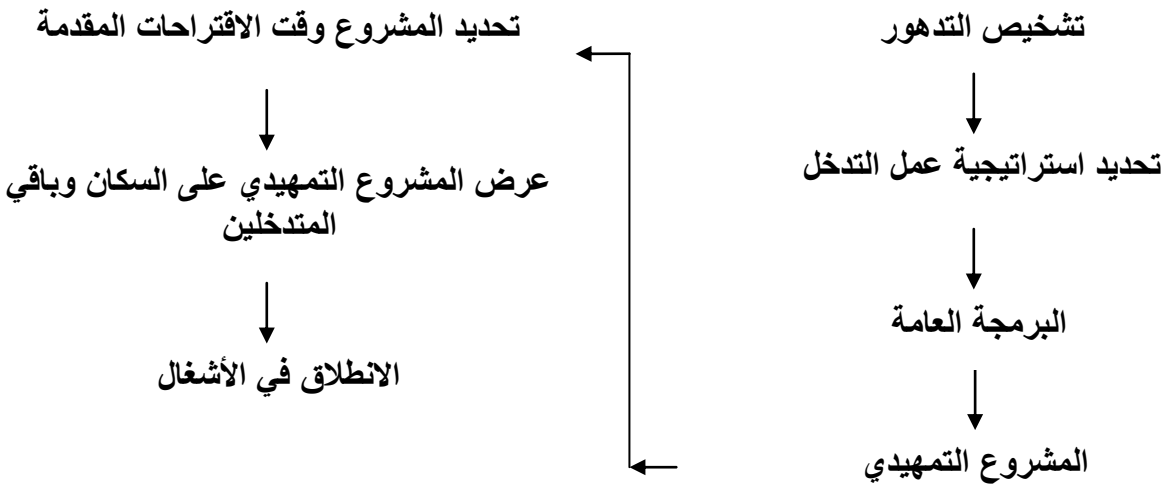
2-1- سياسة المدينة في فرنسا :

المادة رقم 01 من القانون المؤرخ في 14 نوفمبر 1996 المتعلق بأعمال الميثاق الخاص بالمدينة ، حيث يعمل على تعريف سياسة المدينة :" سياسة المدينة والتطور الاجتماعي الحضري يتم تسييرها من قبل الدولة والجماعات الإقليمية ، في إطار الحرية الإدارية لهذه الأخيرة ، حسب المبادئ المتعلقة باللامركزي ة في إطار سياسة التهيئة الإقليمية ".[107]

هذه السياسة تعلق بمجموعة من الأعمال الخاصة بالدولة التي جاءت من أجل تثمين الأحياء الحضرية والقضاء على الاختلال الاجتماعي بين الأقاليم على مدى سنوات 1970 ومن خلال المناقشة العامة والشاملة للجوانب الاجتماعية والحضرية أدت إلى الأخذ بعين الاعتبار المشاكل الخاصة بالمدينة الحديثة ووضعها في الحسبان .

2-2- المراحل المتبعة لتحسين التجمعات الكبرى في فرنسا :

مخطط يبين المراحل المتبعة لتحسين التجمعات الكبرى في فرنسا



2-3- عملية البرمجة لتحسين السكنات *Opération programmée d'amélioration (OPAH) d'habitat* :

تتعلق بعقد شراكة فرنسية تم تمديده بين البلديات ، من أجل إعادة تأهيل وإعادة الاعتبار للأحياء المبنية والهدف من هذه العملية هو خلق ظروف جد ملائمة تعمل على خلق استثمارات ذات أولوية تتعلق بتحسين السكنات الموجودة.

2-4- أثر السكنات الغير صحية : *la résorption de l'habitat insalubre (RHI)*

[106] www.infoalgerie.com
[107] www.wikipédia.com

محاربة السكنات غير صحية هو أولوية تعود إلى القرن 19،وهي في الأصل من العمليات الأولى للعمران،الأجوبة المخصصة لتحسين إطار المعيشة والتي تم طرحها منذ 1980،والتجمعات السكنية الكبرى الاجتماعية هي التي صنعت هدف العديد من الأصناف المتنوعة للمناطق العمرانية.

2-5- المنظمات :

- **الوكالة الوطنية لتحسين السكن *(ANAH)*.**

جاءت في 2006 فهي منظمة وطنية فرنسية والتي تعمل على تقديم مساعدات من أجل تحسين نوعية السكنات ذات الملكية الخاصة وهي تعبر عن تنظيم عمومي ذو خصوصية إدارية ، يتم إدارتها من قبل قوانين البناء الخاصة بالسكنات ، حيث يقدم هذا التنظيم مساعدات إلى الجهات المعنية ، لتجسيد أعمال التحسين والراحة داخل السكنات المشغولة والمخصصة للكراء [108] .

- **الوكالة الوطنية للتجديد الحضري: *(ANRU)***

هي تنظيم عمومي ذات خصائص صناعية وتجارية تم إنجازها في 2003 ، ذات مدة صلاحية قانونية محدودة لأنها تستطيع تسيير برنامجها إلى غاية 2013 كآخر أجل وهدفها هو تحسين الفضاءات العمومية وكذا إعادة الاعتبار للسكنات ذات الإيجار الاجتماعي.[109]

2-6- بعض الهيئات والوكالات الموجودة على مستوى الدولة الفرنسية المتعلقة بقطاع السكن :

الجدول رقم 18 : بعض الهيئات والوكالات الموجودة على مستوى الدولة الفرنسية المتعلقة

وكالة البرنامج المحلي للسكن : **PLH : programme local de l'habitat**	**مخطط الترابط الإجتماعي :** **PCS : plan de cohésion social**
مشروع التجديد الحضري : ***PRU : projet de renouvellement urbain***	الوكالة الوطنية من أجل الترابط الإجتماعي و تكافئ الفرص : ***ACSE** : agence national pour la cohésion sociale et l'égalité des chances*
عملية التجديد الحضري : ***ORU : Opération de Renouvellement Urbain***	المؤسسة العمومية للمشاركة مابين البلديات : ***EPCI** : établissement public de coopération intercommunale*
لجنة التقييم والمتابعة : ***CES : comité d'évaluation et de suivi***	البطاقة التحليلية والتقنية : ***FAT** : fiche analytique et technique*
وكالة البيئة والتحكم في الطاقة : ***ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie***	التجهيز الإجتماعي بواسطة الإدماج : ***PLAI** : prêt locatif aidé d'intégration*
معهد المدينة والحركة : ***IVM : institut pour la ville en mouvement***	العملية المبرمجة لتحسين السكن والتجديد الحضري : ***OPAHRU** : opération programmé d'amélioration d'habitat de renouvellement urbain*

المصدر : إعداد الباحث

[108] www.wikipidéa.com

[109] Communiqué de ministère de la cohésion social de l'emploi et de logement relative a la mise en place du CES de l'ANRU le 27/07/2004

2-7- التسيير الحضري الجواري وتحسين إطار الحياة في فرنسا:

- تدهور إطار الحياة بعد إهمال الفضاءات الخارجية من قبل المستعملين كما أن تحسين السكن كان من بين اهتمام وأولويات الفرنسيين في القرن 19 كما سبق ذكره .
- سياسة المدينة قامت بطرح وسائل من أجل فهم أفضل وتكامل بين توقعات واستعمالات السكان ، بعد عملية تحسين الفضاءات والخدمات الجوارية .
- كل تدخل يتم تطبيقه في فرنسا يجب أن يرتكز على المشاورة مع السكان لتحديد حاجياتهم واقتراحاتهم ، لأن العائق الأكبر هو صعوبة إنجاز الوظائف بالنسبة للسكان الموجودة دائما في حيهم.

2-8- التجربة الفرنسية دراسة حالة حي Rohan بمدينة Lorient :

فيما يلي سنحاول إجراء وطرح دراسة حول مثال حسب التجربة الفرنسية وتتعلق هذه الدراسة بمشروع إعادة الاعتبار وإعادة الهيكلة والتحسين الحضري لمجموعة كبيرة لحي Rohan بمدينة Lorient بفرنسا.

– الموقع : [110]

تقع مدينة Lorient شمال غرب فرنسا ، تابعة لمقاطعة Horbihain .

– تاريخ مدينة Lorient :

من الناحية التاريخية أن هذه المدينة تم تهديمها كليا في إطار الحرب العالمية الثانية ليعاد بنائها في سنة 1960م حيث أن هذا البناء كان قائما أساسا على توفير السكنات الاجتماعية الجماعية لإعادة إسكان السكان والتي أطلق عليها اسم التجمعات السكنية الكبرى والتي تشكل نسبة 40% من الحظيرة السكنية ، كما أن اقتصاد هذه المدينة كان قائما على الصيد البحري ، مع العلم أن بنائها كان على حساب توفير العقار من دون إعطاء أهمية للطابع البحري للمدينة وكذا الجوانب والخصوصية المحلية لها [111].

- حي Rohan بمدينة Lorient :

يتموقع هذا الحي أساسا في مركز المدينة يضم سكنات جماعية كبيرة ، يطل على الواجهة البحرية للمدينة ، فهو يعتبر بوابة المدينة على البحر، هذا ما يجعله يحتل موقع إستراتيجي هام ، في 1986 اتخذت فرنسا قرارا بتهديم الحي وإعادة بنائه وتجديده ، وقد تم الإعلان عن هذا القرار في الجرائد هذا ما أدى إلى قيام مظاهرات من قبل سكان الحي ، نتيجة لمعارضتهم لذلك القرار ، هذه الأخيرة والتي ترجع لعدة أسباب من بينها أن السكان كانوا مقيمين في بيوت قصديرية وعند نقلهم وترحيلهم لذلك الحي Rohan حدثت لهم ترقية إجتماعية إضافة إلى كلفة الكراء الزهيدة جدا .

وقد كانت لتلك المعارضة من قبل السكان وقع كبير لدى أصحاب القرار اللذين إتخذوا كل التدابير من أجل التحاور مع السكان ومشاورتهم ليتم في الأخير الإعلان عن مشروع التدخل على الحي وهذا وفقا لما يتماشى مع معارضتهم ومتطلباتهم ، آخذين بذلك جانبين إثنين:

- الجانب الأول : الطابع البحري للحي وللمدينة ككل.
- الجانب الثاني : الجانب الاجتماعي للسكان من خلال تحسين إطار الحياة للسكان داخل الحي .

- التدخل العمرانية على مستوى التجمعات الكبرى لرصيف ميناء Rohan [112]:

---

[110] www.wikipidéa.com

[111] نفس المرجع السابق

[112] Diana Shanchieng – projet urbain en France – Rotilito lonbardo – 2002. P 90.91.92

الإشكالية : في 1986 حي روان Rohan بمدينة Lorient يضم 480 مسكن ، ممثلة في ثلاث بنايات كبرى بعشرة طوابط ، تم إنشاؤها في 1960 ، طول أكبر بناية أو عمارة من بين البنايات الثلاثة 160م أم البنايتين الباقيتين طولهما 80م.

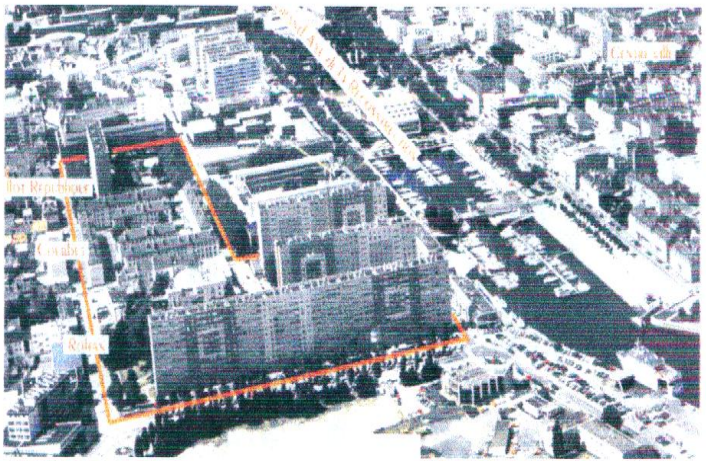
كما يضم هذا الحي مختلف الشرائح الاجتماعية المتجذرة والمتمسكة بالحي والتي تعاني من وضعية إجتماعية متدهورة والتي نذكر منها:

- أزمة البطالة والتي تقدر بـ 40%.
- تدهور حالة البنايات (التشققات).
- إنتشار الفقر.
- صراعات ومشاكل بين الجيران لإختلاف الثقافات بينها .
- عزل صوتي سلبي وكذا عزل حراري ضعيف.
- كما أن الحي يعاني من عنصر التهميش مقارنة بالمناطق الأخرى للمدينة حتى أصبح بداخل الحي جماعات تحس بعدم الإنتماء للمدينة ، هذا كله عجل بضرورة إقرار مشروع التدخل الفوري على الحي

- أهداف المشروع :

- هيكلة الحي وتحديثه وفقا ما يتماشى والحياة الإجتماعية للسكان.
- إعادة تشكيل البنايات الثلاثة للحي .
- تحسين المظهر العام للبنايات الثلاثة.
- الربط بين البعدين الإجتماعي للسكان والسياسي لأصحاب القرار .
- المحافظة على السكنات الإجتماعية في وسط المدينة مع المحافظة على السكان في الحي وأخذ رأيهم خلال جميع مراحل المشروع بعين الإعتبار.
- استرجاع الطابع البحري للمدينة وذلك بفتح طريق شق طريق يربط بين الحي والواجهة البحرية.
- تحسين الظروف المعيشية اليومية للسكان.
- ضرورة دمج الحي مع المناطق الأخرى، للمدينة وفقا لفضاء ومجال حضري متكامل[113].

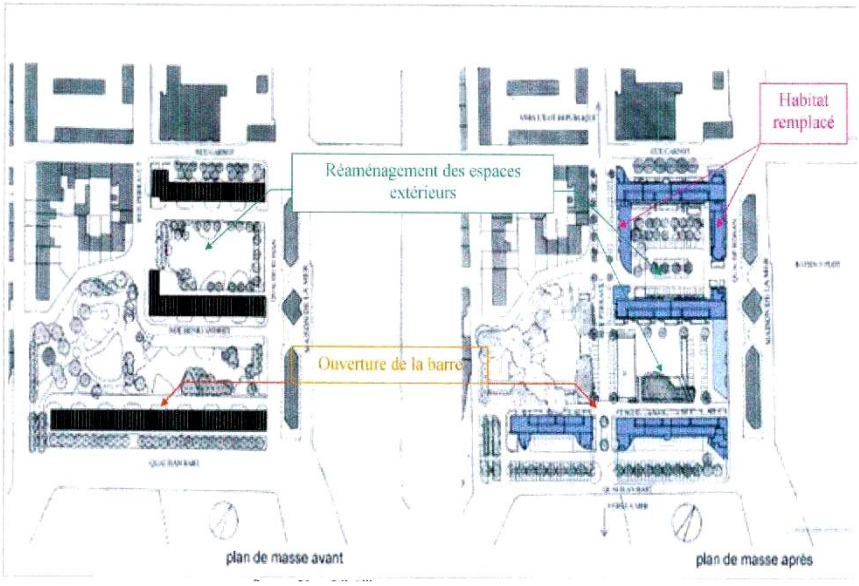
صورة رقم (25) الرصيف الساحلي Rohan (قبل تجسيد المشروع)



انمصدر: www.mairie-vitry94.f r

[113] ibid

مخطط رقم (02) مخطط الكتلة للرصيف الساحلي Rohan(قبل تجسيد المشروع)



انمصدر: www.mairie-vitry94.f r

- المشروع الحضري لـ Rohan :

جاء هذا المشروع في إطار مسابقة أفكار والتي نجحت فيها الورشة أو المقاولة Castro. بداية الأشغال كانت في 1992/01/01 وانتهت في 1996/02/01 وقد دامت مدة الدراسة والتنفيذ معا سبعة سنوات .

صورة رقم (26): الرصيف الساحلي Rohan (بعد تجسيد المشروع)

انمصدر : www.mairie-vitry94.f r

- أعمال المشروع :

تمحورت الفكرة الرئيسية لهذا المشروع في إعادة التشكيل والتركيب وهذا بفتح مجال يطل على المحيط (البحر) وباقي المدينة عن طريق إحداث قطع في البناية المركزية وكذا تشكيل طريق يربط الحي بباقي المدينة وكذا الانفتاح على الواجهة البحرية.

ولإتمام وتنفيذ هذه العملية الرئيسية فقد اندرجت ضمنها عدة عمليات ثانوية نذكر منها:

- الإنقاص تدريجيا من ارتفاع البناية (الإنقاص من عدد الطوابق).
- خلق وتشكيل محلات زائدة.
- تعويض السكنات التي تعد فيها القطع والشق (السكنات الموجودة في العمارة الكبرى التي تم فيها القطع) بسكنات جديدة من نوع R+3 متعامدة مع البنايتين المتبقيتين، وقد تم بهذا خلق جزيرة مفتوحة على المدينة والواجهة البحرية.
- إعادة تركيب المجال الداخلي للسكنات مع إعطاء عدة نماذج للسكنات.
- إعادة تأهيل المساحات الخارجية وتنميتها [114].

– التغييرات التي أتى بها المشروع: (الآثار والنتائج) :

أكبر تأثير أتى به المشروع هو تغيير نظرة السكان للمدينة ككل وليس للحي فقط.

- زيادة الطلب على السكنات من نوع HLM إضافة إلى توفير 40 مسكن إضافي حيث أصبح ذلك الحي يعج بالسكان.
- انخفاض معدل البطالة إلى 12% نتيجة لدمج السكان في السلك الوظيفي وكذا في ورشات المشروع.
- تحسين كبير في الوضعية الاجتماعية والنفسية للسكان وهذا بحكم علماء الاجتماع (إحجام السكان عن الكتابة في الجدران بالنسبة للعمارات). كلها مؤشرات تدل على نجاح المشروع في شتى المجالات.

صورة رقم (27) :الواجهة قبل وبعد التدخل

المصدر : www.mairie-vitry94.fr

[114] Diana Shanchieng – projet urbain en France – Rotilito lonbardo – 2002. P 90.91.92

– إيجابيات وسلبيات المشروع :

➢ **نقاط قوة وفعالية المشروع :**

1- تغيير المجال الحضري دون تغيير المضمون الإجتماعي هذا ما مكن السكان من انتقالهم من مجرد سكان بسطاء إلى متدخلين فاعلين.

2- تطبيق محكم وصريح لمفهوم المشاركة مع توزيع محكم للأدوار.

3- تسيير محكم للمشروع وذلك بالتوفيق بين الجانب الجمالي والاجتماعي.

➢ **السلبيات :**

1 - المضايقات اليومية إضافة إلى النقد والمعارضة في بعض الأحيان.

2- 9- المنطقة الحضرية بمدينة مرسيليا :

- التعريف بالمنطقة :

أطلقها رئيس بلدية مرسيليا في عام 1989 ، فهي تهدف لجعل مرسيليا عاصمة رائدة في منطقة البحر الأبيض المتوسط ، وهذا المشروع ممول من طرف الإتحاد الأوربي ، الدولة ، الإدارة (الجماعات الحضرية لمدينة مرسيليا) ، وتتم العملية من قبل EURO Méditerranée ، وهو أكبر مشروع لتجديد المناطق الحضرية في فرنسا ، ويشمل نطاق العمل في الأحياء : جوليات ، سان شارل ، منطقة بال دومي.

- مختلف المشاريع النقطية في مدينة مرسيليا :

مرسيليا عاصمة جنوب فرنسا، وذلك من خلال انجاز تجهيزات وخدمات تتماشى مع هذا الطموح وتم التدخل على منطقة تقدر مساحتها بـ: 120 هكتار وهي مقسمة كما يلي:

- 60 هكتار مخصصة للتجهيزات والخدمات .
- 40 هكتار مخصصة للسكن انجاز حوالي 4000 مسكن .
- 20 هكتار مخصصة للتجارة والمرافق العامة .

- أهم التجهيزات المنجزة :

- مركز سوق المالية .
- متحف الحضارة في أوروبا والبحر المتوسط :وهي متكونة من 19 جزء و متصلة بجسر وتقع في سانت جون والتي تستضيف المعارض .
- المركز الأوروبي المتوسط : وهو متعدد الخدمات بما في ذلك فندق 5 نجوم و مراكز مؤتمرات وسينما تتسع لـ :3200 مقعد .
- مركز البحر الأبيض المتوسط : وهو مكان للإبداع الفني والعديد من الأعمال الأخرى وبما في ذلك المعارض .

الصورة رقم 28 : قاعة المعارض والعروض بمرسيليا

الصورة رقم 29 : فندق 05 نجوم بمرسيليا

المصدر : www.projets-architectie-urbanisme .fr/images-archi euromed –center besson

- إعادة تأهيل الميناء القديم لمرسيليا :

وهو اقتراح يهدف زيادة المساحة المخصصة للمشاة وكذلك ضمان الوصول إلى جميع أنحاء الميناء القديم مما يودي إلى استخدامات جديدة للميناء وذلك تحسين البيئة المعيشية على هذا الموقع الاستراتيجي في المدينة.

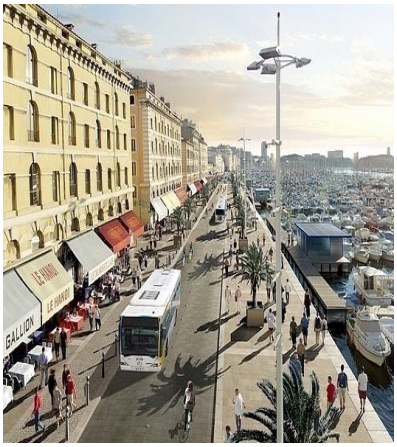
- عمليات التحسين الحضري في المدينة :

وقد شملت هذه العملية عدة مناطق من مدينة مرسيليا منها:

- تحسين شارع كانوبيار بوسط مدينة مرسيليا :

- وتهدف هذه العملية إلى ما يلي :
  - إعادة تأهيل الواجهات وترميم الأسقف.
  - تحسين الإطار المعيشي للسكان .
  - إعادة تأهيل الممتلكات الشاغرة والمباني الشاغرة.
  - تحسين الفضاء الخارجي و الأماكن العامة.

صورة رقم (30): الرؤية المستقبلية للميناء القديم بمرسيليا



المصدر :http://projets-architecte: urbanisme.fr - المصدر :

الصورة رقم 31 : إعادة ترميم الـواجــهات

الصورة رقم 32 : موقع الشارع بنسبة لمرسيليا

المصدر: http://projets-architecte urbanisme.fr

2-10- المقارنة بين التجربتين الجزائرية والفرنسية في إطار عملية التحسين الحضري :

- ✓ تحسين إطار الحياة للسكان يبقى نقطة أساسية بالنسبة للجدل القائم حول قلق واهتمامات المسؤولين بالمدينة، سواء في الدول المتقدمة أو النامية، والاختلاف يتمثل في طريقة التطبيق والتدخل ويرجع هذا الاختلاف إلى :
  - التقنيات المستعملة وكفاءة المشرفين على عمليات الدراسة والإنجاز.
  - ممارسات السكان وسلوكهم .
  - متابعة عملية الصيانة والتحسين وجعلها عملية دورية .
  - في فرنسا يتم إعطاء أهمية أكبر لعملية التحسن والتجديد الحضري وهذا ما يتجسد في تشكيل وتكوين عدة وكالات متخصصة في هذا المجال .
- ✓ وكذلك بالنسبة لحالة الجزائر وفرنسا، خبرة هذه الأخيرة أكثر نجاحا من الجزائر لأن في فرنسا الطريقة تتم عن طريق التحقيق الذي يعمل على تحديد مشاكل وأولويات السكان، وفي الجزائر التحقيق ليس إجباري، فآراء السكان لا يتم أخذها بعين الاعتبار، أما فيما يتعلق بالمراحل المتبعة خلال عملية التدخل، هناك وجود تشابه بينها في الخطوات العامة لسير العملية انطلاقا من رسم إستراتيجية عامة، تسطير الأهداف بدقة، البرمجة وأخيرا القيام بعملية التدخل.
- ✓ والملاحظ خلال هذه المرحلة الأخيرة هو التركيز في بداية التدخل على تحسين جزء من الحي سواء بالنسبة للتجربة الجزائرية أو التجربة الفرنسية، هذا الجزء يكون بمثابة نموذج يقتضى به في تعميم التحسين ليشمل كل أجزاء الحي، غير أن الهدف الأساسي من هذه الطريقة في الجزائر هو الرفع من جودة الحياة من خلال تحسين وتنويع الخدمات في الحي، أمّا في فرنسا فكان الهدف الأساسي تقنيا تمثل في تحديد العوائق والصعوبات والتمرن على إقامة العلاقات بين السكان ومختلف المتدخلين.
- ✓ بالنسبة للتدخل كان التركيز في الجزائر على تحسين البنية الفيزيائية والمهيكلة والتنظيمية للحي (البنايات، النقل، شبكات الصرف الصحي....الخ)، أمّا في فرنسا فكان الإهتمام بدرجة كبيرة بالجانب الإجتماعي، إضافة إلى تحسين الجانب الفيزيائي والجمالي.

خـلاصـة الفصل :

- ✓ لقد حاولنا من خلال تشخيصنا لبعض المشاريع الحضرية في الجزائر والتي تخص كل من مدينة الخروب مدينة وهران ولاية ساحلية وبعض المشاريع في ولاية سطيف ولاية داخلية الوقوف على مدى نجاعة التدخلات العمرانية في المحيط الحضري للمدن الجزائرية في أرض الواقع وكيفية تسييرها بدءا بـ :
  - مرحلة التحليل والتشخيص العمراني للنسيج الحضري من أجل الوقوف على حالة التدهور وحصر الأعمال التقنية للتدخل .
  - تحديد مبالغ مالية تقديرية وإعداد مخططات للتدخل .
  - الإعلان على مناقصات وطنية لمقاولات وشركات الإنجاز .
  - متابعة الأشغال وإستلامها .
- ✓ وهذا من خلال إطلاعنا على الأحياء السكنية التي مستها عملية إعادة الإعتبار والتحسين للحظيرة العقارية بالنماذج السابقة الذكر والأغلفة المالية المخصصة لهذه العملية وبعد إطلاعنا على مشاريع للتحسين العمراني حي 900 مسكن بمدينة الخروب ، حي 600 مسكن بمدينة سطيف وحي خميستي بمدينة وهران نستنتج أن التدخلات العمرانية من اجل تحسين الأحياء السكنية كان لها أثر فعال على ارض الواقع وهذا راجع إلى :
  - القضاء على مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية سواءا كان ذلك على مستوى المبني والغير مبني وكذا الجانب البيئي .
  - إعطاء مظهر جديد لائق وإعطاء صورة جمالية لهما .
- ✓ من خلال تطرقنا لأمثلة أجنبية تخص بعض عمليات التحسين الحضري، ومعرفة اثر هذه الأمثلة على الصورة الحضرية لهذه المراكز بفرنسا . و الخلاصة أن هذه المشاريع استطاعت بنسب متفاوتة أن تعيد أحياء هذه المجالات و تنظيمها و إعادة الاعتبار لها، مع الحفاظ على الهيكل العام و التراث المعماري والتاريخي و جعله أكثر ديناميكية، و بالتالي جعله في حالة أفضل بحيث يكون قادرا على تلبية الاحتياجات اليومية لسكانه خصوصا وسكان المدينة عموما ، بالإضافة إلى جعله يواكب مختلف التطورات.
- ✓ لذا أصبح الاهتمام بهذا الموضوع كبيرا في الآونة الأخيرة من طرف كل الدول، لكن كل بلد ونظرته الخاصة بتطبيق هذا المشروع، ويتضح ذلك جليا عند مقارنة التجربة الجزائرية " بلد سائر في طريق النمو" والتجربة الفرنسية "بلد متقدم" في هذا الصدد، حيث تبين أن هناك تشابه في الخطوات العامة لسير عملية التحسين وإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية انطلاقا من رسم إستراتيجية عامة، تسطير الأهداف بدقة، البرمجة، وأخيرا القيام بعملية التدخل، وكل هذا بتجريبها على حي ثم تعميمها، لكن مع يوجد اختلاف في الأهداف.

الفصل الثالث
دراسة تحليلية عمرانية لمدينة المسيلة

مقدمة :

سيتناول هذا الفصل دراسة المعطيات المهمة والتي تخدم هدف الدراسة حيث سيتناول المعطيات الجغرافية والعمرانية والتاريخية والبيئية لمدينة المسيلة بشكل من التفصيل تم التركيز فيه على المعطيات التي تخدم موضوع البحث مباشرة .

1 - تقديم مدينة المسيلة :

مدينة المسيلة تقع في الجزء الشمالي الأوسط من الجزائر[115] وهي عاصمة الولاية ، تتربع على مساحة قدرها 252 كلم^2 ،قدرعدد سكانها بأكثر من 25 ألف نسمة أي بمعدل 620 نسمة/كلم^2،وهي ملتقى لثلاث طرق وطنية هي : الطريق الوطني رقم 40 ،45 ،60 .

1 1 الموقع الجغرافي :

تقع مدينة 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 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

1 2 - الموقع الإداري :

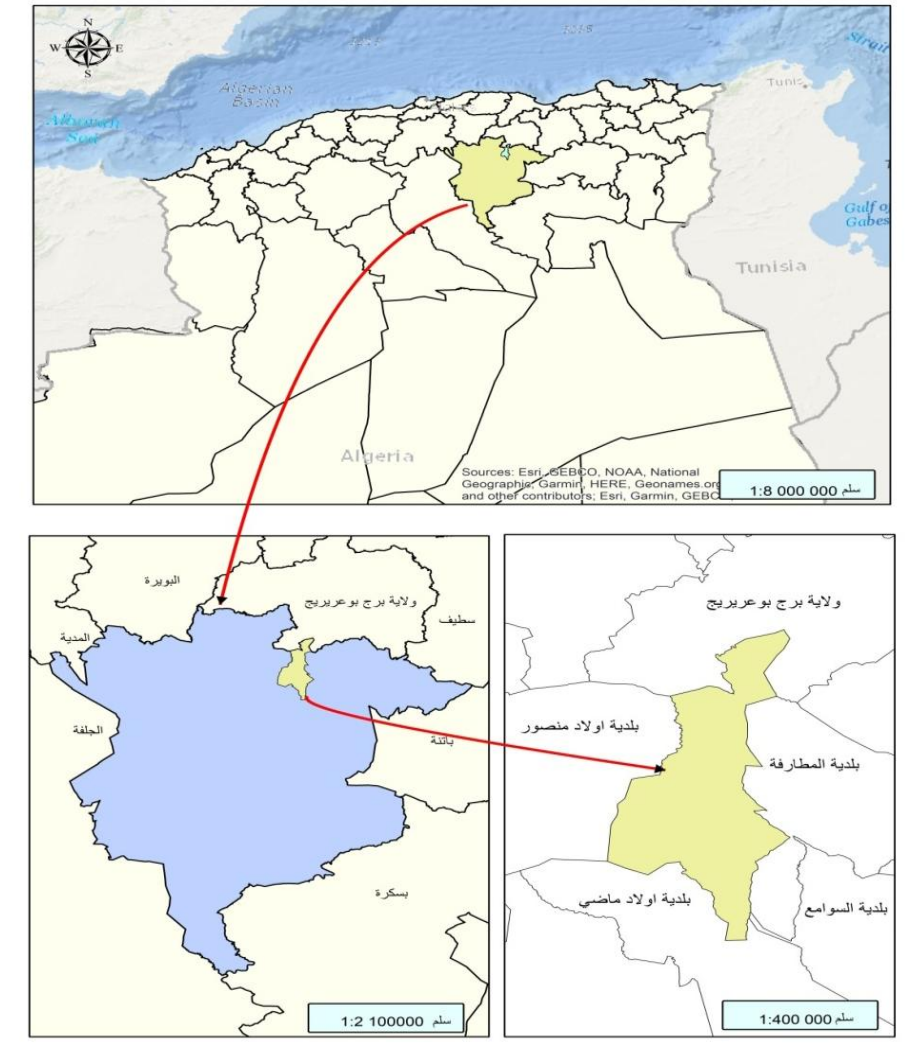
تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها :

من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).- ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.- ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

[115] Benkheled . E et all , Illegal Construction Imposed by the Private Lands in Peripheral Urban Areas of M'sila, Algeria , revue Engineering, Technology & Applied Science Research Vol. 12, No. 1, 2022 .

خريطة رقم (05) : موقع مدينة المسيلة



المصدر : إعداد الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

1 3 - لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها :

مرت مدينة المسيلة بعدة حقب تاريخية نذكر منه :

- **الفترة الرومانية – منطقة بشيلقة** : هي مدينة بشيلقا التي تبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية، كانت عبارة عن محمية عسكرية، تشكل نقاط عبور للقافلات الرومانية التجارية سابقا.

الصورة رقم (33): مخطط يوضح مدينة مسيلة منجز في سنة 1905.

المصدر: مخطط مجلس الأعيان والشيوخ لدوار المسيلة 1905

- **تجمع شتاوة، كراغلة وخربة التليس:**

وتتمثل هذه في التجمع السكاني المسمى قرية الشتاوة والكراغلة وغربة تليس سابقا (الكدية حاليا) ويقع جنوب واد قصب وهو الموقع الذي يعبر عن الحقبة العثمانية ويعتبر النواة الأولى لمدينة المسيلة، يجدر الإشهار الى أنه قد هدمت على اثر الزلزال سنة 1965م .

- **الفترة الاستعمارية 1830-1962:**

تتميز هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببنـاء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد القصب، حيث أنجز جسر يربط بين الضفتين، وكان على إثرها ميلاد حـي العرقوب والكوش و الحي الاستعماري وتميزت هذه المرحلة ببروز عدة وضائف إدارية وصحية وتعليمية التي انشأها المستعمر وتحولت بذلك من مركز اجتماعي الى مركز اداري.

الصورة رقم (34): مخطط مركز المدينة اثناء فترة الاستعمارية

المصدر: أرشيف الادارة الاستعمارية 1905

- **مرحلة بعد الاستقلال: من 1962-2000:**

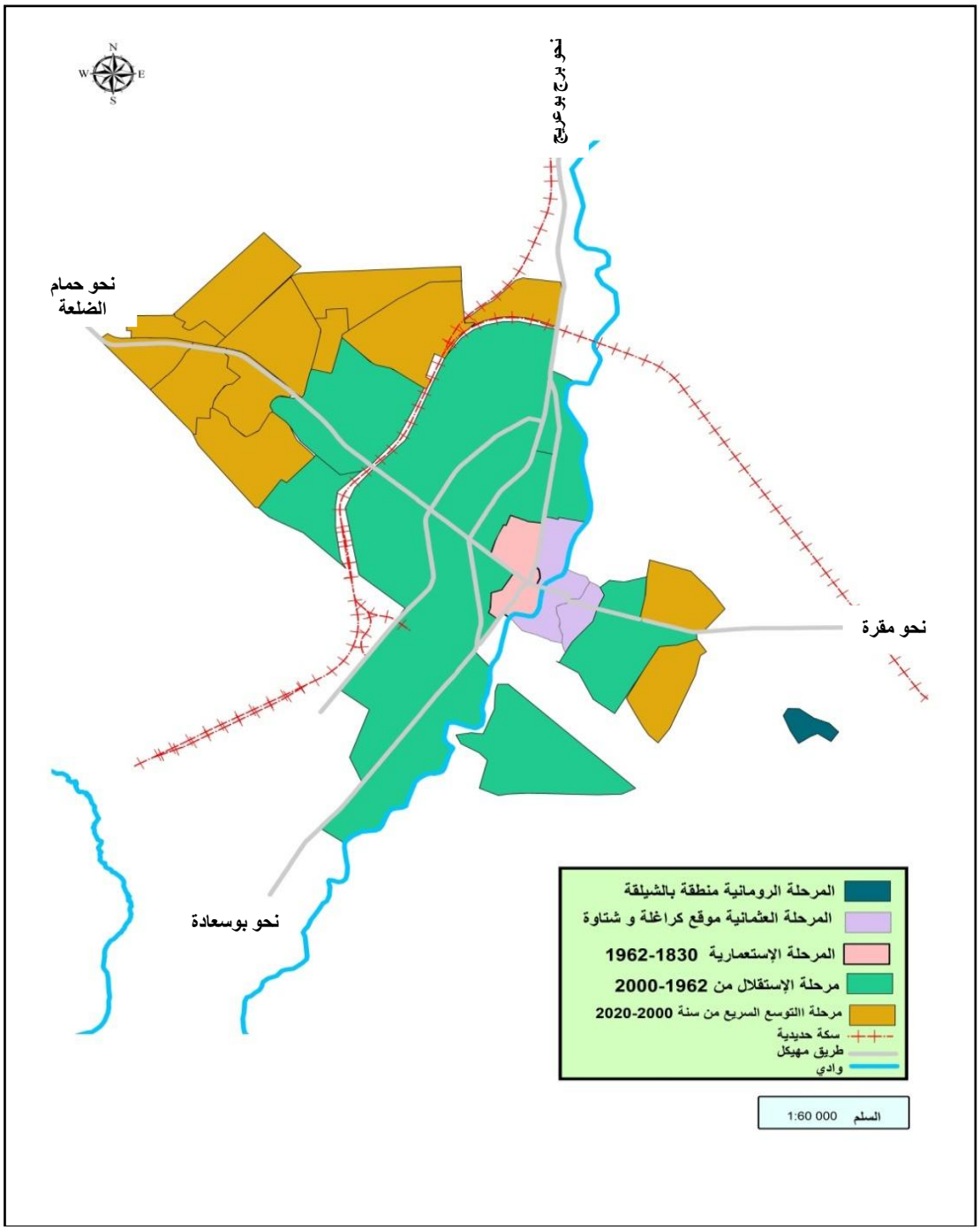
خلال هذه الفترة عرفت المدينة هجرة ريفية كبيرة نحوها فور خروج الاستعمار، نتج عنها انتشار ظاهرة البناء الفوضوي على محيط المدينة مما دفع بالسلطات المحلية إلى تخصيص مناطق سكنية في إطار البناء الذاتي المخطط وتميزت بضهور الحياء جديدة من أجل إسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال1965م.

ابتداء من 1975م قام المسؤولون بالأخذ على عاتقهم مشكل التعمير، حيث شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً وتغيير الهيكل وتكثيف النسيج العمراني للمدينة، ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي تعرفها المدينة حيث استفادت المدينة بأول مخطط عمراني (المخطط العمراني الموجه (P.U.D) سنة 1977 م) استبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990م بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) وكذا ظهور مخطط شغل الأرض (P.O.S) واستمر توسع المدينة للناحية الغربية وأنشئت العديد من الإحياء الجماعية والمرافق.

- **مرحلة النمو العمراني السريع: من 2000-2021:**

تم في هذه المرحلة تجديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث شهدت هاته الفترة توسعا كبيرا على أثره ظهرت عدة إحياء وبرمجة مجمعة من التوسعات المستقبلية.

خريطة رقم (06) : التطور التاريخي لمدينة المسيلة



المصدر : من إعداد الباحث باستخدام برنامج نظم معلومات الجغرافي Arc gis

2 - الدارسة السكنية والسكانية لمدينة المسيلة :

للدراسة السكنية والسكانية أهمية بالغة في الدراسات العمرانية وهي معامل رئيس في عمليات التخطيط والتسيير وتعتبر العلاقة بينهما علاقة طردية فبزيادة عدد السكان لابد من التفكير في إنجاز وحدات سكنية لعدم الوقوع في أزمة السكن .

2 ـ 1 - السكان :

الجدول رقم 19: تطور عدد السكان في مدينة المسيلة ما بين(1987-2015)

السنة	1987	1998	2005	2008	2015
عدد السكان	65608	99855	122155	167000	214661

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة

من خلال الجدول نسجل أن عدد سكان مدينة المسيلة في تزايد مستمر وهو ما من شأنه خلق إحتياج في موضوع السكن الذي هو تحدي بالنسبة لصناع القرار والسلطات المحلية للمدينة حيث أننا نسجل أن معدل النمو السكاني بين سنتي 2015 و 2008 يقدر بـ 0.285 .

جدول رقم 20 : توزيع السكان على مختلف القطاعات

رقم القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان (ن)
01	317.3	41959
02	240	42301
03	172	43091
04	168	28871
05	323.25	27633
06	292.05	30801
المجموع	1512.6	214661

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2015

2 ـ 2 - السكن بمدينة المسيلة :

جدول رقم 21 : تطورالسكن بمدينة المسيلة (1987 - 2008)

التعيين	1987	1998	2003	2005	2008
مدينة المسيلة	13735	20119	24194	24454	29058

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة 2015

من خلال المعطيات المستسقاة من إحصاءات 1987-1998 وتقديرات مديرية التخطيط لسنة 2003 نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث ارتفع عدد السكنات بين 1987 و 1998 بـ 54 % و بين 1998- 2003 أي خمس سنوات فقط بـ 15% إن معدل زيادة السكن بين 1987 و2003 يقدر بـ650 مسكن في السنة وهذا يعتبر معدلا مشجعا مقارنة بالاحتياجات.

2 3 - حالـة السكن بمدينة المسيلة :

جدول رقم 22 : حالة السكن بمدينة المسيلة سنة 2003

التعيين	عدد السكنات في حالة الجيدة	عدد السكنات الرديئة	العدد الإجمالي للسكنات
مقر المدينة	14075	1155	**15230**
التجمعات الثانوية	5297	855	**6152**
التجمعات الريفية	932	1880	**2812**
المجموع	20304	3890	**24194**

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة

من خلال الجدول الخاص بالسكن يتبين بأن نسبة السكنات بمركز المدينة تمثل 63% من العدد الإجمالي للسكنات بمدينة المسيلة و52% على مستوى التجمعات الثانوية و21% فقط على مستوى التجمعات الريفية أما بالنسبة لحالة السكنات فإن النسبة العامة للسكنات الرديئة تمثل 16% على مستوى مدينة المسيلة وأغلبها تتمركز بالتجمعات الريفية حيث يبلغ عددها 1880 مسكنا (48.32%) من العدد الإجمالي المقدر بـ 3890 مسكنا بالإضافة إلى وجود سكنات رديئة بمركز المدينة تتمركز أساسا في الأحياء القديمة (العرقوب- الكوش- لاروكاد- الجعافرة) هذا حسب مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة سنة 2003 .

3 - نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بمدينة المسيلة :

الجدول رقم 23 : نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بمدينة المسيلة

البلدية	المياه الصالحة للشرب	الصرف الصحي	الإستفادة من المياه الصالحة للشرب (لتر/ساكن/يوم)
	نسبة التوصيل (%)	نسبة الربط (%)	
مسيلة	86	98	150

المصدر : مديرية الموارد المائية لولاية المسيلة 2015

يعتبر الربط بالشبكات المختلفة سواء شبكات المياه الصالحة للشرب أو شبكات الصرف الصحي وكذا باقي الشبكات المختلفة ضرورة كحتمية بالنسبة للمسير والمخطط والفاعل في المحيط الحضري كونها من العناصر العمرانية التي لاغنى عنها بالنسبة للمستعمل وتدخل ضمن الرفع من مستوى إطار الحياة في المجال السكني ومن خلال الجدول السابق نسجل أن نسبة التوصيل بالمياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة تقدر بـ 86% بينما

نسبة الربط بشبكات الصرف الصحي تقدر بـ 98% وهو مؤشر إيجابي بالنسبة للمدينة أما فيما يخص الاستفادة منها (لتر/ساكن/يوم) فإننا نسجل أن الساكن يستفيد ما مقداره 150(لتر/ساكن/يوم) وهي نسبة معقولة جدا وتلبي حاجات المستعمل اليومية .

4 - شبكة الطرقات بمدينة المسيلة :

من أهم الطرق الولائية في مدينة المسيلة : الطريق الولائي رقم 01: والذي يشق بلدية المسيلة من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدين ة المسيلة ويقدر طوله بـ : 137.90 كلم ، الطريق الولائي رقم 02 والذي يشق بلدية المسيلة انطلاقا من قرية أولاد ابديرة شرقا ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة[116], وكذالك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

- ✓ وبالرجوع إلى الجدول السابق نسجل وجود طرق ولائية في حالة سيئة كلية وكما هو معلوم فإن الطرق السيئة والطرق الغير معبدة هو مظهر من مظاهر التدهور داخل النسيج الحضري ناهيك عن الأضرار الإقتصادية الناتجة عنها ونذكر منها الطريق الولائي رقم 03 بمسافة 50 كلم الطريق الولائي رقم 07 بـ 32 كلم بينما أن باقي الطرق الولائية فإن حالتها الفيزيائية بين مقاطع في حالة جيدة وأخرى في حالة متوسطة ومقاطع في حالة سيئة .

4-1-الحالة الفيزيائية للطرقات بمدينة المسيلة :

الجدول رقم 24 : الحالة الفيزيائية للطرقات بمدينة المسيلة

البلدية	الطرقات البلدية (كلم)		المجموع
	طرق معبدة	طرق غير معبدة	
مسيلة	78.05	08	86.05

المصدر : مديرية الأشغال العمومية لولاية المسيلة 2015

و بالرجوع إلى الجدول نجد أن مديرية الأشغال العمومية لولاية المسيلة صنفت الطرق حسب حالتها إلى طرق معبدة وأخرى غير معبدة تماما إذ نجد أن 90.70 % من الطرق بالمدينة معبدة أما 09.30 % غير معبدة وبإعتبار أن هذا الصنف من الطرقات تستعمل من طرف السكان المحلين للمنطقة بصفة خاصة ورغم أن نسبة الطرق المعبدة مرتفع وهو دلالة على الحالة الفيزيائية الجيدة للطرق بالمدينة إلا أننا نسجل أنها تعرف تدهور في كثير من النقاط نتيجة القدم وعدم الصيانة أو نتيجة قيام المصالح التقنية بعمليات صيانة على مستوى شيكات الصرف الصحي وكذا شبكة التوصيل بالمياه الصالحة للشرب وعدم إعادة الطريق إلى حالتها الطبيعية .

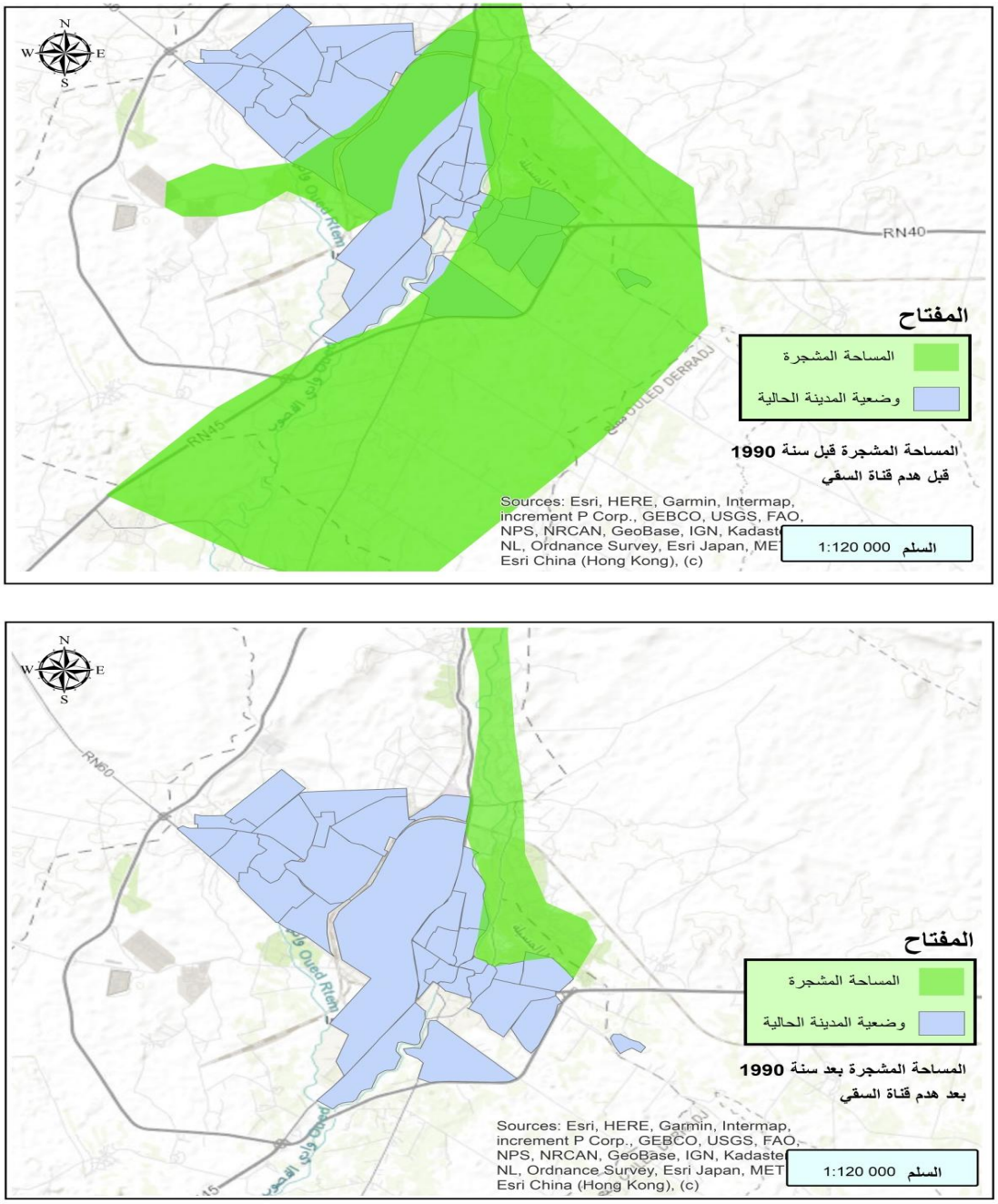
5- المـجال البيئي بمدينة المسيلة :

إن التوسع العمراني والديناميكية السريعة للمدينة على حساب الغطاء النباتي والمساحات الخضراء لاسيما الجهة الشمالية والجنوبية للمدينة بالإضافة إلى تدهور وهدم أجزاء من قناة السقي ، والتي أنجزت خلال المرحلة الاستعمارية بعد إنجاز سد القصب والذي أدى إلى تقلص المساحة المسقية لاسيما موقعين (جنان الطرقي، جنان بوديعا +جنان البختي) الواقعين بسباع الغربي ومنطقة (نوارة والسواقي) بالسباع القبلي، كل هذه التحولات أدت الى اختلال في التوازن الايكولوجي وتدهور بيئة المدينة.

وبالإعتماد على الصور الجوية ومخططات مراحل توسع المدينة بالإضافة إلى مخطط معد من طرف ديوان المساحات المسقية، والمعطيات التاريخية لمدينة المسيلة قمنا بإنجاز مخططين نبين فيهما الغطاء النباتي بالمدينة قبل سنة 1990 وكذا بعد 1990 والذي نسجل فيه نقص فادح في المساحة الخضراء بمرور الوقت وهيمنت التوسع الحضري على المساحة المشجرة بالمدينة .

[116] تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2010 .

الخريطة رقم (07) : الغطاء النباتي والمساحة الخضراء بالمدينة المسيلة قبل سنة 1990 وبعد سنة 1990



المصدر: من إعداد الباحث باستخدام برنامج نظم معلومات الجغرافي Arc gis

5-1- معالجة مشكل النفايات المنزلية بالمدينة :

تعتبر النفايات المنزلية من أكثر المسببات لظاهرة التلوث البيئي في المجال السكني ، ولهذا دائما ما كانت من أولويات السلطات المحلية لمدينة المسيلة الإهتمام بنظافة المحيط المعيشي للمستعمل ،و في إطار التعليمة الوزارية رقم 1590 المؤرخة في 2012/09/08 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

والمتعلقةبنظافة المحيط ورفع النفايات المنزلية و الصلبة، جندت البلدية كل الوسائل المادية و البشرية من أجل تجسيد مخطط عمل منسجم عبر كامل المدينة للمحافظة على نظافة المحيط وحماية البيئة، لاسيما[117] :

5-2- القضاء على القمامات الفوضوية المنتشرة عبر المدينة :

الجدول رقم 25 : معالجة النقاط السوداء للقمامة الفوضوية المنتشرة عبر مدينة المسيلة

عدد النقاط السوداء	176
عدد النقاط المعالجة	176
الكمية الإجمالية للنفايات	81.20 طن

المصدر : مديرية البيئة لولاية المسيلة 2015

5-3- **المفارغ المنظمة و المفارغ العشوائية مدينة المسيلة حسب إحصاء 2014/12/31 :**

الجدول رقم 26 : المفارغ المنظمة و المفارغ العشوائية بمدينة المسيلة

البلدية	عدد المفرغات المراقبة والمنظمة	عدد المفرغات العشوائية	عدد الوحدات الصناعية الملوثة
مسيلة	1	/	33

المصدر : مديرية البيئة لولاية المسيلة 2015

5-4- **كميات النفايات المجمعة بمدينة المسيلة (طن\يوم) :**

الجدول رقم 27 : كمية النفايات المجمعة عبر مدينة المسيلة

المدينة	المفرغة	الكمية المجمعة (طن/يوم)
مسيلة	مويلحة	126.28

المصدر : مديرية البيئة لولاية المسيلة 2015

حسب إحصاء مؤسسة الردم التقني لسنة 2015 فإن مدينة المسيلة أنتجت حوالي : 46092.20 طن/سنة

وبالرجوع إلى الجدول السابق نسجل أن مدينة المسيلة تعرف نسبة لتجميع النفايات اليومية والتي تقدر بـ : 126 (طن/يوم) وبما أن عدد سكان البلدية 214661 نسمة (2014/12/31) فإنه كل فرد ينتج ما يعادل 0.58 (كلغ/يوم) .

5-5- تطور كمية النفايات المنزلية الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015 :

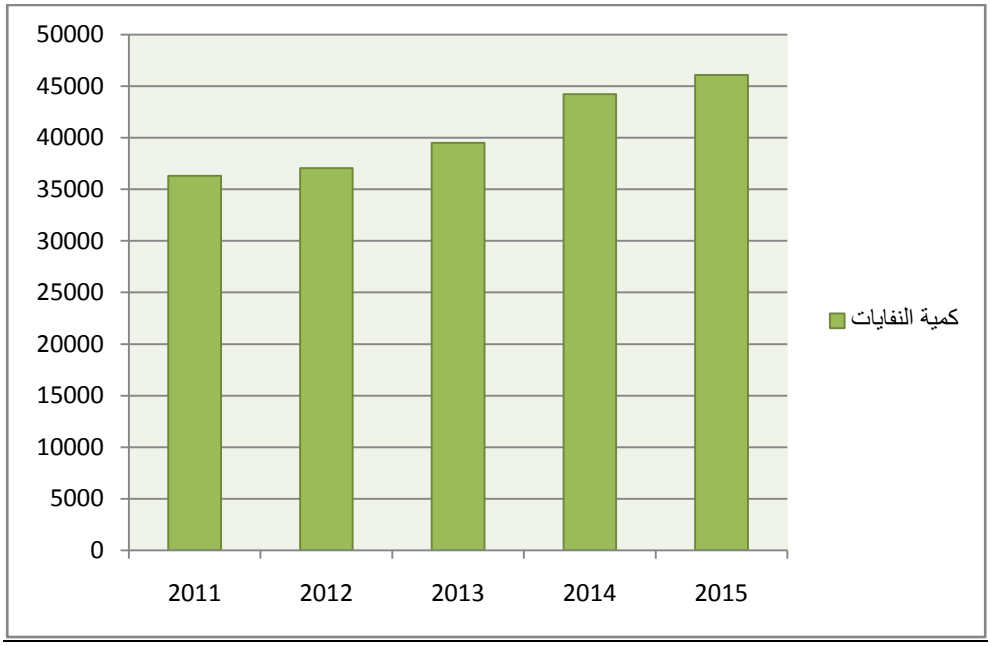
الجدول رقم 28 : تطور كمية النفايات المنزلية الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015

السنوات	2011	2012	2013	2014	2015
عدد السكان(نسمة)	185682	195341	205001	214661	224321
كمية النفايات طن/سنة	36316.483	37060.23	39519.60	44240.89	46092.20

المصدر : مؤسسة الردم التقني لولاية المسيلة 2015

[117] مديرية البيئة لولاية المسيلة .

الشكل رقم 02 : يبين تطور كمية النفايات المنزلية الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015



المصدر : من إعداد الباحث

6 - إعادة الاعتبار للمساحات الخضراء :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 07-06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، وعملا بتوصيات السيد الوالي لإعادة الاعتبار للمساحات الخضراء المتواجدة عبر إقليم الولاية لدورها الفعال في تحسين المحيط عبر الأحياء تم إنشاء خلية ولائية مكلفة بتصنيف المساحات الخضراء قامت بإحصاء المساحات المتواجدة عبر إقليم الولاية المتمثلة في 182 مساحة [118] ويتم دراستها بهدف تصنيفها بقرارات لحمايتها، حيث تم ضبط قائمة لـ 15 مساحة خضراء بمدينة المسيلة المؤهلة للتصنيف، أين تم انجاز مخططات المسح وتحديد الموقع لهذه المساحات لإعداد قرارات التصنيف الولائية الخاصة بها.

6-1- الإجراءات القانونية المتخذة في إطار الاعتناء بنظافة المحيط والمحافظة على البيئة :

سعيا منها على ضرورة الإعتناء بنظافة المحيط والمحافظة على البيئة سنت السلطات المحلية مجموعة من القرارات والإجراءات التي من شأنها التقليل من ظاهرة التلوث والتدهور البيئي نذكر منها :

- ✓ إصدار القرار الولائي 2012 المتضمن منع رمي النفايات في غير الأماكن المخصصة لها .
- ✓ إصدار قرار ولائي رقم 1911 المؤرخ في 2013/08/07 المتضمن إنشاء اللجنة الولائية المكلفة ببحث و معاينة المخالفات البيئية في مجال تسيير النفايات و الرمي العشوائي لها .
- ✓ إصدار قرارات بلدية من طرف رؤساء المجالس الشعبية تحت إشراف رؤساء الدوائر، والمتعلقة بتحديد المواقيت والأماكن المخصصة لرمي النفايات.
- ✓ إصدار تعليمة السيد والي ولاية المسيلة المتعلقة بتنشيط وتفعيل مكاتب الوقاية وحفظ الصحة عبر البلديات .

[118] نفس المرجع السابق .

- ✓ إصدار مقررة رقم 08 بتاريخ 2013/02/11 المتضمنة الترخيص بإسناد خدمات تجميع النفايات المنزلية وما شابهها على مستوى إقليم بلدية المسيلة إلى المؤسسة العمومية لتسيير مراكز الردم التقني للنفايات لولاية المسيلة
- ✓ توجيه 100 اعذرا جراء مخالفة رمي النفايات الهامدة في أماكن غير مخصصة لها بموجب القرار الولائي رقم 325 بتاريخ 20 فيفري 2012 المتضمن منع رمي النفايات في غير الأماكن المخصصة لها ،
- ✓ إصدار 86 قرار إخلاء أماكن بيع الخردوات وهياكل السيارات المتواجدة على جانبي وفي واجهة الطرق الوطنية ، الولائية والبلدية ، بموجب قرار ولائي رقم 1769 المؤرخ في 2012/10/30 .

- **خلاصة الفصل :**

من خلال المعطيات التقنية التي جاءت في هذا الفصل والتي كانت على علاقة مباشرة مع موضوع بحثنا مظاهر التدهور وإشكالية التحسين الحضري في المدينة الجزائرية من معطيات تخص المجال السكني ، نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي ، الحالة الفيزيائية لشبكة الطرقات بمدينة المسيلة ، والمجال البيئي ..... وهي عناصر عمرانية ضرورية للمستعمل تدهورها يؤدي إلى تدهور إطار الحياة في المجال الحضري ويمكن أن نستنتج في هذا الفصل ما يلي :

- تتربع مدينة المسيلة على مساحة قدرها 252 كلم2 ،قدرعددسكانها بأكثرمن 25 ألف نسمة،وهي ملتقى لثلاث طرق وطنية هي : الطريق الوطني رقم 40 ،45 ،60 .
- مرت مدينة المسيلة بعدة مراحل تاريخية ساهمت في نشأتها وتطورها ، منها الفترة الرومانية (منطقة بشيلقة) ، ثم الحقبة العثمانية مرورا إلى الفترة الإستعمارية 1830-1962 .
- تعرف مدينة المسيلة نمو في عدد السكان من خلال الدراسة نجد أن عدد السكان سنة 1987 يقدر بـ 65608 نسمة بينما قدر عدد السكان سنة 2015 بـ 214661 .
- حسب إحصائيات مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة المسيلة لسنة 2016 فإن عدد السكنات الردئية والمتدهورة في مقر مدينة المسيلة يقدر بـ 1155 أي مانسبته 08.20 % من عدد السكنات بمقر المدينة وهي تتمركز في الأحياء القديمة (العرقوب – الكوش – لاروكاد- الجعافر) .
- التوسع العمراني والديناميكية السريعة للمدينة على حساب الغطاء النباتي والمساحات الخضراء لاسيما الجهة الشمالية والجنوبية للمدينة بالإضافة إلى تدهور وهدم أجزاء من قناة السقي ، والتي أنجزت خلال المرحلة الاستعمارية بعد إنجاز سد القصب والذي أدى إلى تقلص المساحة المسقية لاسيما موقعين (جنان الطرقي، جنان بوديعا +جنان البختي) الواقعين بسباع الغربي ومنطقة (نوارة والسواقي) بالسباع القبلي، كل هذه التحولات أدت الى اختلال في التوازن الايكولوجي وتدهور بيئة المدينة.
- على المستوى المحلي تم إتخاذ إجراءات قانونية في إطار الاعتناء بنظافة المحيط والمحافظة على البيئة وكان هذا بإصدار مجموعة من القرارات الولائية والقرارات البلدية والتي تمثلت في :

✓ إصدار القرار الولائي 2012 المتضمن منع رمي النفايات في غير الأماكن المخصصة لها .

✓ إصدار قرار ولائي رقم 1911 المؤرخ في 2013/08/07 المتضمن إنشاء اللجنة الولائية المكلفة ببحث و معاينة المخالفات البيئية في مجال تسيير النفايات و الرمي العشوائي لها .

✓ إصدار قرارات بلدية من طرف رؤساء المجالس الشعبية تحت إشراف رؤساء الدوائر، والمتعلقة بتحديد المواقيت والأماكن المخصصة لرمي النفايات.

✓ إصدار تعليمة السيد والي ولاية المسيلة المتعلقة بتنشيط وتفعيل مكاتب الوقاية وحفظ الصحة عبر البلديات .

✓ إصدار مقررة رقم 08 بتاريخ 2013/02/11 المتضمنة الترخيص بإسناد خدمات تجميع النفايات المنزلية وما شابهها على مستوى إقليم بلدية المسيلة إلى المؤسسة العمومية لتسيير مراكز الردم التقني للنفايات لولاية المسيلة .

بينما نسجل أنه في كل هذه العمليات من أجل المحافظة على المحيط البيئي تم إهمال المستعمل الذي يعتبر رقم 01 في تدهور المجال البيئي إلا في الحملات التطوعية للتنظيف في إطار التعليمة الولائية رقم 3044 المؤرخة في 17 /10/ 2010 الرامية إلى الاعتناء بنظافة المحيط وتحسين الخدمة العمومية في مجال النظافة ، يتم تنظيم حملة تنظيف تطوعية شاملة عبر تراب الولاية كل يوم سبت، و العملية مستمرة بتجنيد كل الوسائل المادية

والبشرية اللازمة لنجاح هذه العملية والتي لاقت رواجا في بداية الأمر لدى المواطن غير أنه تم التخلي عنها تدريجا إلا أن أصبحت هذه الحملات التطوعية لا توجد كلية .

الفصل الرابع
مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة

مقدمة:

يستخدم مصطلح التدهور الحضري في صياغ التنمية الحضرية و يمكن وصفه على أنه ظاهرة تنعكس سلبياتها على المستوى المعماري والعمراني وكذا الإجتماعي والإقتصادي ، وهي تمثل تحدي للفاعلين في المدينة.

يعرف أبو زيد راجح المناطق المتدهورة "هي المناطق التي قامت شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة وحل مشاكلها الإسكانية بمفردها خارج السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها وتدخلها ، ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة" ، كما عرفها أسامة فرج على أنها "التجمعات التي بها خلل في العلاقات الحاكمة للعمران سواء على مستوى نسق عمراني محدد ، أو على مستوى بنية المدينة ككل ، وهي التجمعات التي تتناقض مقوماتها المادية مع أبعاد ساكنيها الإجتماعية والحضارية والإقتصادية" ، كما تم تعريف الأحياء المتدهورة "هي تلك الأحياء التي تحوي على العديد من المشاكل القائمة وتحتاج بالدرجة الأولى إلى مشروع إرتقاء" [119]، ومهما تعددت هذه التعريفات ، فإن مشكلة المناطق السكنية المتدهورة هي مشكلة متعددة الجوانب عمرانيا ، إجتماعيا وإقتصاديا .

وبغرض دراسة الظاهرة قمنا بإختيار حيين من مدينة المسيلة حي 1000 مسكن بالإضافة إلى حي 200 مسكن لحصر مظاهر التدهور العمراني وكذا القيام بإستسقاء من أجل محاولة الوصول إلى أسباب ومسببات الظاهرة وهو الأصل فبدل من التركيز على عواقب التدهور العمراني ونتائجه وجب البحث في أسبابه ومسبباته .

1 - التحليل العمراني النقطي لأحياء جماعية 1000 مسكن وحي 200 مسكن وحي 300 مسكن بمدينة المسيلة :

1 1- الدراسة التحليلة لحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة :

بعد المعاينة الميدانية لمجموعة من الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة، اتضح لنا اختيار حي 1000 مسكن أيضا كعينة للدراسة وذلك للأسباب التالية :

- الموقع الاستراتيجي الهام للحي مقارنة بباقي المناطق السكنية المجاورة لها.
- يعتبر الحي من أكبر الأحياء بالمدينة .
- يوجد بمحاذاة مركز المدينة وبجوار العديد من التجهيزات .
- يقطن فيه شريحة متوسطة من المجتمع .
- عرف بعض التدخلات من أجل تحسينه .
- تعتبر المساحات الحرة به (الإطار الغير مبني) من أكثر الفضاءات العمومية عبورا بين الأحياء .
- يتربع الحي على مساحة قدرها 12.45 هكتار تمثل فيها الفضاءات الحرة نسبة معتبرة هذا ما يمكن من استغلالها استغلالا عقلانيا بتهيئتها وفقا لما يتماشى و احتياجات السكان.

بعد إختيار الحي للأسباب المذكورة سابقا ،حاولنا التقرب أكثر منه (الإطار المبني والسكان) وذلك من أجل معرفة طبيعة وحجم وأسباب المشاكل الموجودة به .

1-2- دراسة الحي :

1 3 - تقديم عام للحي :

[119] غادة محمد ريحان ، عملية الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات ، جامعة حلوان، الطبعة الأولى، 2008 .

وهو أحد المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN في مدينة المسيلة ، شرع في عملية تشييد ه ابتداء من سنة 1981م تحت اشراف مؤسسة OPGI المسيلة ومرت عملية البناء بمرحلتين امتدت الأولى من سنة 1981 الى سنة 1983م والثانية من سنة 1983م إلى سنة 1991 م لتبلغ مدة الانجاز عشرة سنوات كاملة[120] .

1-4- موقع الحي :

يقع الحي شمال مدينة المسيلة و بمساحة تقدر ب 124514.8 م ² و هو يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 و الذي يربط بين بوسعادة و برج بوعريريج و يجاور مجموعة من التجهيزات منها التعليمية و الثقافية و الإدارية و الصحية و يحيط كذلك به حي 256 مسكن شرقا و 48 مسكن و 15 مسكن غربا و 200 مسكن شمالا و 600 مسكن جنوبا . أما بالنسبة لتسيير الحي فهو مسير من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI

1-5-التعداد السكاني بالحي :

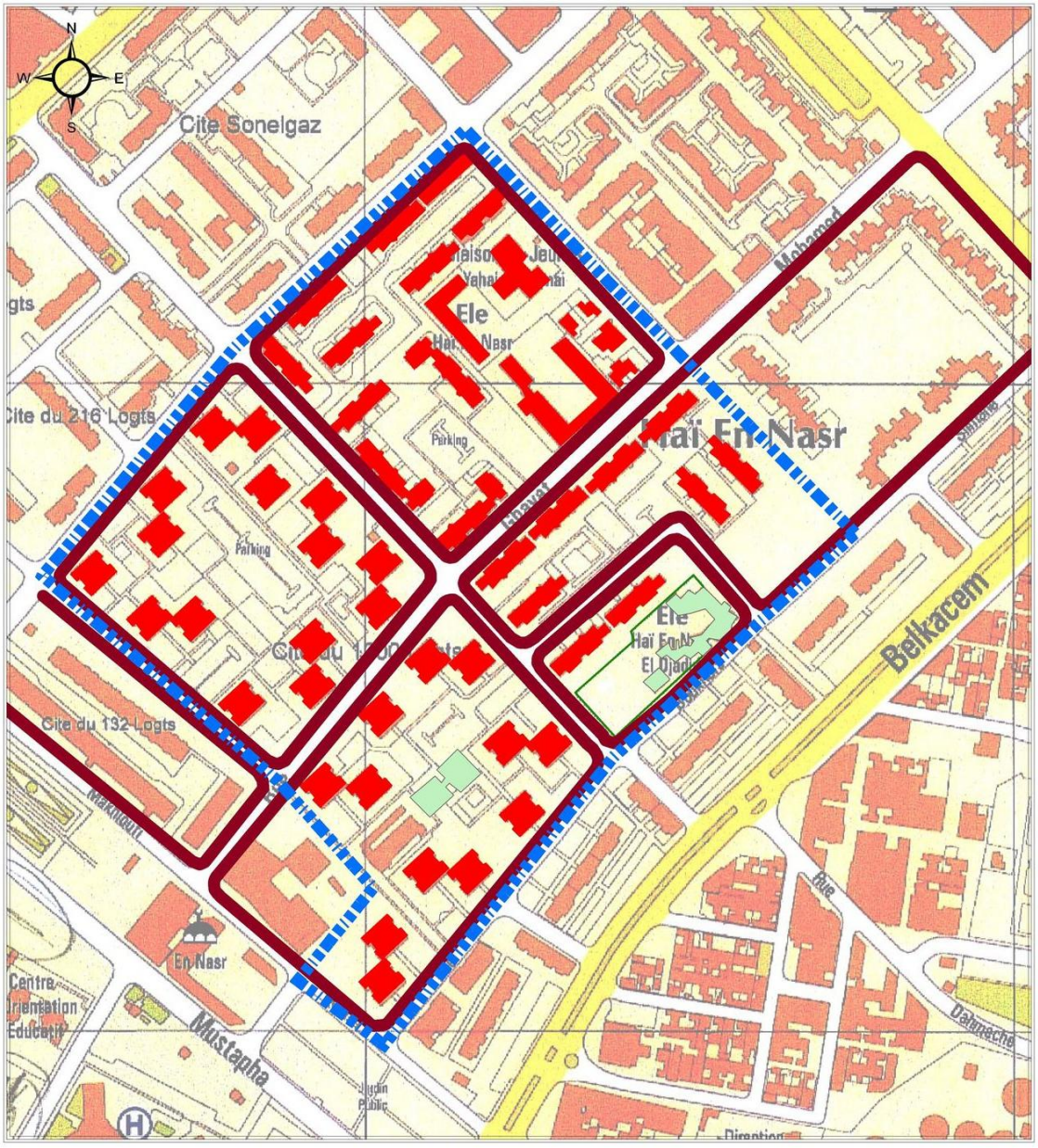
حسب مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لتعداد 2014 قدر سكان حي 1000 مسكن بـ:7945 نسمة[121]

1-6- الكثافة السكانية :

تقدر مساحة الحي ب: 12.45 هكتار. ويقدر عدد سكانه لسنة 2014 بـ 7945 نسمة، وبذلك تكون الكثافة السكانية الخام للحي 638.15 نسمة/هكتار.

[120] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .
[121] مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية المسيلة

الخريطة رقم 08 : خريطة تبين موقع حي 1000 مسكن بالمسيلة



المصدر : المعهد الوطني للخرائط والإستشعار عن بعد + معالجة الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

1 7 - معدل شغل المسكن : (TOL)

معدل شغل المسكن أحد العناصر الأساسية لإبراز رفاهية ونوعية المسكن والمعبر عن حجم أزمة السكن،حيث يقدر معدل شغل المسكن بحي 1000مسكن بـ 7.94أفراد/مسكن وهو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني 6 أفرد/ مسكن.

جدول رقم 29 : معامل شغل المسكن بحي 1000 مسكن

الحي	المساحة	التعداد السكاني	الكثافة السكنية	معامل شغل المسكن
1000 مسكن	12.45 هكتار	7945 نسمة	638.15 نسمة /هكتار	7.94 فرد/مسكن

المصدر : إعداد الباحث

1-8- التحليل المر فولوجي للحي :

- المجال المبني :

- الكثافة السكنية :

تدلنا الكثافة السكنية على توزيع المباني على المجال وتفيدنا في إبراز خصائص النسيج إن كان متباعدا أو متراصا، كذلك تبرز وزن الاستخدام السكني بالموازاة مع الاستخدامات الأخرى .

الكثافة السكنية الخام لحي 1000مسكن تقدر بـ 80.32مسكن/هكتار.

- الإطار المبني والغير مبني :

تقدر المساحة العقارية للحي ب 124514.8م^2 , وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 37713م^2 أي بنسبة 30.28%, أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب حوالي 86801.8م^2 أي بنسبة 69.69% من المساحة الإجمالي للحي , ومن خلال القيم السابقة الذكر تم حساب معامل الأخذ من الأرض (CES) والذي يقدر ب 0.3, أما معامل شغل الأرض(COS) فيساوي1.7, والجدول رقم – 30- يبين التوزيع النسبي لمساحة الحي.

مخطط رقم 03 الإطار المبني والغير مبني
حي 1000 مسكن بمدينة المسيلة

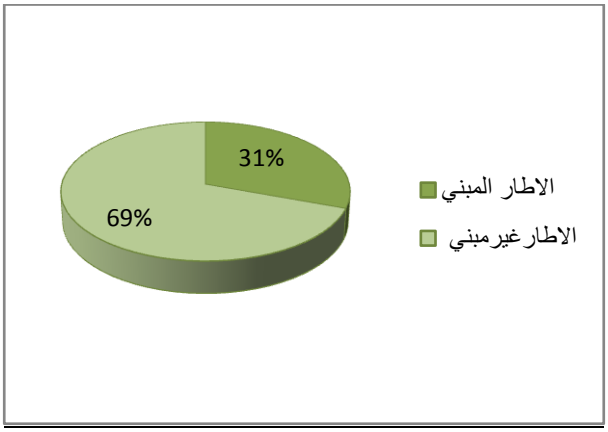
المصدر : إعداد الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

جدول رقم 30 : التوزيع النسبي لمساحة حي 1000 مسكن

التعين	المساحة	النسبة	معامل شغل الأرض (COS)	معامل الأخذ من الأرض (CES)
المساحة المبنية	37313	30.29%	1.7	0.3
المساحة الغير مبنية	86801.80	69.71%		
المساحة الكلية	124514.80	100%		

المصدر من إعداد الباحث

الشكل رقم 03 : التوزيع النسبي للمساحة المبنية والغير مبنية بحي 1000 مسكن



المصدر : من إعداد الباحث

- **دراسة الإطار المبني :**
- **علو ونمط البنايات :**

نقصد بنمط المباني، الشكل الهندسي و التصميم المعماري، إذ يعبر عن مجموعة من الصفات لشكل البناء الخارجي، ولتصنيف الأنماط السكنية الخاص بالعمارات في حي 1000 مسكن اعتمدنا على معيارين :

- ارتفاع المباني.
- التصميم الخارجي للعمارات.

الحي عبارة عن سكنات جماعية (عمارات) و عددها 73 عمارة، و قد تم تصنيفها حسب ارتفاعها و شكلها الخارجي إلى 3 أصناف :

- الصنف الأول: R+ 2 و عددها 01 عمارة.
- الصنف الثاني: R+ 3 و عددها 32 عمارة.
- الصنف الثالث: R+ 4 و عددها 40 عمارة.

جدول رقم 31 : يبين عدد العمارات و إرتفاعها بحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة

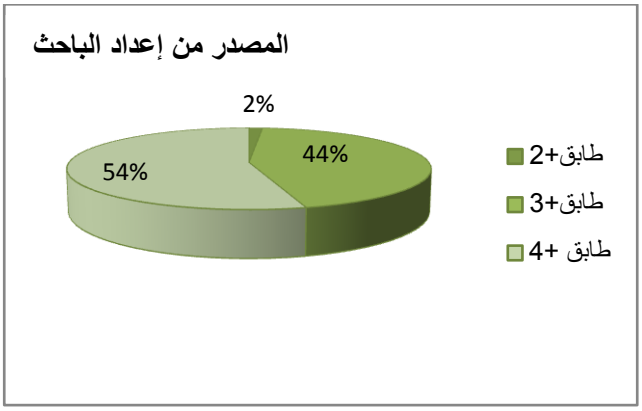
الارتفاع	منطقة الدراسة	
	العدد	النسبة %
مستوى أرضي + طابقين	1	1.37
مستوى أرضي + 3 طوابق	32	43.83
مستوى أرضي + 4 طوابق	40	54.8
الـمجـمـوع	73	100

المصدر : من إعداد الباحث

الصورة رقم 35 : عمارة R+4
بحي 1000 مسكن بالمسيلة

المصدر تصوير الباحث

شكل رقم (04) دائرة نسبية تبين
ارتفاع المباني بحي 1000 مسكن



المخطط رقم 04 : يبين نوع العمارات وإرتفاعها

المصدر : إعداد الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

الصورة رقم 36 : عمارة R+3
بحي 1000 مسكن بالمسيلة

المصدر تصوير الباحث

- نوع المساكن ، العدد ، والمساحة المخصصة للمسكن :

تفيد هذه الدراسة في معرفة نوع المسكن وعدد الغرف التي يحتويها بالإضافة إلى المساحة المخصصة للمسكن وهذا للوقوف على النمط الغالب في حي 1000 مسكن (F2,F3,F4,F5) والجدول التالي يبين نوع المسكن والمساحة المخصصة له :

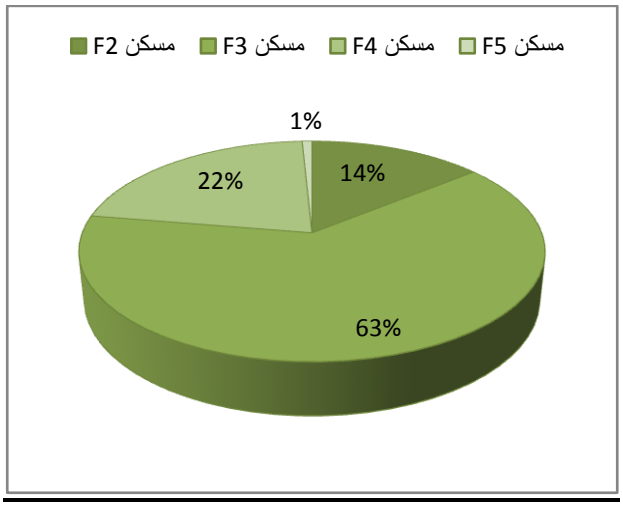
جدول رقم (32) : نوع المسكن ، العدد ، المساحة المخصصة لكل مسكن

نوع المسكن	العـدد	المساحة المخصصة للمسكن
شقة بغرفة+ قاعة إستقبال (F2)	142 مسكن	63.02 م^2
شقة بغرفتين+ قاعة إستقبال (F3)	634 مسكن	66.08 م^2
شقة بـ 03 غرف+ قاعة إستقبال (F4)	216 مسكن	84.36 م^2
شقة بـ 04 غرف+ قاعة إستقبال (F5)	08 مساكن	99.54 م^2
المـــجموع	1000 مسكن	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة + معالجة الباحث

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكن من نوع (F3) هي النسبة الأكبر في حي 1000 مسكن والمقدرة ب : 63.40 % ، ثم يؤتي السكن من نوع شقة بـ 03 غرف+ قاعة إستقبال (F4) بنسبة تقدر بـ : 21.60 % أما أقل نسبة المسجلة في الحي وهي السكنات من نوع شقة بـ 04 غرف+ قاعة إستقبال (F5) بنسبة تقدر بـ : 0.08 % بينما سجلنا بأن نسبة المساكن من نوع شقة بغرفة+ قاعة إستقبال (F2) قدرت بـ : 14.20 % ومن خلال المعاينة الميدانية للحي تبين لنا أن أغلب التغييرات التي يقوم بها المستعمل كانت على مستوى المساكن التي هي من نوع (F2) و (F3) والتي مجموع نسبتهما في الحي تقدر بـ : 77.60 % وهو ما يعكس التشوه الموجود في واجهات العمارات من خلال محاولة السكان إضافة غرف أخرى .

شكل رقم (05) دائرة نسبية تبن نوع وعدد المساكن بحي 1000 مسكن



المصدر: من إعداد الباحث

9-1- الحالة الفيزيائية للمباني :

تعد هذه الدراسة أساسية في معرفة مدى صلاحية المباني والوقوف على الحالة الفيزيائة لها وتحديد المباني التي يجب ترميمها وإصلاحها أو إعادة هيكلتها أو صيانتها، إذ أن تدهور المباني يشكل خطرا على السكان ويؤثر على النسيج العمراني.

عمارات الحي في حالة جيدة على العموم إلا أن بها بعض النقائص و المتمثلة في :

- معاينة واجهات العمارات :

المعاينة الميدانية للحي أثبتت أن التغيرات التي قام بها السكان تتمثل أغلبها في:

- إضافة إطار من الحديد للنوافذ و الشرفات.
- انتشار كبير و فوضوي للمقعرات الهوائية.
- بناء جزء من الشرفة أو غلقها تماما.
- تحويل الشرفة إلى نافذة.
- وضع ستار يحجب الرؤية إلى الداخل.
- فتح أبواب في الطوابق الأرضية للعمارات .

الصورة رقم 37 : إضافة أبواب بالطابق الأرضى للعمارت

الصورة رقم 38 : تركيب الواقي الحديدي بالشرفات

الصورة رقم 39 : تحويل الشرفـات إلى غرف

المصدر : تصوير الباحث

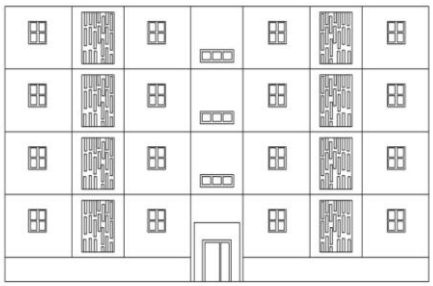
لقد تبين من خلال التغيرات التي أدخلها السكان على واجهات العمارات، أن الأسباب الرئيسية لهذا التغيير ترجع إلى أن الساكن يريد تكييف هذه الواجهات لتتلاءم مع احتياجاته و عاداته و تقاليده و نمط حياته، (الجانب الاجتماعي)، حيث أن الساكن يلجأ إلى إجراء التغيير بشكل يوفر له عناصر أساسية تتمثل في:

- توفير الخصوصية .
- توفير الأمن .
- توفير مساحة تتماشي مع زيادة عدد الأفراد أو زواج أحدهم.

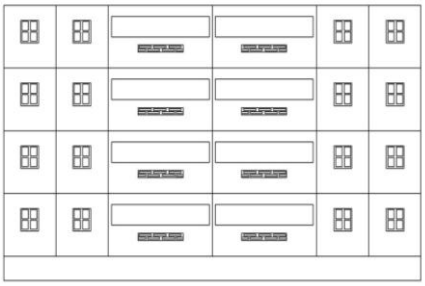
يمكن أن نقول أن عملية التغيير كانت حتمية، لكنها تمت في حدود إمكانيات السكان البسيطة، مما جعلها تبدو أكثر تشويها، إذ نجد في بعض العمارات غياب تام لملامح الواجهة الأصلية، جراء التغييرات التي شهدتها، و يرجع ذلك أساسا إلى أن هذه الواجهات لا تتلاءم و احتياجات السكان بسبب الشكل الذي تتخذه شرفات العمارات، حيث يوجد بعض العمارات طابقها الأرضي مكشوف للمارة و بالتالي فهي لا توفر الأمن و لا الخصوصية للأسرة المقيمة بها .

ويمكن تقسيم الواجهات في الحي إلى أربعة أنواع حسب أنماط العمارات , وهي تشترك جميعها في نفس الخصائص .

المخطط رقم 05 : نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية للعمارات

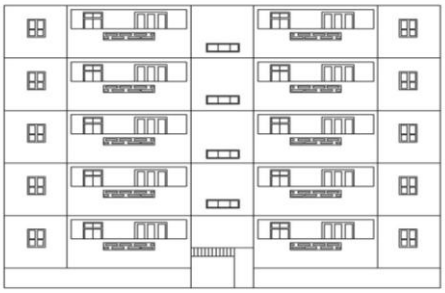


الواجهة الامامية

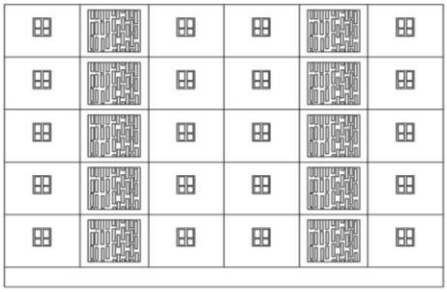


الواجهة الخلفية

المخطط رقم 06 : نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية للعمارات



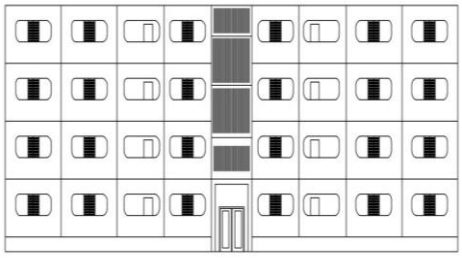
الواجهة الامامية



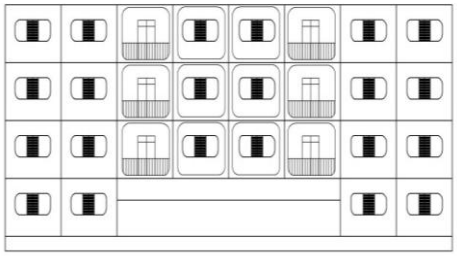
الواجهة الخلفية

المصدر : إعداد الباحث

المخطط رقم 07 : نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية للعمارات

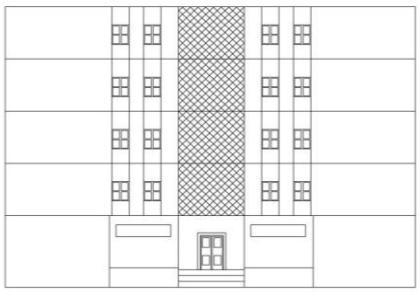


الواجهة الامامية

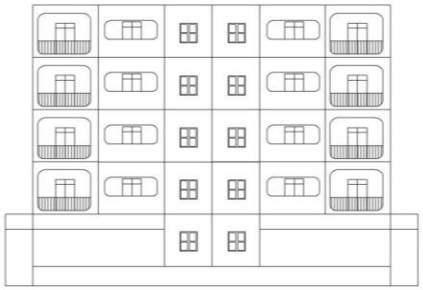


الواجهة الخلفية

المخطط رقم 08 : نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية للعمارات



الواجهة الامامية



الواجهة الجانبية

المصدر : إعداد الباحث

- معاينة مداخل العمارات بحي 1000 مسكن :

تشهد بعض مداخل العمارات الموجودة على مستوى حي 1000 مسكن تدهورا ملحوظا لعدم وجود النظافة، و الحالة المزرية جراء تلف و تصدأ الأبواب الحديدية والخشبية لعدم صيانتها و طلائها ، و تكسر الدرجات المؤدية إلى هذه المداخل.

الصورة رقم 40 : حالة مداخل العمارات بحي 1000 مسكن بالمسيلة

المصدر : تصوير الباحث

- قفص السلم :

يشهد قفص السلالم تدهورا كبيرا و هذا راجع إلى :

- تكسر زجاج النوافذ.
- غياب الإنارة.
- تردي الحالة الفيزيائية للمدارج .
- تنحي الواقي الحديدي عن مكانه .
- تكسر أبواب الشبكات التقنية .
- ظهور التشققات على مستوى الجدران.

وهذا حسب رأينا يرجع إلى الإهمال من طرف السكان وعدم المحافظة على الفضاءات المشتركة إضافة إلى غياب دور البلدية المتمثل في الصيانة .

الصورة رقم 41 : الحالة الفيزيائية للشبكات التقنية بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

الصورة رقم 42 : الحالة الفيزيائية لدرج السلم الخاص بعمارات حي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

10-1- المجال الخارجي (المجال الغير مبني) :

إن الإطار الغير مبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات ، الأرصفة ، المساحات الخضراء و مساحات اللعب والمساحات الحرة ....الخ ، ومن هذا المنطلق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية ، فانطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف OPGI قمنا بتحديد المساحة للإطار الغير المبني ب 8.86هكتار أي بنسبة 69.69% من إجمالي مساحة الحي ، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني ، يمكنها من خلالها الاستجابة لجل متطلبات السكن (الراحة ، الحركة ، النشاطات ...الخ) و الجدول رقم 33 يحدد مساحة كل عنصر مكون للإطار لغير مبني .

الجدول رقم 33 : توزيع المساحات الخارجية بحي 1000 مسكن

التعيين	المساحة	النسبة %
الطرقات+ المواقف	38.8693	6645.
الأرصفة + فضاءات غير مهيئة	42687	7149.
مساحات اللعب	3633	4.18
المساحات الخضراء	843	0.97
المجموع	86801.8	100

المصدر : إعداد الباحث

11-1- بنية الطرقات :

تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكل للحي بحيث أنها : تحدد التنظيم والتقسيم العا للحي ، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء الحي من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى .

و يحتوي حي 1000 مسكن على ثلاثة أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها حسب الكثافة المرورية وحسب عرض الطريق ، وإرتباطها بالطرق المرتبط بالحي أو الطرق الداخلية إلى (طريق رئيسي ، طريق ثانوي ، طريق ثالثي) ، وتبلغ مساحة الطرق 37374.4م^2 أي بنسبة 30% من المساحة الإجمالية .

- **طرق رئيسية:** وهي الطرق التي تربط الحي بالأحياء المجاورة وهي ذات كثافة مرورية كبير ة ,حيث يتراوح عرضها بين 10م إلى 12م
- **طرق ثانوية :** وهي الطرق ذات كثافة مرورية متوسطة ,و يكون عرضها 5م.
- **طرق ثالثية :** وهي الطرق التي توصل إلى العمارات و مواقف السيارات.

- حالة الطرقات :

جميع الطرقات في منطقة الدراسة في حالة جيدة باستثناء بعض المناطق نتيجة عمليات الترميم على مستوى الشبكات المختلفة .

الصورة رقم 43: حالة الطرقات بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

المصدر : تصوير الباحث

12-1- **مواقف السيارات** :

يتوفر الحي على خمس ة مواقف سيارات حيث تقدر مساحتها 2264.4 م^2 أي نسبة 1.80% من المساحة الإجمالية للحي وهي مقبولة عموما مقارنة بالمعايير الوطنية و معظمها غير وظيفية خاصة في ساعات النهار لان معظم السكان يركنون سياراتهم في أماكن الظل و أمام العمارات .و تجدر الإشارة أن منطقة الدراسة تحوي ثلاثة أنواع من مواقف السيارات (عمودية – أفقية - مائلة)، كما نسجل غياب التهيئة على مستوى بعض المواقف .

الصورة رقم 44: موقف سيارات غير مهيأ بحي 1000 مسكن

الصورة رقم 45 : إستعمال الممرات الخاصة بالمشاة كمواقف سيارات من طرف السكان

الصورة رقم 46 : موقف سيارات غير مهيأ بحي 1000 مسكن

المصدر : إعداد الباحث

13-1- المساحات الخضراء :

بعد المعاينة الميدانية تبين أن الحي لا يحتوي على مساحات خضراء مهيأة رغم وجود مساحات حرة كبيرة غير مستغلة و غير مهيأة وذلك لعدم الاهتمام من طرف الجهات المعنية بهذا الجانب، باستثناء حالات خاصة تتمثل في غرس بعض الأشجار في ا لمحيط المجاور للمساكن المتواجدة في الطابق السفلي من العمارات، كمحاولات فاشلة من طرف السكان لخلق مساحات خضراء، بالرغم من أهمية العنصر الأخضر في الحي ، إلا أن هذه الأخيرة تبلغ مساحتها 843 م^2 أي بنسبة 0.97% من إجمالي المساحة الغير المبنية وهي قليلة جدا مقارنة بالمعايير الوطنية (10م^2 للساكن) .

الصورة رقم 47 : مساحات خضراء غير مهيأة بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

1 14 -مساحات الالتقاء والترفيه :

ونجد فيها:

- مساحات اللعب للأطفال.
- أماكن الالتقاء والتجمع.

بعد المعاينة الميدانية للحي وجدنا أن المناطق الخاصة بالالتقاء والترفيه مهملة تماما في حي 1000 مسكن و هذا راجع إلى غياب تهيئة المساحات الخارجية الموجودة داخله وخلق أماكن للالتقاء و التفاعل ،وهذا ما جعل سكان الحي يفتقدون لهذه المساحات،كما سجلنا وجود 03 ملاعب لكرة القدم عدا هذين الملعبين لا يحتوي الحي على أي مساحة مهيأة لإستقبال أي نشاط ترفيهي،مما دفع الأطفال إلى اللعب فوق الأرصفة والطريق والأماكن المخصصة لتوقف السيارات.

الصورة رقم 48 : أماكن اللعب بحي 1000 مسكن

الصورة رقم 49 : أماكن الالتقاء بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

1-15- الممرات الخاصة بالمشاة :

تعتبر ممرات الراجلين من العناصر المهمة في تهيئة الأحياء السكنية، و هذا من اجل حركة و تنقل السكان داخل الأحياء و كذا تسهيل التبادل والاتصال بينهم كغاية أساسية لتثمين التركيبة الحضرية في الحي،رغم وجود الممرات الخاصة بالمشاة على مستوى الحي إلا أنها في حالة متدهورة وهذا راجع إلى عدم الصيانة وعدم إعادة تهيئتها من طرف السلطات المحلية .

الصورة رقم 50 : تدهور الممرات الخاصة بالمشاة بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

1-16- التأثيث العمراني :

هي جزء من العناصر الحضرية المهمة التي تعمل على تكامل المدينة و كذا الفضاء العمراني، فهي واحدة من العناصر المهيكلة للطرقات، ممرات الراجلين، الحدائق العمومية،وكذا التجمعات السكنية،...و بالتالي فالتأثيث الحضري جد مهمة في تهيئة المدن و الأحياء.

ورغم أهمية هذا العنصر العمراني داخل الأحياء السكنية إلا أننا سجلنا الغياب الكلي لهذا العنصر على مستوى حي 1000 مسكن.

1-17- الشبكات المختلفة :

إن الحي موصول بجميع الشبكات: الكهرباء،الغاز الطبيعي،الهاتف،المياه الصالحة للشرب،صرف المياه القذرة صرف مياه الأمطار ولقد لاحظنا إن أغلبية المشاكل التي يتلقاها السكان باستمرار هو تسرب وانقطاع المياه بسبب قدم القنوات نسجل تدهور شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات وانسداد البالوعات الخارجية من جهة أخرى.

1-18- درجة النظافة :

نلاحظ وجود نوعين من حاويات جمع النفايات بلاستيكية وأخرى معدنية كما نلاحظ أيضا قلة هذه الحاويات وقدمها مما أدى بالسكان إلى رمي النفايات أمام العمارات.

الصورة رقم 51 : حاويات جمع النفايات البلاستيكية بحي 1000 مسكن

الصورة رقم 52 : حاويات جمع النفايات الحديدية بحي 1000 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

2- الدراسة التحليلة لحي 200 مسكن بمدينة المسيلة:

2 1 - **الموقع :** 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 في اتجاه توسع المدينة .

2-2- الحدود والمساحة :

تقدر مساحة حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري بـــ: 9450 م^2 وهو على شكل منتظم مستطيل طوله 135م و عرضه 70 م,ويحده من الجهات الأربعة ما يلي:

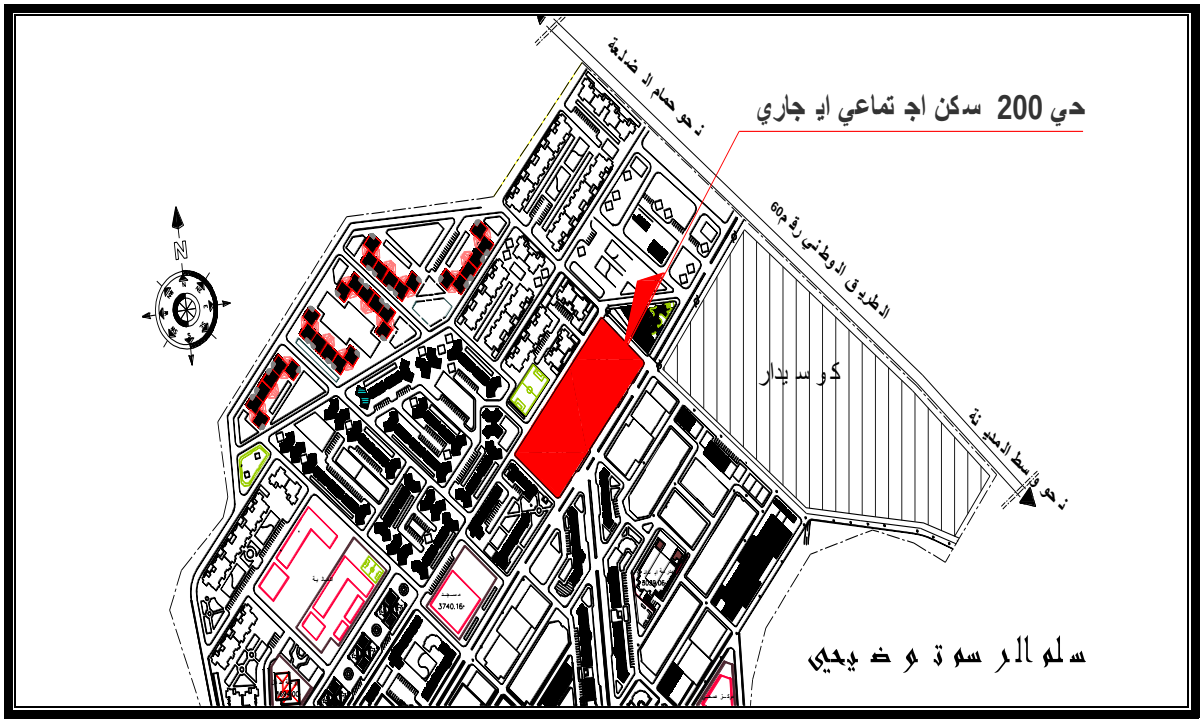
- **الجهة الشمالية الشرقية** : الأمن الوطني رقم 09 .
- **الجهة الجنوبية الشرقية** : سكنات فردية.
- **الجهة الشمالية الغربية** : سكنات جماعية.
- **الجهة الجنوبية الغربية** : سكنات جماعية.

2 3 - **المنافذ :** من أهم ما يميز حي 200 مسكن هو النفاذية الجيدة حيث يتم الوصول إليه من خلال طريق مزدوج ثانوي جانبي للحي من الجهة الشرقية و الجنوبية الشرقية, موصول مع الطريق الوطني رقم 60, كما أن للحي منفذين داخليين بشكل عرضي يسهلان الحركة بداخله و هناك منفذ آخر محيط بالحي, هذه المنافذ الثلاث عبارة عن طرق ثالثية موصولة بالطريق المزدوج الثانوي مما إنعكس إيجاباً على الحركة الميكانيكية داخل الحي ويسهل عملية الدخول والخروج منه .

الصورة رقم 53 : المنافذ الخاصة بحي 200 مسكن

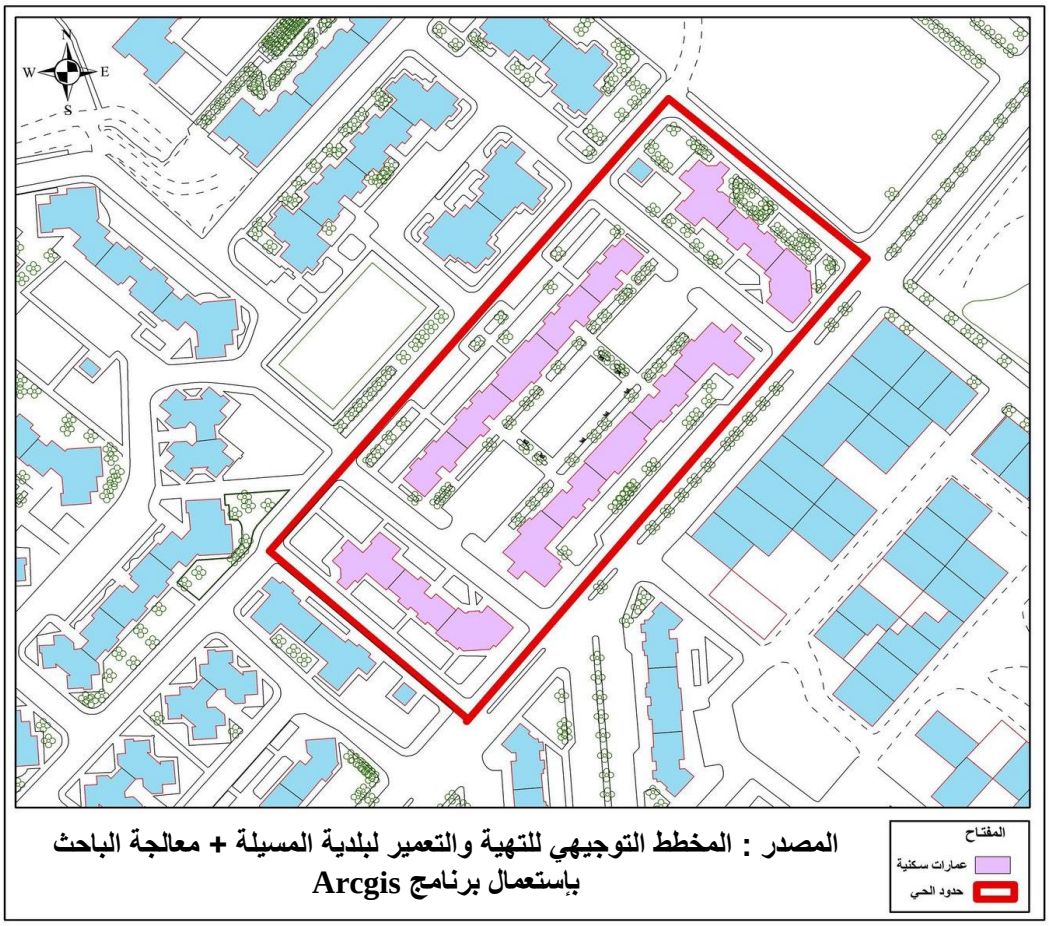
المصدر : تصوير الباحث

المخطط رقم (09): موقع حي 200 سكن اجتماعي من مخطط شغل الأرض رقم(05) لبلدية المسيلة



المصدر : من إعداد الباحث بالرجوع إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

المخطط رقم (10): مخطط التهيئة الخاص بحي 200سكن إجتماعي



المصدر : المخطط التوجيهي للتهية والتعمير لبلدية المسيلة + معالجة الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

4 2 - المحيط المجاور لحي 200 مسكن :

حي 200 مسكن مدمج ضمن نسيج عمراني متنوع حيث يتكون محيطه المجاور من سكنات فردية وأخرى جماعية بإضافة إلى مرافق عمومية وأهمها مقر للأمن الحضري فبالنسبة للسكنات الجماعية هي سكنات ذات هندسة معمارية مختلفة و ارتفاعات متنوعة تتراوح بين طابق+2 و طابق+4 تحيط بالحي من الجهات الشمالية الغربية, الغربية و الجنوبية, أما السكنات الفردية فتقع شرق الحي و هي سكنات حديثة إلا أنها غير مكتملة الانجاز تتراوح ارتفاعاتها ين طابق+ 1 و طابق+ 2 مخصص طابقها الأرضي في العموم للنشاط التجاري, و يفصل بين الحي و كل من السكنات الجماعية و الفردية المحيطة طرق ثالثية و طريق ثانوي مزدوج حيث وفرت هذه الطرق نفاذية جيدة للحي مع محيطه المجاور, و نجد من الجهة الشمالية الشرقية مديرية العتاد التابعة لشركة كوسيدار.

الصورة رقم 54 : السكنات الفردية المجاورة لحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

الصورة رقم 55 : السكنات الجماعية المجاورة لحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

2-5- تحليل الإطار المبني و الإطار الغير المبني بحي 200 سكن :

يتربع حي 200 مسكن اجتماعي إيجاري على مساحة تقدر بـ : 9450 م^2 على شكل مستطيل طوله 135م وعرضه 70م, الإطار المبني منه عبارة عن سكنات جماعية تحتل مساحة 2879 م^2 ما يمثل نسبة 30.46 ٪ من المساحة الإجمالية للحي, أما الإطار غير المبني فيمثل نسبة 69.54 ٪ أي ما يعادل مساحة قدرها 6571 م^2 موزعة بين مختلف المساحات من مساحات خضراء, مساحات لعب أطفال, طرق, ممرات و مواقف السيارات.

2-6- تحليل الإطار المبني:

من خلال حساب معامل شغل الأرض (COS) والذي وجدناه = 1.39, وهو ما يعكس وجود كثافة سكنية كبيرة, و هذا للتوفير قدر الإمكان في المساحة تم اللجوء إلى الزيادة في ارتفاعات العمارات و عدد المساكن في الطابق.

2 ٪ - **أنواع العمارات:** يحتوي الحي على 16 عمارة سكنية تنقسم إلى خمس(05) أنواع حسب ارتفاعاتها و نوع و عدد المساكن في الطابق :

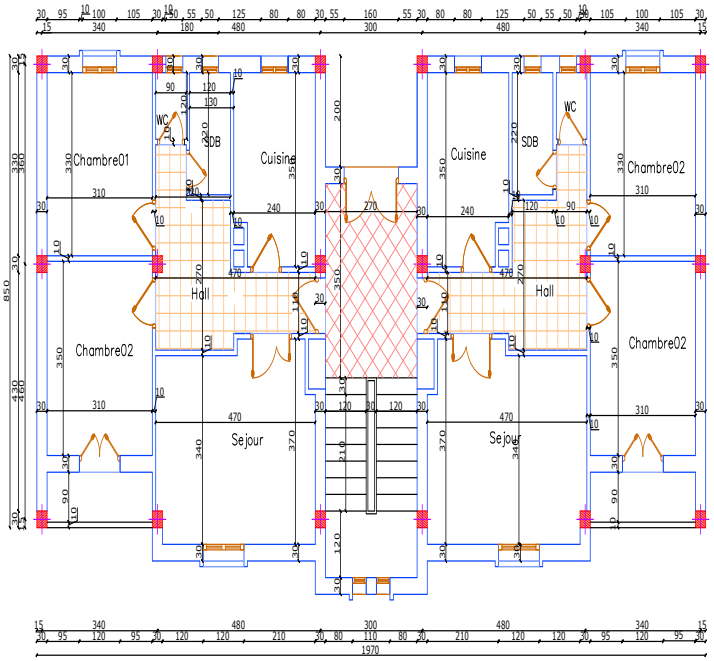
الجدول رقم 34 : التوزيع النسبي لمساحة حي 200 مسكن

التعين	المساحة	النسبة	معامل شغل الأرض (COS)	معامل الأخذ من الأرض (CES)
المساحة المبنية	2879	30.46%		
المساحة الغير مبنية	6571	69.54%	**1.39**	**0.30**
المساحة الكلية	9450 م^2	100%		

المصدر : إعداد الباحث

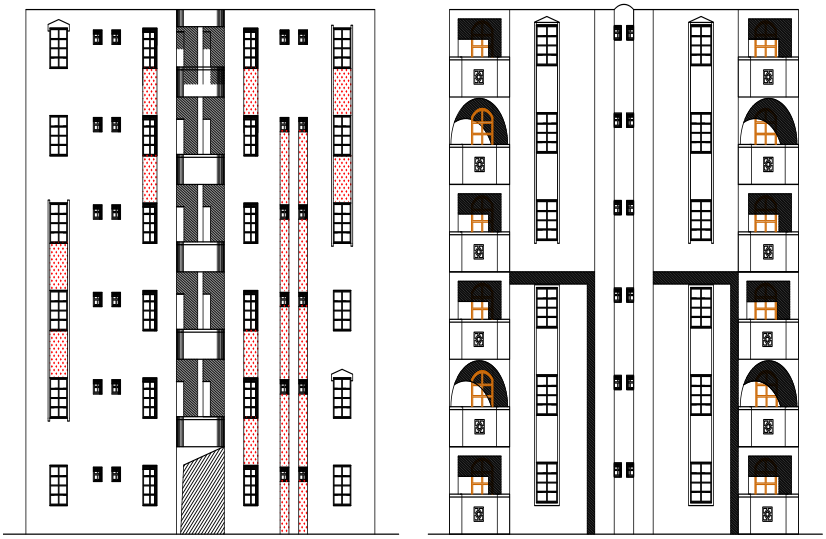
2 8 - تصنيف العمارات : _عمارتين من النوع (أ) بمسكنين في الطابق (F3) مساحته 70 م^2 بارتفاع طابق+5

المخطط رقم 11 : المخطط الداخلي للعمارات من صنف (أ) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

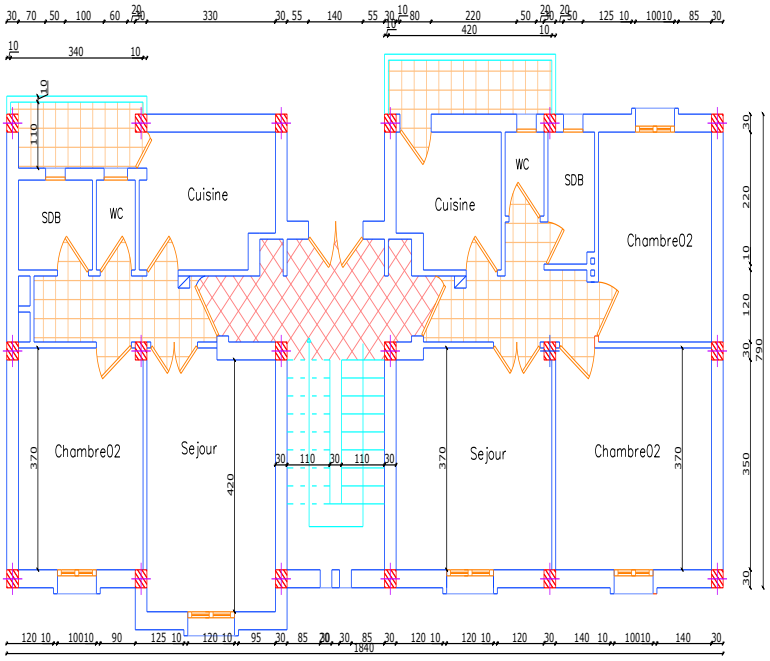
المخطط رقم 12 : مخطط الواجهات للعمارات من صنف (أ) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

- ثمانية عمارات من النوع (ب) بمسكنين في الطابق مسكن نوع (F3) مساحته 70 م^2 و نوع (F2) مساحته 57 م^2 بإرتفاع طابق + 4 .

المخطط رقم 13 : المخطط الداخلي للعمارات من صنف (ب) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

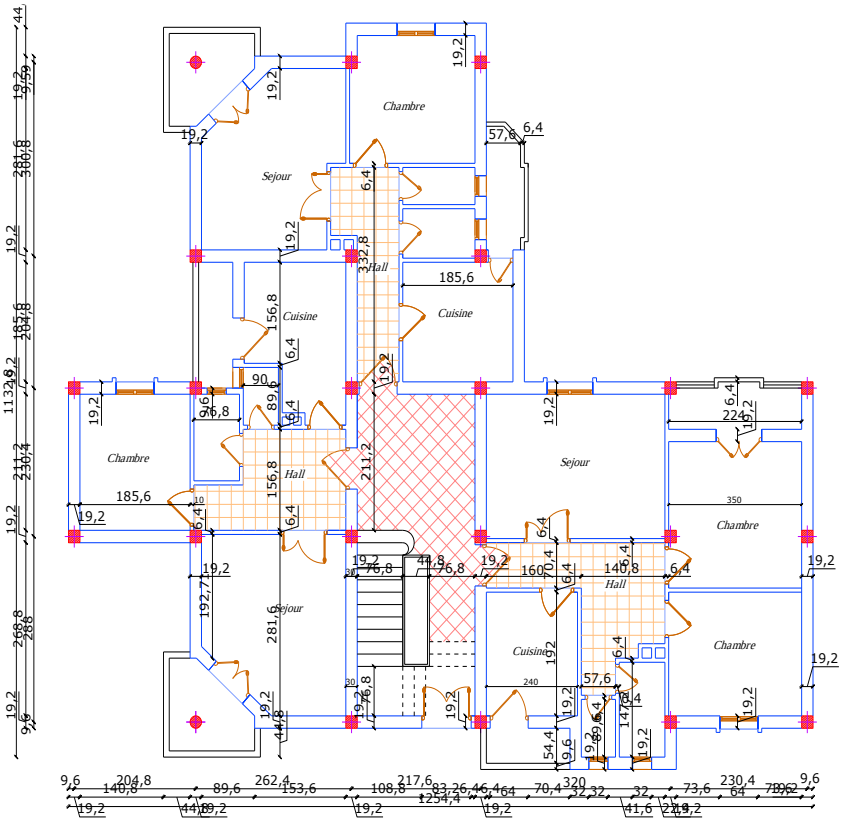
المخطط رقم 14 : مخطط الواجهات للعمارات من صنف (ب) في حي 200 مسكن

الـــواجهة الرئيسية **الـــواجهة الثانوية**

المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

- عمارتين من نوع (ج) بثلاث مساكن في الطابق ، مسكن نوع (F3) مساحته 70 م^2 وإثنان من نوع (F2) مساحته 57 م^2 بإرتفاع طابق + 5 .

المخطط رقم 15 : المخطط الداخلي للعمارات من صنف (ج) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

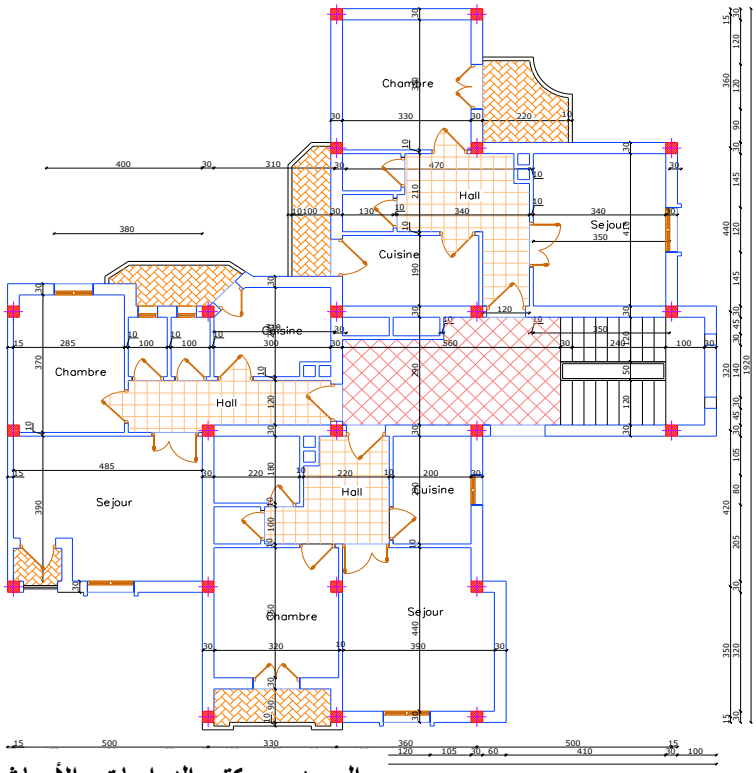
المخطط رقم 16 : مخطط الواجهات للعمارات من صنف (ج) في حي 200 مسكن

الـواجهة الثانوية **الــواجهة الرئيسية**

المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

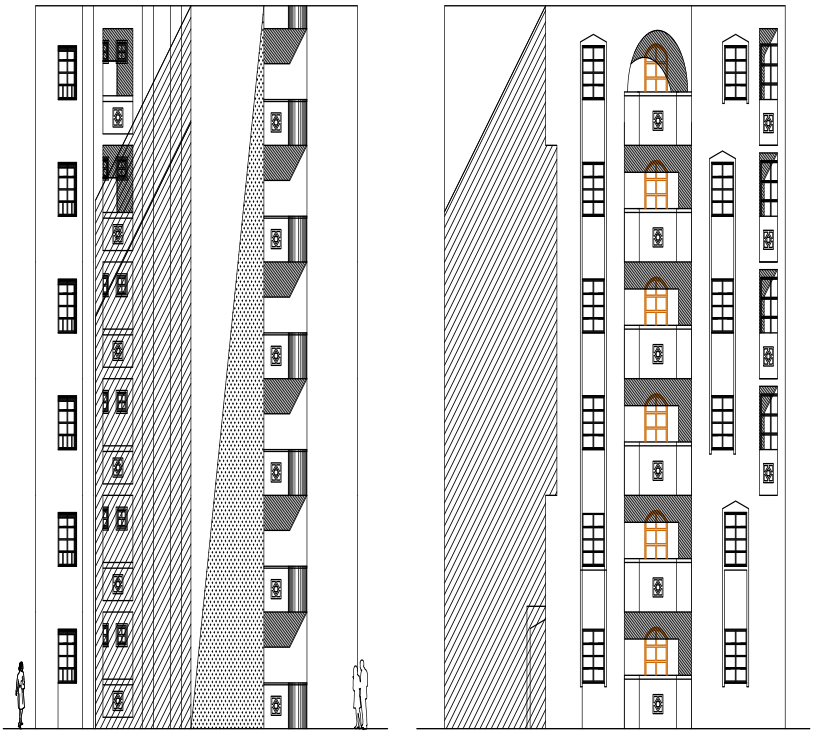
- عمارتين من النوع (د) بثلاث مساكن في الطابق (F2) بمساحة 57 م^{2}بارتفاع طابق+5 .

المخطط رقم 17 : المخطط الداخلي للعمارات من صنف (د) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

المخطط رقم 18 : مخطط الواجهات للعمارات من صنف (د) فى حى 200 مسكن

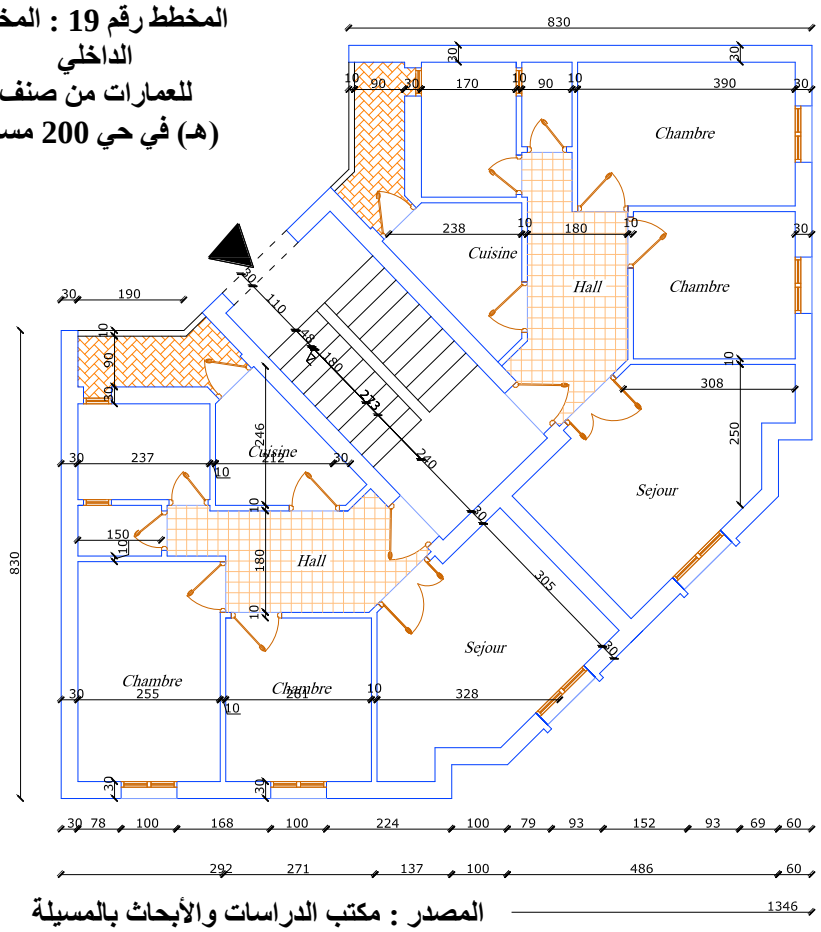


الـواجهة الثانوية **الـــواجهة الرئيسية**

المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

- عمارتين من النوع (هـ) بمسكنين في الطابق (F3) مساحته 70م^{2}بارتفاع طابق+5.

المخطط رقم 19 : المخطط الداخلي للعمارات من صنف (هـ) في حي 200 مسكن



المصدر : مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة

المخطط رقم 20 : مخطط الواجهات للعمارات من صنف (د) في حى 200 مسكن

الـواجهة الثانوية **الــواجهة الرئيسية**

2 9 - **الواجهات والأجزاء المشتركة :** تعرف الواجهات المعمارية للعمارات تدهورا في الحالة الفيزيائية و تعاني من تشوهات عديدة تعدد أسبابها, فمنها ما هو نتيجة لعيوب في الانجاز خاصة تسريب توصيلات المياه و الصرف الصحي و التلبيس السيئ, ومنها ما هو نتيجة للتغييرات التي أحدثها السكان على الشقق من توسعات على حساب الشرفات أو تركيب الهوائيات المقعرة وشبابيك معدنية على مختلف الفتحات أما الأجزاء المشتركة فهي تستعمل من طرف السكان في أغراض شخصية كوضع صهاريج المياه تحت درج السلم.

الصورة رقم 56 : حالة الواجهات بحي 200 مسكن

الصورة رقم 57 : إستعمالات الأجزاء المشتركة بحي 200 مسكن

الصورة رقم 58 : إغلاق الشرفات بحي 200 مسكن

الصورة رقم 59 : التشققات في الجدران بحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

المصدر : تصوير الباحث

2 10 -تحليل الإطار غير المبني بحي 200 مسكن :

كما سبق ذكره في الجدول رقم 34 التوزيع النسبي لمساحة حي 200 مسكن معامل استغلال الأرض(CES) = 0.30 .

2 11 -المساحات البينية و الممرات :

تقدر مساحة الإطار غير المبني بـــ : 6571 م^2 تحتل الممرات والمساحات البينية منها 2777م^2 ما يعادل نسبة 42.26 ٪ معظمها متدهورة جدا جراء أعمال التهيئة المتكررة الأمر الذي سبب كثيرا من التكسرات التي تكثر عند مداخل العمارات مما انعكس سلبا على وظيفتها في ضمان التنقل بسهولة و يسر وأدت إلى ظهور التدهور داخل الحي.

الصورة رقم 60 : تدهور الممرات الخاصة بالمشاة بحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

المصدر : تصوير الباحث

12-2- المساحات الخضراء :

تحتل المساحات الخضراء 1462 م^2 من إجمالي المساحة غير المبنية ما يعادل نسبة 22.25%, و حالة معضمها سيئة جدا فهي عبارة عن مساحات ترابية تتحول شتاءا إلى برك من الأوحال كما تبينه الصور المرفقة, و التي تبين أيضا أنواع الأشجار و الشجيرات الموجودة في بعض المساحات الخضراء, هذه الأخيرة مآلها للزوال نتيجة لعدم رعايتها كما أننا نسجل على مستوى الحي قيام السكان بمحاولة خلق مساحات خضراء خاصة سكان الطوابق الأرضية مما أضفى فوضى وتشوه بصري داخل الحي إضافة إلى تحويلها من قبلهم إلى ملكية خاصة .

الصورة رقم 61 : محاولة إنشاء مساحات خضراء من طرف السكان وهذا بغرس بعض الأشجار

المصدر : تصوير الباحث

13-2- ساحات لعب الأطفال :

ساحات لعب الأطفال تقتصر على واحدة فقط تتوسط الحي مساحتها 346 م^2 ما يعادل نسبة 5.27% من إجمالي المساحة الحرة, حالتها هي الأخرى سيئة نتيجة لغياب تجهيزات اللعب, بل أصبحت تشكل خطرا على الأطفال نظرا لتحولها من مهمتها الأصلية إلى موقف للسيارات و الشاحنات.

الصورة رقم 62 : تحول الساحات الخاصة بلعب الأطفال إلى مواقف السيارات بحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

14 2 - أماكن رمي القمامة :

لا توجد بالحي أماكن بها حاويات مخصصة لرمي القمامة, فسكان العمارات الشمالية اتخذو ا من الساحة المجاورة غير المهيأة موقعا لرمي نفاياتهم, أما سكان العمارات الجنوبية فحولوا مساحة مهيأة كمساحة خضراء وسط الحي إلى مكب للنفايات, ما يؤثر سلبا على السكان أنفسهم (الروائح الكريهة و الحشرات الضارة), و على مظهر الحي و نظافته.

الصورة رقم 63 : مظاهر إنتشار النفايات بحي 200 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

15 2 - الشبكات المختلفة :

تم ربط الحي بشبكة الكهرباء و شبكة الصرف الصحي و شبكة الماء الشروب منذ انجازه سنة 2003 م,إلا أن نقص تزويد الحي بالماء دفع السكان إلى إستعمال صهاريج التخزين التي وضعت فوق الأسطح و تحت السلالم

في الطوابق الأرضية ما شوه منظر العمارات, أما شبكة الغاز فلم يتم ربط الحي بها إلا بعد تدشينه (في 22-01-2005م) [122] هذه العملية خلفت واجهات مشوهة و تبليط مهشم على مستوى مداخل العمارات .

3 - الدراسة التحليلة لحي 300 مسكن بمدينة المسيلة :

يقع حي 300 مسكن في الجهة الشمالية لمدينة المسيلة ، إنطلقت أشغال إنجازه سنة 1980 م و تم تسليمه في أواخر سنة 1983 م في إطار سكن جماعي اجتماعي ، يتكون من 40 عمارة [123] .

الحدود والمساحة :

يتربع الحي على مساحة قدرها 55737 م^2 ، تمثل فيها المساحة المبنية حوالي 15797 م^2 بينما المساحة الغير مبينة فتقدر بـ 39940 م^2 ويحده من الجهات الأربعة ما يلي :

الجهة الشمالية : سكنات جماعية .

الجهة الجنوبية : سكنات جماعية .

الجهة الغربية : التجزئة الترابية 322 مسكن .

الجهة الشرقية : الطريق الوطني رقم 45 .

الجدول رقم (35) : التوزيع النسبي لمساحة حي 300 مسكن

التعيين	المساحة م^2	النسبة
المساحة المبنية	15797	% 28.34
المساحة الغير مبينة	39940	% 71.66
المساحة الكلية	55737	% 100

المصدر : إعداد الباحث

الصورة رقم (64) : صورة جوية لحي 300 مسكن بمدينة المسيلة

مخطط رقم 21 : مخطط التهيئة الخاص بحي 300 مسكن

المصدر : مخطط التهيئة والتعمير لبلدية المسيلة + معالجة الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

[122] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .

[123] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .

3 -1 الإطار المبني بحي 300 مسكن :

كما سبق ذكره يحتوي الحي على 40 عمارة ، حيث يحتوي الحي على سكنات نوع F2 وكذا نوع F3 [124]

جدول رقم (36) : يبين نوعية العمارات

نوع العمارة	العدد
F2	151
F3	149

المصدر : OPGI + معالجة الباحث

- **الواجهات المعمارية :**

الواجهات المعمارية لحي 300 مسكن تمتاز بأنها تطل على الفضاءات من مساحة لعب أطفال ومواقف سيارات ، الملاحظ أن معظم الواجهات تغيرت بعد تدخل المستعملين على سكناتهم ، من غلق للشرفات وإضافة شبابيك حديدية على النوافذ مما أفقد الواجهات النمط الأساسي لها .

الصورة رقم (65) : غلق النوافذ والمطلات الخاصة بالواجهات بحي 300 مسكن

الصورة رقم (66) : تدخلات المستعملين على واجهات حي 300 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

3 -2 الإطار الغير مبني بحي 300 مسكن :

يعتبر الإطار غير مبني مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية حيث تقدر مساحته ب 39940 م^2 بنسبة 71.66% منها مساحة الطرق ومواقف السيارات تقدر ب 10464 م^2 بنسبة 18.77% ومساحة الأرصفة والأماكن العمومية تقدر ب 22476 م^2 بنسبة 52.88% .

جدول رقم (37) : التوزيع النسبي لمساحة الإطار الغير مبني

التعيين	المساحة م^2	النسبة
الطرقات + مواقف السيارات	10464	18.77
أرصفة + أماكن عمومية	22476	52.88

المصدر : OPGI + معالجة الباحث

[124] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .

- **المساحات الخضراء :**

الملاحظ أنها تحيط بالعمارات السكنية بأشكال هندسية مختلفة و قد تم حماية أغلبها بسياج إحاطة من طرف المستعملين ، أغلبها موجودة في الجهة الجنوبية للحي بكثرة ، هذه المساحات لا تحتوي هذه التأثيث العمراني من مقاعد و وسائل لعب الأطفال و إن وجدت فهي غير مؤدية لوظيفتها ،حيث نجدها في حالة متدهورة و هذا ما يدل على عدم وجود الصيانة و المتابعة من طرف المصالح المعنية .

الصورة رقم (67) : إنشاء مساحات خضراء من طرف المستعمل وإستعمال سياج حديدي لغلقها بحي 300 مسكن

الصورة رقم (68) : مساحات خضراء بحي 300 مسكن لا تحتوي على تأثيث عمراني

المصدر : تصوير الباحث

- **مساحات لعب الأطفال:**

من خلال المخططات و المعاينة الميدانية أن لكل ثمانية عمارات مساحات لعب أي توجد أربعة مساحات داخل الحي تمثل 7%من مساحة الحي ، حيث انه ينعدم فيها تجهيز هذه المساحة من الألعاب و التي تتمثل في الأراجيح ، المنزلقات ، السلالم قد تهدد سلامة الأطفال المستعملين لها.

الصورة رقم (69) : مساحات اللعب موجودة بحي 300 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

- **الطرقات :**

موزعة بانتظام على الوحدات السكنية حيث اعتمدت التهيئة على إيصال الطرقات إلى كل العمارات ، حيث نجد الطريق رقم 45 من الجهة الشرقية و الذي يعتبر المدخل الرئيسي للحي ، و الطريق الذي يفصل بين حي 300مسكن و حي 322 مسكن سكن فردي (، علما أن كلا الطريقين متصلة بالطرق الفرعية للحي و التي أن استعمالها ذو حركة كثيفة ناهيك عن الإصلاح المتكرر لقنوات الصرف الصحي أو تسربات المياه وعدم إعادة الطريق إلى حالتها الأصلية مما جعل منها متدهورة بشكل ملحوظ .

الصورة رقم (70) : تدهور الطرقات نتيجة عدم إعادة الحالة إلى طبيعتها بعد الأشغال

الصورة رقم (71) : تدهور الطرقات بحي 300 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

- **الأرصفة وممرات المشاة :**

يتربع الحي على مجموعة من الأرصفة بنسبة 20%منها ما هو مبلط و جزء أخر غير مبلط ، على مساحة بمربعات عديمة الانزلاق و بلون احمر و ابيض فقط ، و هي تربط مداخل العمارات بعضها ببعض و تسمح للسكان بحرية كبيرة للحركة في جميع الاتجاهات ، لكن أصبحت متدهورة و غير مؤدية وظيفتها و ذلك بسبب عدم انجازها بشكل جيد ، و استعملها كمواقف للسيارات و التدخل عليها من قبل السكان و بالأخص الطابق الأرضي .

الصورة رقم (72) : تدهور الأرصفة وممرات المشاة بحي 300 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

3 3 - درجة النظافة :

لاحظنا أن بحي 300 مسكن مجموعة من حاويات جمع النفايات نوع بلاستيكي ونوع حديدي و في أماكن مختلفة ، شرق و غرب الحي ، حيث أن تموضعها في مكان غير المناسب حيث تكون على الأرصفة ، الطريق ، المساحات الخضراء مما أصبحت متدهورة و ملوثة و لا تعطي صورة لائقةلمظهر الحي .

الصورة رقم (73) : حاويات نفايات حديدية مهترئة بحي 300 مسكن

الصورة رقم (74) : حاويات نفايات بلاستيكية مهترئة بحي 300 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

4 - التحقيق الإجتماعي :

تم إختيار عينة عشوائية من حي 1000 مسكن والمقدرة بـ : 120 ساكن وهو ما يمثل 12 % من أرباب الأسر بالحي وهذا للوقوف والتقرب من السكان ومعرفة المشاكل التي يعانون منها بالحي :

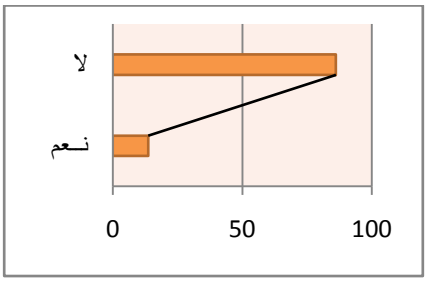
4 1 - نتائج الاستمارة الاستبيانية :

- **السؤال رقم 01** : هل حجم المسكن يتناسب مع حجم الأسرة ؟

الجدول رقم 38 : يبين تناسب حجم السكن مع حجم الأسرة

الاحتمـــالات	التكرار	النسبة %
نعم	31	25.83
لا	89	74.16
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث



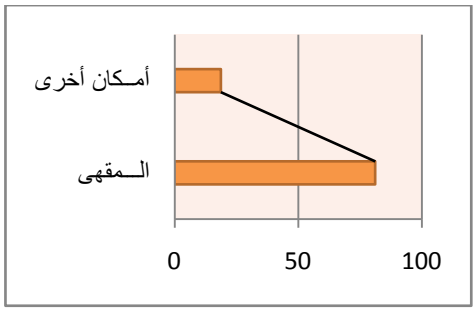
✓ من خلال الجدول نلاحظ أن ما نسبته 74.16 % من العينة المدروسة تعتبر أن حجم المسكن لا يتناسب مع حجم الأسرة وهذا ما يفرض على الساكن إحداث تغييرات من أجل مناسبة حجم المسكن لحجم الأسرة

- **السؤال رقم 02** : ما هي الأماكن التي تجتمع فيها للالتقاء مع أصدقائك؟

الجدول رقم 39 : يبين أماكن إلتقاء سكان الحي

الاحتمـــالات	التكرار	النسبة %
أماكن مخصصة للراحة و الالتقاء	0	0
المقهى	85	70.83
أماكن أخرى	35	29.16
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث



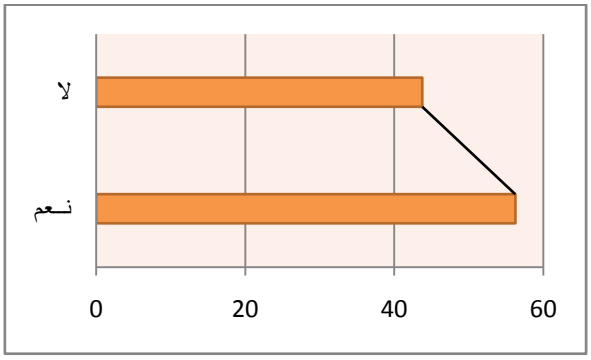
✓ من خلال التحليل الأولي للنتائج المتحصل عليها في الجدول يتبين أن المنطقة السكنية تفتقر للأماكن المخصصة للراحة و الالتقاء كعناصر أساسية لتحقيق النوعية و الرقي الاجتماعي من خلال التبادل و الاتصال بين أفراد المجتمع بالمنطقة، و هذا على اعتبار أن 85 فرد من أفراد العينة بينوا أن المقهى يعتبر من الأماكن الخاصة بالراحة و الالتقاء وهو ما يمثل 70.83 % وبالتالي فالمنطقة السكنية بحاجة ماسة لمثل هذه الأماكن .

- **السؤال رقم 03** : هل لديكم سيارة؟

الجدول رقم 40 : يبين نسبة إمتلاك السيارات سكان الحي

الاحتمالات	التكرار	النسبة %
نعم	65	54.16
لا	55	45.83
المجموع	**120**	% 100

المصدر : إعداد الباحث



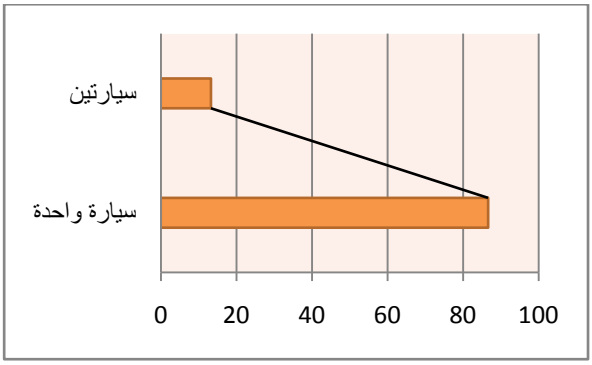
✓ من خلال التحليل الأولي للجدول: يتبين لنا أن 65 فرد من أصل 120 يتم تصنيفهم ضمن مالكي السيارات بنسبة 54.16 % في حين أن 55 فرد لا يملكون سيارة و هذا بنسبة 45.83 %، هذا ما يفسر النسبة المتقاربة لمالكي و عدم مالكي السيارات بغية استخدامهم لمواقف السيارات على مستوى المنطقة .

- **السؤال رقم04** : ما عدد السيارات التي تملكها كل عائلة؟

الجدول رقم 41 : يبين نسبة إمتلاك السيارات لكل سكن

الاحتمالات	التكرار	النسبة %
سيارة واحدة	56	86.15
سيارتين	9	13.85
أكثر من أثنين	0	0
المجموع	65	% 100

المصدر : إعداد الباحث



✓ أغلبية أفراد العينة 56 من أصل 65 يملكون سيارة واحدة هذا ما يفسر الاستغلال و الاستخدام الغير مكثف لمواقف السيارات على مستوى المنطقة السكنية من قبل مالكي السيارات.

- **السؤال رقم 05** : هل قمت بتغيير على مسكنك؟

الجدول رقم 42 : يبين نسبة التغيرات في حي 1000 مسكن

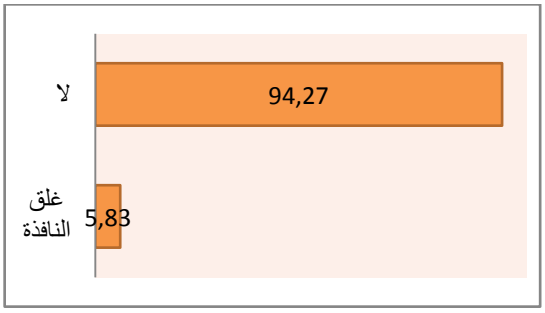
هل قمت بتغيير على مسكنك؟	العدد	النسبة %
نعم	75	62.50
لا	45	37.50
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث

✓ نلاحظ من خلال الجدول أن غالبية السكان و الذين تقدر نسبتهم ب **%62.50** من العينة المدروسة قاموا بإجراء تغييرات على مساكنهم، و هي نسبة مرتفعة، و هذا ما يدل على عدم تلاءم المسكن مع نمط حياة السكان و طريقتهم في العيش.

- كما أن هذا التغيير المدخل من قبل السكان يساهم مساهمة سلبية في تدهور و تشويه المظهر العام للإطار المبني (الواجهات) وهذا كله خارج الأطر القانونية وكذا التسييرية للمجمعات السكنية .

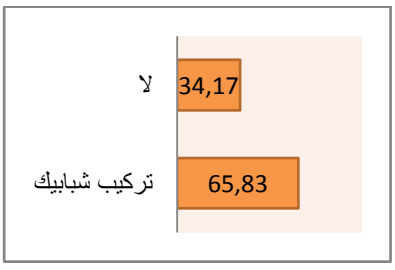
- **السؤال رقم 06** : ما نوع التغيير؟

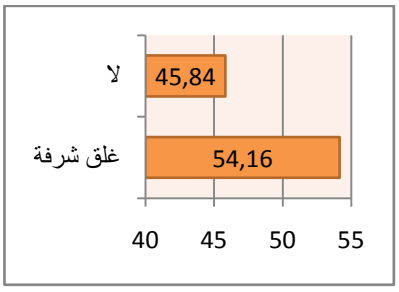


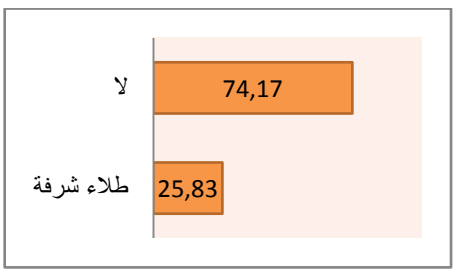
الجدول رقم 43 : يبين نوعية التغيرات في حي 1000 مسكن

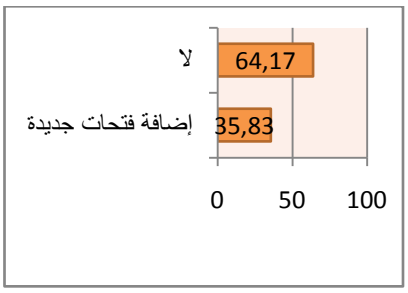
نوع التغيـــر	العدد	النسبة %
غلق نافذة	07	5.83
تركيب شباك حديدي	79	65.83
غلق شرفة	65	54.16
طلاء شرفة	31	25.83
وضع ستار يحجب الرؤية	89	74.16
إضافة فتحات جديدة	43	35.83
تغييرات في تصميم المنزل	57	47.50

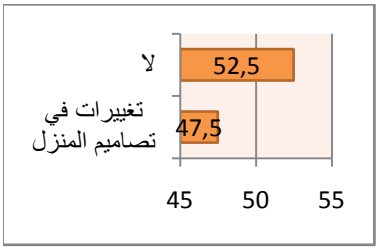
المصدر : إعداد الباحث

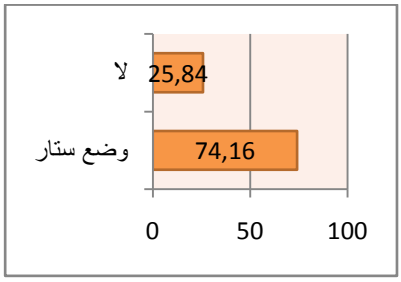












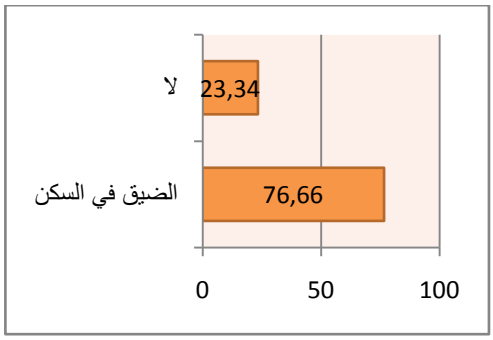
✓ نلاحظ من خلال التحليل الأولي للجدول أن التغييرات التي قام بها السكان مست بالدرجة الأولى الشرفات سواء كان ذلك بتركيب شباك حديدي، أو وضع ستار يحجب الرؤية ، طلاء شرفة ، غلق للشرفة وهذا كله بنسبة تقدر ب: 54.16% من باقي التغييرات الأخرى وهذا ما يفسر حاج ة السكان إلى مثل هذا التغيير (تغيير حسب الحاجة) كما أننا نسجل وجود تغييرات في التصاميم الداخلية للمساكن بنسبة 47.50 % وبالرجوع إلى طبيعة مواد البناء الخاصة بالحي والذي هو عبارة عن حي من نوع البناء الجاهز فهذه التغييرات تشكل خطر على إستقرار البناية كون أن الأثقال والأوزان محسوبة وموزعة على الجدان بشكل يضمن إستقرار البناء .

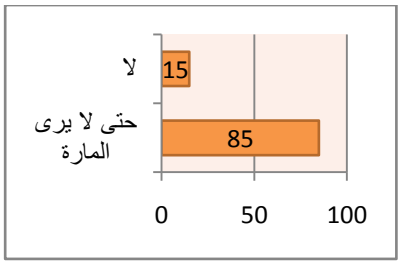
- **السؤال رقم 07** : ما هي الأسباب التي دفعتك لإجراء هذا التغيير؟

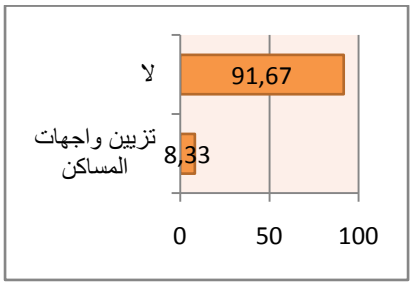
الجدول رقم 44 : يبين أسباب التغيرات في حي 1000 مسكن

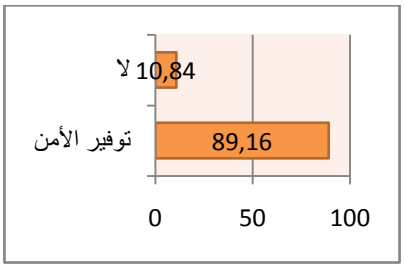
الأسباب	العدد	النسبة
الضيق في السكن	92	76.66
حتى لا يرى المارة ما بداخل البيت	102	85
تزيين واجهة المسكن	10	8.33
توفير الأمن	107	89.16
أسباب أخرى	15	12.5

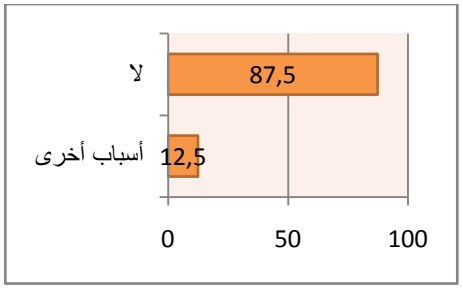
المصدر : إعداد الباحث









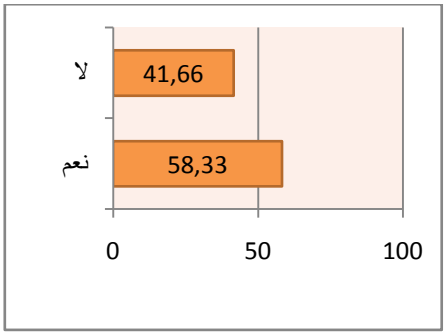


نلاحظ من الجدول أن الأسباب التي دفعت بالسكان إلى إجراء تلك التغييرات، هي نفسها الأسباب التي تكلمنا عليها سابقا، غير أنها تختلف من حيث الأهمية، إذ نجد أن السبب الرئيسي متمثل في توفير الحرمة والخصوصية بالمسكن بنسبة 85 % ، كما أن الضيق في السكن أدى بعينة الدراسة إلى إجراء التغييرات بنسبة 76.66 % إضافة إلى توفير عنصر الأمن بنسبة 89.16%، و كذا تزيين واجهة المسكن بنسبة 8.33% و هذه كلها تبقى أسباب ذاتية و واقعية لكنها لا تراعي الجانب الجمالي الحضري.

- **السؤال رقم 08** : هل قمتم بتدخلات على الفضاء الخارجي لحيكم؟

الجدول رقم 45 : يبين نسبة التدخلات على الفضاء الخارجي في حي 1000 مسكن

هل قمتم بتدخلات على الفضاء الخارجي لحيكم	العدد	النسبة%
نعم	70	58.33
لا	50	41.66
المجموع	120	%100



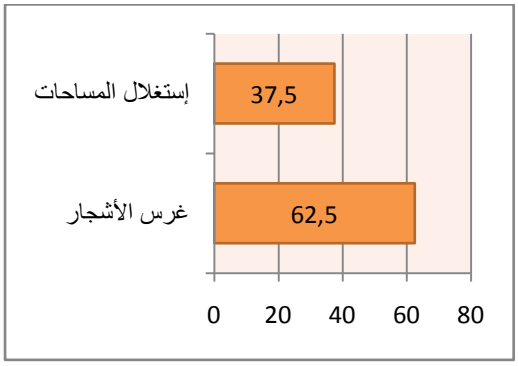
المصدر : إعداد الباحث

✓ نلاحظ من خلال الجدول أن هناك تدخلات من قبل السكان على الفضاء الخارجي للمنطقة السكنية و هذا بنسبة 58.33%.هذا ما يفسر تكييف السكان لهذه التدخلات على حسب الحاجة دون مراعاة الإطار القانوني و كذا المظهر العام للفضاء الخارجي ما أثر سلبا على النسيج الحضري للمنطقة.

- **السؤال 09** : ما نوع التدخل ؟

الجدول رقم 46 : يبين نوع التدخل على الفضاء الخارجي

نوع التدخـــــل	العدد	النسبة%
غرس أشجار	75	62.50
استغلال المساحات المحاذية للطابق الأرضي	45	37.50
تدخلات أخرى	0	0
المجموع	120	%100



المصدر : إعداد الباحث

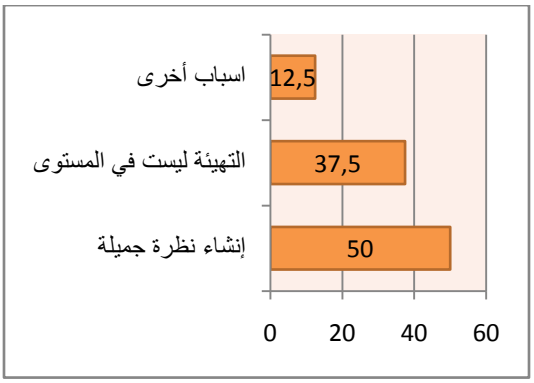
✓ نلاحظ من خلال الجدول أن التدخلات التي أجراها السكان على الفضاء الخارجي تمثلت في استغلالهم و استحواذهم على المساحات المحاذية للطابق الأرضي و هذا بنسبة 37.50% لأغراض شخصية إضافة إلى غرس الأشجار بنسبة 62.50%، و هذا كله يتم من خلال تهيئة عشوائية فردية تؤثر سلبا على المظهر الجمالي للمنطقة السكنية .

- **السؤال رقم 10** : ما هي الأسباب التي دفعتك إلى إجراء هذا التدخل؟

الجدول رقم 47 : يبين أسباب التدخل على الفضاء الخارجي

الأسباب	العدد	النسبة
إنشاء نظرة جمالية	60	50
التهيئة التي قامت بها السلطات ليست في المستوى	45	37.50
أسباب أخرى	15	12.50
المجموع	120	%100

المصدر : إعداد الباحث



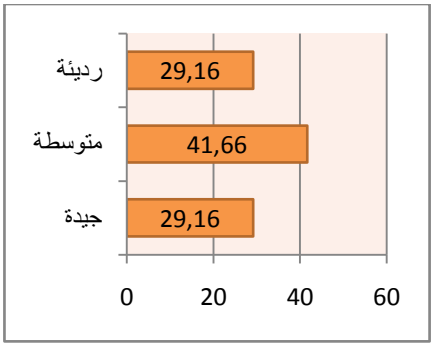
✓ نلاحظ أن: من الأسباب التي دفعت السكان إلى إجراء مثل هذه التدخلات تمثلت أساسا و بالدرجة الأولى محاولتهم إنشاء نظرة جمالية كما أن عدم رضاهم عن التهيئة بالحي المنجزة من طرف السلطات دفعتهم إلى التدخل على الفضاء الخارجي و الذي أهمل بشكل كبير الجانب الجمالي الحضري للمنطقة السكنية و هذا بنسبة 37.50%.

- **السؤال رقم 11** : ماهي المشاكل والنقائص التي يعاني منها الحي ؟

الجدول رقم 48 : يبين المشاكل والنقائص بالحي 1000 مسكن

العنصر العمراني	جيدة	متوسطة	رديئة
كيف ترى حالة الطرق والأرصفة داخل الحي	35	50	35
النسبة	29.16	41.66	29.16

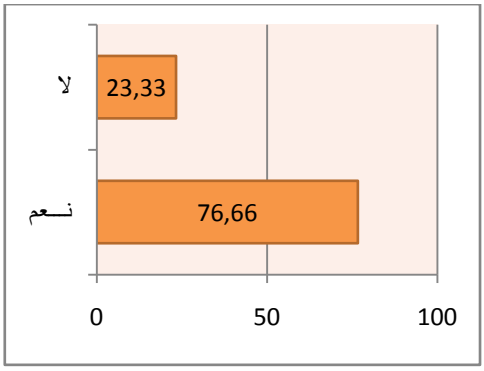
المصدر : إعداد الباحث

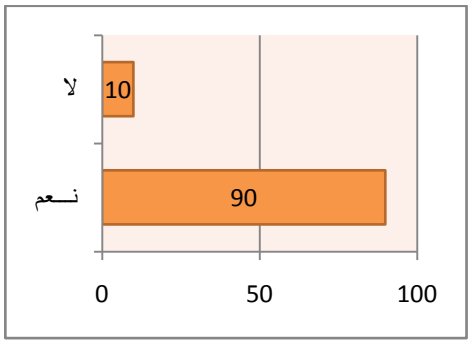


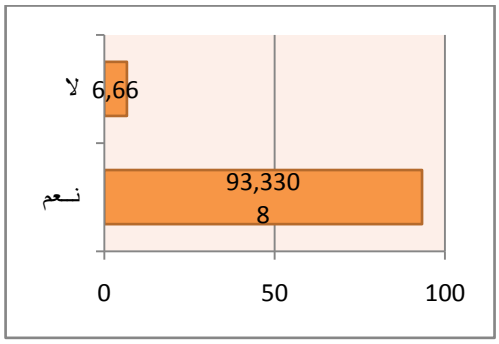
الجدول رقم 49 : يبين المشاكل والنقائص بالحي 1000 مسكن

العنصر العمراني	نعم	لا
هل حييكم يعاني من إنتشار النفايات ونقص النظافة	92	28
هل يشتكي حيكم من نقص التجهيزات	77	43
هل يتوفر حييكم على مساحات خضراء	12	108
هل يتوفر حيكم على تأثيث حضري	08	112

المصدر : إعداد الباحث







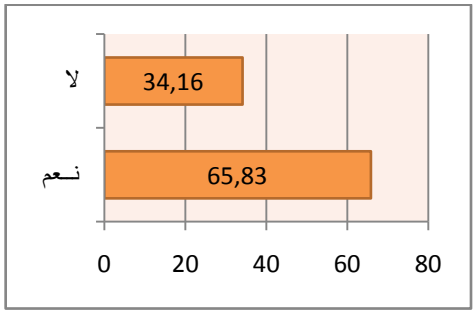
✓ من خلال الجدول نستنتج أن عينة الدراسة تعتبر أن حي 1000 مسكن يعاني من إنتشار النفايات ونقص النظافة بنسبة : 77 % ، كما أنها ترى أن الحي لا يتوفر على مساحات خضراء وهذا بنسبة 90 % من العينة المدروسة كما أنها تعتبر أن الحي لا يتوفر على تأثيث حضري وبنسبة تقدر بـ : 93 % وبالرجوع إلى التحليل العمراني الذي أجريناه على حي 1000 مسكن فإن هذه النتائج تتوافق وبنسبة كبيرة مع نتائج التحليل العمراني الذي أثبت إنعدام شبه تام للتأثيث الحضري ونقص فادح في المساحات الخضراء كما أنه أثبت وجود مظاهر إنتشار النفايات بالوسط الحضري للحي .

- **السؤال رقم11** : هل توجد لجنة خاصة بمنطقتكم السكنية ؟

الجدول رقم 50 : يبين وجود لجنة حي من عدمه بالنسبة للسكان

الاحتمـــالات	التكرار	النسبة %
نعم	79	65.83
لا	41	34.16
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث



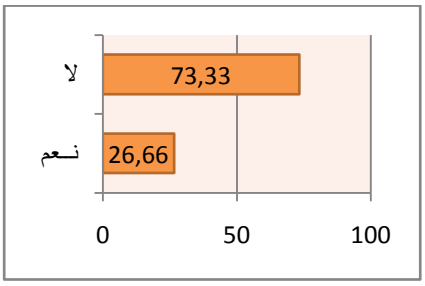
✓ من خلال الجدول نلاحظ أن 65.83% من أفراد العينة للمنطقة السكنية 1000 مسكن أجابوا بأنه توجد هناك لجنة خاصة بمنطقتهم السكنية.

- **سؤال رقم12**: هل مازالت هذه اللجنة تنشط في الوقت الحالي؟

الجدول رقم 51: يبين نشاط لجنة حي من عدمه بالنسبة للسكان

الاحتمـــالات	التكرار	النسبة %
نعم	32	26.66
لا	88	73.33
المجموع	120	%100

المصدر : إعداد الباحث



✓ من خلال الجدول نلاحظ أن 73**%** من المنطقة السكنية 1000 مسكن قالوا أن هذه اللجنة لا تنشط حاليا هذا ومن خلال إقترابنا من أعضاء لجنة الحي أكدوا لنا تقديم إستقالتهم نظرا للمضايقات التي تعرضوا لها من

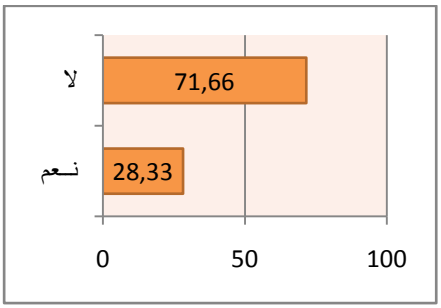
طرف سكان الحي نتيجة قوائم المستفيدين من السكن والتي يرى السكان أنهم هم من يعدونها ويرسلونها إلى السلطات المحلية من أجل تعيين المستفيدين.

- **سؤال رقم 13** : هل تشاركون في هذه اللجنة ؟

الجدول رقم 52: يبين مشاركة السكان في اللجة الخاصة بالحي

الاحتمـــالات	التكرار	النسبة %
نعم	34	28.33
لا	86	71.66
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث



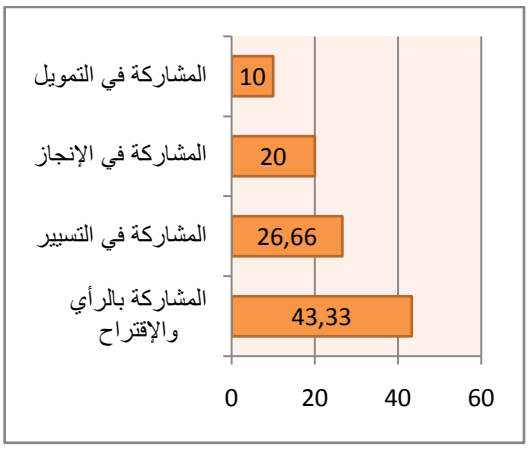
✓ من خلال الجدول يتضح أن أغلبية أفراد العينة بينوا أنهم لا يشاركون في تلك اللجنة.هذا ما يفسر عدم مشاركة السكان من خلال آراءهم و مواقفهم في عمليات التدخل و التهيئة التي تقوم بها السلطات المحلية.

- **السؤال رقم 14**: في رأيكم ما نوع المشاركة التي تقترحونها لإبداء آرائكم؟

الجدول رقم 53: يبين نوع مشاركة السكان في اللجة الخاصة بالحي

الإحتمالات	التكرار	النسبة
المشاركة بالرأي والإقتراح	52	43.33
المشاركة في التسيير	32	26.66
المشاركة في الإنجاز	24	20
المشاركة في التمويل	12	10
المجموع	120	% 100

المصدر : إعداد الباحث



✓ من خلال الجدول نلاحظ أن سكان حي 1000 مسكن يفضلون المشاركة عن طريق المشاركة بالرأي والإقتراح وبنسبة 43.33 % من العينة المدروسة من حي 1000 مسكن و كذلك المشاركة في التسيير مع عدم إهمالهم للمشاركة في الإنجاز و كذلك التمويل لكن بنسبة 12% وهذا ما أكدته الدراسة السابقة لمشاريع التدخل على حي 1000 مسكن والذي كانت نسبة مشاركة المواطن في العمليات تقدر بـ 04 % وكان عبارة عن مبلغ رمزي مقارنة بالغلاف المالي الكلي للعمليات لكن المواطن أحجم عن التسديد وهذا راجع إلى ذهنية الريع التي يمتاز بها المواطن الجزائري ولكن كل هذا لا يلغي رغبة السكان أو على الاقل العينة المدروسة في الحي من إشراكهم في أي مشروع حضري مهما كان نوع المشاركة.

- **السؤال رقم15** : ما هي التدخلات التي ترونها ضرورية في منطقتكم السكنية؟

الجدول رقم 54 : يبين التدخلات المقترحة من طرف السكان

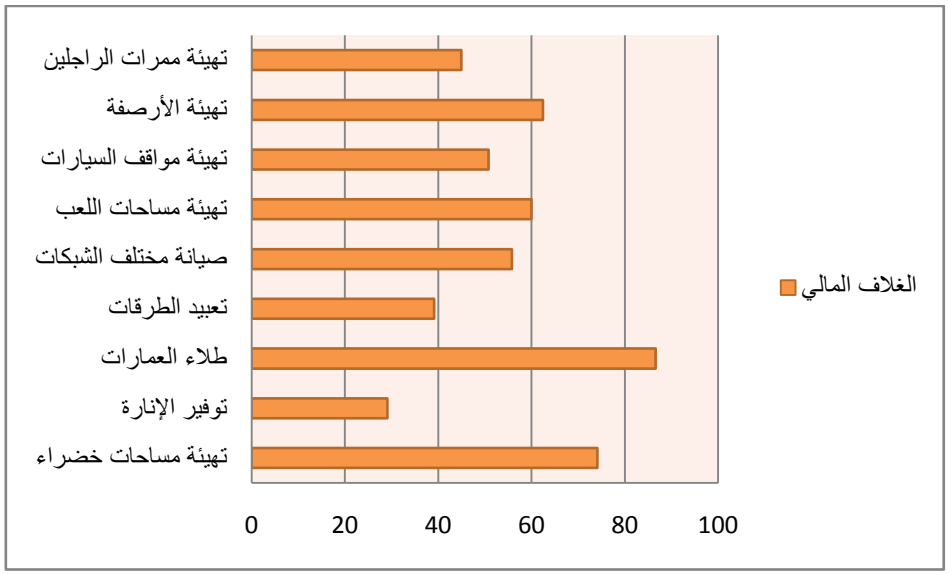
الإحتمالات	التكرار	النسبة
تهيئة حديقة ومساحة خضراء	89	74.16
توفير الإنارة	35	29.16
طلاء العمارات	104	86.66
تعبيد الطرقات	47	39.16
صيانة مختلف الشبكات	67	55.83
تهيئة مساحات اللعب	72	60
تهيئة مواقف السيارات	61	50.83
تهيئة الأرصفة	75	62.50
تهيئة ممرات الراجلين	54	45

المصدر : إعداد الباحث

✓ من خلال الجدول نلاحظ أن معظم النسب و الآراء التي تخص مقترحات التدخل جاءت مختلفة من عنصر عمراني إلى آخر وهذا ما يعبر عن وجود تدهور ونقص في مختلف العناصر العمرانية المذكورة في الجدول. كما نسجل أن عملية تهيئة المساحات الخضراء وطلاء العمارات هي النسب الأعلى من بين النسب الأخرى وهذا ما جاء متوافقا مع المعاينة الميدانية والتحليل العمراني الذي قمنا به في الحي والذي أثبت نقص فادح في المساحات الخضراء وكذا الدهن الخاص بالعمارات والتي كان آخرها سنة 2009 ومنه يمكن القول أن عملية المشاركة و الأخذ باقتراحات السكان هي وسيلة فعالة لتحقيق هدف عملية التحسين الحضري و ذلك بملائمة الفضاء العمراني ليتماشى مع شروط الحياة اليومية للسكان.

✓ و باعتبار أن المدينة تحوي أناسا من مختلف التقافات و التوجهات فإن المشاركة الحقيقية تحتاج إلى فهم مختلف التصورات و التوفيق بينها و كذا فتح الأبواب لكل الفئات الاجتماعية و محاولة إيجاد أساليب و أنماط مشاركة خاصة بهم ترقى إلى مستوى احتياجاتهم و طموحاتهم.

الشكل رقم 06 : يبين نسب التدخلات المقترحة من طرف سكان حي 1000 مسكن



المصدر : إعداد الباحث

4 2 - مقابلة مع رئيس لجنة حي 1000 مسكن :

01- تأسيس لجنة الحي 1990.
02- أعضاء لجنة الحي 20 عضوا.
03- تموين اللجنة من طرف السكان : لايوجد تموين.
04- فيما يخص حملات تطوعية لتنظيف الحي : نعم توجد.
05- هل تقومون بعمليات تحسيسية للسكان من أجل المحافظة على الحي من الناحية الفيزيائية ومن الناحية الجمالية : نعم توجد.
06- هل ترى أن السكان متعاونون معكم في عملية تسيير الحي : ليس دائما.
07- هل للسكان دور في تدهور الفضاء الحضري داخل الحي : نعم .
08- في رأيكم هل االسلطات تقوم بدورها من معالجة مظاهر التدهور داخل الحي : السلطات توفر الأغلفة المالية من أجل تحسيين الحي لكن الأعمال تكون بصورة فوضوية.
09- عرف الحي عدة تدخلات من أجل تحسينه كيف ترون هذه التحسينات وهل كان لها أثر على الحي : نعم كان لها أثر على الحي لكن لم تكن في مستوى التطلعات وكانت لدينا تحفظات كثيرة على بعض الأعمال المنجزة من طرف المقاولات المختلفة لكنها لم تؤخذ بعين الاعتبار من طرف السلطات المحلية المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري وتم الإمضاء على إستلام الأشغال لكن أرفقناه بمحاضر تحفظات على مجموعة من الأشغال .
10- هل تقومون بتقديم شكاوى عن النقائص في الحي إلى السلطات المحلية : كل سنة نقوم برفع تقرير مفصل عن المشاكل التي يعاني منها الحي إلى جميع السلطات المحلية في المدينة .
11- هل تجدون إستجابة من طرف السلطات إلى مشاكلكم الموجودة في الحي : أحيانا تكون هناك إستجابة وأحيانا لا.
12- ما هي الهيئات المتعاونة مع لجنة الحي : ديوان الترقية والتسييرالعقاري ، البلدية ، الولاية ، الدائرة .....
13- ماهي أهم إقتراحاتكم في سنة 2015 : أهم إقتراح إنجاز خزانات للمياه وكذلك إنجاز ساحات لعب كما أنه من الناحية التسييرية نقترح تقسيم الحي إلى 04 مناطق تحدد كل منطقة بلون معين للعمارات وعلى رأس كل منطقة يعين رئيس .

ملاحظة : أثبت لنا رئيس لجنة الحي أن حي 1000 مسكن لا يملك لجنة منذ سنة 2013 حيث قدم جميع أعضائها إستقالة جماعية نظير المضايقات التي تعرضوا لها من طرف السكان وهذا راجع إلى قوائم الاستفادة من السكن الإجتماعي الخاصة بالحي لسنة 2013 والتي أشيع أن لجنة الحي هي من أعدت القوائم وأرسلتها إلى دائرة المسيلة كما أنه أعلن عن تشكيل لجنة جديدة بالإنتخاب من طرف سكان الحي عدة مرات لكن لا أحد من السكان تقدم حتى لمجرد العضوية وليس الرئاسة .

4 3 - خلاصة المقابلة مع رئيس الحي :

- لجنة الحي لا تملك مقرا لها بالرغم من الدور الذي تلعبه في الربط بين السكان والسلطات المحلية.
- السكان لهم دور في حالة التدهور التي يعاني منها الحي .
- تولي السلطات المحلية إهتماما في عملية تحسين الحي ومعالجة المشاكل الموجودة فيه لكن الخلل في التطبيق.
- لجنة الحي تقوم بطرح المشاكل التي يعاني منها السكان عن طريق رفع تقارير إلى السلطات المحلية سنويا .

خلاصة الفصل :

من التحليل العمراني لأحياء 1000 مسكن و200 مسكن و 300 مسكن وهذا للوقوف أكثر على أسباب الظاهرة والتي تتمثل في تدهور الأحياء السكنية الجماعية وتشوه المنظر العام للمدينة نستنتج مايلي :

- من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها لحي 1000 مسكن اجتماعي إيجاري سجلنا ما يلي :

✓ السكن من نوع (F3) هي النسبة الأكبر في حي 1000 مسكن والمقدرة ب : 63.40 % ، ثم يؤتي السكن من نوع شقة بـ 03 غرف+ قاعة إستقبال (F4) بنسبة تقدر بـ : 21.60 % أما أقل نسبة المسجلة في الحي وهي السكنات من نوع شقة بـ 04 غرف+ قاعة إستقبال (F5) بنسبة تقدر بـ : 0.08 % بينما سجلنا بأن نسبة المساكن من نوع شقة بغرفة+ قاعة إستقبال (F2) قدرت بـ : 14.20 % ومن خلال المعاينة الميدانية للحي تبين لنا أن أغلب التغييرات التي يقوم بها المستعمل كانت على مستوى المساكن التي هي من نوع (F2) و (F3) والتي مجموع نسبتهما في الحي تقدر بـ : 77.60 % وهو ما يعكس التشوه الموجود في واجهات العمارات من خلال محاولة السكان إضافة غرف أخرى .

وللوقوف على ظاهرة التدهور الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة والتي سجلنا فيها تقاطعات كثيرة حيث سجلنا أنه من بين مسببات التدهور الحضري مايلي :

5 - إغلاق الشرفة لتوفير مساحة أكبر داخل الشقة .

6 - إغلاق المدخل الرئيسي: يقوم سكان الطابق الأرضي بإنشاء مدخل جانبي .

7 - تغيير المواد: يقوم غالبية سكان الأحياء الجماعية بتغيير البلاط والطلاء بسبب رداءة جودتها وعدم إتقان تركيبها.

8 - خزانات المياه والهوائيات: يضطر سكان السكن الجماعي للحصول على خزانات المياه بسبب نقص المياه أو عدم استقرار التوزيع يتم تركيبها على أسطح المباني أو في الشرفات ، بينما توضع معظم الهوائيات في الشرفات لعدم وجود أماكن مخصصة لها .

9 - استخدام السكان الدرج لتجفيف الملابس ، وهي ظاهرة سلبية وغالبًا ما تؤدي إلى عدة مشاكل بين السكان.

10 -استغلال المساحات الخضراء: يستغل سكان الطوابق الارضية المساحات الخضراء المحيطة بالسكن لاغراض شخصية كمواقف سيارات مع العلم انها ملكيات مشتركة.

11 -استخدام الملاعب لأغراض أخرى خاصة كمواقف السيارات .

- من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها لحي 200 مسكن اجتماعي إيجاري نستنتج ما يلي :

✓ برنامج 1500 سكن اجتماعي إيجاري الذي يشكل حي 200 سكن جزءاً منه جاء بقرار من الوزارة الوصية مباشرة ما يعني تجاوز مرحلة دراسات البرمجة التي تفضي لوضع البرنامج.

✓ اعتماد نمط المسكن من غرفة واحدة(F2) بمساحة 57 م^2 والمقدرة بـ 100 مسكن ما يعادل 50 % من مجموع المساكن الكلية الذي لا يتناسب مع متوسط عدد أفراد العائلة ولا يلبي احتياجاتها من حيث المساحة.

✓ نوعية و مواصفات السكن المنجز وهذا من خلال إطلاعنا على محاضر رفع التحفظات الخاصة بمقاولات الإنجاز والتي كانت تمس بالدرجة الأولية نوعية الأشغال وكذا بعض مواد البناء.

✓ الكثافة السكنية المرتفعة (200 مسكن في اقل من هكتار) في الحي و انعكاساتها السلبية على كيفية استغلال الأرض.

✓ اعتماد حل الزيادة في ارتفاع العمارات و عدد المساكن في الطابق لتوفير المساحة الحرة اللازمة.

✓ رداءة المواد المستعملة و سوء الانجاز سمة اغلب العمارات.

✓ عدم الاستغلال الجيد للمساحة الحرة المتعلقة بالسكن التي تم توفيرها حيث احتلت الطرق و الممرات و المساحات البينية النسبة الأكبر منها على حساب المساحات الخضراء.

- ✓ أغلب المساحات الخضراء في الحي مساحات صغيرة بينية لا تؤدي وظيفتها الجمالية لتدهور حالتها و لا وظيفتها العملية كمكان للراحة و الالتقاء.
- ✓ التخطيط السيئ للمواقف جعل عدد كبير منها غير مستغل و لتدارك العجز لجأ السكان إلى استغلال مساحة لعب الأطفال كمواقف.
- ✓ انعدام تام للتأثيث العمراني (كراسي, نافورات, تجهيزات لعب الأطفال...) على مستوى الحي.
- ✓ الإهمال التام لأماكن رمي القمامة و عدم التخطيط لها من الأساس.
- ✓ قلة الصيانة و غياب الرقابة الفعالة هما السببان الرئيسيان في تدهور حالة الإطار المبني و غير المبني على حد سواء.
- ✓ من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها لحي 300 مسكن اجتماعي إيجاري نستنتج ما يلي :

حي 300 مسكن من الاحياء الموجودة بالمدينة منذ الثمانينات ، يتشكل من 40 عمارة يتوفر الحي على نسبة 72 بالمائة من المساحة الغير مبنية مما يوفر إمكانية و سهولة تهيئتها لتلبية حاجيات السكان ، حيث انه يحتوي على مساحات لعب الاطفال لكل ثمانية عمارات و ساحتين في الجهة الجنوبية للحي و طرق ، مواقف للسيارت ، أرصفة وممرات مشاة ، مساحات خضراء و بعض التاثيث العمراني .

ومن خلال الدراسة والتحليل وجدنا أنه يتقاطع مع حيي 1000 مسكن و 200 مسكن في درجة وعامل التدهور في المجال الحضري من عدم إهتمام بالمساحات الخضراء ، غياب تهئية مساحات لعب الأطفال ، إستعمال الطرق ومواقف السيارات والأرصفة لغير وظيفتها بالإضافة إلى التشوه الواضح في الواجهات نتيجة تدخلات المستعمل .

تدهور السكنات الجماعية ظاهرة عامة في أحياء مدينة المسيلة أدت إلى خلق فوضى معمارية وعمرانية وجب الحد أو التقليل منها ويكون ذلك بإجراء تدخلات على الأحياء السكنية المتدهورة لمعالجة المشكلة والتي من بينها عملية التحسين الحضري وكذا تفعيل القوانين التي تقلل من التدخلات العشوائية للسكان على المحيط الحضري .

الفصل الخامس
دراسة عملية التحسين الحضري داخل الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة

مقـدمة :

تحتاج المنشآت بصفة عامة إلى الصيانة مهما كان الغرض الذي أقيمت من أجله سواء كان الإشغال السكنى أو الإداري أو التجاري ، فالمباني يجب البدء فى صيانتها مباشرة بعد الانتهاء من تنفيذها وفقا لبرنامج علمي هندسي يبدأ بالمعاينات الدورية لكل عناصر المنشأ ، والتي يجب أن تتم بواسطة خبراء متخصصين فى هذا المجال يكونون مسئولين وقادرين على تحديد مدى خطورة ما يلاحظونه فى المنشآت ويحددون الأسلوب الأمثل للعلاج والسرعة المطلوبة له فى التوقيت المحدد ، ومن هنا حاولنا من خلال هذا الفصل المعنون بـ : دراسة عمليات التحسين الحضري بمدينة المسيلة للوقوف على المجهودات المبذولة من طرف السلطات المحلية في صيانة وتحسين الحظيرة العقارية وكان هذا الفصل عمل ميداني من خلال الإطلاع على مجموعة من التدخلات والعمليات العمرانية التي قام بها كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية **(OPGI)** ، وكذا مديرية التعمير والهندسة المعمارية بالولاية **(DUC)** وهذا خلال سنوات متعددة حيث إطلعنا على مجموعة من الكشوف الكمية والتقييمية والأغلفة المالية المخصصة لهذه العمليات كما تم زيارة بعض الورشات المنتهية والوقوف على التدخلات على أرض الواقع .

1 - دراسة عمليات التحسين الحضري على حي 1000 مسكن :

عرفت الحظيرة العقارية لمدينة المسيلة عملية التحسين وإعادة الإعتبار سنة 2001 وقد مست عدة أحياء جماعية (2400 مسكن) بما في ذلك حي 1000 مسكن ورصدت لها ميزانية قدرها 179,196,000.00 دج (ديوان الترقية والتسيير العقاري) .

الجدول رقم (55) نسبة المساهمة المالية لعملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن

الهيئات	المساهمة المالية
ديوان الترقية والتسيير العقاري	%18
الصندوق الوطني للسكن	%30
البلدية	%10
الولاية	%15
مديرية الموارد المالية	%08
مديرية السكن والتجهيزات العمومية	%15
السكان	%4

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة

الجدول رقم (56) الأشغال المنجزة في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن

الأعمال المنجزة
الأجزاء المشتركة
المساكة
قنوات الصرف الصحي
قنوات مياه الشرب
الطرقات
الإنارة العمومية

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة

2-1- نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/1000 مسكن بمدينة المسيلة :

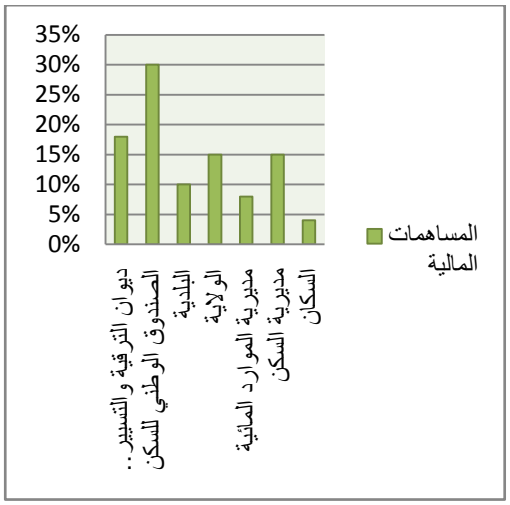
جدول رقم 57 : يبين البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 1000 مسكن بالمسيلة

العملية	الحي	تاريخ إنطلاق الأشغال	تاريخ الإستلام	الحصص		
				المساكة	الإطار المبني	الإطار الغير مبني
إعادة تأهيل 2400 مسكن	1000 مسكن	2001/05/19	2002/12/31	05	06	05
				16		

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

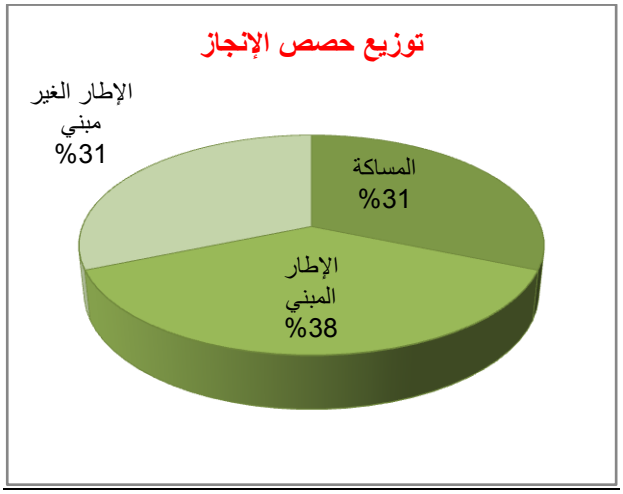
- من خلال الجدول نستنتج أن الأشغال الخاصة بصيانة وتحسين حي 1000 مسكن كانت على مستوى : الإطار المبني ، المساكة ، والإطار غير مبني ودامت عام و07 أشهر .

الشكل رقم (07) نسبة المساهمة المالية في عملية تحسين 1000 مسكن



المصدر : إعداد الباحث

الشكل رقم 08 : توزيع حصص الإنجاز بحي 1000 مسكن



المصدر : إعداد الباحث

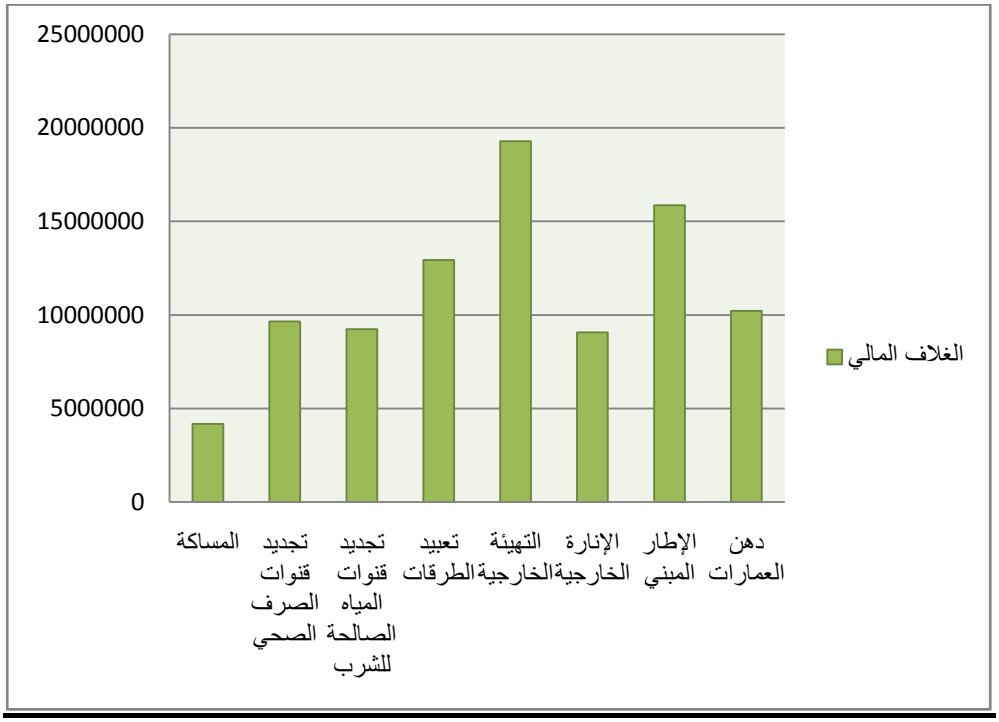
من خلال الزيارة الميدانية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري والبحث في العمليات العمرانية من أجل تحسين حي 1000 مسكن وجدنا أن الحي عرف عدة عمليات من أجل تحسينه والجدول التالي يلخص مختلف هذه التدخلات مع الغلاف المالي المخصص لها من 2001/2009 :

الجدول رقم (58) يبين الأعمال المنجزة و الغلاف المالي المخصص لكل عملية بين 2009/2001

السنة	الأعمال المنجزة	الغلاف المالي دج	الملاحظة
2001	المساكة	4.173.000.00	كانت نسبة مساهمة السكان 04% أي ما يقارب 3,616,707.47 دج ولكن السكان إمتنعوا عن التسديد فتم تسديد المبلغ من طرف الولاية.
2002	تجديد قنوات الصرف الصحي	9.646.500.00	
2002	تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب	9.234.000.00	
2002	التهيئة الخارجية	19.280.000.00	
2002	الإنارة الخارجية	9.072.000.00	
2003	تعبيد الطرقات	12,931,000.00	
2007	الإطار المبني	15.859.598.00	
2009	دهن العمارات	10.221.588.87	
	المجمـــــوع	**90.417.686.87**	

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة + معالجة الباحث

الشكل رقم (09) الأعمال المنجزة والغلاف المالي المخصص لكل عملية بين 2001-2009



المصدر : إعداد الباحث

من خلال الجدول نستنتج أن حي 1000 مسكن قد تم التدخل على نسيجه العمراني ما بين 2009/2001 وقد مست العمليات الإطار المبني والإطار الغير مبني وقد إستهلكت غلاف مالي يقدر بـ : 90.417.686.87 دج أي (تسعون مليون وأربعمائة وسبعة عشر ألف وستمائة وستة وثمانون دينار جزائري) كما أننا نسجل أن الغلاف المالي المخصص للتهيئة الخارجية لحي 1000 مسكن هو الغلاف المالي الأكبر في العمليات أي

ماقيمته 21.32 % من المبلغ الإجمالي للتدخلات بينما جاء الغلاف المالي المخصص لإعادة المساكة هو أقل غلاف وكانت نسبته من المبلغ الإجمالي لعمليات التدخل 4.61 % .

3-1- أمثلة عن العمليات المنجزة سنة 2007 :

الجدول رقم (59) الأعمال المنجزة سنة 2007 بحي 1000 مسكن

الأعمال المنجزة	تاريخ الإستلام النهائي
تنظيف وإعادة تصليح علبة الصرف داخل الفراغات الصحية	جوان 2007
إعادة تصليح الشبكة التقنية للأقنية	جوان 2007
إصلاح وترميم مداخل العمارات	جوان 2007
تموين ووضع باب لمداخل العمارات	جوان 2007
إعادة تلبيس حافة لأدراج السلم مع الدهن	جوان 2007
تلبيس وتثبيت منفذ التهوية للفراغات الصحية	جوان 2007
تموين ووضع باب للشبكة التقنية للأقنية	جوان 2007

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة

من خلال الجدول يتضح لنا مايلي :

- التدخلات كانت من سنة 2001-2009 وكانت على فترات زمنية متباعدة وغير منتظمة.
- كل عملية كانت موجهة لجزء معين من النسيج العمراني للحي ولم تكن تمس جميع المكونات الفيزيائية للحي.
- الغلاف المالي المخصص خلال 9 سنوات كان 90.417.686.87 دج أي بمعدل 10,000,000.00 دج سنويا وبما أن الحي يحتوي على 1000 مسكن فإنه تقريبيا ما يعادل 10,000 دج سنويا لكل مسكن وإذا أخذنا بعين الإعتبار أن نسبة مشاركة المواطن هي 04% في التدخلات فإنه يشارك بـ : 400 دج سنويا ولكن ورغم هذا المبلغ الرمزي إلى أن المواطن أحجم عن تسديد هذا المبلغ والذي فيما بعد سدد من طرف ولاية المسيلة .
- إضافة إلى أنه يوجد هناك برنامج لإعادة ترميم المساكة لسنة 2014 والجدول الموالي يبين العمارات المبرمجة :

الجدول رقم 60 : برنامج إعادة المساكة بحي 1000 مسكن

الرقم	الحي	العمارات المبرمجة	مجموع العمارات
01	حي 1000 مسكن	41-40-37-14-26-32-44-12-8 54-42-38-33-29-17-13-3-4	18

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري المسيلة

من خلال التحليل العمراني للحي والذي وجدنا فيه تدهورا على مستوى الإطار المبني والغير مبني ومن خلال عمليات التدخل التي عرفها الحي من 2001-2009 نستنتج أن هذه العمليات لم تكن فعالة ولم يظهر أثرها على الحي وأسباب ذلك أن هذه التدخلات كانت على فترات زمنية متباعدة وغير منتظمة كما تم ذكره سلفا (الصيانة الدورية والمستمرة) إضافة إلى أن هذه العمليات لم تكن شاملة وكانت في كل مرة مخصصة لجزء محدد من الحي.

الصورة رقم 75 لون العمارات قبل الطلاء
تاريخ الصورة :2009/02/04

المصدر : تصوير رئيس لجنة الحي

الصورة رقم 76 لون العمارات بعد الطلاء تاريخ الصورة :2009/07/08

المصدر : تصوير رئيس لجنة الحي

الصورة رقم 77 إعادة التهيئة
تاريخ الصورة :2002/04/11

المصدر : تصوير رئيس لجنة الحي

الصورة رقم 78 تجديد قنوات الصرف الصحي
تاريخ الصورة :2002/04/04

المصدر : تصوير رئيس لجنة الحي

الصورة رقم 79 : حالة الإطار المبني لحي 1000 مسكن بعد عملية التحسين

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

4 1 - المقارنة بين إحتياجات السكان بين 2003-2015:

في خضم التحولات والإصلاحات الحال يتي التي حدثت، وتحدث في عمل وتس يير الجماعات المحلية، وفي ضوء سيطرة الهيئات المحلية على اتخاذ القرار لوحدها في إطار التسيير التقليدي والذي عمر لوقت طويل ، والذي أبان عجز في تحقيق التنمية المنشودة والتسيير المثالي ، ومنه ظهر مفهوم الديمقراطية التشاركية من خلال النظر في سياسات الإدماج للمجتمع المحلي بطريقة أكثر إنفتاحا لبلوغ التكامل بين الإدارة والمجتمع المحلي أي المستعمل للمجال [125].

إن من بين أبرز الفاعلين في المحيط الحضري هو المستعمل للمجال العمراني وإهمال عنصر المستعمل في عمليات التخطيط والتسيير كان من أبرز العوامل التي تؤدي إلى تدهور السكنات الجماعية ناهيك عن الذهنية التي يتعامل بها الساكن إتجاه محيطه الحضري التي تمتاز بلامبالاة ولا مسؤولية وعليه حاولنا التقرب من لجنة الحي سعيا منا للوقوف على متطلبات السكان ولقد تحصلنا من لجنة الحي ممثلة في رئيسها على تقريرين موجهان إلى السلطات المحلية تقرير سنة 2003 وتقرير بسنة 2015 وإرتأينا إختيار هذين التقريرين لتباعدهما الزمني ومحاولة الوصول إلى معرفة أخذ السلطات المحلية الفاعلة في المجال العمراني إحتياجات السكان من عدمها واللذان تبين فيهما اللجنة المشاكل التي يعاني منها السكان والجدول التالي يبين هذه النقائص للتذكير فإن لجنة الحي ترفع سنويا إلى السلطات المحلية المعنية تقارير تخص وضعية الحي :

الجدول رقم 61 : يبين إحتياجات السكان بين 2015/2003 بحي 1000 مسكن

إحتياجات السكان 2003	إحتياجات السكان 2015
01-أقبية بعض العمارات مازالت لحد الساعة لم ترمم 02-الطرقات بداخل الحي لم تعبد بعد 03-مرافق التسلية والترفيه لا توجد نهائيا 04-بعض العمارات لم تمسهم عملية التهيئة 05-دهاليز بعض العمارات مازالت مليئة بالمياه القذرة وهذا لعدم إصلاح الأنابيب المكسرة التي يتسرب منها الماء 06-بعض أعمدة كهرباء الطرقات بالحي غير صالحة وبعضها معطل 07- حي 1000 مسكن لم تمسه عملية غرس الأشجار أثناء التهيئة 08- بعض قنوات الصرف المياه بالعمارات لم توصل بالفراغات الصحية نهائيا وهي تسكب داخل التربة	01-إنجاز 04 خزانات للماء الشروب 02-إنجاز ساحات لعب 03-إعادة إنجاز وإصلاح أعمدة الكهرباء 04-تجديد قنوات مياه الشرب 05-تجديد قنوات الصرف الصحي داخل دهاليز العمارات 06-إعادة تجديد المساكة 07-إعادة تجديد سلالم العمارات 08-إعادة النظر في العداد الكهربائي الموجود داخل العمارات حيث أنها تشكل خطر أثناء تسرب المياه 09-وجود بعض العمارات التي لم تمسها عملية إعادة الطلاء منذ بنائها 10-تسييج مداخل دهاليز العمارات 11-إعادة النظر في القطع الأرضية الغير مكتملة 12-إعادة النظر في عاملات النظافة ،حيث لم يعد لهم وجود مع العلم كانت في السابق 13-قضية التهيئة وسط الحي 14-قضية الحاويات الصغيرة 15-قضية تهيئة المدارس القديمة والجديدة 16-إعادة تهيئة الملعب الجواري 1000 مسكن

المصدر : لجنة حي 1000 مسكن ممثلة في رئيسها

[125] حرحوز،س. 2020 "تفعيل الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية في الجزائر" . الجزائر . جامعة تيزي وزو .ص 18 .

من خلال المقارنة بين إحتياجات السكان 2003-2015 يتبين لنا أن الحي مازال يعاني من نفس المشاكل وهذا رغم العمليات التي عرفها من أجل تحسينه .

2 - مشروع الصيانة و التحسين الحضري لـ 2400 مسكن إجتماعي بمدينة المسيلة :

جاء هذا المشروع في إطار محاربة مظاهر التدهور داخل السكنات الجماعية وتحسينها قام ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية المسيلة بعملية نوعية على 2400 مسكن إجتماعي شملت 04 أحياء والتي كان مجموع سكانها 18000 ساكن بدءا بمدينة المسيلة كمرحلة أولى ثم برمجمة مجموعة من المدن الأخرى .

2 2 - مبلغ ومشاركة الفاعلين المختلفين في مشروع الصيانة و التحسين الحضري لـ 2400 مسكن :

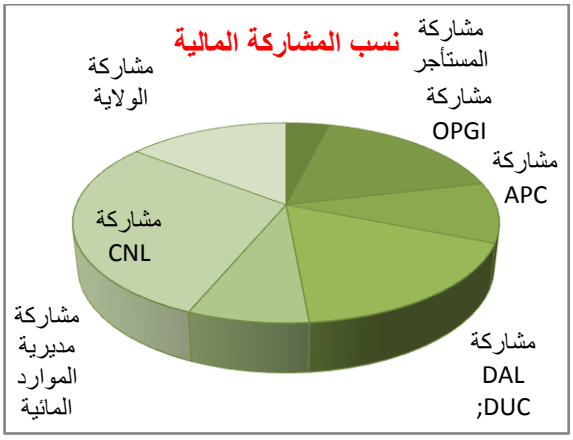
التمويل المالي لعملية مشروع إعادة الإعتبار لـ 2400 مسكن كان مقسما على مجموعة من الفاعلين وبنسب مختلفة كما هو موضح في الجدول رقم (62) :

الجدول رقم 62 : مبلغ ومشاركة الفاعلين المختلفين في مشروع التحسين الحضري لـ 2400 مسكن

مصدر التمويل المالي	النسبة	المبلغ المالي دج
مشاركة المستأجر	% 04	5,157,956.00
مشاركة ديون الترقية والتسيير العقاري OPGI	% 18	23,210,802.00
مشاركة البلدية APC	% 10	12,894,890.00
مشاركة مديرية السكن ومديرية التعمير والهندسة المعمارية	%18	19,342,335.00
مشاركة مديرية الموارد المائية	% 08	10,315,912.00
مشاركة الولاية	% 15	19,324,335.00
الصندوق الوطني لتوفير السكن CNL	% 30	38,684,670.00
المجموع	% 100	**128.948.900,00**

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

الشكل رقم 10 : نسب المشاركة المالية في مشروع إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية لـ 2400 مسكن



المصدر : إعداد الباحث

- من خلال الجدول نستنتج أن المبلغ المالي الإجمالي لعملية الصيانة والتحسين الحضري لـ 2400 مسكن إجتماعي قدر بـ : 128,948,900.00 دج أي (مائة وثمان وعشرون مليون وتسعمائة وثمان وأربعون ألف وتسعمائة دينار جزائري) والذي أتبع بميزانية إضافية قدرت بـ : 49,247,100.00 دج بزيادة: 38.19 % من المبلغ التقديري للعملية ليصبح المبلغ الإجمالي للعملية يقدر بـ : 179,196,000.00 دج أي (مائة وثمان وسبعون مليون ومائة وست وتسعون ألف دينار جزائري) [126] وقد تم توفير الإعتماد المالي من عدة مصادر وقسمت على نسب بينها حيث سجلنا أن نسبة مساهمة الصندوق الوطني لتوفير السكن **CNL** هي النسبة الأكبر في المشاركة بينما جاءت نسبة مشاركة المستأجر (المستعمل) هي أقل نسبة بـ : 04 % والتي قدرت بـ : 5,157,956.00 دج وبما أن عدد المساكن التي مستها العملية هو 2400 مسكن فإن المساهمة الفردية للمستأجر تقدر بـ : 2150 دج (أي ألفين ومائة وخمسون دينار جزائري) وهو مبلغ معقول في مشاركة المواطن في تحسين محيطه الحضري غير أن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أكدت لنا إمتناع أغلب المواطنين في المشاركة المادية في العملية وهو ما جعل النسبة التي قدرت لمشاركة السكان تتحمل أعبائها ولاية المسيلة، وقد مست هذه العملية 04 أحياء سكنية جماعية كما سبق ذكره ذات طابع عمومي إيجاري وهي : حي 1000 مسكن ، حي 300 مسكن ، حي 600 مسكن ، حي 500 مسكن .

3 2 - توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على 04 أحياء التي مستها عملية الصيانة والتحسين الحضري لـ 2400 مسكن بمدينة المسيلة :

الجدول رقم 63 : توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على حيي 600 و 500 مسكن

مصدر التمويل المالي	النسبة	الحي		المجموع
		600	500	
مديرية السكن	/	7,450,950.00	5,943,750.00	/
الولاية	/	7,450,950.00	5,943,750.00	/
OPGI	/	8,941,140.00	7,132,500.00	/
البلدية	/	4,967,300.00	3,962,500.00	/
الموارد المائية	/	3,973,840.00	3,170,000.00	/
CNL	/	14,901,900.00	11,887,500.00	/
المواطن	/	1,986,920.00	1,785,000.00	/
المجموع	% 100	49,673,000.00 دج	39,625,000.00 دج	89,298,000.00 دج

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

[126] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة .

الجدول رقم 64 : توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على حيي 1000 و 300 مسكن

مصدر التمويل المالي	النسبة	الحي		المجموع
		1000	300	
مديرية السكن	/	9,646,500.00	3,838,200.00	/
الولاية	/	9,646,500.00	3,838,200.00	/
OPGI	/	11,575,800.00	4,605,840.00	/
البلدية	/	6,431,000.00	2,558,800.00	/
الموارد المائية	/	5,144,800.00	2,047,040.00	/
CNL	/	19,293,000.00	7,676,400.00	/
المواطن	/	2,572,400.00	1,023,520.00	/
المجموع	% 100	64,310,000.00	25,588,000.00 دج	89,898,000.00 دج

المجموع الكلي	179,196,000.00 دج

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

- من خلال الجدول رقم 63 والجدول رقم 64 نستنتج أن توزيع المبلغ المالي المخصص لإعادة الإعتبار لـ 2400 مسكن والذي كان إنطلاقا من تشخيص وحصر للأعمال التقنية التي تخص كل حي وإعداد كشوف كمية وتقييمية للعملية كان على النحو التالي :

✓ **500 مسكن :** 39,625,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 22 % من المبلغ الإجمالي للعملية .

✓ **600 مسكن :** 49,673,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 28 % من المبلغ الإجمالي للعملية .

✓ **1000 مسكن :** 64,310,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 36 % من المبلغ الإجمالي للعملية .

✓ **300 مسكن :** 25,588,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 14 % من المبلغ الإجمالي للعملية .

2 4 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/300 مسكن بمدينة المسيلة :

جدول رقم 65 : يبين البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 300 مسكن

العملية	الحي	تاريخ إنطلاق الأشغال	تاريخ الإستلام	الحصص		
				المساكة	الإطار المبني	الإطار الغير مبني
إعادة تأهيل 2400 مسكن	300مسكن	2001/05/19	2002/12/31	05	05	05
				15		

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

الصورة رقم 80 : قفص السلم قبل التدخل

الصورة رقم 81 : الإطار المبني قبل التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2001

الصورة رقم 82 : قفص السلم بعد التدخل

الصورة رقم 83 : الإطار المبني بعد التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

5 2 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/500 مسكن بمدينة المسيلة:

جدول رقم 66 : يبين البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 500 مسكن

العملية	الحي	تاريخ إنطلاق الأشغال	تاريخ الإستلام	الحصص		
				المساكة	الإطار المبني	الإطار الغير مبني
إعادة تأهيل 2400 مسكن	500مسكن	2001/05/19	2002/12/31	05	05	05
				15		

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

الصورة رقم 84 : حالة الشبكات التقنية قبل التدخل

الصورة رقم 85 : حالة الإطار الغير المبني قبل التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

الصورة رقم 86 : حالة الإطار الغير المبني بعد التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

6 2 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/600 مسكن بمدينة المسيلة:

جدول رقم 67 : يبين البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 600 مسكن

العملية	الحي	تاريخ إنطلاق الأشغال	تاريخ الإستلام	الحصص		
				المساكة	الإطار المبني	الإطار الغير مبني
إعادة تأهيل 2400 مسكن	600 مسكن	2001/05/19	2002/12/31	05	05	06
				16		

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

الصورة رقم 87 : حالة الإطار الغير مبني قبل التدخل

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

الصورة رقم 88 :حالة الإطار المبني بعد التدخل

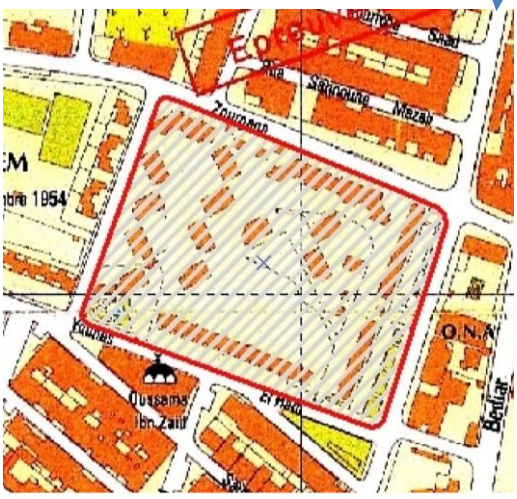
المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

3 - التحسين الحضري بحي 100 مسكن HLM بمدنية المسيلة :

في سنة 2011 إنطلق في مشروع تحسين حي 100 HLM بمدينة المسيلة وكان صاحب المشروع ديوان الترقية والتسيير العقاري أما متابعة الأشغال وإعداد الكشوف الكمية والتقييمية فقد أسندت إلى مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أما الإنجاز فقد أوكل لمقاولات خاصة وقد قسمت العملية إلى 03 أجنحة بـ 03 حصص لكل جناح وهذا في إطار التخصيص الخاص 114-302 وقد رصد للعملية مبلغ : 38,468,792.70 دج [127] وقد تم إنطلاق الأشغال مع بداية سنة 2011 وإنتهت في نهاية 2012 ودامت تقريبا عام كامل وكانت الحصص مقسمة كما هو مبين في الجدول رقم 68 :

الصورة رقم (89) : صورة جوية لحي 100 مسكن HLM بمدينة المسيلة

الصورة رقم (90) : مخطط التهيئة لحي 100 مسكن HLM بمدينة المسيلة



المصدر : المعهد الوطني للخرائط والإستشعار عن بعد + معالجة الباحث بإستعمال برنامج Arcgis

[127] ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

الجدول رقم 68 : يبين المبلغ المالي المخصص لتحسين 100 مسكن HLM

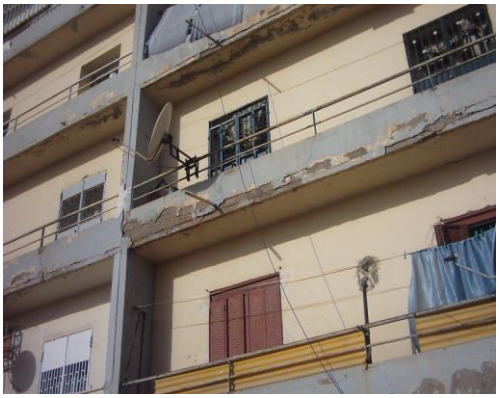
الرقم	التعيين			المبلغ المالي
	الحصة 01	الحصة 02	الحصة 03	
الجناح 01	4,417,861.50	4,452,201,00	3,126,298.50	11,996,361.00
الجناح 02	4,365,036.00	4,484,259.00	4,346,199.00	13,195,494.00
الجناح 03	4,388,436.00	4,563,351.00	2,858,310.00	11,810,097.00
المجموع				37,001,952.00
المبلغ الإضافي				1,466,840.70
المجموع الكلي				38,468,792.70

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الباحث

- من خلال الجدول نسجل وجود ميزانية إضافية لمشروع تحسين 100 مسكن قيمتها : 1,466,840.70 دج HLM أي أن نسبة الزايدة في المبلغ المقدر في الكشف الكمي والتقييمي تساوي : 3.96 % .

3 -1 - وضعية العمارات قبل بداية الاشغال :

الصورة رقم 91 : التشققات على مستوى جدار الشرفات



المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

من خلال الصور السابقة نسجل حالة التدهور الشديد في الإطار المبني خاصة فيما يخص الشرفات ، إذ ناهيك عن التشوه الحضري الذي يعرفه حي 100 مسكن وسط مدينة المسيلة أصبح هناك تهديد مباشر على المستعمل والساكن لهذا الحي نتيجة إمكانية سقوط الشرفات لذا كان لابد على السلطات المحلية التدخل لمعالجة المشكل وهذا بتدخلات نقطية تقنية .

الصورة رقم 92 : يبين أن الدهن القديم شوه المظهر العام للحي

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

3 2 - وضعية الأشغال أثناء عملية الإنجاز :

بعد دراسة الوضعية الحالية من طرف مكتب الدراسات الخاصة بالحي تم التدخل على الحي في إطار عملية تحسين حضري ، حيث مست التدخلات الإطار المبني لمعالجة التدهور بدءا بالأسطح "المساكة" ، أنابيب تصريف المياه المستعملة ، الشرفات ، الأدرج ، الدهن .

الصورة رقم 93 : نزع التغطية القديمة بالباكس ألمنيوم مع التنظيف الجيد

الصورة رقم 94 : أنبوب بي في سي لتصريف مياه الشرفات

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

الصورة رقم 95 : بناء الشرفات بالآجر

الصورة رقم 96 : إعادة إنجاز أدراج السلم

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

الصورة رقم 97 : التلبيس الخارجي بالاسمنت نوع تيروليان مع النقر ونزع التلبيس القديم والتنظيف الجيد بطبقتين على سمك متغير والرش بالآلة اليدوية وجميع المستلزمات

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

الصورة رقم 98 : التلبيس الخارجي بالاسمنت نوع تيروليان مع النقر ونزع التلبيس القديم والتنظيف الجيد بطبقتين على سمك متغير والرش بالآلة اليدوية وجميع المستلزمات

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2011

3 3 - وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز بحي 100 مسكن :

الصورة رقم 99 : وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2012

الصورة رقم 100 : وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2012

بعد الإنتهاء من عملية التحسين الحضري الخاصة بحي 100 مسكن HLM بمدنية المسيلة والذي كان عملية نوعية سجلنا فيها :

- الوقوف على الحالة المزرية التي كان يعرفها الحي والتشخيص الجيد للوضعية التي كان عليها .
- التدخلات العمرانية كانت نقطية وفي أجزاء من الإطار المبني .
- المتابعة الجيدة لمكتب الدراسات أثناء القيام بالأشغال .
- الحالة الجيدة بعد إنتهاء الأشغال وتحسين مظهر الحي ومعالجة مشاكل التدهور فيه .

استكمالا للمجهودات المبذولة منذ انطلاق البرنامج الخماسي 2010-2014 تواصل السلطات المحلية مضاعفة العمل من أجل توسيع وتيرة التنمية المحلية وذلك من خلال العمل على الاستجابة بشكل أفضل لتطلعات السكان وانشغالاتهم ، وبعد تشخيص الوضعية التنموية للولاية للوقوف على النقائص المسجلة خلال الخماسي السابق 2005-2009 تم اتخاذ العديد من التدابير والإجراءات الضرورية لتدارك هذه النقائص والعمل على الانطلاق في جميع المشاريع بالبرنامج الخماسي 2010-2014 [128].

[128] مديرية التعمير والهندسة المعمارية لولاية المسيلة 2015

4 - برنامج التحسين الحضري خلال الخماسي 2010-2014 بمدينة المسيلة :

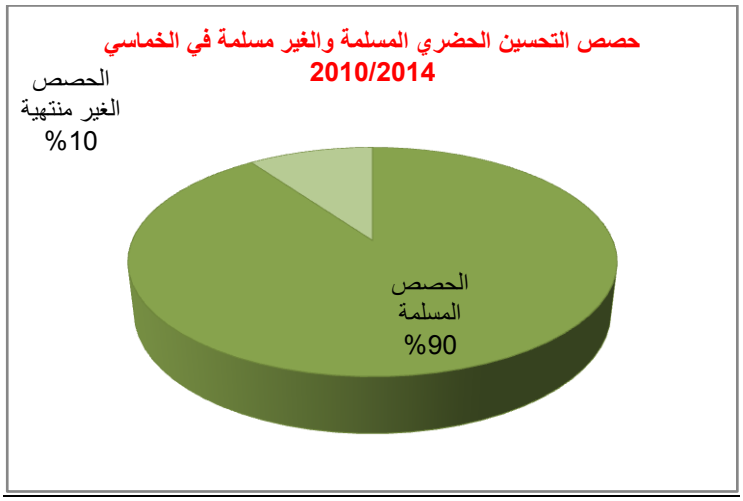
جدول رقم 69 : يبين برنامج التحسين الحضري خلال الخماسي 2010-2014 بمدينة المسيلة

عدد المواقع	عدد الحصص						الإستلامات		
43	التهيئة	التعبيد	التطهير	الإنارة	التهيئة	التعبيد	الإنارة العمومية
	30	29	01	21	25	27	21
	81				73		

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

- من خلال الجدول نلاحظ أنه في الخماسي 2014/2010 قد تم التدخل على 43 موقع في مدينة المسيلة وفي أحياء مختلفة من أجل التحسين الحضري للمجال وقد كانت عدد الحصص 81 حصة مست : التهيئة الحضرية ، تعبيد الطرقات ، التطهير ، الإنارة العمومية كما أننا نسجل أن عدد الحصص المستلمة والتي انتهت بها الأشغال 73 حصة في حين أن 08 حصص لم تسلم أي بنسبة 90 % مسلمة أما 10 % غير مسلمة .

الشكل رقم 11 : الحصص المسلمة والغير مسلمة في الخماسي 2014/2010 الخاصة بعملية التحسين الحضري



المصدر : من إعداد الباحث

4 -1 عمليات التحسين الحضري لسنوات 2014/2013/2012 بمدينة المسيلة :

- عمليات التحسين الحضري لسنة 2012 بمدينة المسيلة :

جدول رقم 70 يبين عمليات التحسين الحضرى لسنة 2012 بمدينة المسيلة

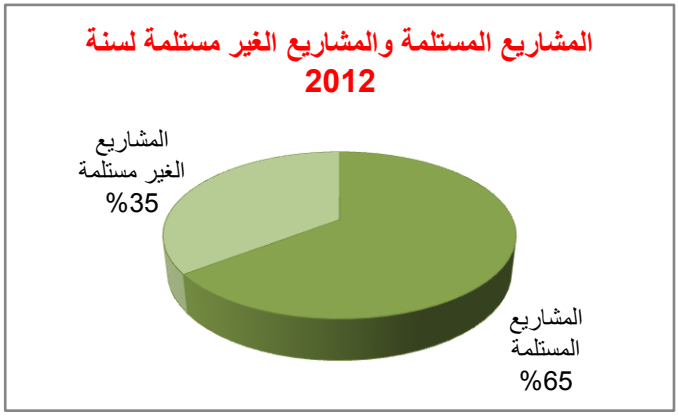
البلدية	الحي	انطلاقات سنة 2012 حسب الحصص						استلامات سنة 2012 حسب الحصص					
		مياه	التطهير	تهيئة	تعبيد	إنارة	مياه	التطهير	تهيئة	تعبيد	إنارة
	تهيئة المدخل الجنوبي للمدينة			*		*			*		*
	ساحة أول نوفمبر			*		*			*		*
	المدخل العمراني الغربي			*					*		
	حي الوحدة 2			*		*			*		

المسيلة	شارع الإمام مالك			*		*			*	*
	تهيئة الحي الاداري		*	*			*	*		*
	لاروكاد		*	*			*	*		
	حي 100+54 مسكن			*		*				
	حي 608			*	*			*	*	
	الموضع رقم 02			*	*			*	*	
	حي 924 مسكن شطر 1			*	*			*	*	
	الموضع رقم 06				*	*		*		
	الموضع رقم 04			*	*	*				
	حي 700 قطعة			*	*			*		
	ساحة لعب 700 مسكن				*	*		*	*	*
	حي 209 مسكن			*	*					
	حي 112 مسكن			*				*		
	حي 307 مسكن			*				*		
	ساحة لعب 151 قطعة			*				*		
	مخطط شغل الأرض 05			*	*	*			*	*
	حي البدر			*	*	*		*	*	*
	حي الموضع رقم 05				*	*			*	
	حي 351 مسكن			*		*				*
	ساحة لعب 500 مسكن			*				*		
	ساحة لعب 700 مسكن			*				*		

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

- من خلال الجدول السابق نستنتج أن عملية التحسين الحضري الخاص بمدينة المسيلة لسنة 2012 مست 25 مشروع وقد كان التدخل على النسيج الحضري لهذه الأحياء وقد تم التدخل على : التهيئة الحضرية ، الإنارة العمومية ، المياه الصالحة للشرب ، التطهير وتعبيد الطرقات .

الشكل رقم 12 : المشاريع المستلمة والمشاريع الغير مستلمة لسنة 2012



المصدر : من إعداد الباحث

4-2- عمليات التحسين الحضري لسنة 2013 بمدينة المسيلة :

جدول رقم 71 : يبين عمليات التحسين الحضري لسنة 2013 بمدينة المسيلة

البلدية	الحي	الانطلاق لسنة 2013 حسب الحصص					الاستلام لسنة 2013 حسب الحصص				
		مياه	التطهير	تهيئة	تعبيد	إنارة	مياه	التطهير	تهيئة	تعبيد	إنارة
المسيلة	حي الوحدة 2										*
	حي 209 قطعة			*	*	*				*	*
	حي 1200 قطعة	*		*	*	*	*		*	*	*
	حي 100+54 مسكن								*		*
	الموضع رقم 06										*
	الموضع رقم 04									*	*
	حي 270 قطعة								*		
	حي 295 مسكن								*	*	
	حي الموضع رقم 05 الشطر 3			*	*	*			*	*	
	حي 351 مسكن										
	منطقة النشاطات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

- من خلال الجدول السابق نستنتج أن عملية التحسين الحضري الخاص بمدينة المسيلة لسنة 2013 مست 11 مشروع حي حيث كانت انطلاقات سنة 2013 حسب الحصص 34 حصة تم استلام 88 حصة 54 حصة تابعة لبرنامج 2012 أي تم إستيلام ما نسبته 100 % من المشاريع المبرمجة في 2013 في نفس السنة.

4-3- التحسين الحضري لسنة 2014 بمدينة المسيلة :

جدول رقم 72 : يبين برنامج التحسين الحضري لسنة 2014 بمدينة المسيلة

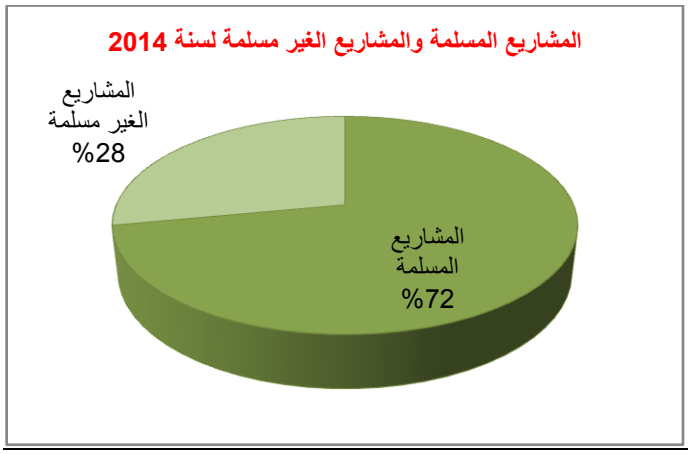
البلدية	الحي	الإنطلاقات لسنة 2014 حسب الحصص				الإستلامات لسنة 2014 حسب الحصص			
		تهيئة	تعبيد	إنارة	تطهير	تهيئة	تعبيد	إنارة	تطهير
	700 قطعة		*				*		
	الوحدة 02	*				*			
	295 قطعة		*				*		
	حي 100 + حي 54 مسكن					*			

المسيلة	209 قطعة	*		*	*		*	*	
	1200 قطعة	*		*	*	*		*	*
	924 قطعة	*		*	*	*		*	*
	الموضع 02	*		*	*			*	
	الموضع 04	*	*	*	*		*	*	
	الموضع 05	*	*	*	*		*	*	
	275 قطعة + سيدي الغزلي	*		*					
	44 قطعة	*							
	الشارع الرئيسي	*	*	*	*		*	*	
	700 قطعة ط و 60		*				*	*	
	الرمال الذهبية	*		*					

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

- من خلال الجدول السابق نستنتج أن عملية التحسين الحضري الخاص بمدينة المسيلة لسنة 2014 ، 15 مشروع وقد كان التدخل على النسيج الحضري لهذه الأحياء وقد تم التدخل على : التهيئة الحضرية ، الإنارة العمومية ، المياه الصالحة للشرب ، التطهير وتعبيد الطرقات .

الشكل رقم 13 : المشاريع المستلمة والمشاريع الغير مستلمة لسنة 2014



المصدر : إعداد الباحث

4 4 - عمليات التحسين الحضري في سنة 2015 بمدينة المسيلة :

جدول رقم 73 عمليات التحسين الحضري المبرمجة لسنة 2015 بمدينة المسيلة

عدد المواقع	الإنطلاقات :عدد الحصص			الإستلامات : عدد الحصص		
	التهيئة	التعبيد	الإنارة	التهيئة	التعبيد	الإنارة العمومية
16	13	10	06	14	12	08
	29			34		

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

- من خلال الجدول نلاحظ أنه في سنة 2015 قد تم التدخل على 16 موقع من أجل التحسين الحضري للمجال وقد كانت عدد الحصص 29 حصة مست : التهيئة الحضرية ، تعبيد الطرقات ، الإنارة العمومية كما أننا نسجل أن عدد الحصص المستلمة والتي انتهت بها الأشغال 34 حصة 29 حصة تابعة لنفس السنة 2015 أما 05 حصص الأخرى فهي تابعة لبرنامج 2014 .

جدول رقم 74 : يبين الإنطلاقات والإستلامات لمشاريع التحسين الحضري لسنة 2015

البلدية	الحي	الإنطلاق لسنة 2015			الإستلام لسنة 2015		
المسيلة	275 قطعة	*	*		*	*	
	44 قطعة	*	*		*	*	

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء + معالجة الباحث

4 5 - المبلغ المالي لعملية التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة 2008-2014 :

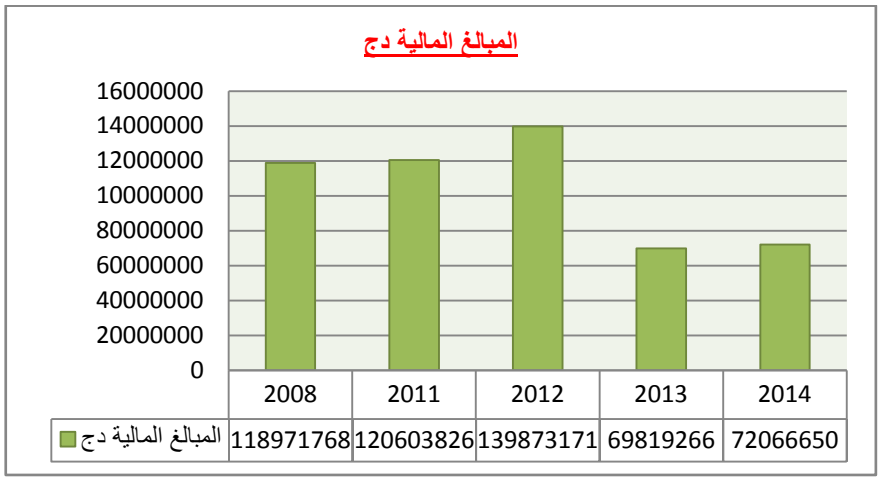
جدول رقم 75 : يبين المبالغ المالية المخصصة للتحسين الحضري بمدينة المسيلة بين 2014/2008

السنوات	المبلغ المالي دج	المساحة الإجمالية المتكفل بها	عدد السكنات المتكفل بها	عدد السكان
2008	118,971,768.32 دج	93 هـ	4354 مسكن	21697 نسمة
2011	120,603,826.50 دج			
2012	139,873,171.50 دج			
2013	69,819,266.78 دج			
2014	72,066,650.00 دج			
المبلغ الإجمالي للعملية 2014-2008	521,334,683.10 دج			

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية لولاية المسيلة

- من خلال الجدول نستنتج أن المبلغ الإجمالي لعملية التحسين الحضري والخاصة بالإطار الغير المبني ببلدية المسيلة بين 2014/2008 يقدر بـ : 521,334,683.10 دج أي (خمسمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثمائة وأربع وثلاثون ألف وستمائة وثلاث وثمانون دينار جزائري) أعلى غلاف مالي خصص للعملية كان سنة 2012 وقدر بـ : 139,873,171.50 دج وأقل غلاف مالي خصص للعملية كان سنة 2014 وقدر بـ : 72,066,650.00 دج وكانت المساحة الإجمالية المتكفل بها 93 هكتار وإستفاد منها 21697 ساكن .

الشكل رقم 14 : الأغلفة المالية المخصصة لعملية التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة بين 2014/2008



المصدر : من إعداد الباحث

6 4 - بعض النماذج عن عملية التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة 2008-2014 :

جدول رقم 76 : يبين برنامج التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة بين 2014/2008

السنوات	الأحياء	نوعية الأشغال				المساحة	عدد المساكن	عدد السكان
		تهيئة الأرصفة والطرق	تعبيد الطريق	الإنارة العمومية	المياه الصالحة للشرب			
2011	حي 924 مسكن حي 700 مسكن حي الموضع 04 حي الموضع 02	6300 مط	18493 طن	30 وحدة	00	32 هكتار	2135	12285
2012	حي 209 قطعة حي 1200 قطعة حي الموضع 05	8400 مط	9565 طن	485 وحدة	4530 مط	43 هكتار	1650	7140
2013	الشارع الرئيسي بين حي 270 مسكن والشارع المؤدي إلى الطريق الوطني 45	5250 مط	3220 طن	67 وحدة	00	07 هكتار	250	1000
2014	حي 44 قطعة ونوغي العمري حي 275 قطعة +سيدي الغزلي	4850 مط	3568.4 طن	00	00	11 هكتار	319	1272
المجموع	10 أحياء	24800 مط	34846.4 طن	582 وحدة	4530 مط	93 هكتار	4354	21697 ساكن

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية لولاية المسيلة

من خلال الجدول نسجل انه خلال برنامج التحسين الحضري بمدينة المسيلة بين 2008-2014 تم التكفل بـ : 10 أحياء بالمدينة فيما يخص الإطار الغير مبني تم معالجة 24800 متر طولي من تهيئة الأرصفة والطرق أي ما يعادل 24.80 كلم بالإضافة إلى تعبيد الطرق وحسب الكشف الكمي الخاص بالعملية فإنها استهلكت ما يقارب 34846.40 طن، أما فيما يخص الإنارة العمومية فقد إستهلكت 582 وحدة عمود كهربائي فبما جاء الربط بشبكة المياه الصالحة للشرب بـ : 4530 متر طولي أي 4.53 كلم .

حفاظا على الممتلكات العقارية التابعة ل ديوان الترقية والتسيير العقار ي عبر مدينة المسيلة قام الديوان بتشكيل خلية متابعة تقوم بعملية تحليل وتشريح الوضعية الحالية للحظيرة السكنية عبر بلديات ولاية لمسيلة وتم معاينة مايلي :

1– الإطار المبني (الواجهة + قفص الدرج) .

2- الفراغات الصحية (الشبكات الداخلية للصرف الصحي) .

3-المساكة.

5 - **الأحياء المقترحة لعملية الصيانة والتحسين الحضري عبر مدينة المسيلة :**

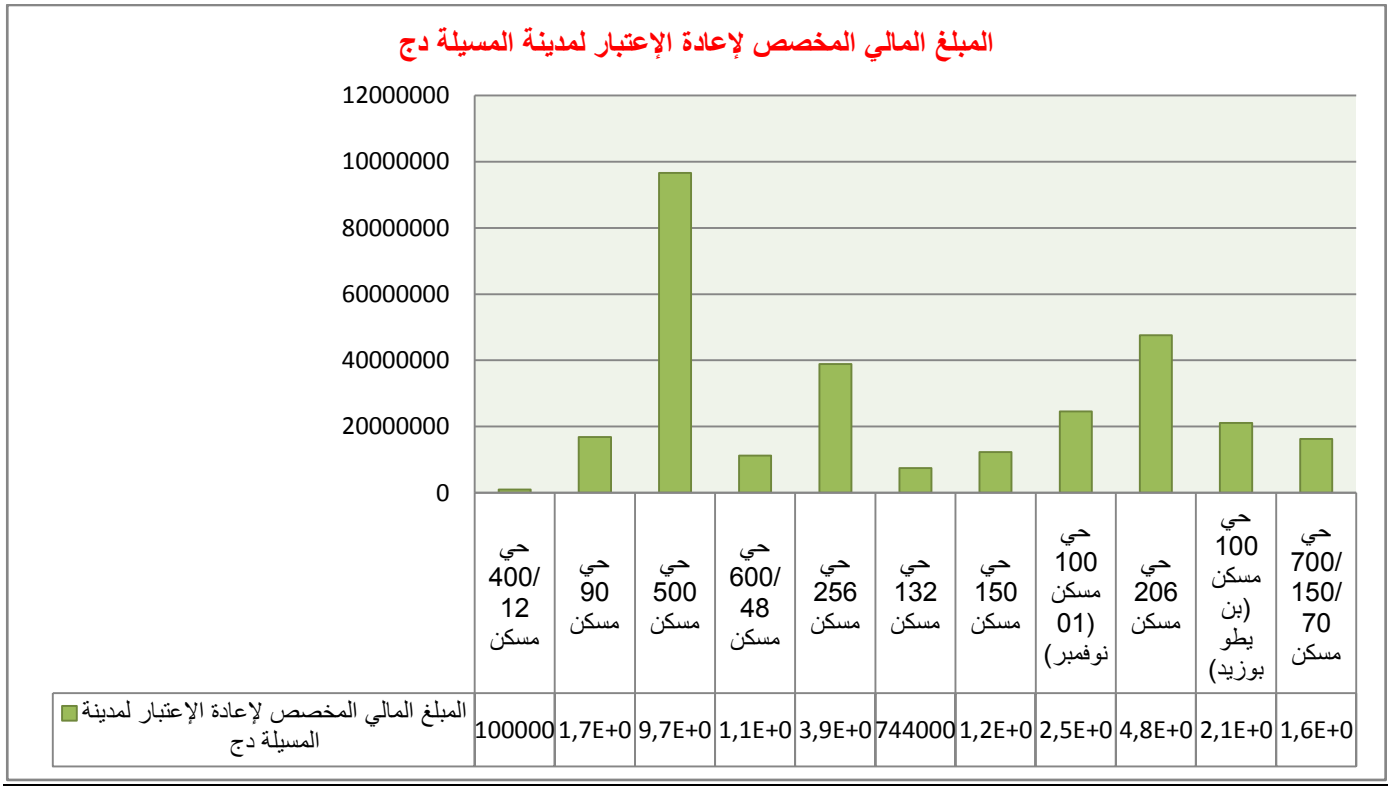
جدول رقم (77) : الأحياء المقترحة لإعادة الإعتبار عبر مدينة المسيلة 2015

الدائرة	البلدية	الحـــي	عدد العمارات	نوعية الأشغال	المبلغ المقترح
المسيلة	المسيلة	500 مسكن	63	أشغال مختلفة	**96.595.345.80**
		100 مسكن (01نوفمبر)	08	أشغال مختلفة	**24.600.000.00**
		256 مسكن	27	أشغال مختلفة	**38.900.000.00**
		600/48 مسكن	06	أشغال مختلفة	**11.200.000.00**
		150 مسكن	17	أشغال مختلفة	**12.300.000.00**
		400/12 مسكن	01	أشغال مختلفة	**1.000.000.00**
		90 مسكن	07	أشغال مختلفة	**16.800.000.00**
		132 مسكن	18	أشغال مختلفة	**7.440.000.00**
		206 مسكن	28	أشغال مختلفة	**47.600.000.00**
		100 مسكن (بن يطو بوزيد)	08	أشغال مختلفة	**21.100.000.00**
		700/150/70 مسكن	06	أشغال مختلفة	**16.200.000.00**
المجـمـــــوع					**293.735.345.80 دج**

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

بعد إطلاعينا على البرنامج المسطر من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية المسيلة **(OPGI)** الذي يخص الصيانة والتحسين الحضري للحظيرة العقارية عبر مدينة المسيلة وكذا الأغلفة المالية المخصصة لها وحيث أن هذه العملية ستفتح فيها الورشات وسينطلق العمل فيها مع نهاية السداسي الأخير من سنة 2017/2016 .

الشكل رقم 15 : يبين توزيع المبالغ المالية المخصصة لعملية إعادة الاعتبار على أحياء مدينة المسيلة



المصدر : من إعداد الباحث

من خلال الجدول السابق نسجل أن الأحياء المستفيدة من عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بمدينة المسيلة تقدر بـ : 11 حي والتي مست 189 عمارة وبمجموع 1664 مسكن وقدر المبلغ المالي المخصص للبلدية بـ : **293.735.345.80 دج** أي (مائتان وثلاث وتسعون مليون وسبعمائة وخمس وثلاتون ألف وثلاث مائة وخمس وأربعون دينار جزائري).

- نموذج عن بعض الأحياء المقترحة في عملية الصيانة والتحسين الحضري بمدينة المسيلة :

5-1- **النموذج الأول حي : 700/150/70 مسكن**

- تاريخ بداية الإستغلال : سبتمبر 2001 .
- التعريف بالمشروع : يتكون حي 700/150/70 مسكن من 06 عمارات عدد المساكن به 69 ، وسجلنا فيه بأن عدد المستأجرين 57 بينما عدد الملاكين12 .

طبيعة الاشغال :

01 - إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات مع الدهن .
02 - إعادة تأهيل قفص الدرج.
03 - نزع التغطية القديمة الغير صالحة و إعادة التغطية.
04 - ترميم حامي الأجسام.
05- إعادة ترميم المساكة:لـ 06 عمارات.

- **التمويل** : المبلغ الإجمالي المقترح للعملية :16.200.000.00 دج .

جدول رقم (78) : خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 70 مسكن

التغطية	قفص الدرج			الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
	7.500.000.00 دج			1.500.000.00 دج		7.200.000.00 دج	0.00 دج

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

الصورة رقم (101) : حالة قفص السلم بحي 70 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

الصورة رقم (102) : حالة الواجهات بحي 70 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

2-5- النموذج الثاني حي : 400/12 مسكن :

- **تاريخ بداية الاستغلال** : جويلية 2003 .
- **التعريف بالمشروع:**

يتكون حي 400/12 مسكن من عمارة واحدة الطابق الأرضي بها ذا طابع تجاري به محلات تحتوي على 12مسكن بها 11 مستأجر ومالك واحد

- **طبيعة الاشغال** :

01- إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات مع الدهن
02- إعادة تأهيل قفص الدرج.
03- نزع التغطية القديمة الغير صالحة وإعادة التغطية.
04- ترميم حامي الأجسام.

الصورة رقم (103) : حالة الواجهات بحى 400/12 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

جدول رقم (79) : الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 400/12 مسكن

التغطية	قفص الدرج			الواجهة		المساكة
	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن	
	800.000.00 دج			200.000.00 دج		00 دج

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

الصورة رقم (104) : حالة الواجهات بحي 100 مسكن

الصورة رقم (105) : حالة المساكة بحي 100 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

5-3- النموذج الثالث حي : 100 مسكن (01 نوفمبر)

- **تاريخ بداية الاستغلال** : جانفي 1979 .
- **التعريف بالمشروع**:

يتكون حي 100 مسكن من 08 عمارات يحتوي على 100 مسكن به 14 مستأجر أما عدد الملاكين 86 مالك .

- **طبيعة الاشغال** :

01-إعادة الشبابيك الخارجية من الخشب (persienne)مع الدهن .
02-إعادة تأهيل قفص الدرج.
03-نزع التغطية القديمة الغير صالحة و إعادة التغطية.
04-إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات.
05-ترميم حامي الأجسام.
06-إعادة ترميم المساكة لـ: 08 عمارات.

- **التمويل**: المبلغ الإجمالي المقترح للعملية : 24.600.000.00 دج .

جدول رقم (80) : خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 100 مسكن

التغطية	قفص الدرج			الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
10.000.000.00 دج				5.000.000.00 دج		9.600.000.00 دج	0.00 دج
المبلغ الكلي للعملية				24.600.000.00 دج			

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقارى لولاية المسيلة 2015

الصورة رقم (106) : حالة واجهة العمارات بحى 90 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

5-4- النموذج الرابع حي : 90 مسكن

تاريخ بداية الاستغلال : سبتمبر 2001

- **التعريف بالمشروع :**

يحتوي حي 90 مسكن على 07 عمارات (محل+ 3) به 83 مستأجر أما عدد الملاكين فهو07 .

- **طبيعة الاشغال** :

01- إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية مع الدهن.
03- إعادة تأهيل قفص الدرج.
04- نزع التغطية القديمة الغير صالحة و إعادة التغطية.
05- ترميم حامي الأجسام.
06- إعادة ترميم المساكة : لـ07 عمارات.

التمويل : المبلغ الإجمالي المقترح للعملية :16.800.000.00 دج.

جدول رقم (81) : الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 90 مسكن

قفص الدرج				الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
التغطية	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
7.000.000.00 دج				1.400.000.00 دج		8.400.000.00 دج	0.00 دج

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

5-5- **النموذج الخامس حي : 500 مسكن**

- **تاريخ بداية الاستغلال** : مارس 1986
- **التعريف بالمشروع** :

عدد العمارات : 63

عدد السكنات : 500 (عدد المستأجرين: 384،عدد الملاكين:116)

- **طبيعة الاشغال** :

01- إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات مع الدهن.

02- إعادة تأهيل قفص الدرج.

03- نزع التغطية القديمة الغير صالحة وإعادة التغطية.

04- ترميم حامي الأجسام

05- إعادة ترميم المساكة : لـ 10 عمارات.

06- الفراغات الصحية : إعادة الشبكة الداخلية للصرف الصحي .

الصورة رقم (107) : حالة مداخل العمارات بحي 500 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

جدول رقم (82) : الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 500 مسكن

قفص الدرج				الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
التغطية	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
63.000.000.00 دج				6.300.000.00 دج		12.000.000.00 دج	15.295.345.80 دج

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

5-6- **النموذج السادس حي : 500 مسكن**

- **تاريخ بداية الاستغلال** : مارس 1994 .
- **التعريف بالمشروع** :

عدد العمارات : 06 (ط+3)

عدد السكنات : 48 (عدد المستأجرين: 47،عدد الملاكين :01)

- **طبيعة الاشغال** :

01- إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات مع الدهن.

02- إعادة تأهيل قفص الدرج.

03- نزع التغطية القديمة الغير صالحة و إعادة التغطية.

04- ترميم حامي الأجسام.

05- إعادة ترميم المساكة: لـ 04 عمارات.

الصورة رقم (108) : حالة الواجهات بحي 48 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

جدول رقم (83) : الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 48 مسكن

التغطية	قفص الدرج			الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
4.800.000.00 دج				1.200.000.00 دج		5.200.000.00 دج	0.00 دج

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

5-7- **النموذج السابع حي : 150 مسكن**

- **تاريخ بداية الاستغلال** : جوان 1995 .
- **التعريف بالمشروع** :

- عدد العمارات : 17 ، 14 عمارة (محل+4) + 03 عمارة (ط+3)
- عدد السكنات : 150 عدد المستأجرين: 136 عدد الملاكين :14

- **طبيعة الاشغال :**

01- إعادة ترميم التشققات للواجهة الخارجية للعمارات مع الدهن.

02- إعادة تأهيل قفص الدرج.

03- دهن قفص الدرج.

الصورة رقم (109) : حالة الواجهات بحي 150 مسكن

المصدر : تصوير الباحث

جدول رقم (84) : الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 150 مسكن

التغطية	قفص الدرج			الواجهة		المساكة	الصرف الصحي
	حامي الأجسام	الخزائن التقنية	الدهن	ترميم التشققات	الدهن		
850.000.00 دج				4.250.000.00 دج		7.200.000.00 دج	0.00 دج

المصدر : ديون الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة 2015

خلاصة الفصل :

من خلال إطلاعنا على المشاريع العمرانية في مجال إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية والتحسين الحضري لمدينة المسيلة يمكن القول أن هناك مجهودات مبذولة من طرف القائمين على مجال السكن من أجل المحافظة عليه وترقية المحيط المعيشي للمستعمل ويمكننا إستخلاص مايلي :

عرفت مدينة المسيلة عملية نوعية لعملية الصيانة والتحسين الحضري لـ 2400 مسكن إجتماعي وكان الغلاف المالي المخصص للعملية : 128,948,900.00 دج أي (مائة وثمان وعشرون مليون وتسعمائة وثمان وأربعون ألف وتسعمائة دينار جزائري) والذي أتبع بميزانية إضافية قدرت بـ : 49,247,100.00 دج بزيادة: 38.19 % من المبلغ التقديري للعملية ليصبح المبلغ الإجمالي للعملية : 178,196,000.00 دج أي (مائة وثمان وسبعون مليون ومائة وست وتسعون ألف دينار جزائري) وقد تم توفير الإعتماد المالي من عدة مصادر وقسمت على نسب بينها حيث سجلنا أن نسبة مساهمة الصندوق الوطني لتوفير السكن **CNL** هي النسبة الأكبر في المشاركة بينما جاءت نسبة مشاركة المستأجر (المستعمل) هي أقل نسبة بـ : 04 % والتي قدرت بـ : 5,157,956.00 دج وبما أن عدد المساكن التي مستها العملية هو 2400 مسكن فإن المساهمة الفردية للمستأجر تقدر بـ : 2150 دج (أي ألفين ومائة وخمسون دينار جزائري) وهو مبلغ معقول في مشاركة المواطن في تحسين محيطه الحضري غير أن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أكدت لنا إمتناع أغلب المواطنين في المشاركة المادية في العملية وهو ما جعل النسبة التي قدرت لمشاركة السكان تتحمل أعبائها ولاية المسيلة، وقد مست هذه العملية 04 أحياء سكنية جماعية كما سبق ذكره ذات طابع عمومي إيجاري وهي : حي 1000 مسكن ، حي 300 مسكن ، حي 600 مسكن ، حي 500 مسكن .

- توزيع المبلغ المالي المخصص لإعادة الإعتبار لـ 2400 مسكن والذي كان إنطلاقا من تشخيص وحصر للأعمال التقنية التي تخص كل حي وإعداد كشوف كمية وتقييمية للعملية كان على النحو التالي :
  - ✓ 500 مسكن : 39,625,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 22 % من المبلغ الإجمالي للعملية .
  - ✓ 600 مسكن : 49,673,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 28 % من المبلغ الإجمالي للعملية .
  - ✓ 1000 مسكن : 64,310,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 36 % من المبلغ الإجمالي للعملية .
  - ✓ 300 مسكن : 25,588,000.00 دج بنسبة تقدر بـ : 14 % من المبلغ الإجمالي للعملية .
- عرف حي 100 HLM عملية إعادة الإعتبار بمدينة المسيلة وكان صاحب المشروع ديوان الترقية والتسيير العقاري أما متابعة الأشغال وإعداد الكشوف الكمية والتقييمية فقد أسندت إلى مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ،أما الإنجاز فقد أوكل لمقاولات خاصة وقد قسمت العملية إلى 03 أجنحة بـ 03 حصص لكل جناح وهذا في إطار التخصيص الخاص 114-302 ،وقد رصد للعملية مبلغ : 38,468,792.70 دج وقد تم إنطلاق الأشغال مع بداية سنة 2011 وإنتهت في نهاية كما نسجل وجود ميزانية إضافية لمشروع تحسين 100 مسكن قيمتها : 1,466,840.70 دج HLM أي أن نسبة الزايدة في المبلغ المقدر في الكشف الكمي والتقييمي تساوي : 3.96 % .
- المبلغ الإجمالي لعملية التحسين الحضري والخاصة بالإطار الغير المبني ببلدية المسيلة بين 2014/2008 يقدر بـ : 521,334,683.10 دج أي (خمسمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثمائة وأربع وثلاثون ألف وستمائة وثلاث وثمانون دينار جزائري) أعلى غلاف مالي خصص للعملية كان سنة 2012 وقدر بـ : 139,873,171.50 دج وأقل غلاف مالي خصص للعملية كان سنة 2014 وقدر بـ : 72,066,650.00 دج وكانت المساحة الإجمالية المتكفل بها 93 هكتار وإستفاد منها 21697 ساكن .
- سطر ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية المسيلة **(OPGI)** لسنة 2015 مشروع يخص إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية عبر بلديات الولاية وقد مست العملية 08 دوائر من بين 15 دائرة بالولاية استفادت من

لعملية وشملت 14 بلدية أي ما نسبته : 29.78 % من مجموع البلديات الموجودة بالولاية و بمجموع 48 حي وبمبلغ مالي إجمالي مقدر بـ : 722,569,359.40 دج أي (سبعمائة وإثنان وعشرون مليون وخمسمائة وتسعة وستون ألف وثلاث مائة وتسعة وخمسون دينار جزائري) موزعة حسب كشوف كمية وتقييمية خاصة بكل حي وكذا نسجل أن 465 عمارة هي المعنية بإعادة الإعتبار كما أن هذه العملية ستفتح فيها الورشات وسينطلق العمل فيها مع نهاية السداسي الأخير من سنة 2017/2016 .

- الأحياء المستفيدة من عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بمدينة المسيلة تقدر بـ : 11 حي والتي مست 189 عمارة أي ما نسبته : 40.64 % من مجموع العمارات التي ستشملها العملية عبر بلديات ولاية المسيلة وبمجموع 1664 مسكن وقدر المبلغ المالي المخصص للبلدية بـ : **293.735.345.80 دج** أي (مائتان وثلاث وتسعون مليون وسبعمائة وخمس وثلاتون ألف وثلاث مائة وخمس وأربعون دينار جزائري) وهو ما يعادل 40.65 % من المبلغ الإجمالي للعملية والمقدر بـ : 722,569,359.40 دج .
- التدخلات العمرانية في أحياء المدينة كانت على فترات زمنية متباعدة وغير منتظمة وهو ما يطرح إشكالية التحسين المستمر.
- كل عمليات التدخل كانت موجهة لجزء معين من النسيج العمراني ولم تكن تمس جميع المكونات الفيزيائية للحي وهو ما يطرح مشكل بقاء مظاهر التدهور .
- المستعمل للمجال مهم في معادلة التسيير والتدخل على الأحياء السكنية الجماعية ، غير أن دوره لايتعدى إلا في إستشارة رؤساء الأحياء بطلب رفع تقارير على الإحتياجات الخاصة بأحيائهم غير أنها لا تؤخذ تماما بعين الإعتبار .

انطلاقا من الدراسة التحليلية لحي 1000 مسكن و كذا التغييرات و التدخلات المدخلة من قبل السكان على الفضاء الحضري إضافة إلى نتائج الاستمارة الاستبيانية، فقد تم استخلاص مختلف المشاكل و كذا النقائص المطروحة على مستوى الحي. فقد أثبتت الدراسة التحليلية انطلاقا من العناصر العمرانية المهيكلة للفضاء الحضري، أن حي 1000مسكن يعاني الكثير من المشاكل الحضرية نظرا لافتقاده إلى تهيئة مجالية مريحة، مع اختلال التوازن في النسيج الحضري و مجالات استخداماته، إضافة إلى ظهور العجز في تلبية حاجيات السكان و هذا من خلال الفضاءات الخارجية الغير معرفة و ذات الوظيفة الغير محددة ،ومن بين النقائص الموجودة في الحي والتي سنستعرضها في حوصلتنا لأهم النتائج المستخلصة من التحليل:

على مستوى الإطار المبني :

- التشوه الذي تعرفه الواجهات نظرا للتدخلات العشوائية والغير قانونية من طرف السكان.
- التدهور الذي تعرفه الشبكات التقنية داخل العمارات.
- التدهور الملاحظ الذي يعرفه قفص السلم للعمارات مع غياب النظافة فيه.
- تلف وتصدأ للأبواب الخشبية والحديدية لمداخل العمارات نتيجة لعدم صيانتها وطلائها.

على مستوى الإطار الغير المبني :

- عدم تهيئة المساحات الخضراء داخل الحي وتركها على شكل مساحات شاغرة، لا وظيفة لها، و إهمال هذا العنصر الهام جدا .
- إهمال خلق مساحات خاصة بالالتقاء و الترفيه لسكان الحي.
- نقص حاد في التأثيث الحضري داخل الحي.

ومن خلال نتائج التحقيق و كذا التدخلات والتغييرات المدخلة من قبل السكان على الفضاء الخارجي فقد تم التأكد من أن الجانب الجمالي الحضري يحظى باهتمام كبير من السكان، لما له من تأثير كبير على نفسية الإنسان وتصرفاتـه داخل منطقته السكنية وهذا ما جعلهم ينتقدون بشدة الوضعية الحضرية المتدهورة للمنطقة، متناسيين في ذلك استغلالهم الغير عقلاني و الغير القانوني لأجزاء معتبرة من الفضاءات الخارجية مما ساهم في تدهور و تشويه المنظر العام.

إنه و بالرغم من المشاكل المطروحة على مستوى حي 1000 مسكن فإنه يتوفر على مؤهلات و قدرات حضرية مختزلة تحتاج إلى تضافر كل الجهود (المواطن، الجماعات المحلية...) و ذلك بالاستغلال العقلاني و التسيير المحكم للفضاء ككل و هذا من أجل الارتقاء بجودة الحياة داخل الحي.

- ومن خلال الإستمارة الإستبيانية المعدة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لصالح سكان 1500/400 مسكن بمدينة المسيلة لسنة 2017 نستنتج :

➢ 52 % من سكان حي 400 مسكن يجدون العمارة التي يستغلونها جيدة بينما 03 % فقط يرون أنها سيئة وهذا مؤشر إيجابي يدل على رضى المستعمل على المسكن الذي يشغله .

➢ 82 % من سكان حي 400 مسكن مرتاحون للجو الإجتماعي للعمارة بينما 13 % غير مرتاحون للجو الإجتماعي للعمارة وهذا دليل على مدى ترابط العلاقات الإجتماعية بين السكان .

➢ 40 % من السكان مرتاحون في الحي بينما 27 % من السكان غير مرتاحون في الحي .

➢ نسبة المساهمة في المحافظة على المساحات الخضراء لعينة الدراسة بحي 400 مسكن 30 % بينما 20 % لا يولون أي إهتمام بالمساحات الخضراء وهو مؤشر سلبي يعبر عن العلاقة الباهتة بين الساكن ومحيطه الحضري .

- كانت نسبة المشاركة المالية في المحافظة وتسيير الأجزاء المشتركة تمثل نسبة 35 % من العينة المدروسة بحي 400 مسكن بمدينة المسيلة بينما جاءت 65 % من نوعية المشاركة في تسيير الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها مشاركة فعلية وعدم الرغبة في المشاركة كلية .

1 - التأكد من الفرضيات :

بعد الإطلاع على المراجع القانونية التي تضبط تسيير السكنات الجماعية وخاصة فيما تعلق بالأجزاء المشتركة منها ، بعد الإطلاع على دفاتر الشروط الخاصة ب معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري ، بعد الإطلاع على مشاريع إعادة الإعتبار والتحسين الحضري للحظيرة العقارية بمدينة المسيلة عبر سنوات متعددة وكذا إطلاعنا على البرامج المستقبلية التي تخص عمليات التدخل على السكنات الجماعية الإجتماعية بالمدينة وبعد تشخيصنا للأحياء المبرمجة في إطار عملية إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بالمدينة والمبرمج إنطلاق الأشغال بها خلال السداسي الأخير من 2017/2016 وبعد إجرائنا لعملية تحليل عمراني لأحياء بوسط مدينة المسيلة للوقوف أكثر على ظاهر التدهور والتشوه في النسيج الحضري وهذا لمعرفة أسبابها ومسبباتها وحصر عينة من مجموع البحث كل هذا يمكننا من التأكد من صحة أو عدم صحة الفرضيات المطروحة في البحث .

- **<u>الفرضية الأولى</u> :**

صيغة الفرضية الأولى على النحو التالي: التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية والتهيئة الخاصة بها لا تلبي حاجات المستخدم مما يؤدي إلى تدخله على الإطار المبني والغير مبني مما يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية .

- بالرجوع إلى دفاتر الشروط الخاصة بمسابقات الهندسة المعمارية في تصميم السكنات الجماعية لسنة 20013/2008/2002 والتي ميزت كل مرحلة عن سابقتها بإدخال تحسينات على نوعية السكن محاولة من الوزارة الوصية معالجة بعض النقاط التقنية التي تمس العمارة والتي كانت محل تدخل من طرف المستعمل من اجل تلبية حاجاته سواء من حيث الكيف أو الشكل أو النوع والتي سجلنا فيها إضافة عدة مواد في صفقات الإنجاز الخاصة بكل مرحلة وبمقارنة صفقات الإنجاز الخاصة بـ 2013/2002 نسجل عدة إضافات نذكر منها :
- جلب ووضع القرميد الأحمر التقليدي على بليطة من الخرسانة بالسقف .
- جلب ووضع مزهريات جبسية في الغرف والرواق وغرف الإستقبال .
- تهيئة مدخل العمارة بالخزف الملون حسب الإختيار مع الهيكل من القرميد وكل لولازم حسن التنفيذ .
- تغطية الأرضية بالخزف المطلي الملون ذو نوعية رفيعة حسب الإختيار [dalle de sol] .
- تغطية قفص السلم بالخزف المزخرف 40 × 25 MOSAIQUE الملون ذو نوعية رفيعة حسب الإختيار بإرتفاع 1.20 م
- تغطية بالرخام سمك 03 سم ذو نوعية رفيعة لطاولة المطبخ بعرض 60 سم
- تغطية أدراج السلم ببلاط من الرخام .
- تغطية الأرضية بمربعات الغرانيت لقفص السلم نوع 33 × 33 MONOCOUCHE .
- تغطية حواف عتبة الأبواب بالرخام سمك 02 سم حسب سمك إطار الأبواب .
- مغسل من الخزف المطلي مع الرجل من الخزف وكل اللوازم .
- حوض مطبخ من حديد الإينوكس مزدوج ذو نوعية رفيعة مع كل اللوازم .
- إستعمال الهاتف الداخلي للعمارة [INTER PHONE] . ..... إلخ

من خلال ذكر بعض هذه المواد نستنتج أن الوزارة الوصية عملت على إدخال تحسينات في كل مرة من أجل تفادي تدخل المواطن و إحداث تغييرات يراها مناسبة وغير متوفرة في مسكنه أو في العمارة ككل ويمكن حصر هذه التحسينات في :

- ✓ الرفع في نوعية مواد البناء المستعملة في إنجاز السكنات كالتغطية بالرخام أو الخزف المطلي إلى غير ذلك
- ✓ الزيادة في كمية المواد التزيينية كالزيادة في إستعمال الخزف المزخرف داخل المسكن الخاص بالمطبخ ، المرحاض ، الحمام من 09 م^2 في 2002 إلى 30 م^2 في 2009 إلى 42 م^2 في 2013
- ✓ إضافة مواد جديدة كالهاتف الداخلي للعمارة [INTER PHONE] والتسخين .

❖ بالرجوع إلى القرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ومن أهم مواده :

- ✓ المادة 06 : يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذان يستجيبان إلى متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعلان الحي موقعا لطيفا للعيش فيه .
- ✓ المادة 08 : وأهم ماجاء فيها / تحديد هدف هندسة معمارية تامة ، من شأنها أن تكون بمثابة إستجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح ، كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها إستبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين .
- ✓ المادة 09 : يجب تكييف التنظيم الفضائي للمسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها .
- ✓ المادة 26 : يجب ضمان معالجة خاصة لمجمل قواعد البناء قصد تفادي تدهورها وإتساخها .
- ✓ المادة 36 : يجب تصور وتصميم بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي بالحفاظ على الغاية الوظيفية للأماكن وإتصالاتها .

وكل هذه المواد المدرجة في القرار جاءت كلها تصب في تلبية متطلبات المستعمل بالدرجة الأولى .

❖ بالجوع إلى الحظيرة العقارية بمدينة المسيلة والتي تسجل وجود 149 سكن على مستوى مدينة المسيلة من نوع غرفة واحدة F1 وبمساحة لا تتجاوز 29.60 م^2 في المسكن كما أن البلدية تحتوي على عدد معتبر من السكنات من نوع F2 والتي مساحتها 57 م^2 وهذين النمطين من أكثر الأنماط عرضة للتدخل كون مساحتهما الداخلية لا تلبي كلية متطلبات السكان خاصة مع مرور الزمن والنمو الطبيعي للعائلة ومنه فإنه في تخطيط السكنات الجماعية ونخص منها على سبيل المثال لا الحصر مقاسات غرفة رئيسية في مسكن كما يحدده المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن القواعد العامة للتهيئة الحضرية والتعمير والبناء في فصله الثاني المادة 34 التي تحدد أدنى مساحة لغرفة رئيسية بـ : 10 م^2 وبأصغر بعد لا يتعدى 2.70 م وبمساحة للمطبخ لا تتعدى 06 م^2 إن هذا التحديد لمساحة غرفة رئيسية في مسكن جماعي يفتح الباب أمام بعض المنتفعين في المجال العمراني للعمل به كعتبة يمكن الوقوف عندها تحت ذرائع عديدة منها الاقتصادية ومن ثم تكريسها واقعا وذلك مالا يتناسب أبدا مع صاحب العائلة الجزائرية وخصوصا العائلة ذات الحجم الكبير التي تنتقل عادة إلى مثل هذه السكنات الاجتماعية نظرا لعوزها فتدفع الثمن الاجتماعي باهظا كما تدفع البيئة العمرانية أيضا ثمنا غاليا ، عندما يفتح رد فعل المستعمل بالتغيير وتحوير المجال الداخلي بما يناسب حاجته وميوله وينعكس ذلك على البيئة الخارجية حتما ، علاوة على تأثره النفسي بإعتبار التخطيط والتشكيل موجه له بالدرجة الأولى .

❖ بالرجوع إلى الإستمارات الإستبيانية الموجهة للسكان والخاصة بحيي 1000 مسكن و 400 مسكن بمدينة المسيلة والتي جاءت فيها النتائج على النحو التالي :

- ✓ نسبة 74.16 % من العينة المدروسة تعتبر أن حجم المسكن لا يتناسب مع حجم الأسرة وهذا ما يفرض على الساكن إحداث تغييرات من أجل مناسبة حجم المسكن لحجم الأسرة .
- ✓ غالبية السكان و الذين تقدر نسبتهم ب 62.50% من العينة المدروسة قاموا بإجراء تغييرات على مساكنهم، و هي نسبة مرتفعة، و هذا ما يدل على عدم تلاءم المسكن مع نمط حياة السكان و طريقتهم في العيش.كما أن هذا التغيير المدخل من قبل السكان يساهم مساهمة سلبية في تدهور و تشويه المظهر العام للإطار المبني (الواجهات).
- ✓ أن التدخلات التي أجراها السكان على الفضاء الخارجي تمثلت في استغلالهم و استحواذهم على المساحات المحاذية للطابق الأرضي و هذا بنسبة 37.50% لأغراض شخصية إضافة إلى غرس الأشجار بنسبة 62.50%، و هذا كله يتم من خلال تهيئة عشوائية فردية تؤثر سلبا على المظهر الجمالي للمنطقة السكنية
- ✓ أن عينة الدراسة تعتبر أن حي 1000 مسكن يعاني من إنتشار النفايات ونقص النظافة بنسبة : 77 % ، كما أنها ترى أن الحي لا يتوفر على مساحات خضراء وهذا نسبته 90 % من العينة المدروسة كما أنها تعتبر أن الحي لا يتوفر على تأثيث حضري وبنسبة تقدر بـ : 93 % وبالرجوع إلى التحليل العمراني الذي أجريناه على حي 1000 مسكن فإن هذه النتائج تتوافق وبنسبة كبيرة مع نتائج التحليل العمراني الذي أثبت إنعدام شبه تام للتأثيث الحضري ونقص فادح في المساحات الخضراء كما أنه أثبت وجود مظاهر إنتشار النفايات بالوسط الحضري للحي .

- بالإطلاع على محاضر عدم رفع التحفظات ومحاضر عدم المطابقة للمواصفات التقنية في الإنجاز الخاصة بمجموعة من المرقين العقاريين لسنة 2012 الموجهة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمدينة المسيلة والتي كانت تخص إنجاز مجموعة من السكنات الاجتماعية التساهمية والتي فضل فيها المرقون العقارين التعرض للعقوبة المالية على رفع التحفظات وهي مستغلة الآن من طرف السكان رغم عدم رفع التحفظات وهنا يطرح إشكال كبير يدخل ضمن الفرضية المطروحة كون أن السكنات لا تحتوي على شهادات المطابقة في الإنجاز ومستغلة وهو ما يؤدي إلى تدهورها سريعا بسبب سوء الإنجاز .
- من خلال التحليل العمراني الذي قمنا به على مستوى حيي 1000 مسكن و 200 مسكن والذي أثبت لنا سوء إستعمالات الملكية العقارية المشتركة في العمارة الجزائرية ونخص بالذكر إستعمال الصهاريج الخاصة بتخزين المياه سواء على السطوح وهو ما له تأثير كبير على المساكة أو في مداخل العمارات وتحت الدرج الخاص بالعمارات وبالنظر إلى المادة 57 من القرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والتي تنص على :

- ✓ يجب توفير خزان مياه واحد سعته الدنيا 1000 لتر لكل مبنى (بالنسبة للبنايات المنخفضة والمتوسطة) .
- ✓ يجب توفير خزانين (02) للمياه سعتهما الدنيا 1000 لتر لكل مبنى (بالنسبة للبنايات العالية) .

والتي لا وجود لها على ارض الواقع وبما أن مدينة المسيلة تعرف نقص في توزيع المياه فإن الساكن يستعمل هذه الصهاريج من أجل تغطية حاجاته اليومية من هذه المادة الأساسية على حساب المنظر العام للحي أو على حساب الأجزاء المشتركة .

من خلال كل ماتم ذكره فإنه يمكننا القول بأن الفرضية الأولى والتي جائت على النحو التالي :

التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية والتهيئة الخاصة بها لا تلبي حاجات المستخدم مما يؤدي إلى تدخله على الإطار المبني والغير مبني مما يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية محققة وبالتالي فإن هذا التدهور يكون التصميم والتخطيط وكذا المتابعة في الإنجاز سببا من أسبابه .

- **الفرضية الثانية :**

صيغة الفرضية الثانية على النحو التالي : عدم تطبيق القوانين الخاصة بالمحافظة على المحيط الحضري والتغييرات التي تحدث من طرف المستعمل خارج الأطر القانونية داخل التجمعات السكنية كان سببا في تدهورها.

- من خلال تواصلنا مع مختلف الهيئات المختصة في المجال العمراني لولاية المسيلة وخاصة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالولاية والذي مكننا من الحصول على المراسلة رقم 1197 بتاريخ 2008/05/17 من رئيس ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى كل من : مدير السكن والتجهيزات العمومية ، هيئة المراقبة التقنية للبناء ، مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المسيلة ، رئيس جمعية 1000 مسكن والتي كان نصها :

نظرا للتغيرات داخل المنازل التي قام بها سكان عمارات حي 1000 مسكن بالمسيلة ، وتبعا لتوصيات الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وكالة المسيلة (CTC) يشرفني أن أعلم سيادتكم بأن المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري سينشأ لجنة تقنية لمعاينة كل السكنات لحي 1000 مسكن من اجل إعداد تقرير مفصل حول التغييرات التي حدثت على هذه السكنات والتدابير الواجب إتخاذها من أجل تفادي أي طارئ في المستقبل ، وعليه يشرفني أن أطلب منكم تعيين ممثل عن هيئتكم للقيام بهذه المهمة .

حيث أنشأت لجنة إنقسمت إلى فوجين كل فوج عاين 500 مسكن ودامت العملية قرابت 10 أيام ومن خلال إطلاعي على التقرير المودع من طرف اللجنة إتضح لي أن التغييرات قسمت إلى نوعية التغييرات من نوع (أ) وهي التغييرات التي لها تأثير على العمارة سواء بفتح مداخل في الطوابق الأرضية أو بإجراء تغييرات في التصميم الداخلي للمسكن بإزالة بعض الجدران وكانت 308 مسكن قد مسها هذا النوع من التغيير وبنسبة قدرت بـ 30.80 % التغييرات من نوع (ب) وهي التغييرات التي لها تأثير على الواجهات والمنظر العام للحي بإغلاق الشرفات أو إضافات داخل التصميم الداخلي للمسكن وكان عدد المساكن هنا 847 أي بنسبة 84.70 % وعليه فإن هذا التقرير يثبت وجود تدخل من طرف المستعمل على المساكن الخاصة به .

- من خلال إطلاعنا على القوانين التي تضبط تسيير الملكية العقارية المشتركة في العمارات تبين لنا أن للمالك الحق في أن يستعمل جزئه(شقته) ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخصا آخر أي لأحد ذويه إذن فهو حر في الانتفاع بشقته كيفما يشاء باعتباره ملكية مفرزة.

وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية ، أي له حق إجراء التعديلات والتغيرات في حدود القوانين.

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود قانونية يجب على المالك مراعاتها إذ نصت عليها المادة من المرسوم 666/83 نظرا للجوار الخاص الذي يربط الملاك بعضهم البعض :

- شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية .
- أن لا يمس بواجهة العمارة
- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.
- يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة ولا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية.
- لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات .

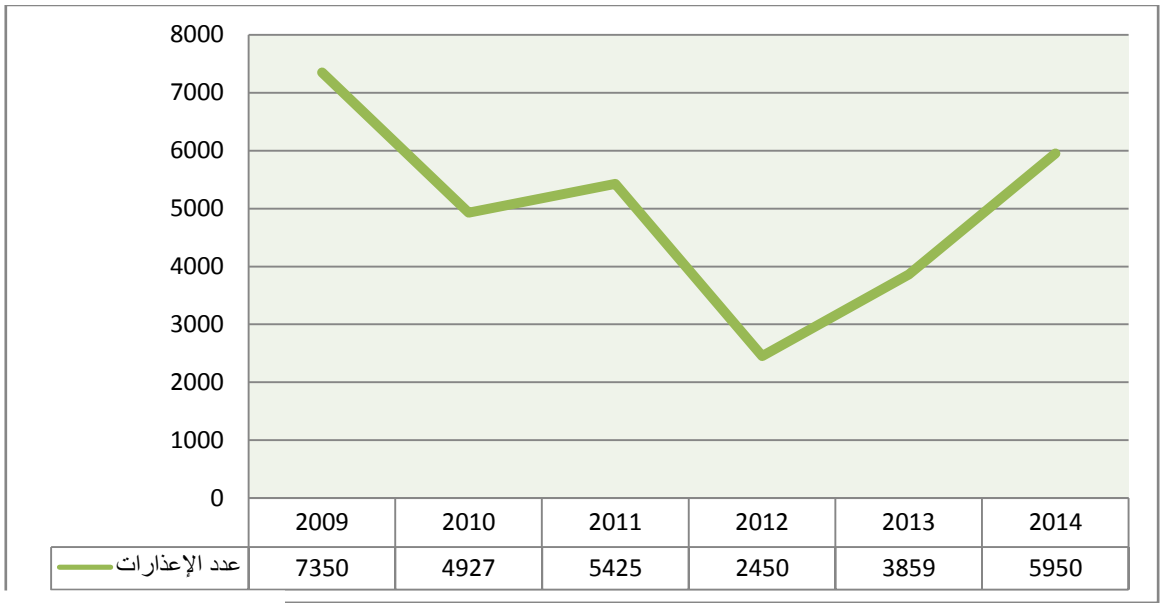
- كما أنه جاء في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة وتكملة لكل ماجاء في المرسوم 666/83 حيث ذكر يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر اصحابها على إبقائها في حالة جيدة غير أنه قصد إحترام مظهر البناية وإنسجامها ، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاء أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن .
- من خلال إطلاعي على محاضر الإعذارات المحررة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة بين 2014/2009 ضد التصرفات التي تخل بمنظر العمارة أو الإستعمالات السيئة للأجزاء العقارية المشتركة والتي جاءت على النحو التالي :

الجدول رقم 85 : يبين عدد الإعذارات في السنة الموجهة لسكان الأحياء الجماعية

السنة	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد الإعذارات	7350	4927	5425	2450	3859	5950

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة

الشكل رقم 16 : عدد الإعذارات السنوية الموجهة لسكان الأحياء الجماعية



المصدر : إعداد الباحث

ومن خلال التواصل مع رئيس مصلحة الصيانة والمحافظة على الحظيرة العقارية بديوان الترقية والتسيير العقاري والذي أكد لنا أن هذه الإعذارات تكون إنطلاقا من شكاوى مقدمة من طرف السكان ضد بعضهم أو عن طريق خرجات ميدانية إلى السكنات الجماعية ورغم هذه الإعذارات إلا أن المواطن لا يتوقف على إحداث تغييرات أو إستعمال الأجزاء العقارية المشتركة للمصلحة الشخصية رغم النصوص القانونية التي تمنعه من ذلك وعليه فإن الفرضية الثانية والتي جاءت على النحو التالي : عدم تطبيق القوانين الخاصة بالمحافظة على المحيط الحضري والتغييرات التي تحدث من طرف المستعمل خارج الأطر القانونية داخل التجمعات السكنية كان سببا في تدهورها هي فرضية محققة كون أن المستعمل يتدخل على مجاله الحضري خارج الأطر القانونية

ورغم العقوبات المالية وحتى العقوبات التي تصل حد فسخ عقد الإيجار بين الساكن وديوان الترقية والتسيير العقاري إلا أن المواطن لا يمتثل ويصر على إجراء هذه التغييرات .

- **الفرضية الثالثة :**

صيغة الفرضية الثانية على النحو التالي : التدخلات المطبقة من أجل صيانة أو ترميم أو تحسين الأحياء الجماعية غير فعالة ولا يظهر أثرها على أرض الواقع لوجود خلل في مرحلة من مراحل هذا التدخل .

- من خلال المعطيات المتحصل عليها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وجدنا أن حي 1000 مسكن عرف عدة تدخلات وأخذنا المدة المحصورة بين 2001-2009 والتي رصد لها مبلغ يقدر بـ 90,417,686.87 دج أي (تسعون مليون وأربعمائة وسبعة عشر ألف وستمائة وستة وثمانون دينار جزائري) ومنه لاحظنا وجود الأغلفة المالية من أجل تحسين السكن بالحي. وهنا نسجل فيما يخص هذه التدخلات على حي 1000 مسكن كعينة من ولاية المسيلة :
- العمليات كانت على فترات زمنية متباعدة وغير منتظمة،وكل عملية كانت موجهة لجزء معين من النسيج العمراني للحي ولم تكن تمس جميع المكونات الفيزيائية للحي.
- من الإطلاع على بعض الوثائق المتحصل عليها خاصة محاضر الإستلام النهائي للأشغال سنة 2004 والتي أثبت انتهاء الأشغال، من خلال إطلاعنا على المراسلات الموجهة من مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة إلى بعض مقاولات الإنجاز ومنها المراسلة رقم 2004/3008 المؤرخة في 2004/06/15 وكذا المراسلة رقم 2004/3010 المؤرخة في 2004/06/15 من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى إحدى مقاولات الإنجاز والتي كان موضوعها :

الموضوع / بخصوص الإستلام النهائي .

المشروع / إعادة تأهيل 1000 مسكن بالمسيلة .

بناءا على محضر الإستلام المؤقت المؤرخ في : 2002/03/10 .

بناءا على طلبكم والمتضمن الإستلام النهائي للمشروع المذكور أعلاه .

وبعد الزيارة الميدانية التي قامت بها مصالحي بالتنسيق مع رئيس جمعية 1000 مسكن فإننا سجلنا بعض التحفظات والمتمثلة فيما يلي :

- تنظيف وإعادة تصليح علبة الصرف الصحي داخل الفراغات الصحية لجميع العمارات .
- إعادة تثبيت وتلحيم مدخل الباب الرئيسي للعمارات .
- إعادة تصليح الشبكة التقنية لجميع العمارات .
- إعادة تثبيت وتلحيم منفذ السطح لجميع العمارات .

وعليه يطلب منكم رفع التحفظات في أقرب الآجال للإعلان عن الإستلام النهائي .

وهنا يمكن طرح عدة تساؤلات وهذا من خلال تتبعنا لهذه الحصة من حصص التدخل الخاصة بالحي ومن خلال إطلاعنا على صفقة الإنجاز الخاصة بها فإن هذه الأشغال تعادل ما قيمته 25 % من حيث كمية الاشغال ومن حيث المبلغ المالي للحصة وعليه هنا كان الأجدر من ديوان الترقية والتسيير العقاري عدم تحرير محضر استلام مؤقت أصلا هذا من جهة .

من جهة أخرى من خلال تواصلنا مع رئيس لجنة حي 1000 مسكن والذي ترأس اللجنة منذ 1998 إلى غاية 2013 تاريخ تقديمه للإستقالة حيث واكب كل هذه التدخلات وبعد طرحنا للسؤال التالي عليه : عرف الحي عدة تدخلات من أجل تحسينه كيف ترون هذه التحسينات وهل كان لها أثر على الحي : الإجابة : نعم كان لها أثر على الحي لكن لم تكن في مستوى التطلعات وكانت لدينا تحفظات كثيرة على بعض الأعمال المنجزة من طرف

المقاولات المختلفة لكنها لم تؤخذ بعين الاعتبار من طرف السلطات المحلية المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري وتم الإمضاء على إستلام الأشغال لكن أرفقناه بمحاضر تحفظات على مجموعة من الأشغال
والذي أثبت وجود مجموعة من التحفظات المرفوعة من طرفهم على الأشغال المنجزة والتدخلات التي عرفها الحي إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية المسيلة ومن خلال كل هذا يمكننا القول أن هذه التدخلات لم تكن في المستوى المطلوب من ناحية إنجاز الأشغال

- ومن خلال التقريرين المرفوعين إلى السلطات المحلية تقرير 2003 وتقرير 2015 الموجه من طرف سكان الحي و الذي يحددون فيه النقائص و المشاكل الموجودة بالحي والتي وجدنا أنها تقريبا نفس المشاكل وهذا رغم عمليات التدخل السابقة الذكر.

نستنتج أن الفرضية الثالثة محققة وعليه فإن عمليات التحسين الحضري والتدخلات العمرانية بالطريقة الحالية غير فعالة.

الخـــاتمة :

إن معالجة موضوع التدهور الفيزيائي الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية داخل المدن الجزائرية غاية في التعقيد وهذا إنطلاقا من عملية البرمجة والتخطيط والتصميم والتي غالبا ما تغلب عليها الرؤية الإقتصادية على الجانب الإجتماعي للسكان ومدى محاولة تلبية متطلبات المستعمل غير أنه لا يمكن إنكار أن الوزارة الوصية تعمل على تحقيق أكبر قدر ممكن من معامل الرفاهية داخل هذه التجمعات، يليها مرحلة متابعة الأشغال ومدى تطابقها مع المعايير التقنية على جميع الأصعدة كنوعية المواد المستعملة والمقررة في صفقات الإنجاز إلى نوعية الإنجاز في حد ذاتها والتي هنا تطرح إشكالية كبيرة تتمثل في عدم كفاءة جل مقاولات الإنجاز والتي هي الأخرى تشكو كثيرا من عدم كفاءة اليد العاملة الجزائرية وندرتها في هذا المجال وهنا يرى بعض التقنين والاختصاصين والعاملين في المجال العمراني أنه لا بد من تكوين عالي المستوى لليد العاملة الوطنية في مجال البناء هذا من جهة وهيكلة المقاولات وشركات الإنجاز بشكل يسمح لها باستقطاب هذه اليد العاملة وتوفير جميع ظروف العمل الملائم لها للوصول إلى أحياء سكنية ذات نوعية رفيعة ، وأخيرا إلى مرحلة الإستعمال والتي يدرج فيها العامل البشري كالمعامل الأول في المحافظة على محيطه الحضري أو كأول متسبب في تدهوره وللأسف فإن العقلية الجزائرية المجبولة على الريع ليس لها علاقة وطيدة بالمجال السكني وهي تعامله بلا مبالاة وببرودة شديدة وكأن الأمر يتعلق بمسكنه الداخلي فقط أما ما خارج المسكن فهو غير معني به كلية وهنا وأمام هذه الوضعية فإنه لابد من تطبيق سياسة ردعية حقيقية وفعالة إتجاه كل من يكون سبب في تدهور المجال الحضري وعدم تطبيق دفتر الشروط الخاص بين المؤجر أو المالك والمستأجر وهذا كله من أجل المحافظة على المجال السكني ووقايته وصيانته بصفة مستمرة ودورية قدر الإمكان من اجل تجنب مظاهر التشوه والتدهور الذي تعرفه الأحياء السكنية الجماعية .

- ❖ في دراستنا لموضوع مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية وإشكالية التحسين الحضري في المدينة الجزائرية ،انطلاقا في بحثنا من إشكالية تتمحور حول لماذا دائما ما تعرف الأحياء السكنية الجماعية تدهورا فيما يخص إطارها المبني والغير مبني رغم تدخل السلطات المحلية وتوفير إعتمادات مالية من أجل تحسينها والرفع من مستوى آدائها الوظيفي ؟
- ❖ وللإجابة على هذه الإشكالية صغنا 03 فرضيات :

1 - التصاميم الداخلية للمساكن الجماعية والتهيئة الخاصة بها لا تلبي حاجات المستخدم مما يؤدي إلى تدخله على الإطار المبني والغير مبني مما يسبب تدهورا للحالة الفيزيائية للتجمعات السكنية الجماعية .

2 - التدخلات المطبقة من أجل صيانة أو ترميم أو تحسين الأحياء الجماعية غير فعالة ولا يظهر أثرها على أرض الواقع لوجود خلل في مرحلة من مراحل هذا التدخل .

3 - عدم تطبيق القوانين الخاصة بالمحافظة على المحيط الحضري والتغييرات التي تحدث من طرف المستعمل خارج الأطر القانونية داخل التجمعات السكنية كان سببا في تدهورها.

والتي تم التأكد من صحتها من خلال الدراسة والتحليل للمعطيات التقنية والقوانين والمراسيم التي تخص عمليات الصيانة والتسيير داخل السكنات الجماعية ، المعايير المعمول بها في معامل الرفاهية داخل المجمعات السكنية ، الإعتمادات المالية المخصصة لتحسين الحظيرة العقارية على المستوى الوطني ، المشاريع الواقعية ومدى تحقيقها لأهدافها المنشودة إضافة إلى واقع الحظيرة العقارية بالمدينة الجزائرية وأخذنا مدينة المسيلة عينة للدراسة .

- ➢ ومحاولة منا عدم التوقف عند الإجابة والتأكد من صحة الفرضيات أو نفيها والتي وجدنا فيها أن جميع الفرضيات محققة حاولنا إقتراح بعض الحلول من أجل تحسين المحيط الحضري داخل الأحياء السكنية الجماعية من أجل الإرتقاء بجودة الحياة فيه و التي حرصنا على أن تكون قريبة للواقع وقابلة للتجسيد تراعى فيها كل الاعتبارات الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية.

- إن تحسين إطار الحياة يتطلب منا التدخل لتحسين الإطار المبني والفضاء الخارجي في آن واحد وبصورة شاملة لا أن يكون التدخل بشكل ترقيعي مخصص إلى جزء من النسيج العمراني للحي ،وأن لا يكون جل اهتمامنا منصب على الفضاءات الخارجية على اعتبار أن الإطار المبني يحقق الحد الأدنى لشروط حياة السكان .

ومن أجل الإلمام بكل الجوانب المختلفة و المتعلقة بالموضوع (الجانب التخطيطي، الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التسييري، الفيزيائي) لابد من الوقوف على الأسباب الحقيقية لوضعية التدهور و عليه إقتراح حلول ناجعة تكون وفقا للنتائج المتوصل.

- إن النتائج المتوصل إليها من خلال تشخيصنا للحظيرة العقارية على مستوى مدينة المسيلة او من خلال التحليل العمراني لحيي 200 و1000 مسكن و 300 مسكن بالمدينة أثبتت وجود تدهور كبير يعرفه الإطار المبني و غير المبني و ه ذا راجع أساسا إلى غياب إستراتيجية محكمة تقوم أساسا على ضرورة خلق الانسجام و التكامل بين مختلف المتدخلين، و ذلك من خلال التطبيق الفعلي للقوانين، مع تجنيد الكفاءات القادرة على توفير طرق تسييرية جديدة تتماشى مع المعطيات و التحولات الحالية.
- إن التجمعات السكنية الكبرى التي صممت وفق اتجاه معين في العمران لها أسبابها المعروفة، فقد أنتجت فضاءات خارجية واسعة و غير معرفة و دون تخصص محدد، هذه الطبيعة العمرانية التي لم تنجح في تلبية بعض الحاجات الأساسية للسكان، مما أدى إلى إحداث تغييرات هامة و جعلها محلا لاستعمالات متعددة و مختلفة.

ونظرا للدور الرئيسي للبرامج و التدخلات التي قامت بها السلطات المحلية بطرحها و تطبيقها والمتمثلة أساسا في التكفل بالتنظيم و التسيير القانوني للأحياء و المناطق السكنية، فإنه كان منتظرا منها أن تجد حلا قانونيا لهذه الإشكالية، إلا أنها لم تلمس إلى حد الآن الإعداد الفعلي والجدي لتلك البرامج، إضافة إلى ما أحدثه السكان في محيطهم من تغيير في المجال فإن تلك البرامج لم تتمكن من إدراج استعمالات الفضاءات الخارجية ضمن إجراءاتها تحقيقا لتهيئة وتحسين حضري ناجع ، و على ضوء النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا التحليلية لوضعية المنطقة السكنية 200 وكذا 300 مسكن و 1000 مسكن وكذا عمليات التدخل التي تمت عليه من قبل السلطات المحلية فقد تمحور عملنا أساسا حول اختيار اقتراحات قادرة على حل بعض المشاكل، واقتراح مجموعة من الحلول تستجيب للهدف المسطر في بداية الدراسة، ومن هنا سنقوم بوضع إقتراحات على شكل توصيات .

- **أهداف الحلول و الاقتراحات :**

بعد التشخيص لمجموعة من الأحياء السكنية على مستوى مدينة المسيلة وبعد القيام بعملية التحليل العمراني لحيي 200 و1000 مسكن وكذا 300 مسكن ، وبعد البحث والتحليل فيما يخص الجانب القانوني لعملية تسيير وصيانة العمارات السكنية في التشريع الجزائري وتحديد بعض النقائص، ارتأينا الى طرح بعض الاقتراحات و اعتمدنا في دراستنا من اجل تحديد الإقتراحات والتوصيات إلى :

- تفاوت درجة التدهور في العناصر المكونة للتركيبة العمرانية داخل السكنات الجماعية في المدينة الجزائرية ، و خاصة بين الفضاءات المبنية (العمارات) و الفضاءات الخارجية (المساحات الشاغرة).
- دراسة الاستمارة الاستبيانية و تحليلها لإدخال عنصر السكان وهذا لمعرفة النقائص داخل الأحياء السكنية حسبهم وهذا من اجل الأخذ بانشغالاتهم و اقتراحاتهم بعين الاعتبار.
- دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالصيانة وتسيير السكنات الجماعية .

و منه يمكننا القول بصفة عامة من أن الهدف الرئيسي لهده الاقتراحات هو:

- تحسين إطار الحياة في السكنات الجماعية داخل المدينة الجزائرية.
- تحسين الصورة الحضرية للمناطق السكنية وخاصة في السكنات الجماعية .
- تحسين وضعية و حالة البنايات و تركيبة الفضاءات الخارجية.
- تحسين نوعية الاستعمال للفضاء الحضري عن طريق إعطاء الفضاءات الخارجية وظيفة أكثر فعالية.

- تثمين و ترقية الإطار المعيشي للسكان من خلال الاستعمال الأمثل للفضاء الحضري و الذي يضمن العلاقات الاجتماعية بين الأفراد ومن خلال هذا يمكننا تقديم إقتراحات على شكل توصيات تتمثل فيما يلي :

- الإلتزام من طرف صاحب المشروع بجودة التصميم ودقة تفاصيله الإنشائية والمراقبة والإنجاز وفق صفقات الإنجاز المحددة مسبقا من طرف المصالح التقنية وهذا لضمان أعلى جودة في الإنجاز وعدم التدهور السريع للسكنات على مستوى الإطار المبني والإطار الغير مبني بسبب سوء الإنجاز .
- الاختيار الجيد للمواد المستعملة في إنجاز السكنات الجماعية وهذا بتوفير أعلى جودة والتي من شأنها الرفع من العمر الإفتراضي للمبني والتجمعات السكنية الجماعية من جهة والوصول إلى أكبر قدر ممكن من معامل الرفاهية وكذا تحقيق مظهر جمالي جيد .
- تكوين يد عاملة مؤهلة في ميدان البناء وترميم المساكن ورسكلة المقاولات وشركات الإنجاز بصورة تسمح باستقطاب هذه اليد العاملة ومحاولة تكوين شركات ذات تخصص نوعي يتمثل في تحسين وترميم السكنات الجماعية تعطى لها الأولوية في صفقات الإنجاز من هذا النوع .
- معرفة المتطلبات الحقيقية للسكان في إستعمالهم لمجالهم الفيزيائي ومحاولة توجيه التخطيط المستقبلي نحو محاربة كافة المظاهر السلبية الناتجة من التغييرات المدخلة سوءا على الإطار المبني أو الإطار غير مبني من طرف المستعمل إضافة إلى الإستعمالات الشخصية للملكية العقارية المشتركة والتي لها تأثير كبير على تدهور المحيط الحضري وهنا نضرب بعض الأمثلة التقنية :

  - الأول فيما تعلق بإستعمال صهاريج تخزين المياه وهنا نقترح إنشاء خزانات مياه خاصة بكل عمارة لا تقل سعتها عن 30000 ل توصل بالشبكة المياه الصالحة للشرب ومن ثم المستعملين في العمارة وهذا لتجنب الاستعمالات الشخصية للملكية العقارية .
  - إدراج الشبابيك الفولاذية في الشرفات بشكل يسمح في إدماجها في الواجهات المعمارية ومحاولة معالجة هذا العنصر بشكل يسمح بانسجام الواجهات كتوحيد للنوعية والشكل بإعتبار أن جل سكان السكنات الجماعية يعتبرون هذا العنصر لا غنى عنه في مساكنهم لدواعي أمنية ولأمور عقائدية والتي تتمثل في الخصوصية .
  - إنشاء عوارض من الإسمنت المسلح في أسطح العمارات لإستعمالها في تثبيت الهوائيات بدلا من تثبيتها على الشرفات وإجبار السكان على التقيد بإستعمالها .

- التدقيق والتوضيح أكثر فيما يخص بعض المواد القانونية الإلزامية من الناحية التخطيطية أو التسييرية في السكنات الجماعية وكمثال لذلك ما ورد في المادة 08 من القرار المؤرخ في 2012/12/31 والتي تنص على أنه يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها إستبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين وعند إقترابنا من مكاتب الدراسات للهندسة المعمارية وجدنا كل مكتب يتعامل مع هذه المادة على حساب مفهومه الشخصي .
- القضاء الكلي على السكنات من نوع F1 ذات الغرفة الواحدة وهذا بإنشاء سكنات جماعية لأصحاب هذا النوع وإقتراح حلول لمعالجة السكنات الموجودة بإدخال تغييرات على التصاميم الداخلية وإدماج سكنين في سكن واحد ومن ثمة إعادة توزيعها .
- معالجة طلبات السكن بشفافية أكثر والأخذ بعين الإعتبار العائلات التي تستغل سكن من نوع F2 والتي أودع أبناءها المقبلين على الزواج طلبات الإستفادة من سكن بكافة صيغه .
- إنشاء وكالات خاصة بالتجديد والتحسين الحضري في كل ولاية تكون تابعة لمديرية السكن كما هو معمول به في الدول الأوربية وكمثال لذلك فرنسا توكل لها مهمة التحسين داخل السكنات الجماعية تعمل على وضع برنامج تدخل على كافة السكنات الجماعية وتكون مدة عملها محددة 10 سنوات تعالج فيها جميع مظاهر التدهور والتشوه والنقائص داخل هذه المجمعات السكنية .

- إعادة النظر في القوانين الخاصة بتسيير الأجزاء العقارية المشتركة وسن نصوص تعمل على عدم المساس الكلي بأي جزء من النسيج الحضري في المدينة من طرف المستعمل عكس ما ينص عليه المرسوم 666/83 والذي جاء فيه أن للمالك الحق أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية ، أي له حق إجراء التغييرات والتعديلات في حدود القانون ، والسعي إلى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة مع إيجاد آلية قانونية تعمل على إجبارية تطبيقه بما في ذلك وضع إجراءات جزائية لمعاقبة كل من لا يمتثل لهذا النظام .
- توفير الصيانة الدورية للسكنات الجماعية والعمل على سن قوانين جديدة لإنشاء وصيانة المباني يواكب المتغيرات العالمية والالتزام بالتطبيق للقضاء على جميع المخالفات التي تأثر على المبنى وصيانته .
- معرفة الدور الفعال الذي يمكن أن يلعبه الساكن باعتباره المستهلك الأول للفضاء الحضري من خلال محافظته على البيئة الحضرية حيث أنه تم من خلال البحث تم إيضاح أنه يمكن أن يؤثر سلبا في جمالية المظهر الحضري من خلال التغييرات العشوائية التي يجريها (الرجوع إلى الاستمارة الإستبيانية) ومنه لابد من وضع برامج في الأطوار الابتدائية والأساسية من التعليم تعمل على الشرح القانوني لنظام الملكية العقارية المشتركة في إطار البرنامج الذي وضعته الوزارة والمتعلق بالتربية المدنية .
- توسيع صلاحيات القائم بإدارة الأملاك العقارية فمن خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 25 جانفي 2009 فإن المهام المنوطة به محدودة جدا وعليه يجب البحث على ميكانيزمات تعمل على تدخله على الإطار المبني والغير مبني بصفة دورية ومستمرة .
- إعطاء الشكل القانوني لجمعية الملاك وهذا للسماح لها بإمتلاك ذمة مالية منفصلة وإدخالها في إطار قانون الجمعيات لتستفيد من المساعدات التي تقرها التشريعات من جهة ، ومن جهة أخرى لتتمكن من إيجاد آليات تساعدها على تمويل عمليات الصيانة والترميم الخاصة بالعمارة كالسماح لها بالتعاقد مع المؤسسات الإقتصادية في إستعمال واجهات العمارات في الإشهار وكراء الأسطح لمؤسسات الإتصال لتركيب هوائيات الهاتف النقال .
- الطرق المتبعة في التمويل و كذا التدخل على تلك المناطق السكنية و القوانين الموجودة لا تغطيان كل المراحل التي تمر بها المشاريع السكنية، وهذا ما أثبتته عملية إعادة الإعتبار لـ 2400 مسكن عمومي إيجاري في ولاية المسيلة حيث كانت نسبة مساهمة السكان في مشروع تحسين محيطهم الحضري 04 % إلا أن السكان لم يساهموا وتكفلة الولاية بتسديد المبلغ المالي الواجب دفعه من طرفهم كما أنها لا تخدم ذلك النوع من الإجراءات المتعلقة بتحسين إطار الحياة.
- العمل على خلق إنسجام حقيقي مقنن بين كافة المتدخلين والعاملين في المجال العمراني وعقد إجتماعات دورية كل 06 أشهر بين جميع المتدخلين لدراسة التقارير المرفوعة من طرف لجان الأحياء والعمل على معالجة المشاكل .
- إقتراح تدابير تحفيزية وجوائز سنوية خاصة بالأحياء السكنية الجماعية فيما يخص المحافظة على الإطار المبني والغير مبني والمحافظة على البيئة وإستعمال كل وسائل الإعلام بما فيها التلفزيون لتحسيس المالكين المشتركين وهذا بواسطة ومضات إعلامية ، وكذا تنظيم لقاءات مع الخبراء في المجال العمراني والقانونين والأخصائيين في علم الإجتماع وكذا المجتمع المدني للقيام بشرح نظام الملكية المشتركة وتحسيس المالكين بحقوقهم وواجباتهم .
- توعية وتوجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط العمراني داخل الحي بعد تحسينه لتجنب العودة إلى حالة التدهور، مع تفعيل دور المساجد والمؤسسات التربوية في تحسين العلاقات الجوارية بين السكان .

- دعوة المسؤولين للسكان لمشاركتهم في وضع حلول لمشاكلهم ودعوتهم للتطوع في الأعمال التي تخص الحفاظ على البيئة والتشجير وغيرها لتحسيسهم بأهمية الأمر.
- التشاور المستمر مع السكان في أي عملية تغيير جديدة قد تؤثر على طبيعة الحياة المعتادة ومعرفة رد فعلهم ، ووضع جمعيات و تفعيل دورها في تنمية ثقافة الفرد بالمحافظة على المحيط .
- تفعيل دور لجنة الحي للقيام بمختلف النشاطات و التي من خلالها إيصال فكرة المحافظة على البيئة و ذلك بالملتقيات والندوات حول "المحيط والبيئة " و المبادرة بإشراك السكان في تنفيذ الكثير من المشروعات الحيوية والهامة.
- التركيز على القيم الثقافية وا لإجتماعية كمحددات هامة لدراسة وتفسير أنماط استخدام الأرض والبناء الإجتماعي والحضري ، و العناية بنظافة الحي والتعاون مع الجهات المسؤولة ع لى إزالة كافة المخ الفات والنفايات.
- مشاركة الجهات المسؤولة كل من موقعه بخصوص ما تتطلبه المدينة أو الأحياء السكنية لتطويره ا والرقي بها وتوعية السكان بضرورة الإهتمام بالتشجير والحدائق.
- من المهم استشارة السكان مبكرا بخصوص إمكانية التغيير الذي سوف يؤثر على جودة بيئتهم ونمط حياتهم قبل وضع المخططات واعتمادها . وهذا من خلال إشراكهم في التغيرات المعتمدة التي لها انعكاسات مباشرة على محيطهم، مثل برامج ترميم الواجهات وإزالة الفوضى وعدم التنظيم ، وتفعيل الدور الجمعوي من خلال النشاط الكثيف الذي يجب أن تلعبه الجمعيات الخاصة بالبيئة والمدينة وأن يكون نشاطها دوريا ودائما وليس فقط في المناسبات.

العنــوان	الصفحة
الفصل التمهيدي	
تمهيد	1
الإشكالية	3
فرضيات الدراسة	3
الهدف من البحث	3
الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع	4
المناهج المستخدمة	6
خطة البحث ومحتواه	7
الفصل الأول: الصيانة والتحسين الحضري	
مقدمة	9
1 - مفهوم المدينة	10
2 - مفهوم النسيج الحضري	10
3 - مفهوم الفضاء الحضري	10
4 - الفضاء العمراني الخارجي	10
5 - مفهوم السكن	10
5 - 1 - شروط المسكن الملائم للسكن	10
5 - 2 - التقسيم الداخلي للمساكن وحجم الأسرة	11
6 - إعادة الإعتبار	12
7 - التهيئة	12
8 - الترميم العقاري	12
9 - إعادة التأهيل	12
10 - إعادة الهيكلة	12
11 - التحسين	12
11 - 1 - تحسين السكن	13
11 - 2 - التحسين الحضري /(تحسن إطار الحياة)	13
11 - 3 - تحسن السكن القديم	13
12 - التدهور	13
12 - 1 - تدهور إطار الحياة	13

13 إعادة تهيئة المساحات الخارجية	13
14 تحسين الإطار المبني	14
14 - 1 المسكن	15
14 - 2 شروط تحسين نوعية الفضاء الحضري	15
14 - 3 متطلبات عملية التحسين الحضري	15
15- السكن الإجتماعي	16
15-1- السكن الترقوي	16
15-2- سكن البيع بالإيجار	16
15-3- السكن الريفي	17
15-4- السكن التساهمي	17
15-5- السكن التطوري	17
15-6- التجزئة	17
16- المناطق السكنية الحضرية الجديدة	17
16-1- الخصائص العمرانية لمناطق السكنية الحضرية الجديدة	18
17- معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري	18
18- الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري	19
18-1- تعريف الملكية	19
18-2- التعريف القانوني للملكية المشتركة	19
18-3- خصائص الملكية العقارية المشتركة	19
18-4- عيوب نظام الملكية المشتركة	20
18-5- مزايا نظام الملكية المشتركة	20
18-6- مشتملات الملكية العقارية المشتركة	21
18-7- إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة	21
18-8- إلتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة	26
19- التسيير والصيانة في السياسة الجزائر	29
19-1- تسيير الأملاك العقارية	29
20- صيانة الأملاك العقارية	30
20-1- تمويل عمليات الصيانة في الأحياء السكنية الجماعية	31

21- سياسة التحسين الحضري في الجزائر	32
21-1- المراحل المهمة للتعمير في الجزائر	32
21-2- التحسين الحضري في أدوات التهئية والتعمير	32
21-3- الأدوات المطروحة من قبل الوزارة الخاصة بتحسن إطار الحياة	33
21-4- سياسة التحسين الحضري في الجزائر	33
21-5- الجانب القانوني للتحسين الحضري	35
21-6- الخطوات الإدارية (الأدوات الإدارية للتحسين الحضري)	35
22- المساحات الخضراء تركيبة صحية في التحسين الحضري لإطار الحياة	36
22-1- أهم العناصر التشريعية المتعلقة بحماية المساحات الخضراء	36
23- تهيئة المساحات الفارغة	37
خلاصة الفصل	38
الفصل الثاني: التجربة المحلية والتجربة العالمية في مجال التحسين الحضري التقاطعات والإختلافات	
مقدمة	39
2 -تجارب التحسين الحضري بالجزائر	39
1 1 - النموذج الأول مشروع التحسين الحضري بحي 900 مسكن بمدينة الخروب ولاية قسنطينة	39
1 2 - تقديم مدينة الخروب	39
1 3 - البطاقة التقنية للمشروع	39
1 4 - محتوى المشروع	40
1 5 - حصة الإنارة العمومية	42
1 6 - سلبيات المشروع	43
1-2-1- النموذج الثاني مشاريع التحسين الحضري بمدينة وهران	43
1 2 2 - تقديم عام لمدينة وهران	43
1 2 3 - النمو السكاني لمدينة وهران بعد الإستقلال	44
1 2 4 - تطور الحضيرة السكنية لمدينة وهران	45
1 2 5 - إستعمال المجال في مدينة وهران	45
1 2 6 - التحسين وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية بولاية وهران	45
1 2 7 - برنامج تحسين 5000 مسكن	46

1 2 8 –موقع البنايات المتدهورة بمدينة وهران	47
1 2 9 – الأحياء التي شملها برنامج تحسين 200 بناية	48
1 2 10 دراسة مشروع نقطي في عملية التحسين الحضري بمدينة وهران	48
1 2 11 عدد وإرتفاعات العمارات في حي خميستي	49
1 2 12 العمارات التي مستها عملية التحسين وقيمة المبلغ المالي للعملية	50
1 3 1 - النموذج الثالث تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف	52
1-3-2- التعريف بولاية سطيف	52
1 3 3 – موقع مدينة سطيف	53
1 3 4 – مشاريع تحسين إطار الحياة الحضرية بمدينة سطيف	55
1 3 5 – عملية التدخل العمراني على مستوى (حي 600 مسكن سطيف)	61
2 – أمثلة أجنبية حول عملية التحسين الحضري للأحياء السكنية الجماعية	66
2 1 –سياسة المدينة في فرنسا	66
2 2 –المراحل المتبعة لتحسين التجمعات الكبرى في فرنسا	66
2 3 –عملية البرمجة لتحسين السكنات	66
2 4 –أثر السكنات الغير صحية	66
2 5 –المنظمات	67
2 6 –بعض الهيئات والوكالات الموجودة على مستوى الدولة الفرنسية المتعلقة بقطاع السكن	67
2 7 –التسيير الحضري الجواري وتحسين إطار الحياة في فرنسا	68
2 8 –التجربة الفرنسية دراسة حالة حي rohan بمدينة lorient	68
2 9 –المنطقة الحضرية بمدينة مرسيليا	72
2 10 – المقارنة بين التجربتين الجزائرية والفرنسية في إطار عملية التحسين الحضري	74
خلاصة الفصل	75
الفصل الثالث : دراسة تحليلة عمرانية لمدينة المسيلة	
مقدمة	76
1 -تقديم مدينة المسيلة	76
1-1- لموقع الجغرافي	76
1-2- الموقع الإداري	76

1 3 – لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها	77
2 – الدارسة السكنية والسكانية لمدينة المسيلة	81
2-1- السكان	81
2 2 – السكن بمدينة المسيلة	81
2 3 – حالة السكن بمدينة المسيلة	82
3 – نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بمدينة المسيلة	82
4 – شبكة الطرقات بمدينة المسيلة	83
4-1-الحالة الفيزيائية للطرقات بمدينة المسيلة :	83
5 – المجال البيئي بمدينة المسيلة	83
5-1- معالجة مشكل النفايات المنزلية بالمدينة	84
5-2- القضاء على القمامات الفوضوية المنتشرة عبر المدينة	85
5-3- المفارغ المنظمة و المفارغ العشوائية مدينة المسيلة حسب إحصاء 2014/12/31	85
5-4- كميات النفايات المجمعة بمدينة المسيلة (طن\يوم)	85
5-4- تطور كمية النفايات المنزلية الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015	85
6-إعادة الاعتبار للمساحات الخضراء	86
6-1- الإجراءات القانونية المتخذة في إطار الاعتناء بنظافة المحيط والمحافظة على البيئة	86
خلاصة الفصل	88
الفصل الرابع : مظاهر التدهور داخل الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة	
مقدمة	90
1 -التحليل العمراني النقطي لأحياء جماعية 1000 مسكن وحي 200 مسكن وحي 300 مسكن بمدينة المسيلة	90
1 1 - الدراسة التحليلة لحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة	90
1 2 دراسة الحي	90
1 3 تقديم عام للحي	90
1 4 موقع الحي	91
1 5 التعداد السكاني بالحي	91
1 6 الكثافة السكانية	91
1 7 معدل شغل المسكن	92
1 8 التحليل المر فولوجي للحي	93

9 1 الحالة الفيزيائية المباني	97
10-1 المجال الخارجي (المجال الغير مبني)	101
11-1 بنية الطرقات	101
12-1 مواقف السيارات	102
13-1 المساحات الخضراء	103
14-1- مساحات الالتقاء والترفيه	104
15-1- الممرات الخاصة بالمشاة	104
16-1 التأثيث العمراني	105
17-1 الشبكات المختلفة	105
18-1 درجة النظافة	105
2 – التحليل العمراني لحي 200 مسكن إجتماعي إيجاري	106
2 1– الموقع	106
2 2– الحدود والمساحة	106
2 3– المنافذ	106
2-4- المحيط المجاور لحي 200 مسكن	108
2-5-تحليل الإطار المبني و الإطار الغير المبني بحي 200 سكن	109
2-6- تحليل الإطار المبني	109
2-7- أنواع العمارات	109
2-8- تصنيف العمارات	110
2-9- الواجهات والأجزاء المشتركة	115
2-10- تحليل الإطار غير المبني بحي 200 مسكن	116
2 11 – المساحات البينية و الممرات	116
2-12- المساحات الخضراء	116
2-13- ساحات لعب الأطفال	117
2-14- أماكن رمي القمامة	117
2-15- الشبكات المختلفة	117
3 - الدراسة التحليلية لحي 300 مسكن بمدينة المسيلة	118
3-1- الإطار المبني بحي 300 مسكن	119
3 2 - الإطار الغير مبني بحي 300 مسكن	119

3 3 - درجة النظافة	122
4- التحقيق الإجتماعي	122
4-1- نتائج الإستمارة الإستبيانية	122
4-2- مقابلة مع رئيس لجنة حي 1000 مسكن	131
4-3- خلاصة المقابلة مع رئيس الحي	131
خلاصة الفصل	132
الفصل الخامس : دراسة عملية التحسين الحضري داخل الأحياء السكنية الجماعية بمدينة المسيلة	
مقـدمة	134
1 -دراسة عمليات التحسين الحضري على حي 1000 مسكن	134
1 2 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/1000 مسكن بمدينة المسيلة	135
1 3 - أمثلة عن العمليات المنجزة سنة 2007	137
1 4 - المقارنة بين إحتياجات السكان بين 2003-2015	139
2 - مشروع الصيانة و التحسين الحضري لـ 2400 مسكن إجتماعي بمدينة المسيلة	140
2 2 - مبلغ ومشاركة الفاعلين المختلفين في مشروع الصيانة و التحسين الحضري لـ 2400 مسكن	140
2 3 - توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على 04 أحياء التي مستها عملية الصيانة والتحسين الحضري لـ 2400 مسكن بمدينة المسيلة	141
2 4 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/300 مسكن بمدينة المسيلة	142
2 5 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/500 مسكن بمدينة المسيلة	143
2 6 - نموذج مشروع الصيانة والتحسين الحضري 2400/600 مسكن بمدينة المسيلة	144
3 - التحسين الحضري بحي 100 مسكن HLM بمدنية المسيلة	145
3-1-وضعية العمارات قبل بداية الأشغال	146
3 1 - وضعية الأشغال أثناء عملية الإنجاز	147
3 2 - وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز بحي 100 مسكن	149
4 - برنامج التحسين الحضري خلال الخماسي 2010-2014 بمدينة المسيلة	151
4 1 - عمليات التحسين الحضري لسنوات 2014/2013/2012 بمدينة المسيلة	151
4-2- عمليات التحسين الحضري لسنة 2013 بمدينة المسيلة	153
4-3- التحسين الحضري لسنة 2014 بمدينة المسيلة	153
4-4- عمليات التحسين الحضري في سنة 2015 بمدينة المسيلة	154

4-5- المبلغ المالي لعملية التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة 2008-2014	155
4-6- بعض النماذج عن عملية التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة 2008-2014	156
5 - الأحياء المقترحة لعملية الصيانة والتحسين الحضري عبر مدينة المسيلة	157
5 1 - النموذج الأول حي 700/150/70 مسكن	158
5-2- النموذج الثاني حي 400/12 مسكن	159
5-3- النموذج الثالث حي 100 مسكن (01 نوفمبر)	160
5-4- النموذج الرابع حي 90 مسكن	160
5-5- النموذج الخامس حي : 500 مسكن	161
5-6- النموذج السادس حي : 500 مسكن	162
5-7- النوذج السابع حي : 150 مسكن	162
خلاصة الفصل	163
خـــاتمة عامة	165

فهرس الجداول

الرقم	الـعنوان	الصفحة
01	بعض مظاهر التدهور داخل السكنات الجماعية في المدينة الجزائرية	02
02	المعايير العالمية لإستعمال الغرف من قبل الافراد مؤتمر فنكوفر كندا	12
03	المراحل المهمة للتعمير بالجزائر	32
04	متابعة أقسام المشروع ونسب التقدم في كل قسم	41
05	تطور النمو السكاني لمدينة وهران	44
06	تطور الحظيرة السكنية من2006-2011 لمدينة وهران	45
07	الإستعمال المجالي في مدينة وهران	45
08	برنامج تحسين 5000 مسكن بميدنة وهران	46
09	البنايات المتدهورة بمدينة وهران	47
10	الأحياء التي شملها برنامج تحسين 200 بناية بمدينة وهران	48
11	إرتفاع المباني بحي خميستي بوهران	49
12	البنايات التي مستها عملية التحسين بحي خميستي بمدينة وهران	50
13	خصائص ولاية سطيف	53
14	تحسين شبكة الطرق بمدينة سطيف	55
15	برامج التحسين الحضري بمدينة سطيف خلال الفترة 2006 – 2009	58
16	نسبة المساحة المبنية والغير مبنية بحي 600 مسكن بمدينة سطيف	62
17	أنماط العمارات بحي 600 مسكن بمدينة سطيف	62
18	بعض الهيئات والوكالات الموجودة على مستوى الدولة الفرنسية المتعلقة بقطاع السكن	67
19	تطور عدد السكان في مدينة المسيلة ما بين(1987-2015)	81
20	توزيع السكان على مختلف القطاعات	81
21	تطور السكن بمدينة المسيلة (1987-2008)	81
22	حالة السكن بمدينة المسيلة سنة 2003	82
23	نسبة التغطية والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والربط بشبكات الصرف الصحي بمدينة المسيلة	82
24	الحالة الفيزيائية للطرقات بمدينة المسيلة	83
25	معالجة النقاط السوداء للقمامة الفوضوية المنتشرة عبر مدينة المسيلة	85
26	المفارغ المنظمة والمفارغ العشوائية بمدينة المسيلة	85
27	كمية النفايات المجمعة عبر مدينة المسيلة	85
28	تطور كمية النفايات المنزلية الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015	85
29	معامل شغل المسكن بحي 1000 مسكن	93
30	التوزيع النسبي لمساحة حي 1000 مسكن	94
31	عدد العمارات وإرتفاعها بحي 1000 مسكن بمدينة المسيلة	95
32	نوع المسكن ، العدد ، المساحة المخصصة لكل مسكن	96
33	توزيع المساحات الخارجية بحي 1000 مسكن	101

109	التوزيع النسبي لمساحة حي 200 مسكن	**34**
118	التوزيع النسبي لمساحة حي 300 مسكن	**35**
119	يبين نوعية العمارات	**36**
119	التوزيع النسبي للإطار الغير مبني	**37**
122	تناسب حجم السكن مع حجم الأسرة	**38**
123	أماكن إلتقاء السكان	**39**
123	نسبة إمتلاك السيارات لسكان الحي	**40**
123	نسبة إمتلاك السيارات لكل سكن	**41**
124	نسبة التغييرات في حي 1000 مسكن	**42**
124	نوعية التغييرات في حي 1000 مسكن	**43**
125	أسباب التغييرات في حي 1000 مسكن	**44**
126	نسبة التدخلات على الفضاء الخارجي في حي 1000 مسكن	**45**
126	نوع التدخل على الفضاء الخارجي	**46**
127	أسباب التدخل على الفضاء الخارجي	**47**
127	المشاكل والنقائص بحي 1000 مسكن	**48**
127	المشاكل والنقائص بحي 1000 مسكن	**49**
128	وجود لجنة من عدمه بالنسبة للسكان	**50**
128	نشاط لجنة الحي من عدمه بالنسبة للسكان	**51**
129	مشاركة السكان في اللجنة الخاصة بالحي	**52**
129	نوع مشاركة السكان في اللجة الخاصة بالحي	**53**
130	التدخلات المقترحة من طرف السكان	**54**
134	نسبة المساهمة المالية لعملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن	**55**
134	الأشغال المنجزة في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن	**56**
135	البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 1000 مسكن بالمسيلة	**57**
136	الأعمال المنجزة و الغلاف المالي المخصص لكل عملية بين 2009/2001	**58**
137	الأعمال المنجزة سنة 2007 بحي 1000 مسكن	**59**
137	برنامج إعادة المساكة بحي 1000 مسكن	**60**
139	إحتياجات السكان بين 2015/2003 بحي 1000 مسكن	**61**
140	مبلغ ومشاركة الفاعلين المختلفين في مشروع التحسين الحضري لـ2400 مسكن	**62**
141	توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على حيي 600 و 500 مسكن	**63**
142	توزيع المبالغ المالية ومشاركة الفاعلين على حيي 1000 و 300 مسكن	**64**
142	البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 300 مسكن	**65**
143	البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 500 مسكن	**66**
144	البطاقة التقنية لمشروع الصيانة والتحسين الحضري لحي 600 مسكن	**67**
146	المبلغ المالي المخصص لتحسين 100 مسكن HLM	**68**
151	برنامج التحسين الحضري خلال الخماسي 2010-2014 بمدينة المسيلة	**69**

151	عمليات التحسين الحضري لسنة 2012 بمدينة المسيلة	**70**
153	عمليات التحسين الحضري لسنة 2013 بمدينة المسيلة	**71**
153	برنامج التحسين الحضري لسنة 2014 بمدينة المسيلة	**72**
154	عمليات التحسين الحضري المبرمجة لسنة 2015 بمدينة المسيلة	**73**
155	الإنطلاقات والإستلامات لمشاريع التحسين الحضري لسنة	**74**
155	المبالغ المالية المخصصة للتحسين الحضري بمدينة المسيلة بين 2014/2008	**75**
156	برنامج التحسين الحضري عبر مدينة المسيلة بين 2014/2008	**76**
157	الأحياء المقترحة لإعادة الإعتبار عبر مدينة المسيلة 2015	**77**
159	خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 70 مسكن	**78**
159	الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 400/12 مسكن	**79**
160	خلاصة طبيعة الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 100 مسكن	**80**
161	الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 90 مسكن	**81**
161	الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 500 مسكن	**82**
162	الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 48 مسكن	**83**
162	الأشغال والمبلغ المالي المخصص لها لحي 150 مسكن	**84**
170	عدد الإعذارات في السنة الموجهة لسكان الأحياء الجماعية	**85**

فهرس الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الأرصفة قبل المشروع	42
02	الأرصفة بعد المشروع	42
03	تهيئة السلالم	42
04	تهيئة ممرات المشاة	42
05	واجهة العمارات بحي لافونتال بعد عملية التحسين	48
06	واجهة العمارات حي سيتي بان سيال بعد عملية التحسين	48
07	تدهور الهيكل الحامل للشرفة	50
08	التشققات في الواجهات وحالة طلائها	50
09	حالة الجدران قبل و بعد التدخل	51
10	حالة الواجهات قبل وبعد التدخل	51
11	حالة الواجهات قبل وبعد التدخل	52
12	الحديقة العمومية منطقة الهضاب 01	56
13	الحديقة العمومية منطقة الهضاب 02	56
14	حي 300 مسكن	57
15	مشاريع سكنية جديدة "الهضاب"	57
16	موقع حي 600 مسكن بنسبة لمركز مدينة سطيف	61
17	حالة المساحات الخارجية قبل التدخل	63
18	حالة الواجهات قبل التدخل	63
19	إعادة تهيئة الطرق بحي 600 مسكن	64
20	تغيير القنوات المتضررة بحي 600 مسكن	64
21	طلاء البنايات لحي 600 مسكن	64
22	حالة الواجهات قبل وبعد التدخل	65
23	حالة الواجهات قبل وبعد التدخل	65
24	حالة المساحات الخضراء قبل وبعد التدخل	65
25	الرصيف الساحلي Rohan (قبل تجسيد المشروع)	69
26	الرصيف الساحلي Rohan (بعد تجسيد المشروع)	70
27	الواجهة قبل وبعد التدخل	71
28	قاعة المعارض والعروض بمرسيليا	73
29	فندق 05 نجوم بمرسيليا	73
30	الرؤية المستقبلية للميناء القديم بمرسيليا	73
31	إعادة ترميم الواجـــهات	73
32	موقع الشارع بنسبة لمرسيليا	73
33	مخطط يوضح مدينة المسيلة منجز سنة 1905	78
34	مخطط مركز المدينة أثناء الفترة الإستعمارية	79

35	عمارة R+4 بحي 1000 مسكن بالمسيلة	95
36	عمارة R+3 بحي 1000 مسكن بالمسيلة	95
37	إضافة أبواب بالطابق الأرضي للعمارت	97
38	تركيب الواقي الحديدي بالشرفات	97
39	تحويل الشرفـات إلى غرف إضافية	97
40	حالة مداخل العمارات بحي 1000 مسكن بالمسيلة	99
41	الحالة الفيزيائية للشبكات التقنية بحي 1000 مسكن	100
42	الحالة الفيزيائية لدرج السلم الخاص بعمارات حي 1000 مسكن	100
43	حالة الطرقات بحي 1000 مسكن	102
44	موقف سيارات غير مهيأ بحي 1000 مسكن	103
45	إستعمال الممرات الخاصة بالمشاة كمواقف سيارات من طرف السكان	103
46	موقف سيارات غير مهيأ بحي 1000 مسكن	103
47	مساحات خضراء غير مهيأة بحي 1000 مسكن	104
48	أماكن اللعب بحي 1000 مسكن	104
49	أماكن الإلتقاء بحي 1000 مسكن	104
50	تدهور الممرات الخاصة بالمشاة بحي 1000 مسكن	105
51	حاويات جمع النفايات البلاستيكية بحي 1000 مسكن	105
52	حاويات جمع النفايات الحديدية بحي 1000 مسكن	105
53	المنافذ الخاصة بحي 200 مسكن	106
54	السكنات الفردية المجاورة لحي 200 مسكن	109
55	السكنات الجماعية المجاورة لحي 200 مسكن	109
56	حالة الواجهات بحي 200 مسكن	115
57	إستعمالات الأجزاء المشتركة بحي 200 مسكن	115
58	إغلاق الشرفات بحي 200 مسكن	115
59	التشققات في الجدران بحي 200 مسكن	115
60	تدهور الممرات الخاصة بالمشاة بحي 200 مسكن	116
61	محاولة إنشاء مساحات خضراء من طرف السكان وهذا بغرس بعض الأشجار	116
62	تحول الساحات الخاصة بلعب الأطفال إلى مواقف السيارات بحي 200 مسكن	117
63	مـظاهر إنتشار النفايات بحي 200 مسكن	117
64	صورة جوية لحي 300 مسكن بمدينة المسيلة	118
65	غلق النوافذ والمطلات الخاصة بالوجهات بحي 300 مسكن	119
66	تدخلات المستعملين على واجهات حي 300 مسكن	119
67	إنشاء مساحات خضراء من طرف المستعمل وإستعمال سياج حديدي لغلقها بحي 300 مسكن	120
68	مساحات خضراء بحي 300 مسكن لا تحتوي على تأثيث عمراني	120

69	مساحات اللعب الموجودة بحي 300 مسكن	120
70	تدهو الطرقات نتيجة عدم إعادة الحالة إلى طبيعتها بعد الأشغال	121
71	تدهور الطرقات بحي 300 مسكن	121
72	تدهور الأرصفة وممرات المشاة بحي 300 مسكن	121
73	حاويات نفايات حديدية مهترئة بحي 300 مسكن	122
74	حاويات نفايات بلاستيكية مهترئة بحي 300 مسكن	122
75	لون العمارات قبل الطلاء تاريخ الصورة 2009/02/04	138
76	لون العمارات بعد الطلاء تاريخ الصورة 2009/07/08	138
77	إعادة التهيئة تاريخ الصورة 2002/04/11	138
78	تجديد قنوات الصرف الصحي تاريخ الصورة 2002/04/04	138
79	حالة الإطار المبني لحي 1000 مسكن بعد عملية التحسين	138
80	قفص السلم قبل التدخل	143
81	الإطار المبني قبل التدخل	143
82	قفص السلم بعد التدخل	143
83	الإطار المبني بعد التدخل	143
84	حالة الشبكات التقنية قبل التدخل	144
85	حالة الإطار الغير مبني قبل التدخل	144
86	حالة الإطار المبني بعد التدخل	144
87	حالة الإطار المبني قبل التدخل	145
88	حالة الإطار المبني بعد التدخل	145
89	صورة جوية لحي 100 مسكن بمدينة المسيلة	145
90	مخطط التهيئة لحي 100 مسكن بمدينة المسيلة	145
91	التشققات على مستوى جدار الشرفات	146
92	الدهن القديم شوه المظهر العام للحي	147
93	نزع التغطية القديمة بالباكس ألمنيوم مع التنظيف الجيد	148
94	أنبوب بي في سي لتصريف مياه الشرفات	148
95	بناء الشرفات بالآجر	148
96	إعادة إنجاز أدراج السلم	148
97	التلبيس الخارجي بالاسمنت نوع تيروليان مع النقر ونزع التلبيس القديم والتنظيف الجيد بطبقتين على سمك متغير والرش بالآلة اليدوية وجميع المستلزمات	148
98	التلبيس الخارجي بالاسمنت نوع تيروليان مع النقر ونزع التلبيس القديم والتنظيف الجيد بطبقتين على سمك متغير والرش بالآلة اليدوية وجميع المستلزمات	149
99	وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز	149
100	وضعية الأشغال بعد نهاية الإنجاز	150
101	حالة قفص السلم بحي 70 مسكن	159
102	حالة الواجهات بحي 70 مسكن	159

103	حالة الواجهات بحي 400/12 مسكن	159
104	حالة الواجهات بحي 100 مسكن	160
105	حالة المساكة بحي 100 مسكن	160
106	حالة واجهة العمارات بحي 90 مسكن	160
107	حالة مداخل العمارات بحي 500 مسكن	161
108	حالة الواجهات بحي 48 مسكن	162
109	حالة الـواجهات بحي 150 مسكن	162

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تطور النمو السكاني لمدينة وهران	44
02	تطور كمية النفايات الصلبة لمدينة المسيلة 2011-2015	86
03	التوزيع النسبي للمساحة المبنية والغير مبينة بحي 1000 مسكن	94
04	دائرة نسبية تبين نوع وعدد المساكن بحي 1000 مسكن	95
05	دائرة نسبية تبين نوع وعدد المساكن بحي 1000 مسكن	96
06	نسب التدخلات المقترحة من طرف سكان حي 1000 مسكن	130
07	نسبة المساهمة المالية في عملية إعادة الإعتبار بحي 1000 مسكن	135
08	توزيع حصص الإنجاز بحي 1000 مسكن	135
09	الأعمال المنجزة والغلاف المالي المخصص لكل عملية بين 2001/2009	136
10	نسب المشاركة المالية في مشروع إعادة الإعتبار للحظيرة العقارية لـ 2400 مسكن	140
11	الحصص المسلمة والغير مسلمة في الخماسي 2010/2014 الخاصة بعملية التحسين الحضري	151
12	المشاريع المستلمة والمشاريع الغير مستلمة لسنة 2012	152
13	المشاريع المستلمة والمشاريع الغير مستلمة لسنة 2014	154
14	الأغلفة المالية المخصصة لعملية التحسين الحضري عبر بلدية المسيلة بين 2008/2014	156
15	توزيع المبلغ المالي المقترح لإعادة الإعتبار للأحياء السكنية عبر بلديات المسيلة	158
16	عدد الإعذارات السنوية الموجهة لسكان الأحياء الجماعية	170

قائمة المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع حي خميستي بنسبة لمدينة وهران	49
02	مخطط الكتلة للرصيف الساحلي Rohan(قبل تجسيد المشروع)	70
03	الإطار المبني والغير مبني حي 1000 مسكن بمدينة المسيلة	93
04	نوع العمارات وإرتفاعها	95
05	نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية	98
06	نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية	98
07	نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية	99
08	نمط من الواجهات الأمامية والواجهات الخلفية	99
09	موقع حي 200 سكن اجتماعي من مخطط شغل الأرض رقم(05) لبلدية المسيلة	107
10	مخطط التهيئة الخاص بحي 200 مسكن إجتماعي	108
11	المخطط الداخلي للعمارات من صنف (أ) في حي 200 مسكن	110
12	مخطط الواجهات للعمارات من صنف (أ) في حي 200 مسكن	110
13	المخطط الداخلي للعمارات من صنف (ب) في حي 200 مسكن	111
14	مخطط الواجهات للعمارات من صنف (ب) في حي 200 مسكن	111
15	المخطط الداخلي للعمارات من صنف (ج) في حي 200 مسكن	112
16	مخطط الواجهات للعمارات من صنف (ج) في حي 200 مسكن	112
17	المخطط الداخلي للعمارات من صنف (د) في حي 200 مسكن	113
18	مخطط الواجهات للعمارات من صنف (د) في حي 200 مسكن	113
19	المخطط الداخلي للعمارات من صنف (هـ) في حي 200 مسكن	114
20	مخطط الواجهات للعمارات من صنف (د) في حي 200 مسكن	114
21	مخطط التهيئة الخاص بحي 300 مسكن	118

قائمة الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع حي 900 مسكن بالنسبة لمدينة الخروب	40
02	موقع مدينة وهران بالنسبة للولاية	44
03	موقع ولاية سطيف بالنسبة لدولة الجزائر	53
04	موقع مدينة سطيف بالنسبة للولاية	54
05	موقع مدينة المسيلة	77
06	التطور التاريخي لمدينة المسيلة	80
07	الغطاء النباتي والمساحة الخضراء بمدينة المسيلة قبل سنة 1990 وبعد سنة 1990	84
08	موقع حي 1000 مسكن بالمسيلة	92

قائمة المراجع

قائمة هذه المراجع تشمل الكتب والأعمال البحثية والوثائق التي إستعملت في هذا البحث

المراجع بالغة العربية

01- الصادر مزهور (1995) ،أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ،دار النور الهادف ،الجزائر .

02- البشير التجاني (2000) ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر.ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون الجزائر.

03- أنور طلبة (1998)، الوسيط في شرح القانون المدني ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ، مصر .

04 - بوجمعة خلف الله (2005) ، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر .

05- توفيق محمد خيضر (1992) ، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء ، عمان- الأردن .

06 - توفيق محمد خيضر (2001)، مبادئ الصحة والسلامة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن .

07 - جميل عبد القادر أكبر (1992)، عمارة الأرض في الإسلام ، دار القبلة للثقافة الإسلامية ، مؤسسة علوم القرآن ، بيروت .

08 - حمدي باشا عمر (2000)، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر .

09 - حسن كيرة (1998)، الموجز في أحكام القانون المدني ، منشأة المعارف ، الإسكندرية .

10 - زهدي يكن (2011)، الملكية والحقوق العينية والأصلية، علما وعملا، ط5 ، منشورات الملكية العصرية، بيروت .

11 - عبد الناصر توفيق العطار (1991)، تمليك الشقق و الطبقات ،مطبعة السعادة القاهرة ، مصر .

12 - عبد الحميد ديلمي (2004) ، منشورات جامعة قسنطينة الجزائر .

13 - غادة محمد ريحان (2008) ، عملية الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات ، جامعة حلوان، الطبعة الأولى .

13- كايد عثمان أبو صبحة (2003) ، جغرافيا المدن ، دار وائل للطباعة والنشر ، عمان .

14- محمد وحيد الدين سوار (1997)، حق الملكية ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن .

15- مريم تومي (2015)، النظام القانوني للملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث، الجزائر .

16- نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشهاليات والمحلات التجارية ، لبنان .

17- فاروق عباس حيدر (1994) ، تخطيط المدن والقرى ط1 ،منشأة المعارف ، الإسكندرية .

الأطروحات والمذكرات :

01 - طمين رشيد 2009 ، إشكالية السكن في إقليم القل : الخصائص والدلالات في ضوء التأثيرات المجالية والإجتماعية ، أطروحة دكتوراه دولة في العمران ، جامعة منتوري – قسنطينة ، معهد علوم الأرض .

02 - منير حسنى عبد الصبور 2009 ، صيانة المنشآت السكنية بجمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول ، أطروحة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المدنية (إنشاءات) ، جامعة عين شمس ، كلية الهندسة ، قسم الهندسة الإنشائية .
03 - ميدني شايب الذراع 2014 ، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة –مدينة بسكرة نموذجا- أطروحة دكتوراه في علم الإجتماع تخصص بيئة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية ، قسم : العلوم الإجتماعية .
04 - مدبولي مصطفى 1996 ، إعادة تأهيل المناطق المركزية في الدول النامية ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة .
05 - دحدوح جمال 2001 ، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية الإجتماعية حالة 500 مسكن بالمسيلة ، رسالة ماجستير جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية.
06 - دروازي عمار2001 ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة ، قسم العلوم القانونية .
07 - قماس زينب 2006 ، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة –واقعها ومتطلبات تخطيطها- رسالة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية ، قسم علم الإجتماع و الديمغرافيا .
08 - سهام وناسي 2009 ، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان ، رسالة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية ، قسم : علم الإجتماع و الديمغرافيا.
09 - سعدان رابح 2006 ، الحياة الإجتماعية في الفضاءات العمرانية الجديدة المنطقة الحضرية للبوني – عنابة – نموذجا ، رسالة ماجستير جامعة باجي مختار عنابة ، كلية الآداب والعلوم الإجتماعية والإنسانية ، قسم : علم الاجتماع .
10 - بشلوش عبد الغاني 2009 ، التحصيصات السكنية في مدن فرجيوة ، ميلة و القرارم الإطار القانوني ، كلفة التعمير و الإنعكاسات المجالية و الإجتماعية ، رسالة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة ، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ، قسم : التهيئة العمرانية .
11 - بوزغاية باية 2008 ، ثلوث البيئة والتنمية بمدينة بسكرة ، رسالة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة ، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية ، قسم : علم الإجتماع و الديمغرافيا .
12 - لمياء فالق 2006 ، السكن التطوري في مدينة خنشلة الإنعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني ، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري –قسنطينة- ، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ، قسم : التهيئة العمرانية .
13 - غواس حسينة 2012 ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، قسم : الحقوق والعلوم السياسية .
14 - فايد البشير 2009 : السكن الإجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه الجافة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة .
15 - بكري فاطمة الزهراء 2015 : متطلبات تحسين البيئة السكنية –دراسة حالة مدينة وهران- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجيستير معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة .

مـقالات و دراسات :

01 - محمد عادل عياض ، دراسة نظرية لمحددات سلوك البيئة في المؤسسة ، مجلة الباحث جامعة قاصدري مرباح ورقلة ، العدد السابع 07 /2009-2010 .

02 -فارس مسدور ، أهمية تدخل الحكومة في حماية البيئة من خلال الجباية البيئية ، مجلة الباحث جامعة قاصدري مرباح ورقلة ، العدد السابع 07 /2009-2010 .

03 - محمد الأمين كمال ، جامعة إبن خلدون تيارت ، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر العدد الثالث عشر .

04 - فريد بوبيش ، بلال بوترعة ، تلوث البيئة الحضرية والصحية ، مجلة الدراسات والبحوث الإجتماعية جامعة الوادي ، العدد الثالث ديسمبر 2013 .

05 - محمد عبد الباقي محمد إبراهيم ، جامعة عين شمس جمهورية مصر العربية ، الإدارة البيئية للعمران الحضري ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .

06 - عمر حازم خروفة ، سياسة التجديد الحضري وفق مناهج الإستدامة (تقويم للمدن التقليدية ، الموصل نموذجا) ، مجلة القادسية للعلوم الهندسية ، المجلد 07 ، العدد 03 / 2014 .

07 -سلامة طايع العساسفة ، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن ، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية ، المجلد الثالث والعشرون ، العدد الثاني 2007 .

08 - فاروق يعلى ، مسألة السكن والاندماج الاجتماعي للأسر النازحة في الوسط الحضري الدراسة الميدانية بمدينة سطيف ، مجلة الدراسات والبحوث الإجتماعية – مجلة الوادي – العدد الخامس فيفري 2014 .

09 - أيمن محمد نور عفيفي ، كلية الهندسة بالمطرية جامعة حلوان ، نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطور العمراني للمناطق السكنية المتدهورة ، دراسة حالة منطقة زينهم .

10 - عبد الباقي إبراهيم ، خبير الأمم المتحدة للتخطيط العمراني ، المدخل للإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة .

11 - حسام يعقوب النعمان ، تأثير البيئة الطبيعية والثقافية في تشكيل البنية الفضائية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الرابع والعشرون ، العدد الثاني 2008 .

12 - وعد طنوس ، المرونة التصميمية كإحدى أهم معايير السكن الإقتصادي ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد التاسع والعشرون – العدد الأول – 2013 .

13 - مجدي محمد رضوان ، كلية الهندسة جامعة أسيوط ، تصور مقترح لتحقيق التوافق البيئي والحضري ، في المناطق العمرانية الحديثة بالوادي الجديد ، مداخلة في المؤتمر المعماري الدولي الخامس العمران والبيئة قسم العمارة ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط 20-22 أفريل 2003 .

14 - عبير محمد رضا الشاطر ، فن وعلم بناء عمارة وعمران المدائن الحضرية ، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية ، 18(01) / 2013 .

15 - ريدة ديب ، التخطيط من أجل التنمية المستدامة ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الخامس والعشرون ، العدد الأول 2009 .

16 -نويبات إبراهيم ومن معه ، السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة والشبه جافة ، مجلة علوم وتكنولوجيا قسنطينة 01 ، 2013 .

وثـائق ومنشورات :

01 – القوانين ، القرارات ، المراسيم والآراء المنشورة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والتي لها علاقة مباشرة بموضوع البحث من سنة 1975 إلى 2014 .

المراجع بالغة الفرنسية :

01- Arnold.F (2005) , le logement collectif , Groupe moniteur , édition du moniteur .
02- A N R U (2007) , De nouvelles perspectives pour la rénovation urbaine : la documentation française, paris .
03- Bendjelid.A , planification et organisation de l'espace , office des publication universitaire 1 , place center de Ben Aknoun (Alger) .
04-Benyoucef.B (1999) , Analyse Urbain , Office Publications universitaire ,Ben Aknoun Alger .
05-Benmatti.B (1982) , l'urbanisme dans tiers-monde , SNED, Alger .
06- Claire.M (2000) , développement social durable , ED , economica .
07- C A U U , le logement social en Europe , imprimé en juin 2005 en 3000 exemplaires par graphise cam (Lyon) .
08- CAUE (1993) , " Diables D'HLM " Revue D'urbanisme .
09-Communiqué de ministère de la cohésion social de l'emploi et de logement relative a la mise en place de CES de l'ANUR le 27/07/2004 .
10-Charles (2000) , Semiology and Architecture, a thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy at The University of Queensland.
11- Deluz.J , urbanisme architecteur d'Alger , Office des Publications universitaire (Alger) .
12- Dictionnaire ROBERT POUR TOUS.
13-Diana.s (2002) , projet urbain en France , rotilito lonbardo .
14-Ebnezer.H (1976) , les cités jardin de demain, danod .
15-El-Kadi, G., (1997) , Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde arabe, Revue Espace, Populations, Sociétés, 1997-1. Les populations du monde arabe.
16-Hafiane.A (2007) , les projets d'urbanisme récents en Algérie 43 Rd Isocare congres .
17-Hynda .B et all(2019), Le logement collectif. Quelle économie pour les opérateurs publics ? , Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales, Volume: 12 / N° :01 .
18- Maurice.C (2007) , la Rénovation des quartiers d'habitant sociale , Editions la découverte , paris .
19-Mezrag.H (2001) , le logement collectif social , espace conçu/espace transforme cas d'étude Msila, Mémoire soumis en vue d'obtention du diplôme De Magister en gestion et techniques urbaines, Universitaire Mohamed Boudiaf M'sila .

20-Mezreg.H (2015) , le logement social collectif , entre la conception et l'usage cas de la ville de M'sila, Thèse en vue d'obtention de doctorat en sciences option : architecture, Universitaire Mohamed khider Biskra .

21-Hadda . M et all (2018) , l'évaluation de la satisfaction : un outil performant pour la mesure de la qualité du logement.cas de la cité 500 logements-m'sila, algérie , Annals of the University of bucharest: Geography Series, 100 : 93-109 , December .

22-Mohamed .M et all (2015) , evaluation post-occupationnelle des logements sociaux transformes en copropriete cas de la ville de m'sila en algerie ,revue Courrier du Savoir – N°20, Décembre .

23-Ministère de l'habitat (1993) , recommandations architecturales, EDITION / ENAG Alger .

24-MUNCHICK, D (1970) , "Urban Renewal in Liverpool" Occasional Paper No. 30, G. Bell, London.

25- OCDE (1978) , Mieux vivre en ville , organisation de coopération et de développement économique, France .

26-KIM, Ed (1986) , "Development and Cultural Change: Cross-Cultural Perspective", New York: Paragon House, Publishers.

27-Patrice.L (1993) , le Financement de l'habitat social , revue française de finances publiques France.

28-Pierre.M, Françoise.C (2005) , Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Presses universitaires de France paris .

29- Pierre.J (1987) : Les espaces urbains : Edition du moniteur , paris .

30- Pierre.M et Françoise.C (1996) , Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement , Presses universitaires de France paris .

31-Segaud.M, Brun.J (2002) , Dictionnaire de habitat et de l'aménagement, Armand colin/vuef ,paris .

32- Salim. Det all (2019) ,evaluating the quality of life in urban area by using the delphi method. a case study of m'sila city/Algeria , Rev. Roum. Géogr./Rom. Journ. Geogr .

33- Valdieu.C (2009) , L'urbanisme durable concevoir un éco quartier , achevé D'imprimer sur les presse de l'imprimer chirat a saint-Just – la pendue janvier .

34-Vakalis. D et al (2019) , Indoor environmental quality perceptions of social housing residents, Journal Building and Environment .

35- Deniz. AY (2019) Diverging" community responses to state-led urban renewal in the context of recentralization of planning authority: An analysis of three urban renewal "projects in Turkey. Journal Habitat International .

36-A. Rahmane (2021) The Architectural Genotype Approach in Contemporary Housing (1995 to 2010): The Case Study of Setif, Algeria. Journal Engineering, Technology & Applied Science Research.

مواقع الأنترنت :

-www.wikipédia.com
- www.infoalgerie.com
-www.mairie-vitry94.f r
-http://projets-architecte urbanisme.fr
-www.dictionaire.mediadio.com
- www.Empreitevez.dz blog.com/article 186192.htm.
-www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/

الملخص :
تعتبر الأحياء السكنية الجماعية ثروة وطنية من الضروري الحفاظ عليها وصيانتها وهذا راجع إلى قيمتها الوظيفية لكن الملاحظ للمدينة الجزائرية يجد أن هذه الأحياء تعاني من عدة مشاكل عمرانية وبيئية وهو ما يتجلى في ظهور التدهور والتشوه داخل المحيط الحضري وهذا راجع إلى عدة عوامل ، ولعلى من أهمها إرتكاز سياسات التعمير في الجزائر على حل إشكالية الضائقة السكنية على حساب الجانب المعماري والجمالي والنوعي والتسييري للحظيرة العقارية ، كما أن المستعمل للمجال الحضري له دور فعال في التأثير سواء بالسلب أو الإيجاب على المحيط العمراني ، ومنه جاءت سياسة التحسين الحضري وإعادة الإعتبار للحظيرة العقارية على المستوى الوطني كآلية لمعالجة مشكل التدهور داخل الأحياء السكنية ، تهدف الدراسة إلى تشخيص هذه الظاهرة على مستوى مدينة المسيلة من خلال طرح إشكالية ما هو سبب تدهور الأحياء السكنية الجماعية رغم تدخل السلطات المحلية وتوفير إعتمادات مالية من أجل تحسينها والرفع من مستوى آدائها الوظيفي .
الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية الجماعية ،إعادة الإعتبار، الحظيرة العقارية ، سياسة التحسين الحضري ،مدينة المسيلة.

Résumé:
Les quartiers résidentiels collectifs sont considérés comme une richesse nationale qu'ils importent de protéger vu leur valeurs fonctionnelle, mais l'observateur de la ville algérienne trouve que ces quartiers souffrent de plusieurs problèmes urbains et environnementaux, qui se reflète dans l'apparition du déséquilibre et de la dégradation dans l'environnement urbain, cela est dû à plusieurs facteurs, et parmi les plus important les politiques urbains pour résoudre architectural en Algérie le problème du manque du logement au détriment du côté esthétique et qualitatif de l'immobilier, de plus l'utilisateur de l'espace urbain a une rôle effectif dans l'influence positive ou négative sur l'environnement urbaine , alors la politique d'amélioration urbain et la réhabilitation du parc l'immobilier au niveau national en tant que mécanisme pour résoudre le problème de la détérioration des quartiers résidentiel ce recherche vise à diagnostiquer ce phénomène au niveau de la ville de M'sila en posant la problématique du pourquoi de la détérioration des quartiers résidentiels collectifs on dépit de l'intervention des autorités locales et la mise à disposition des fonds pour les améliorer et d'augmenter leur performance de fonctionnelles.
Mots clés : Les quartiers résidentiels collectifs , politique d'amélioration urbain, réhabilitation, ville de M'sila .

Summary :
The collective residential neighborhoods are considered as a national wealth that is necessary to preserve and maintain, due to their functional value, but what is noted in the Algerian city is that these neighborhoods suffer from a number of urban and environmental problems, which appears in the emergence of deterioration and deformation within the urban environment, these problems emerged due to many factors, the main is that the reconstruction policies in Algeria fakes on solving hosing distress on the benefit of the schematic and the aesthetic and qualitative of the barn real estate also the user of the urban area has an important role in positively or negatively on the urban periphery and from there urban improvement policy and reconsideration the urban area at the national level as a mechanism for processing the problem of deterioration within residential neighborhoods, This recherché aims to diagnose this phenomenon at the level of the M`sila city by posing the problem of what is the reason for the deterioration of collective residential neighborhoods despite the intervention of the local authorities and the provision of funds to improve and increase the level of job performance.
Key words: The collective residential neighborhoods, reconsideration, urban improvement policy, M'sila city .