

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي وبالأبحث العلمي
Ministère de L'enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر اكايمي

العنوان

تسيير السكنات الجماعية بين الاجراءات القانونية والواقع الميداني
دراسة حالة مدينة حمام الضلعة

تحت إشراف:

الأستاذ حجاب مخلوفي

إعداد الطالب:

عبد المجيد ماضي عبد الله يوسف

السنة الجامعية 2016/2015



السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الأهداء

إلى التراب الغالي الذي سيبقى طاهرا مدى الحياة
إلى رمز البطولة والكفاح إلى وطني الأم فلسطين والخليل إلى أقدس
مكان إلى كل شبر من تراب فلسطين الحبيب
إلى بلدي الحبيب الثاني الجزائر الذي عشت في حضنها أحلى أيامي إلي من احتواهم قلبي وأنسوني غربتي
إلى مدرسة الحب ورمز العطاء و منبع العفة و النقاء وقمر يضيئ بريقها السماء أمي
إلي من علمني التحدي و الإرادة وأن أصنع من الفشل نجاح ومن نجاح سماو ورمز للمثابرة و التضحية و الشجاعة في
مواجهة الحياة إلي من رواني من كأس الأخلاق الذي لن نظماً بعده أبدا أباي
إلي من تشتاق عيناى للقاءه إلي أخ اخواي الغاليين في فلسطين أشرف ومحمد حفظهما الله
إلي إخوتي و أخواتي إلي من كانوا أجمل هدية زفت إلي أحوالي و خالاتي في بلدي الحبيب فلسطين إلي أعمامي في الأردن
إلي كل أقاربي في بلاد الغربية الذي شتتنا الاحتلال الغاصب
إلي أعز أصدقائي في فلسطين و الجزائر
إلي كل من ساهم معي في تخرجي . إلي استاذي القدير حجاب مخلوفي
إلي الاستاد دريال قدور الى فوجي الذي اعلم معي في المستشفى
إلى كل من وقف الى جانبي وليد و حسام وجمال والمسعود رحمون و فؤاد و سليم ونادية إلهام و رباب وهشام و محمد و
بلال فيصل وعادل ورايح وسفيان وبوفارس وحسين
إلى من أحبهم قلبي و لم يكتبهم قلبي
إلي كل من أحب فلسطين
إلي من غربتني الأيام عن رؤيتهم
إلي كل من عرفني
فلسطيني و بفتخر



فهرس العناوین

رقم الصفحة	العنوان
المدخل العام	
مقدمة عامة	
01	I - الإشكالية:
02	II - الفرضيات
02	III. أهداف الموضوع وأهميته
02	IV - أسباب اختيار الموضوع:
03	V - منهجية الدراسة:
03	VI - التقنيات المستعملة في إنجاز الدراسة:
03	VII - محتوى المذكرة
الفصل الأول : التسيير	
05	تمهيد
06	I . التسيير
06	1- مفهوم التسيير
07	2- التسيير العمراني
07	3- التسيير الحضري
08	4- التسيير المالي
08	5- مفهوم التسيير القانوني
09	II . العناصر المتكاملة في التسيير
10	III مميزات التسيير
11	IV . أنواع التسيير
11	1-التسيير المباشر
11	2- التسيير الغير مباشر
11	3- التسيير المشترك
11	V . المسير
11	1-تعريف المسير
12	2- العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي
13	VI . الصيانة
13	1- مفهوم الصيانة
14	2- أهمية الصيانة
14	3- أنواع الصيانة
14	أ. الصيانة المخططة
14	ب . الصيانة الوقائية
14	1. الصيانة الوقائية الدورية
14	2. الصيانة الشرطية
15	ج . الصيانة العلاجية

15	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : السكن الجماعي	
16	تمهيد
16	أ - مفاهيم تخص موضوع الدراسة
16	1- مفهوم التدهور
16	2- مفهوم الاستغلال
16	3- مفهوم السكن
17	4- مفهوم المسكن
17	5- الشروط الأساسية للمسكن
17	أ . توفير الحاجة النفسية
17	ب . ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية
18	ج . شروط الوقاية من الحوادث المنزلية
18	6- مفهوم السكن الجماعي
18	إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي
18	1- إيجابيات السكن الجماعي
18	2- سلبيات السكن الجماعي
19	II -أنواع السكن
19	1-السكن الاجتماعي
20	1-السكن الاجتماعي الإيجاري
21	2-السكن الاجتماعي التساهمي
22	2-البيع بالإيجار
22	3- الترقيات العقارية
23	3-1- الترقيات العقارية الخاصة
23	3-2-الترقيات العمومية
24	4- التجزئة الترابية
24	4-1- تجزئات ترابية ذات طابع عمومي
24	4-2- تجزئات ذات طابع خاص
24	III- مراحل السياسة السكنية في الجزائر
24	1- تعريف السياسة السكنية
24	2- سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال
25	3- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال
25	أ-الفترة 1962-1966
25	ب- الفترة الممتدة ما بين 1967-1969 المخطط الثلاثي
26	ت-الفترة الممتدة ما بين 1970-1973 المخطط الرباعي الأول
27	ث-الفترة الممتدة ما بين 1974-1977 المخطط الرباعي الثاني
27	ج-الفترة الممتدة ما بين (1980-1985) 5المخطط الخماسي الأول

27	ح- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط الخماسي الثاني
28	خ-المرحلة الممتدة ما بين 1990 - 1994
28	د-المرحلة الممتدة ما بين 1995-1998
28	ذ-المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005:
29	ر-المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي
29	ز-المرحلة الممتدة ما بين 2009-2014:
29	IV- سياسة التمويل المتبعة في الجزائر
29	1-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
30	2-الصندوق الوطني للسكن
30	V- مجهودات الدولة في مجال السكن
31	VI- السكن الاجتماعي الايجاري
31	1- خصائص السكن الاجتماعي الايجاري
31	2-شروط منح السكن الاجتماعي الايجاري
32	3- تمويل السكن الاجتماعي الايجاري
34	4- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري
35	5- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري
35	6- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري
38	خلاصة الفصل
الفصل الثالث : الاجراءات القانونية المتعلقة بالسكن الجماعي الاجتماعي	
39	تمهيد
39	1. مفاهيم عامة
39	1- مفهوم التشريع
39	2- مفهوم التشريع العمراني
39	3- مفهوم القانون
39	4- مفهوم الأمر
40	5- مفهوم المرسوم
40	6- مفهوم القرار
40	II - الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الجماعي الاجتماعي
40	1- مراحل تسيير السكنات الجماعية الاجتماعية في الجزائر
41	1-1- المرحلة الأولى: تسيير العقارات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، من طرف الدولة
41	1-2- المرحلة الثانية: إنشاء مسيرين جدد
41	1-3- المرحلة الثالثة: تقليص المسيرين
42	1-4- المرحلة الرابعة: تكليف مسير وحيد
42	1-5- المرحلة الخامسة: تحسين القوانين المنظمة
45	2- صيانة السكن الجماعي الاجتماعي
47	3- المرسوم رقم: 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

51	4- المرسوم التنفيذي رقم: 315/09 المؤرخ في 6 أكتوبر 2009، الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها وصيانتها
51	5- القانون رقم 01/11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية
53	6- القانون المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها رقم 06/ 07 المؤرخ بتاريخ 05/13/ 2007
54	خلاصة الفصل
الفصل الرابع : الدراسة التحليلية لمدينة حمام الضلعة	
56	تمهيد
56	1- تقديم المدينة
56	1- نبذة تاريخية عن مدينة حمام الضلعة
56	2- موقع مدينة حمام الضلعة
56	أ- الموقع الإداري
56	ب- الموقع الجغرافي
59	ج- أهمية الموقع
59	3- مراحل التطور العمراني لمدينة حمام الضلعة
59	3-01 - المرحلة التأسيسية
59	3-02 - المرحلة الاستعمارية
59	3-3 - مرحلة الاستقلال 1962 - 1990
60	3-4 - المرحلة الحالية 1990 - الوقت الحالي
60	4- الدراسة الطبيعية
60	4-1 التضاريس
60	4-2 المناخ
62	5- الثروات الطبيعية
62	5-1 الشبكة الهيدروغرافية
63	5-2 الغابات
63	6- الدراسة الاجتماعية السكانية
65	7- الدراسة الاقتصادية
67	8- الدراسة السكنية
68	II- نماذج عن الأحياء السكنية الجماعية
68	1- حي 1 نوفمبر
68	1-1- موقع الحي
68	1-2- مساحة الحي
69	1-3- الاطار المبني
70	1-3-1 - التغيرات المدرجة على السكن
72	1-4- الاطار الغير مبني
72	1-4-1 المنافذ
73	1-4-2- الطرقات و الأرصفة

74	1-4-3- المساحات الخضراء
75	1-4-4- مساحات اللعب
76	1-4-5- مواقف السيارات
76	1-4-6- التأثيث العمراني
77	1-4-7- التجهيزات
77	2- حي 80 مسكن
77	2-1 موقع الحي
77	2-2- مساحة الحي
78	2-3- الاطار المبني
79	2-3-1- التغيرات المدرجة على السكن
81	2-4- الاطار الغير مبني
81	2-4-1- المنافذ
82	2-4-2- الطرقات و الأرصفة
84	2-4-3- المساحات الخضراء
85	2-4-4- مساحات اللعب
85	2-4-5- مواقف السيارات
86	2-4-6- التأثيث العمراني
86	2-4-7- التجهيزات
87	خلاصة الفصل

الفصل الخامس : تحليل نتائج الاستثمارات

88	تمهيد
88	1- تحليل نتائج الاستثمارات لكل من حي 1 نوفمبر وحي 80 مسكن
88	أولا تحليل الاطار البشري
88	1- مهنة رب الاسرة
89	2- المستوى التعليمي لرب الاسرة
91	3- عدد الافراد بالمسكن
92	4- رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري
93	5- هل توجه لكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوها
94	6- التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية
96	ثانيا ا لجانب العمراني
96	1- حالة المسكن
97	2- نوع التعديل على المسكن
98	3- سبب التعديل على المسكن
99	4- الرضى بالمسكن الحالي
101	5- تقييم المساحات الخارجية

102	6- تأثير الشمس داخل الحي
103	7- التهوية داخل الحي
104	8- الصيانة الدورية للحي
105	9- المساحات الخضراء داخل الحي
106	10- وجود مساحات لعب للاطفال
107	11- نظافة الحي
108	II- تحليل المقابلة مع المسؤولين
110	IV- تعميم نتائج الدراسة
111	V - الاقتراحات والتوصيات
112	خلاصة الفصل
114	الخلاصة العامة

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	العنوان	رقم الشكل
9	العناصر المتحكمة في التسيير	1
13	يوضح التأثيرات المتبادلة بين المسير والاطار العمراني	2
19	انواع السكن	3
34	المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الايجاري	4
44	مراحل تسيير السكنات الاجتماعية في الجزائر	5
49	المسيرين الرئيسيين ومكونات السكن الجماعي الاجتماعي	6
50	المراجع القانونية المنظمة لمجال تدخل المسيرين	7
62	تمثيل بياني للمناخ السائد في مدينة حمام الضلعة	8
64	التطور السكاني للمدينة	9
64	يوضح معدلات النمو	10
65	تركز السكان	11
69	دائرة نسبية توضح الاطار المبني والغير المبني	12
70	مخطط الاطار المبني	13
72	مخطط الاطار الغير مبني	14
73	مخطط يوضح منافذ الحي	15
74	مخطط الطرق	16
75	المساحات الخضراء	17
78	دائرة نسبية توضح الاطار المبني والغير المبني	18
79	مخطط الاطار المبني	19
80	مخطط الاطار الغير مبني	20
82	منافذ الحي	21
83	الطرق والارصفة	22
84	المساحات الخضراء	23
89	توزيع ارباب الأسر حسب المهنة	24
90	المستوى التعليمي لرب الاسرة	25
91	عدد الافراد داخل المسكن	26
93	رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري	27
94	هل توجه لكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوها	28
95	يوضح مدى التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية	29
96	حالة المساكن	30
98	نوع التعديل على المسكن	31
99	سبب التعديل	32

100	مدى الرضى بالمسكن	33
101	تقييم المساحات الخارجية	34
102	تأثير الشمس داخل الحي	35
103	التهوية داخل الحي	36
104	الصيانة الدورية للحي	37
105	مدى توفر المساحات الخضراء:	38
106	مدى وجود مساحات لعب للأطفال	39
107	مدى نظافة الحي	40

:

فهرس الجداول

رقم الصفحة	العنوان	رقم الجدول
26	السكنات الجاهزة والسكنات في طور الانجاز	1
27	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973	2
31	انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010	3
60	درجات الحرارة	4
61	معدلات التساقط	5
63	التطور السكاني لمدينة حمام الضلعة و معدلات النمو	6
66	الجانب الصناعي	7
67	مختلف احياء السكن الجماعي في مدينة حمام الضلعة	8
69	التوزيع النسبي لمساحة الحي	9
69	عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة	10
77	التوزيع النسبي لمساحة الحي	11
78	عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة	12
88	توزيع ارباب الاسر حسب المهنة لكلا الحيين المدروسين	13
90	المستوى التعليمي لرب الاسرة	14
91	عدد الافراد في المسكن	15
92	الإقامة السابقة للأسر المستفيدة من هذه السكنات	16
94	سبب تغيير مكان الإقامة	17
95	مدى التواصل بين الجيران	18
96	حالة المسكن	19

97	نوع التعديل على المسكن	20
98	سبب التعديل على المسكن	21
100	مدى الرضا بالمسكن الحالي	22
101	تقييم المساحات الخارجية	23
102	مدى تأثير الشمس داخل الحي	24
103	النهوية داخل الحي	25
104	الصيانة الدورية للحي	26
105	مدى توفر المساحات الخضراء داخل الحي	27
106	مدى وجود مساحات اللعب للاطفال	28
107	نظافة الحي	29

فهرس الصور

رقم الصفحة	العنوان	رقم الصورة
71	فتح ابواب للخروج من الجهة الخلفية للعمارة	01
71	بناء شرفة فوق احد سطوح العمار	02
71	غلق النوافذ والشرف واحاطتها بالواقى الحديدي	03
71	غلق فتحات التهوية	04
71	توضح تدهور مدخل العمار	05
73	المنفذ الجنوبي للحي	06
73	المنفذ الجنوبي الغربي	07
74	طريق رئيسي متدهور	08
74	حالة الطرق داخل الحي	09
74	توضح طريق ورصيف غير مهني	10
75	توضح حالة المساحات الخضراء	13,12,11
76	توضح صف السيارات على الرصيف	14
76	توضح مواقف غير مهياًة	15
76	حاوية نفايات	16
80	غلق الشرفة والنوافذ بالواقى الحديدي	17
80	احاطة احدى النوافذ بجدار	18
80	قدم الطلاء	19
82	منفذا لحي	20
83	رصيف غير مهياًة	21
83	حالة سيئة للطريق داخل الحي	22
84	توضح حالة المساحات الخضراء	25,24,23
85	حالة مواقف السيارات	26
85	صف السيارة على الرصيف	27
86	حاوية القمامة	28

مقدمة عامة :

الانسان كائن اجتماعي بطبعه وهذا ما ساعد على ظهور التجمعات السكانية التي كبرت إلى أن أصبحت عبارة عن مدن ذات كثافة سكانية عالية ، ومع تزايد حركة النزوح إليها والنمو الديموغرافي الكبير فيها تأثرت سلبا، وذلك بنقص الأراضي المخصصة للبناء وتزايد الطلب على السكن ومن هنا ظهرت فكرة السكن الجماعي.

ومن أجل التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر صار العمل على سد العجز المسجل بشتى الطرق والوسائل المتاحة أولوية من الدرجة الأولى ، فالتفكير كان منصب على العدد والكم وأهملت أمور كثيرة كالتسيير والصيانة وهذا ما أدى إلى التدهور الكبير الذي يعاني منه قطاع السكن الجماعي في الجزائر .

ومن أجل تلبية احتياجات السكان وخلق مجال سكني جماعي يتلاءم مع السكان قامت الجزائر بسن مجموعة من القوانين التي من شأنها القضاء على المشاكل في هذا القطاع ، ولكن ومن خلال ما نلاحظه من تدهور في هذا القطاع نستنتج أن هاته القوانين غير مطبقة .

ومن بين الاحياء التي تعاني من التدهور على غرار باقي السكنات الجماعية في الجزائر الجماعية في بلدية حمام الضلعة والذي نسعى في دراستنا هاته إلى تحسينها والارتقاء بها من خلال تطبيق الإجراءات القانونية .

I - الإشكالية:

يعد السكن الجماعي من أهم الصيغ التي تم انتهاجها في ميدان الإسكان بالجزائر وقد وضعت الدولة عدة قوانين من أجل تسيير هذا النوع من السكن ومن بين هاته القوانين القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 والذي نص على عملية التنازل عن أملاك الدولة وانسحابها من عملية التسيير تاركة المجال للشركاء في الملكية للقيام بتسيير عماراتهم مما انجر عنه العديد من التجاوزات أهمها الاستحواد اللاشعري على الأملاك المشتركة وإنجاز أشغال بناء سواء بالتعديل أو بالإضافة كتحويل الشرفات إلى غرف وتحويل المساحات الخضراء المحاذية للعمارات إلى مخازن وبساتين ، حيث أن هاته المخالفات تشكل انتهاكا للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي أكدت على ضرورة الحفاظ على الجانب الجمالي للعمارات وتجانسها مع محيطها العمراني .

ومن مظاهر التدهور أيضا انعدام الانارة في السلالم وتحطم أبواب العمارات واهتراء قنوات الصرف الصحي وأنابيب المياه الصالحة للشرب وأنابيب الغاز وكان هذا نتيجة حتمية للعديد من التراكمات نذكر منها غياب الوعي بأن العيش المشترك يستوجب الالتزام بالحفاظ على ما هو مشترك بين الجميع ومن بين الأسباب أيضا نقص إن لم يكن غياب الهياكل التي حددها القانون لتسيير الأجزاء المشتركة في السكن الجماعي والمتمثلة في جمعية الشركاء في الملك واستقرار فكرة أن مؤسسات الدولة هي التي تتكفل بالتسيير وكذلك غياب منهجية واضحة للصيانة من طرف الدولة .

ونحن في دراستنا هاته اهتمنا بالإجراءات القانونية التي وضعتها الدولة من أجل تسيير هذا النوع من السكن والارتقاء به.

من خلال ما سبق يمكننا أن نطرح جملة من التساؤلات كما يلي :

- 1- ما هو السبب الحقيقي لتدهور السكن الجماعي ومن المسؤول عن تسييره؟
- 2- ما مدى تطبيق الإجراءات القانونية في السكن الجماعي ؟
- 3- كيف يتم الارتقاء بالاحياء الجماعية بالاعتماد على الإجراءات القانونية ؟

II - الفرضيات:

- 1- لا مبالاة للسكان بالأجزاء المشتركة من السكن الجماعي، واتكالهم على السلطات المحلية في التسيير أدى الى تدهور المساكن (الأجزاء المشتركة)
- 2- القوانين المنظمة لعملية تسيير السكن الجماعي لا تحدد اليات التنسيق بين مختلف المتدخلين وغياب الرقابة، وعدم اشراك السكان في عملية التسيير سبب في تدهور هاته العملية.
- 3- عدم وجود حملات توعية للسكان للتعريف بحقوقهم وواجباتهم تجاه الملكية المشتركة في السكن الجماعي أدى الى تدهور المساكن (الأجزاء المشتركة)

III. أهداف الموضوع وأهميته:

لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة الهدف المتوخى من خلال بحثنا هذا يتمثل فيما يلي :

- 1- المساهمة في الدراسات والبحوث التي تناولت تسيير السكن الجماعي وإثرائها ورؤيتها بوجهة نظر جديدة أي من خلال الإجراءات القانونية .
- 2- تلبية احتياجات السكان بخلق مجال سكني يتلاءم مع السكان وذلك بتطبيق القوانين

IV - أسباب اختيار الموضوع:

ظاهرة السكن الجماعي تمس أغلب مدننا ولكن بدرجات متفاوتة ومظاهرة مختلفة ، والاحياء الجماعية الاجتماعية في بلدية حمام الضلعة هي من بين الأحياء التي تعاني من ظاهرة التدهور وسبب اختيارنا لهذا الموضوع هو التعريف بالظاهرة واستخراج أهم الأسباب وربطها بالإجراءات القانونية من أجل معالجة هذا التدهور وبالتالي تعميم النتائج المحصل عليه في اطار هذا البحث لتشمل كل الاحياء السكنية الجماعية بالجزائر .

V - منهجية الدراسة:

إن اختيار المنهج المناسب هو أفضلية مسبقة للبحث من أجل الوصول إلى نتائج ناجعة وقد كان لزاما علينا ونحن نحاول دراسة موضوع تسيير السكن الجماعي بين الإجراءات القانونية والواقع الميداني أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث وهو المنهج التشخيصي التحليلي والمنهج النقدي ، أين يتمكن الباحث بالوصف المنظم للظاهرة ثم تأتي مرحلة التحليل باستعمال الأدوات المختلفة .

VI - التقنيات المستعملة في انجاز الدراسة :

من أجل الوصول إلى النتائج والأهداف المسطرة اعتمدنا على التقنيات التالية :

- 1- الملاحظة : الملاحظة والمعاينة الميدانية من أجل التشخيص العملي للظاهرة .
- 2-المقابلات الشخصية وهي اجراء مقابلة مع سكان الحي والهيئات المعنية بالسكن الجماعي .
- 3- استمارة الاستبيان من أجل معرفة آراء سكان الحي .
- 4- الوسائل : الكتب والرسائل الأكاديمية ، المجلات ، الجريدة الرسمية : وهذا من أجل التزود بالمعلومات النظرية ، ادراك الابعاد والمعايير التنظيمية والتقنية والقانونية ، المخططات.
- 5- الصور الفوتوغرافية: هي تثمين لمصادقية البحث وقياس حجم التدهور.

VII- محتوى المذكرة :

المذكرة بعنوان - تسيير السكنات الجماعية بين الاجراءات القانونية والواقع الميداني دراسة حالة مدينة حمام الضلعة - وسيتم التطرق الى أهم جوانب الموضوع ودراستها وذلك وفق عدة فصول كما يلي :

1-مقدمة عامة .

2-الفصل التمهيدي: وفيه تقديم عام للبحث المتمثل في إشكالية البحث والتساؤلات والأهداف وأسباب اختيار الموضوع ومنهجية الدراسة.

3- الفصل الاول : التسيير

تطرقنا في هذا الفصل الى أهم المفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالتسيير .

4-الفصل الثاني: السكن الجماعي

نتطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم عامة تخص السكن الجماعي وسوف نتعرف إلى أنواعه وبالخصوص السكن الاجتماعي الايجاري، ونمر بمراحل السياسة السكنية.

5- الفصل الثالث : الاجراءات القانونية المتعلقة بالسكن الجماعي

نعرض في هذا الفصل أهم الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير وصيانة السكن الجماعي يتبعه تحديد لمفهوم الملكية المشتركة وكذلك تحديد أصناف طرق وشبكات التهئة العمومية وكيفية التكفل بها وصيانتها يليه القانون المتعلق بالبلدية والقانون المتعلق بالمساحات الخضراء.

6- الفصل الرابع : الدراسة التحليلية لمدينة حمام الضلعة

سننترق في هذا الفصل إلى تقديم مدينة حمام الضلعة ودراسة وتحليل احدى السكنات الجماعية الاجتماعية.

7- الفصل الخامس :تحليل نتائج الاستثمار

سنقوم في هذا الفصل بتحليل نتائج الاستثمار المقدمة للسكان وكذا للمسؤولين ، ثم تحليل الفرضيات ومن ثم طرح الاقتراحات والتوصيات .

تمهيد:

التسيير قديم قدم الانسان نفسه ، وقد ظهر منذ أن بدأ الانسان بتحديد أهداف معينة والعمل على تحقيقها، فهو ذو أهمية بالغة في جميع العلوم كعلم العمران وعلم الاجتماع الحضري وعلم الاقتصاد والسياسة... الخ، ونظرا لأهمية هذا المصطلح وكذلك للمشاكل الكثيرة التي تعاني منها المدينة في جميع القطاعات وخاصة في قطاع السكن الجماعي بسبب غياب التسيير تطرقنا في هذا الفصل الى أهم المفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالتسيير مع الحرص على أن تكون المعلومات المقدمة شاملة وواضحة.

I . التسيير :

1- مفهوم التسيير :

هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة والمتكاملة والتي تشمل أساسا التخطيط ، التنظيم ، التوجيه ، الرقابة ، فهو تحديد للأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية ، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فرضا ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي ، فالرقابة لا بد وأن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحها وهذا يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات والإجراءات وغيرها من الخطط، أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وهكذا عملية دائرية.¹

لقد تعددت تعاريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية حيث عرفه تايلور Taylor بأنه علم مبني على قوانين وقواعد وأصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانية.

وحسب سيمون h.simon فان التسيير والشؤون التسييرية يجب أن نفكر فيها كعمليات أخذ قرار بقدر ما هي عمليات تتطوي على فعل .

إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث أنه لا يشير إلا إلى مجموعة التقنيات في عملية التسيير ، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب المصطلح الإنجليزي "management" فإنه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات والكفاءات القيادية التي يجب أن تتوفر عليها المسير.²

إن عملية التسيير عملية معقدة تحتاج إلى مسير ناجح وكفاء والذي بدوره يحتاج إلى أدوات واليات تساعده في العملية التسييرية واتخاذ القرار .

¹ محمد رفيق ، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، ص 5 .

² عبد الرزاق حبيب ، اقتصاد وتسيير المؤسسات ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 ، ص 103 .

2- التسيير العمراني :

يعبر عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة ، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.¹

3- التسيير الحضري :

يمكن أن نعرفه على أنه تهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للمجتمعات بالنشوء والترعرع وتحقيق أمانها محافظا على التراث القديم بما فيه من قيمة أو مغزى واضح وهو أيضا مجموعة العمليات التي سيجرى من خلالها تطوير المدينة وتكون منسقة وكاملة تشمل أساسا التخطيط التوجيه ، الرقابة .²

إن الإشكالية الكبرى في التسيير الحضري تكمن في صعوبة اعداد استراتيجية يمكنها التوفيق بين العامل الاجتماعي والعامل المكاني ، ومع كل هذا فان إعداد استراتيجية وكذا تقويم تطورات النسيج العمراني والسهر على انسجامه وكذا الحرص على العنصر النوعي في الاطار المبني ماهي إلا مرحلة أولى ، والمرحلة الموالية تتمركز على وضع سياسة حضرية تخضع للتصور والتخطيط والعقلانية .³

فالتسيير الحضري هو تجسيد على أرض الواقع لعمل جهاز مراقبة بالاعتماد على سياسة حضرية معينة من أجل إيجاد حل لمشكلة حضرية ما .

والتسيير الحضري هو استراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية ، بحيث يتاح للأنشطة والخدمات أفضل توزيع جغرافي ، وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية ، ويتم ذلك من خلال دراسة جميع أنواع الموارد

¹ خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2005، ص 37 .

² Brahim Ben Yousef ،Analyse Urbaine éléments De Métrologie·office des publications universitaires·1995· p6.

³ Latifa ferhata·Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine· thèse de magistère· EPAU· Alger· 1998· p50.

والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة ، ومن ثم إمكانية توجيه هذا التطور ¹.

4- التسيير المالي :

هو عبارة عن التمويل المالي للمشاريع العمرانية ، ويكون هذا التمويل على مستوى التخطيط والتنفيذ ، وفي الأخير بعد انجاز المشاريع يكون على مستوى الصيانة .

5- مفهوم التسيير القانوني:

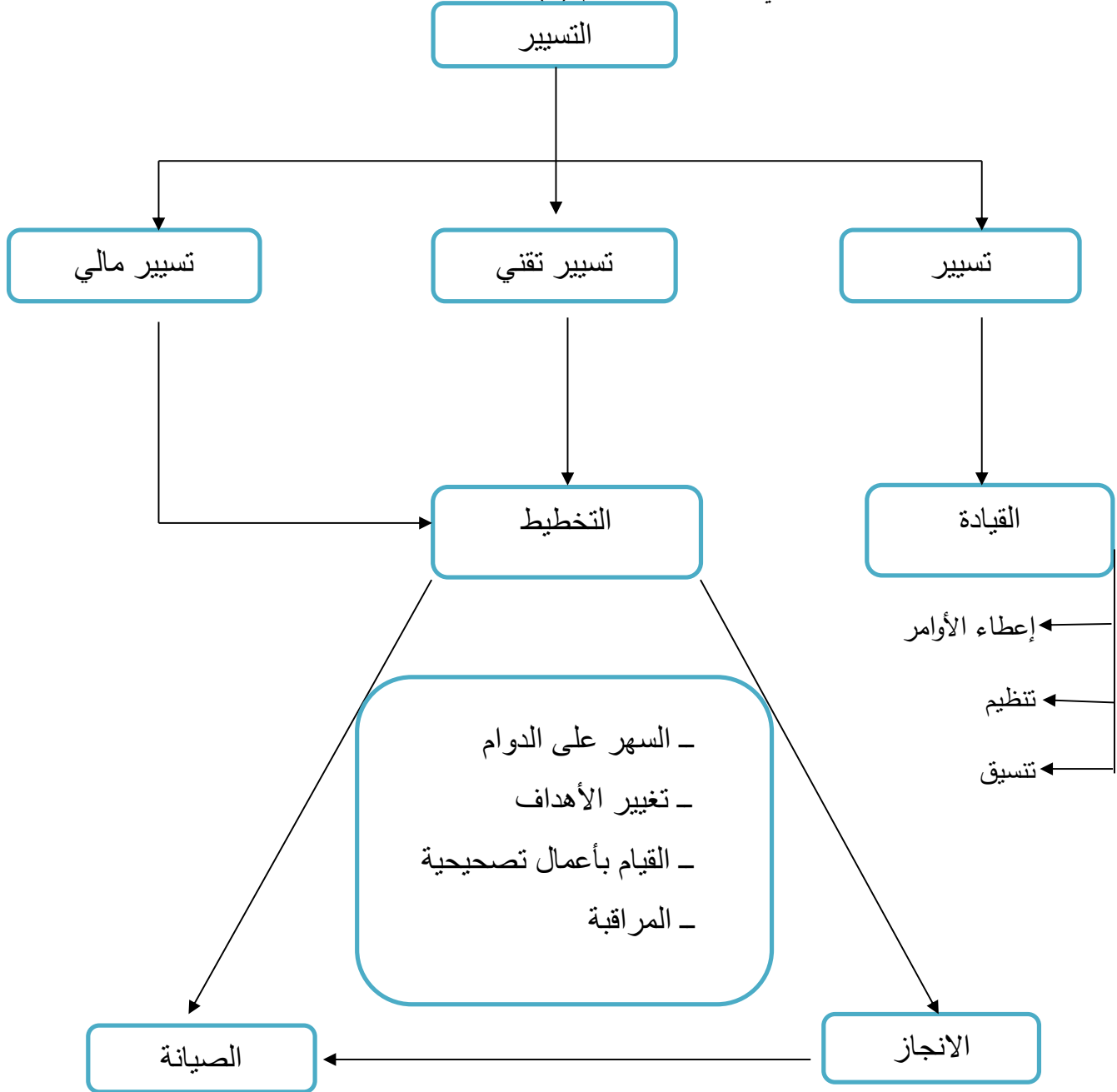
حسب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، وحسب المادة 6 فهو:

- ◆ تأجير المساكن والمحلات ذات الاستغلال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
 - ◆ تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
 - ◆ المحافظة على العقارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
 - ◆ إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
 - ◆ تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.
 - ◆ ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة بها، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
 - ◆ كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.
- أما كلمة تسيير، في بحثنا فنقصد بها كل العمليات الإدارية، التقنية، التشريعية، التي تهدف بالدرجة الأولى إلى إنجاز الإطار المبني والغير مبني في آن واحد، والقيام بكل الإجراءات القانونية،

¹ عبد الله أبو عياش ، إسحاق يعقوب القطب ، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، وكالة المطبوعات ، الكويت، 1998، ص94.

من أجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانتته، بعد استلامه، حتى لا يتدهور، وذلك بغية إيجاد مناخا اجتماعيا وبيئيا ملائما للحياة الاجتماعية داخل الحي.

II . العناصر المتحركة في التسيير: شكل رقم (1):



المصدر: خليل الشماخ، مبادئ الإدارة، دار الميسرة للنشر والتوزيع عمان، 1999 ص 24 .

III. مميزات التسيير:

أ. التسيير علم وفن ، يعرف بكونه مجموعة من مختلف العلوم بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة:(تكوين ، سمات القائد ، قدرة الاتصال ، معرفة المهام ، قدرة التأثير) إن التفكير التسييري عرف تطورا هائلا بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين : كالاقتصاد، المحاسبة، الرياضيات، علم النفس ، علم الاجتماع، العلوم السياسية والاتصال، الاعلام الالي،الانثروبولوجيا .

ب . التسيير مبني على وضائف تتأثر فيما بينها وتكون وحدة متماسكة، لهذا نستطيع أن نخطط عمليات التنظيم والإدارة والرقابة كما نستطيع أن ننظم عمليات التخطيط والقيادة والمراقبة وهكذا للوظائف الأخرى.

ج . يتطور التسيير حسب دورة متواصلة ، ولكي يتم تحقيق بقاء المؤسسة يجب على عجلة التسيير أن تتجدد بصفة متواصلة خلال الزمن حسب التسويات المطلوبة.

د . التسيير مبني على تقارب تيارين هما العقلانية والإنسانية لدمج ثقافة المؤسسة.

هـ . التسيير تطابق مع الأداء وهذا يتضمن ثلاثة عناصر:

. تحقيق مشروع معقد يستلزم علينا مساهمة أكثر من عامل واحد .

. دور المسير يكمن في تحديد الاتجاه الدقيق لممارسة عملية ما .

. البحث عن الفعالية هي من متطلبات الكل في كل لحظة .

و. للتسيير أبعاد وتطبيقات عالمية .

ز. نستنتج أن للتسيير مناهج عدة عامة وخاصة تكون تابعة للمشكل المدروس.¹

¹ عبد الرزاق حبيب، مرجع سبق ذكره، ص 105 .

IV . أنواع التسيير:

استنادا للمراسيم التنفيذية 666/83، 147/91 و 154/97، يوجد ثلاثة أنواع من التسيير:

1- التسيير المباشر:

هو الذي يكون فيه التدخل مباشرا دون تكليف أي هيئة ويضمن من طرف صاحب المشروع والذي يأخذ على عاتقه مختلف الأعمال والخدمات التي تضمن السير الحسن للمشروع.

2- التسيير غير المباشر:

هو الذي توكل فيه العملية لهيئة مكلفة بالتدخل قصد المراقبة والتوجيه يلجأ إليها صاحب المشروع.

3- التسيير المشترك:

وهو الذي يتقاسم فيه متدخلين أو أكثر العملية كل بوسائله الخاصة ووقته وزمانه المحدد ، ضمن علاقة التنسيق والتكامل التي تربطهم .

V . المسير:

1- تعريفه:

يقول دروكر Drucker أن المسير هو هيكل المجتمع حيث أن هذا الأخير لا يتحدد بالأغلبية ولكن بالقيادات .

حسب هذا التعريف فان المسيرين هم فئة قليلة تسيير الأغلبية بحيث يساهمون في توفير الجو المناسب الذي يتم فيه استغلال الإمكانيات المتاحة بطريقة مثلى ، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين وتنظيم الإجراءات في عدة مجالات¹.

وهو الشخص المعنوي الذي يملك الوسائل المادية والقانونية التي تمكنه من الحفاظ على الإطار العمراني وضمان استمرارية الحياة الطبيعية داخله عن طريق العمليات المختلفة والمتنوعة.

¹ طريق شوقي ، السلوك القيادي وفعالية الإدارة ، مصر ، 1994 ، ص 26 .

وهو حسب المنجد (DUBOIS Claude: op. cit.,456)، "المكلف بعملية التسيير"؛ وهو المفهوم الذي نقصده في هذا البحث. يمكن أن يكون المسير شخصا طبيعيا أو معنويا. من أهم المسيرين المعنويين نجد:

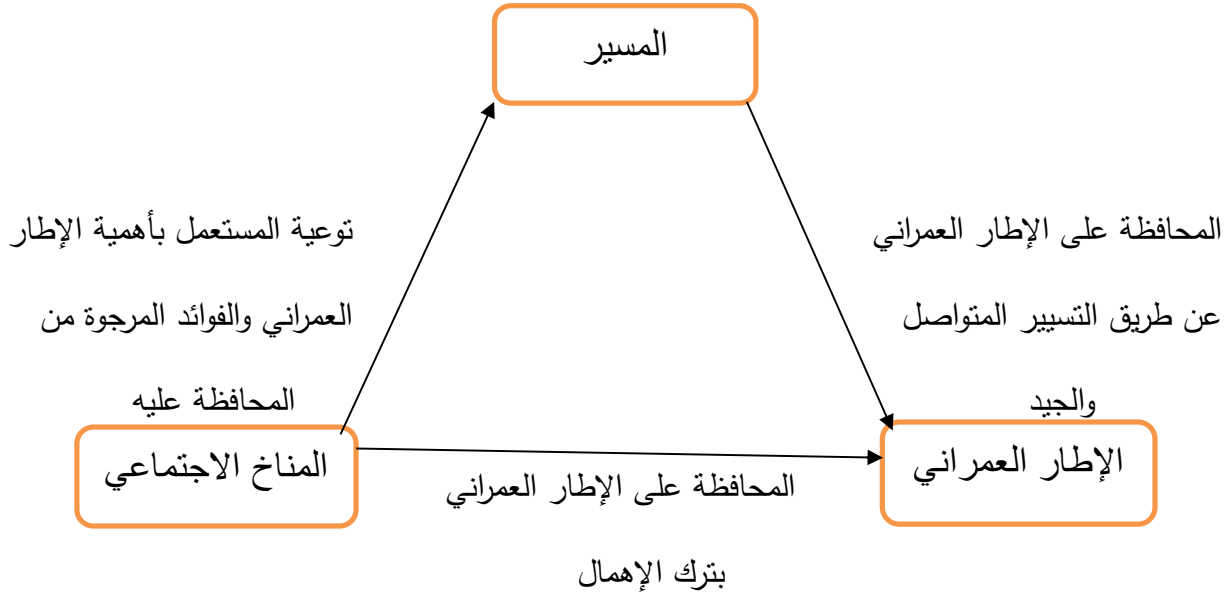
- ديوان الترقية والتسيير العقاري؛ الذي يديره، حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي، رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، مجلس إدارة ومدير عام. البلدية، يمثلها رئيس وأعضاء المجلس الشعبي البلدي. أما المسيرين الطبيعيين فنجد:

- متصرف العمارة، تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 666/83، في إطار الملكية المشتركة. - القائم بإدارة الأملاك العقارية، تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 154/97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية. (يمكن للقائم بإدارة الأملاك العقارية أن يكون شخصا معنويا).

2- العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي:

إن الملاحظ لواقع الحياة في المدن يكتشف علاقة تأثير متبادلة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي، فالمسير يؤثر بنوعية تسييره ، فالقدرة والكفاءة على الاشراف والادارة وامتلاك المعلومات التقنية والفنية وامتلاك الوسائل المادية والقانونية، هذا من شأنه أن يؤثر إيجابيا على المحيط العمراني.

الشكل رقم (2) : يوضح التأثيرات المتبادلة بين المسير والاطار العمراني والمناخ الاجتماعي .



المصدر: جعيجع الهاشمي ، تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع، 2011

VI . الصيانة :

مهما بلغت دقة أنظمة التصميم والتشييد فانه من غير المتصور إنتاج مباني لا تحتاج إلى صيانة فجميع العناصر المكونة للمبنى لها عمر افتراضي تتباين من عنصر إلى آخر مما يوجب عملية التنظيم والإدارة والتنفيذ لأعمال صيانة المباني من خلال منظومة متكاملة، فهي ترفع من مستوى الأداء للمبنى وتزيد عمره .

1- مفهوم الصيانة:

الصيانة هي إصلاح التلف الناتج عن الاستعمال أو الإهمال وهي كذلك الوقاية من التلف لتجنب وقوعه والمحافظة على قدرة أداء العمل¹.

بالتالي فان الصيانة تعد عملية تقنية تأتي بعد الإنجاز قد تكون يومية أو على فترات منتظمة.

إن صيانة السكنات الجماعية أصبحت ضرورة حتمية لما تشهده من تدهور.

¹ احمد طرطار، الترشيد الاقتصادي للطاقت الإنتاجية في المؤسسة ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر 1993 ، ص 5 .

2- أهمية الصيانة :

- واقع السكنات الجماعية يبرز أهمية وأبعاد عملية الصيانة ويمكن تلخيص أهمية العملية فيما يلي:
- . التقليل من تدهور السكنات الجماعية .
- . حماية البيئة العامة للأحياء السكنية الجماعية .
- . الصيانة والمتابعة الدورية تقلل من تكاليف عمليات التدخل الكبرى كالتهيئة .
- . زيادة عمر المباني والحفاظ على القيمة الاستثمارية لها .

3- أنواع الصيانة :**أ. الصيانة المخططة:¹**

يقصد بها الصيانة التي تنظم أعمالها وتنفذ بناء على الدراسة المسبقة والرقابة المحكمة.

ب . الصيانة الوقائية :²

إن الأساس الذي تنطلق منه عملية الصيانة الوقائية هو التفكير المسبق والاستعداد للحالات الطارئة قبل وقوعها ، أي أنها تقوم على تخطيط مسبق ، وتنقسم إلى:

1. الصيانة الوقائية الدورية :

وذلك بالمتابعة الدورية والمنكررة ، ومن إيجابياتها أن كل العمليات مبرمجة مسبقا مما يمكن من معرفة أماكن الخلل ومعالجتها ، ومن سلبياتها تكاليف العملية مرتفعة بسبب الدورية والاستمرارية .

2. الصيانة الشرطية :

وتتمثل في مجموع العمليات التي تهدف إلى التنبؤ لمظاهر التدهور انطلاقا من التحليل والمتابعة الدورية.

¹سونيا محمد البكري ، تخطيط وإدارة الإنتاج ، الدار الجامعية ، الإسكندرية، مصر ، ص 237 .
²صلاح الشناوي ، إدارة الإنتاج، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر ، 2000 ، ص 200 .

ج . الصيانة العلاجية :

ويقصد بها عمليات الصيانة اللازمة عند فقدان أو خلل على مستوى الوظيفة المنوطة بعنصر ما .

خلاصة الفصل :

إن الاهتمام بالتسيير ضرورة لا مناص منها وهذا من أجل الارتقاء بمستوى الحياة الحضرية والرفع من المستوى الاجتماعي والإطار المعيشي العام للسكان ، وعليه فإن عملية تسيير وصيانة السكن الجماعي أصبحت حتمية أملتتها وضعية هذا الأخير .

وقد تطرقنا في هذا الفصل إلى مجموعة المفاهيم والمصطلحات العامة التي تخص التسيير والصيانة ، حيث أردنا أن تكون مدخلا لموضوع دراستنا وهدفنا من خلال ذلك هو تبسيط هذه المفاهيم للقارئ .

تمهيد :

إن مشكلة السكن أصبحت من المشاكل العالمية التي يصعب حلها، والجزائر على غرار جميع بلدان العالم تعاني من أزمة السكن، ومن أجل القضاء عليها وسد العجز المسجل وكذلك من أجل تلبية الطلب المتزايد للمواطنين على السكن انتهجت الجزائر سياسات متعاقبة ، ومن بين هاته السياسات السكن الجماعي الذي يعتبر من الحلول العصرية للقضاء على أزمة السكن .

ومن هنا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم عامة تخص السكن الجماعي وسوف نتعرف إلى أنواعه وسوف نمر بمراحل السياسة السكنية في الجزائر منذ مرحلة العهد الاستعماري إلى المرحلة الحالية

1 - مفاهيم تخص موضوع الدراسة :

1- مفهوم التدهور:

هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع المجال العمراني أو جزء منه ، ويؤدي إلى فقدان قيمته وخصائصه مما يؤثر مباشرة على نوعية الحياة ، هذا التدهور له مسببات ناتجة عن الفعل الإنساني (الإهمال ، سوء التسيير، سوء التخطيط ، غياب التهيئة المختلفة ، نقص الوعي) وله مسببات أخرى طبيعية ، وأهم الجوانب التي يمسه هذا التدهور هي : المباني ، المجال الخارجي ، المحيط¹.

2- مفهوم الاستغلال²:

إن الاستغلال يعني استخدام شيء ما (مكان ، مرفق ، بناية ...) من طرف الأفراد أو الجماعات ، وعندما تتكرر عملية الاستخدام بنفس الأشكال والنمط يمكن لهذا الاستعمال أن يتحول إلى عرف أو عادة .

3- مفهوم السكن:

- إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة³

¹ بوقرة عبد الرزاق ، تسيير الفضاءات الحضرية داخل الأحياء السكنية الجماعية ، مذكرة ماستر ، جامعة المسيلة ، 2014 ، ص 12 .

² إدريس نوري ، استعمال المجال العام في المدن الجزائرية ، مذكرة ماجستير ، 2007 ، ص 12 ، 14 .

³ J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 P 10

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نيفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة⁴.

4- مفهوم المسكن :

المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء أو جزء منه مخصص لسكن عائلة واحدة سواء كان هذا المبنى من دور واحد أو من عدة أدوار، فالمسكن يتكون غالباً من غرف سكنية مركزة في ثلاث أجزاء رئيسية هي :⁵

- جزء للنوم : ويشمل حجرات النوم للوالدين والأولاد والضيوف .
- جزء الاستقبال : ويشمل الحجرات الصالون والمعيشة والجلوس والطعام .
- جزء الخدمة : ويشمل حجرات المطبخ والحمامات والسلالم والممرات والمداخل .

5- الشروط الأساسية للمسكن :

حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات والخدمات الضرورية واللوازم المطلوبة ومتطلبات الراحة ، وفي هذا كله يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن وقد صنف محمد خيضر توفيق هذه الشروط إلى ثلاثة :⁶

أ . توفير الحاجة النفسية : وتتمثل في

- . التهوية والاضاءة والتدفئة والتكييف لكل زاوية من زوايا المسكن .
- . تجنب حدوث الضوضاء داخل المسكن .
- . توفير مجالات كافية للرياضة ولعب الأطفال .

ب . ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية من خلال :

- . تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب والاستعمال المنزلي .

⁴ Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975, P 189.

⁵ سهام وناسي ، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009 ، ص 114 .

⁶ توفيق محمد خيضر ، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 1992 ، ص 119 .

- . التخلص من الفضلات بأنواعها بطريقة صحية عن طريق جمعها ونقلها إلى أماكن مخصصة لها .
- . مكافحة جميع أنواع الحشرات التي تساعد على انتشار الأمراض .
- . تخصيص غرفة نوم لكل فرد من الأسرة لتجنب الازدحام والأمراض التنفسية والجلدية والمعدية .

ج . شروط الوقاية من الحوادث المنزلية :

- . إقامة المسكن على أرضية صلبة وثابتة .
- . تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة ، والاعتماد على مواد صلبة وصالحة لها قدرة التحمل لأطول مدة .
- . توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق وحوادث الكهرباء والغاز .
- . إجراء كل الصيانات الضرورية للمرافق والتوصيلات الكهربائية والمجاري الصحية

6- مفهوم السكن الجماعي :

نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات ، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي .⁷

ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (نصف جماعي وفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من اثنين .

إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي:⁸

1- إيجابيات السكن الجماعي:

- انخفاض كلفة السكن.

- مدة البناء قصيرة.

- وفرة الفضاءات الخارجية.

2- سلبيات السكن الجماعي:

- صعوبة التسيير والإدارة.

- نقص الجانب الأمني وخطر الكوارث الطبيعية والتلوث البيئي.

⁷ Pierre laborde، les espace urbaines dans le monde، collection nathan université، france، 1992، p 92.

⁸ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2010، ص8.

- ارتفاع نسبة الكثافة السكانية.

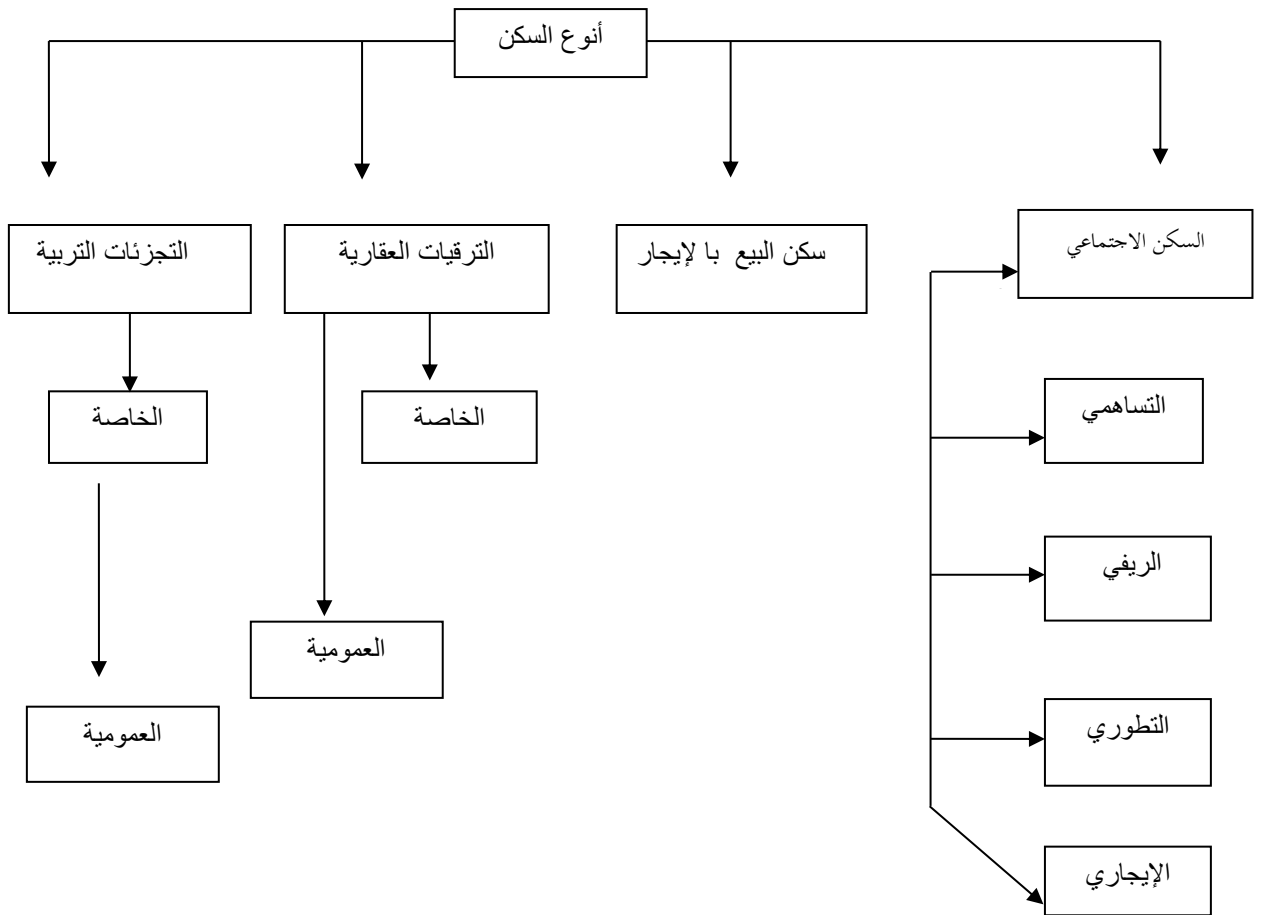
- قصر مدة حياة المباني.

II - أنواع السكن:

قطاع السكن هو من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية ، وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ، فهو يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الزراعة والصناعة والتشغيل... الخ

وللسكن العديد من الأنواع يوضحها الشكل التالي :

الشكل رقم (03) يبين أنواع السكن:



1 - السكن الاجتماعي الجماعي:

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن.

أنواعه:

. السكن الاجتماعي الايجاري

. السكن الاجتماعي التساهمي .

1-السكن الاجتماعي الايجاري:

يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة

2008 ، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم

تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في

سكنات غير لائقة ، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات

منفعة عامة⁹.

- لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن تابع للقطاع العمومي ولم يحصلوا على أية إعانة للسكن.

- عدم امتلاك بناية مخصصة للسكن في حالة بناء مسكن جديد .

-امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حال طلب الإعانة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود

2-السكن الاجتماعي التساهمي:

تعريفه:هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على الملكية وذلك

بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة .

أو هو مسكن يتم انجازه أو شراؤه بإعانة مالية تمنحها الدولة تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك

وفق المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 04/10/1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل

السكن (LNC) في إطار الدعم المالي للأسر.

-خصائصه :

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ،نصف جماعي أو فردي.

- يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف

الآخر بأربع غرف .

- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من

إعانة مالية حسب الدخل .

- شروط الاستفادة منه :

- عدم استفادة المترشح وزوجه من سكن من الحضيرة العقارية أو من إعانة مالية موجهة للسكن.

- عدم ملكية بناء مخصص للسكن .

⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 .

- دخل المستفيد لا يتعدى (05) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

2- البيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في أبريل 2001 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 انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد .

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره .

خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

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

- وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية .

- شروط الترشح:

- عدم الاستفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية أو لإعانة مالية .

- عدم امتلاك مسكن خاص.

- لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

- الإجراءات:

- يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره .

- تقديم دفعة مالية تقدر ب25% على الأقل من ثمن المسكن .

- يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

3- الترفقيات العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية .

وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات.

مع أن تكاليف بناء المساكن تكون من أموال المستفيدين الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات

المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن ¹⁰.

¹⁰ - اقتباس من موضوع السكن الترقوي لسنة اولي ماجيستير من اعداد صغيري جمال و بن عطية محمد

-خصائصها :

- توجه للفئة الميسورة الحال قادرة على تسديد مبالغ معتبرة طلبا لنوعية مميزة من المساكن.
- توفير الوقت للمستفيد بتوفير مسكن ملائم لا يحتاج إلى انتظار انجازه و الوقوف على مختلف مراحل الانجاز.
- يتمتع المرقي بحرية أكبر في اختيار مواد البناء والتصاميم المميزة لأن مشكلة السعر لا تطرح بشكل كبير .

-المستفيدون:

يمكن لكل شخص أو هيئة اقتناء مساكن الترقيات العقارية إذ كان بإمكانه دفع ثمنه دفعة واحدة أو على شكل دفعات.

-أنواعها:

3-1- الترقيات العقارية الخاصة:

- في قانون مارس 1986 خاص بالترقية العقارية تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو طبيعي لانجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن والمخصص للبيع أو لكرام وهي عناصر تشجيعية تتمثل في¹¹:
- أ . إمكانية شراء الأراضيات لدى البلديات.
 - ب. الحصول على القرض يمكن أن يصل إلى 50% من عملية الإنجاز.
 - ج. إنشاء ضريبة واحدة ملائمة.

3-2- الترقيات العمومية:

الترقية العمومية تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين: المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكرام.

ويعد إلغاء هذا القانون (86-07) بسبب عدم قدرته لإستجابة الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقيوية وأثبت محدوديته وقد سجل إنجاز 12000 مسكن فقط في سنة 1992.

مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري.

هذا المرسوم التشريعي يحصر النشاط العقاري في السكن فقط كما في السابق بل هو أوسع من ذلك ويمكن أن يتضمن مجموعة من العمليات التي تخص إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الكرام أو الحاجيات الخاصة يمكن أن تكون محلات للاستعمال السكني أو التجاري أو الصناعي.

¹¹ مرجع سابق صغيري جمال وبن عطية محمد .

4- التجزئة الترابية:

هي عبارة عن مساحة عقارية مقطوعة من حيز فيزيائي تابع لمنطقة حضرية ما.¹²

-أنواع التجزئات الترابية:

4-1- تجزئات ترابية ذات طابع عمومي :

وهي عبارة عن تقسيم أرضية قابلة للتعمير إلى قطعتين أو أكثر بمساحات متساوية تتراوح ما بين 150م-300م بحيث تكون هذه القطع الأرضية مخصصة للبناء الذاتي في إطار البناء الفردي .

4-2- تجزئات ذات طابع خاص:

أي أن أرضية التجزئة ملك خاص لشخص أو عائلة تقوم بتقسيمها لغرض البناء.

أما من الناحية القانونية : هي كل تقسيم عقاري مخصص أو معد ل.

III - مراحل السياسة السكنية في الجزائر:

1- تعريف السياسة السكنية :

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة ".

2- سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال:

في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه و الكهرباء والغاز، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي.

أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء والغاز... الخ، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر ، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

¹² - مذكرة تخرج لصادي احمد وزميلة ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية، سنة 2007

3- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال:

أ- الفترة 1962-1966:

لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفتته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية انذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضامنة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة البن تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 350 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في:¹³

• برنامج سكنات من نوع هياكل :

بعد الاستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، (تمثل في إتمام انجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية انجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977م¹⁴

• برامج سكنات نظام الرهن العقاري:

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. ¹⁵ F.D.H تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

• H.L.M برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط :

بعد الاستقلال تدخلت الدولة في مجال السكن ومس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط التي لم يتم انجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة نظرا لان الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قد حجم هذه البرامج ب 8308 سكن، و توزيعها كليا سنة 1975م¹⁶.

ب- الفترة الممتدة ما بين 1967-1969 المخطط الثلاثي :

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

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط

HLM أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات ب: 38000 سكن.

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي، في المناطق الجافة والشبه الجافة، سنة 2009¹³

عابي خليفة، 2006، ص 81¹⁴

مرجع سابق لعابي خليفة¹⁵

نفس المرجع السابق، ص 81¹⁶

- تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته ب:100مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500سكن .

- الجدول رقم(01) يبين السكنات الجاهزة والسكنات في طور الانجاز

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

المصدر:وزارة التخطيط

من خلال هذا الجدول نلاحظ منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548سكن حضري إلى نهاية سنة 1969 و 10608 سكن في طور الإنجاز و 13943 لم تنطلق في إنجازها. أما في ما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن ،هناك 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967 فالعرض خلال المخطط الثلاثي قدر ب:2373 سكن ريفي و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز منها 5273 سكن انطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط¹⁷ وهذا ما يعكس السلطات الجزائرية لن تستطيع أن تتجز ما سطر خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة السكنات مقارنة بسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

ت-الفترة الممتدة ما بين 1970-1973 المخطط الرباعي الأول:

المهمة المسطرة لهذا المخطط، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ورغم الجهود المبذولة من طرف الدولة ،بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة.

وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات قدرت ب3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المراح السابقة.

المرجع السابق لفايد البشير¹⁷

وهذا لفقدان في التوزيع الكمي ،ساعد على التموذج الكثيف للسكان الريفيين في المدن القصدية،في ضواحي المدن الكبرى.

الجدول رقم 02 يبين البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973

عدد السكان				البرامج السكنية
المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الانجاز	
45000	18000	27000	40%	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط

ث-الفترة الممتدة ما بين 1974-1977 المخطط الرباعي الثاني:

في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران)بغية تلبية احتياجات السكن حيث تم تحديد النفقات لهذا القطاع حيث تم :

-الانطلاق في إنجاز 100.000سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

-توزيع 90.000سكن.

الانطلاق في إنجاز 100.000سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

ج-الفترة الممتدة ما بين (1980-1985) 5المخطط الخماسي الأول:

بانطلاق هذا المخطط،أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط. لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطع أن تلبى كل الاحتياجات فأضطرت إلى اتخاذ " Lepromotion immobilière يعرف بالترقيات العقارية " تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.00 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60%حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتوازنة في عدة مرات ضعف هذا القطاع .

ح- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط الخماسي الثاني:

للجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط ،و الذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل . كما أن تشجيع الادخار الخاص لم ينجح لوحده في اقتناء مسكن بصفة فردية ،حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن .

علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب ،التي تعتبر الدولة دائما المسؤولية على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام انجاز البرامج الجاري تقييمه و35600 سكن أحتفظ بها . وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن .

خ-المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994 :

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقييم الحصيلة المادية لانجاز المساكن الاجتماعية فخلال سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية ،ففي سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8%، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

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

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج انجازه مرضية عام 1992 سواء من حيث الانجاز والتسليم بنسبة مشتركة تقدر ب98.80%. غير انه ابتداء من سنة 1993، أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد آخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقية فوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993.¹⁸

د-المرحلة الممتدة ما بين 1995-1998:

قدرت بـ 20 000 سكن ، لكن الدراسة التي قامت بها في هذه الفترة أو المرحلة عدد السكنات المبرمجة الأزمة توصلت إلى إنجاز 250000 سكن سنويا ولمدة 12 سنة وزارة السكن والتطورات الممكنة لحل .إلى التوازن بين العرض والطلب وذلك بغية الوصول

يتوقع إنجازها في أفق سنة 2000 ، حيث أن - في سنة 1998 برمجت الدولة 800 000 سكن والتي والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص.¹⁹ الدولة تقوم بتمويل 200 000 سكن فقط

ذ-المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005:

للقطاع وذلك بإنجاز مليون عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن ،حيث وضعت الدولة إستراتيجية الممكن ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع سكن في أفق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الضخم

موقع مجمع العمران¹⁸
نفس المرجع السابق لمجمع العمران¹⁹

ر- المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي:

عرفت هذه المرحلة بانجاز البرنامج الخماسي من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات "مشروع المليون سكن" ونحو 700 مليار دينار للتهيئة وتحسين المحيط العمراني²⁰

ز- المرحلة الممتدة ما بين 2009-2014:

تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن انجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية.²¹

IV- سياسة التمويل المتبعة في الجزائر:

-تعريف التمويل:

يمكن أن نعرف التمويل على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن.

ونظرا لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع ومن بين هذه المؤسسات ما يلي:

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد

من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر

والذي شهد تزايدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية ، وحسب المشروع الأول لسنة 1970

تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد ، وهذا من اجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالمسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي و الذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج

[www.minstre de lhabitat.dz](http://www.minstre.de.lhabitat.dz) 11

مجلة السكن والعمران²¹

وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بدناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الأفراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات .

في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض لسنة 1990

والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100%.

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقروض لسنة 1997. يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين²².

2- الصندوق الوطني للسكن:

حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145- 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1990. يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل المحدود المتوسط عن طريق:

- إعانات مالية.

-تمديد فترة تسديد الدين (القرض).

-طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات .

V- مجهودات الدولة في مجال السكن:

قد عرفت المجهودات الجبارة في مجال السكن دفعا حاسما، مع البرنامج الخماسي من خلال انجاز مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية ،فقد سلم إجمالي 1.5 مليون سكن في العشرية الماضية ،مما سمح لأكثر من 8ملايين من الاستفادة من السكن،وتجاوز المبلغ المالي المخصص للإنجاز 1700 مليار دينار.

وينبغي التذكير بأن التزام الدولة المالي لفائدة قطاع السكن تميز بطابع اجتماعي، إذ أن صيغ السكن الاجتماعي الايجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد من التمويل بنحو 75% من المساعدات ،وهذا يعني أن دعم الدولة موجه أساسا للفئة ذات الدخل الضعيف.²³

- مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس ،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التجارة سنة 2005²²
مجلة السكن العدد 03 -مارس 2009²³

جدول رقم (03) يبين انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010

نوعية المساكن	الفترة 1999-2003	الفترة 2004-2006	الفترة 2006-2010
-السكن الاجتماعي الاجاري		88310	120000
-السكن الاجتماعي التساهمي	2334594	200112	215000
حضري-ريفي	246772	5719	275000
-مساكن البيع	13513	25363	80000
-مساكن الترفيات	40287	25738	310000
المجموع	535157	345242	
سكنات فردية البناء الذاتي	158692	81497	
المجموع الكلي	693849	426739	1000000

المصدر وزارة السكن والسكان

VI- السكن الاجتماعي الاجاري:

سنركز على السكن الاجتماعي الإيجاري بما أن أغلب السكنات الجماعية في مدينة حمام الضلعة ذي طابع اجتماعي إيجاري .

1- خصائص السكن الاجتماعي الاجاري:

*التمويل من طرف الدولة .

*دخل المواطن محدود.

*يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

2-شروط منح السكن الاجتماعي الاجاري:

وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الاجاري وتتمثل فيما يلي:

- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة .

- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

- لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .

- لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي

- يجب ان تكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية

- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

3- تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري :

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز.

- في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخرينة العمومية الذي حدد في المخطط الثلاثي

1967-1969 للخرينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.

- في 1970 ساهم الصندوق للتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل

كالتالي:

- 50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة تقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

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

وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ: 1% لكل سنة.

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

- في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض مقدرة بـ 01 % لكل سنة للخرينة العمومية.

ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والتي كان لها اثر على تكلفة السكن و ارتفاعها.

ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن ،وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث

ابتداء من 01 يناير 1991 أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط تحت الشروط الآتية:

- مدة التعويض 25 سنة.

4- المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري:

الشكل رقم(04): يبين المتدخلين في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري



المصدر: مؤذن عبد القادر وزملاؤه، إشكالية السكن الاجتماعي الايجاري، مهندس دولة، ص18.

5- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الايجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:

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

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

الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.
-خلال المرحلة ما بين (1976-1990) OPGI كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية ، وحدد كيفية تنظيمها .
حولت الطبيعة القانونية لـ OPGI إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار .

6- مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري:

تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومدير السكن والتجهيزات العمومية DLEP ومدير البناء والتعمير DUC وذلك لإختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على :
-عرض للأسباب.

-بطاقة تقنية (تحدد بها محتوى المشروع السعر أجال التنفيذ)

-دراسة النجاعة والملائمة

-إستراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني

-الترابط بين القطاعات(التسيق القطاعي الضروري)

-تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات

-التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري

-اختيار المكلف بالدراسات :

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعي (مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات).

يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشات مع مالك المشروع للانتقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم: بدراسات التصميم:

وتشمل على الرسميات المبدئية ما قبل المشروع المختصر ، ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع.

-الرسميات المبدئية:

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضائية (مخططات مبدئية عامة وهي مخطط بمقياس 1/500 وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 1/200

- ما قبل المشروع المختصر ويشمل :

-تدقيق ومراجعة انسجام الرسميات المبدئية مع البرنامج والقوانين

-مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها

-تحديد الإجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع

-وضع تصميم عام في مخطط ومجسم

-تحديد رزنامة الأشغال

-تقرير مبدئية الأشغال

ما قبل المشروع النهائي : دراسة ما قبل المشروع النهائي المبنية على مرحلة ما قبل المشروع المختصر تشمل:

-مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات

- التثبيت النهائي للمخطط : المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع
- تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة
- تبرير الحلول التقنية المعتمدة
- المخطط يكون بمقياس 1/100 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 1/50
- التصميم العام للمشروع**: استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل على:
 - المخطط النهائي، المقاطع، الواجبات، أشكال مختلف العناصر ،طبيعة وخصائص المواد بالإضافة إلى:
 - أسس تنظيم الأشغال
 - تحديد تكلفة الأشغال النهائية
 - تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع
 - المخطط ب1/50 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب
- خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول والأفكار مع صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وإدخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر
- **الرخص الإدارية**: يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة باستصدار رخصة البناء.
- ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع .
- وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط واتباع إجراءات قانون الصفقات العمومية.
- ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط،كلفة المشروع ومدة الإنجاز..الخ ويقوم المقاولين الراغبين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات إلى OPGI يكون متبوعا بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها ،حيث هناك لجنة متمثلة في OPGI و DUC و DLEP تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن للمشروع مع احترام الأجال المفروضة لإنجاز المشروع ، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم ترتيب الملفات كي تسلم إلى OPGI حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم.
- على مستوى مصلحة الصفقات ب OPGI يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا.كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة ل OPGI كما يسلم للصندوق الوطني للسكن CNL المكلف بتمويل المشاريع السكنية ، ومن اجل استكمال مسار انجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه(المكلف بالإنجاز .مكتب الدراسات.أعوان الاتصال

مراقبي الأشغال... الخ) وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنيتين والإدارية.

وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي :

مخطط التهيئة الشامل. البرنامج. جدول المنجزات اليومية. أوراق ملاحظة الأشغال الوضعية الشهرية. مخططات التنفيذ... الخ

هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن، كما انه يتم خصم مبلغ مالي من المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

خلاصة الفصل :

على الرغم من المجهودات الهائلة التي بذلتها السلطات الجزائرية في مجال السكن منذ الاستقلال وتبني سياسات في هذا المجال، جاءت السياسة السكنية كحل سريع للمشاكل المطروحة والمتطلبات المتزايدة على السكن، وعلى الرغم من الأعداد الهائلة للمساكن التي أنجزت خلال الفترات الماضية، إلا أنها لم تلبي الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع واتسمت بمايلي:

- عدم وجود سياسة واضحة للتسيير والصيانة تحافظ على المساكن المنجزة .
- عدم التماشي مع الاحتياجات الحقيقية للفئات المعنية بالسكن ومراعاة أنماط معيشتها.
- الافتقار الى نوعية المجالات الخارجية و الداخلية للمساكن.

تمهيد:

تطور مجال تسيير وصيانة السكن الجماعي في الجزائر تطورا كبيرا ، ومن أجل فهم هذا التطور نعرض في هذا الفصل أهم الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير وصيانة السكن الجماعي يتبعه تحديد لمفهوم الملكية المشتركة وكذلك تحديد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها وصيانتها يليه القانون المتعلق بالبلدية والقانون المتعلق بالمساحات الخضراء.

1. مفاهيم عامة :**1- مفهوم التشريع:**

هو مجموعة القواعد العامة المجردة الملزمة الصادرة عن السلطة العامة المختصة في الدولة التي تبيح أو تحظر أو تنظم حق أو مجموعة حقوق.

بعبارة أخرى هو كل قاعدة قانونية تصدر عن السلطة المختصة في وصيقة مكتوبة

2- مفهوم التشريع العمراني¹:

هو تحديد السياسة العمرانية عن طريق رفع القوانين حسب المتغيرات إما زمانيا أو مكانيا ، من أجل توضيح حدود الاستعمال الأمثل للعقارات وكذا من أجل تنظيم المدن.

3- مفهوم القانون:

هو النص الذي يقره المجلس الشعبي الوطني ويصدره رئيس الجمهورية ، يحدد القانون القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات المذكورة في الدستور ، وهو المصدر النصي الأكثر أهمية .

4- مفهوم الأمر:

هو النص التشريعي الثاني الذي يتخذه رئيس الجمهورية في القضايا المستعجلة التي من اختصاص الرئيس.

¹ الجريدة الرسمية ، قانون 29/90 بتاريخ 01 - 12 - 1990 .

5- مفهوم المرسوم:

يعتبر من النصوص التنظيمية وهو نص يتخذه رئيس الجمهورية (مرسوم رئاسي) أو رئيس الحكومة (مرسوم تنفيذي).

6- مفهوم القرار: هو النص الذي يتخذه الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص تسيير وزارته في دائرة النصوص السارية المفعول ، يعتمد القرار على مرسوم يحدد كيفية تنفيذه.

II - الإجراءات القانونية الخاصة بتسيير السكن الجماعي الاجتماعي:

إن مفهوم التسيير الذي نتناوله في إطار هذا البحث، هو تلك العمليات الإدارية، التقنية والتشريعية، التي تهدف إلى إنجاز الإطار المبني والغير مبني في آن واحد، من جهة، والقيام بكل الإجراءات القانونية، من أجل الحفاظ على الإطار العمراني وصيانتته، بعد استلامهما، من جهة ثانية، حتى لا يتدهور، حتى نتمكن بذلك من إيجاد مناخ اجتماعي وبيئي ملائم للحياة الاجتماعية داخل الحي.

لقد عرفت سياسة الجزائر في هذا المجال تطورات هامة، هدفت كلها إلى توحيد عمليتي التسيير والصيانة وتقليص عدد المسيرين المكلفين بإنجاز وصيانة السكنات الاجتماعية.

1- مراحل تسيير السكنات الجماعية الاجتماعية في الجزائر:

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)
- ❖ دواوين البلديات، الولايات (Offices des APC et WILAYATES)
- ❖ تعاونيات السكن ذو الكراء المعتدل (Coopératives d ' H.L.M)
- ❖ شركات تعاونيات السكن (Sociétés Coopératives d'Habitat)

من خلال قراءتنا للقوانين التي صدرت في هذا الإطار، نستطيع استنتاج خمسة مراحل، هي:

1-1- المرحلة الأولى: تسيير العقارات الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، من طرف الدولة:
 إن تسيير العقارات " أملاك الدولة "، الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، خلال المرحلة الأولى للاستقلال، (من 1962 إلى 1970)، كان قد وضع تحت المسؤولية المباشرة للولاية، تطبيقاً للأمر رقم 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 ، ثم تحت مسؤولية الدولة مباشرة، في إطار التسيير المركزي، من خلال وزارة الداخلية (عن طريق مصلحة السكن بالولاية وذلك تطبيقاً للأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 .

وتطبيقاً للمرسوم رقم 11/70 المؤرخ في 22 جانفي 1970 (الملحق 4)؛ تم إدماج كل العقارات الموروثة عن الشركات التي قد تم حلها إلى أملاك الدولة. هذا التسيير المتعدد، خلّف نتائج سلبية، خاصة فيما يخص العلاقة بين السكان والهيئات المسيرة، إضافة إلى ميكانزمات تحديد أسعار الكراء التي أصبحت متعددة .

من خلال هذا العرض المبسط للهيئات المشرفة على عملية التسيير، يمكن أن نسجل ملاحظة أولى، والتي تتمثل في تعددية التسيير، خاصة تلك التي تخص العلاقة بين السكان والهيئات المسيرة. هذه التعددية، أفرزت نتائج سلبية (عدم توحيد أسعار الكراء، تداخل في الصلاحيات وتباين في ميكانزمات التسيير).

1-2- المرحلة الثانية: إنشاء مسيرين جدد:

يبدو أن تعددية التسيير هذه، جعلت السلطات العمومية تشعر وكأنها لا تتحكم في عملية التسيير، الشيء الذي أجبر هذه الأخيرة للتفكير بصورة تدريجية، في توحيد عملية التسيير من خلال هيئة واحدة. فانطلاقاً من 1968 إلى غاية 1976، تم إنشاء، الدواوين الوطنية للسكن ذو الكراء المعتدل (O.P.H.L.M) (عبر عدة ولايات، خلال سنتي 1968 و 1969). والذين كلفوا بعد ذلك، بتسيير كل العقارات؛ ما عدا تلك التي ضمت لأملاك الدولة، بعد أن تم حل كل الهيئات الأخرى، الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.

1-3- المرحلة الثالثة: تقليص المسيرين:

امتدت هذه المرحلة من 1976 إلى 1984، حيث عملت السلطات على تقليص عدد المسيرين من أجل ضمان تسيير أحسن، حيث لاحظنا صدور عدة مراسيم:

❖ مرسوم رقم 93/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976 ، الذي يحدد شروط إنشاء، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.).

❖ مرسوم رقم 143/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء 14 ديوان ترقية وتسيير عقاري على مستوى الولايات الجديدة المنشأة في إطار الأمر 69/74 المؤرخ في 02 جويلية 1974.

- ❖ مرسوم رقم 144/76 بتاريخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن حل الدواوين العمومية للسكن ذو الكراء المعتدل (O.P.H.L.M).
- ❖ المرسوم رقم 213/80 المؤرخ في 12 أكتوبر 1980 المتضمن إنشاء الدواوين الوطنية للسكن العائلي، (O.N.L.F).
- ❖ المرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 ، المعدل والمتمم الأمر 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يحدد شروط إنشاء، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI). حيث كانت مؤسسات عقارية ذات تنظيم إداري، تغطي تراب الولاية فقط وهي تقع مباشرة تحت مسؤولية الوالي، الذي يعين مديرها بقرار ولائي. بينما أصبح يعينه الوزير بقرار وزاري وباقتراح من الوالي المعني.
- ❖ المرسوم 556/83 المؤرخ في 8 أكتوبر 1983 (الملحق 7)، المعدل والمتمم المرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982. حيث أصبح، ومن جديد، مدير المؤسسة يعين من طرف الوالي بقرار ولائي، وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية، أما تنظيمها و كفاءات عملها، فقد بقت دون تغيير.
- ❖ المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الدواوين الوطنية للسكن العائلي. في نهاية هذه المرحلة، ومن خلال سردنا للمراسيم، يمكن أن نسجل ملاحظة ثانية، وهي تقسيم الإرث العقاري إلى نوعين:

1. العقار التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري (إطار مبني وغير مبني)، التي كلفت بتسيير كل أنواع العقارات؛ غير تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.
2. العقار " أملاك الدولة "، الموروث عن الحقبة الاستعمارية، تسييره كان منظما بالأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966.

1-4- المرحلة الرابعة: تكليف مسير وحيد:

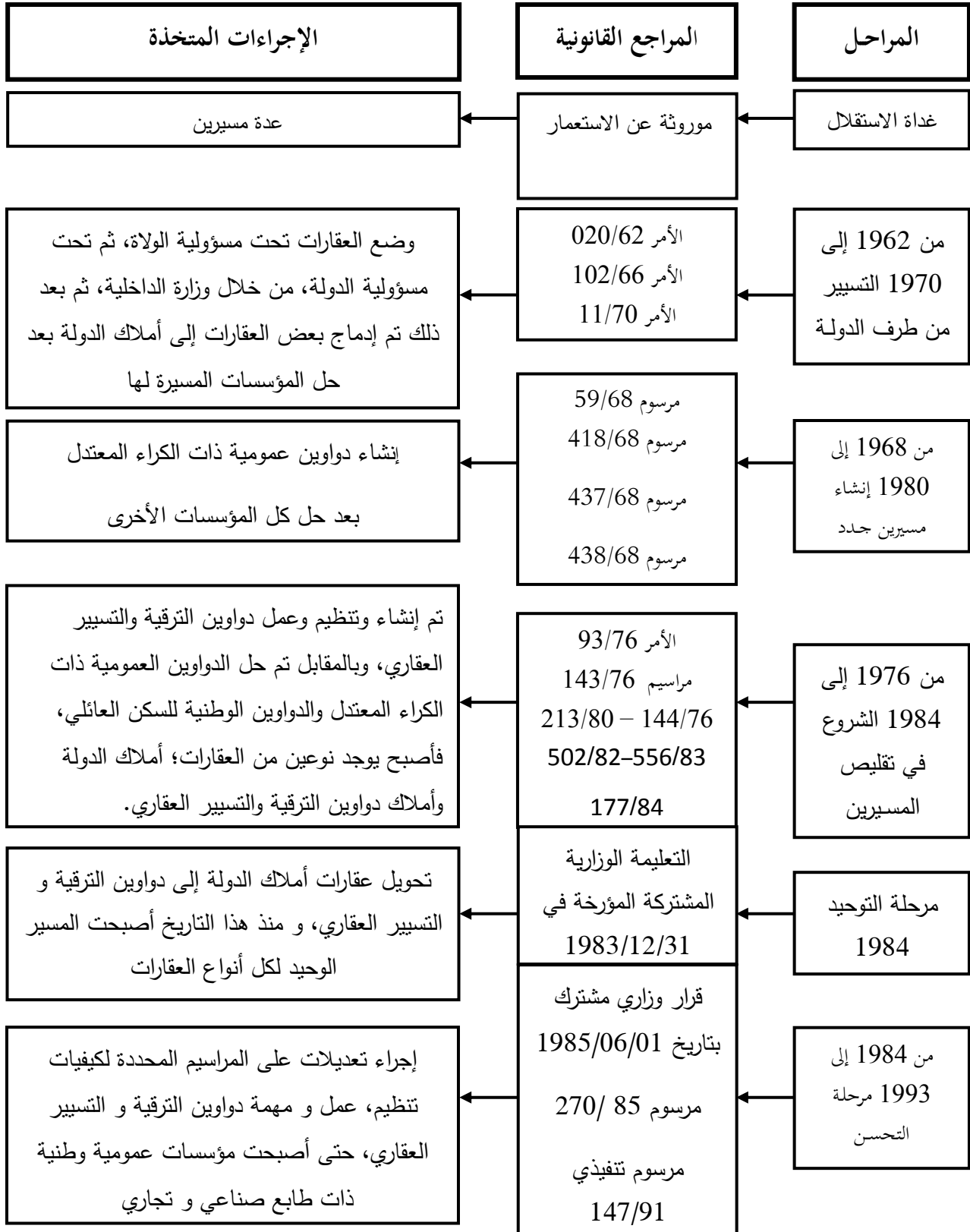
يهدف توحيد عمليات التسيير، وابتداء من نهاية سنة 1983، حتى نهاية سنة 1984، حيث انطلقت عملية تحويل العقارات " أملاك الدولة "، التي كانت تسييرها مصالح السكن بالولاية، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري. وقد تم ذلك تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 31 ديسمبر 1983. هذه العملية انتهت سنة 1984، ومن ذلك التاريخ بقي مسير وحيد، لكل أنواع العقارات وهو دواوين الترقية والتسيير العقاري.

1-5- المرحلة الخامسة: تحسين القوانين المنظمة:

موازية مع تحويل العقارات، ومنذ سنة 1984، عملت السلطات العمومية على إجراء تعديلات على المراسيم المحددة لكفاءات تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري، من أهم هذه التعديلات نذكر:

- ❖ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1 جوان 1985 (الملحق 9)، المتضمن التنظيم الداخلي لدواوين الترقية والتسيير العقاري (يحدد عدد الدوائر والمصالح بالديوان ويوضح مهامها و كفاءات عملها).
 - ❖ المرسوم 270/85 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 (الملحق 10)، المتضمن تحويل، تنظيم وعمل دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، التي أصبحت مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، يتم إنشاؤها طبقا للمرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، ويتم تنظيمها في إطار هذا المرسوم المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وعمل المؤسسة العمومية المحلية.
- منذ هذا التاريخ لم يحصل أي تغيير حتى سنة 1991، ومن خلال المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، والذي تم تعديله وتنظيمه بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 2 جانفي 1993 ، حيث أصبحت مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، ويمكن لها العمل على كامل التراب الوطني، ويرأسها مدير عام يتم تعيينه عن طريق مرسوم تنفيذي، باقتراح من وزير السكن. وقد تم تعيين 53 ديوان ترقية وتسيير عقاري، واحد على مستوى كل ولاية (47)، زائد 6 دواوين على مستوى الجزائر العاصمة .
- يمكن أن نسجل في هذه المرحلة ملاحظة ، وهي أن قواعد التسيير لم تتوحد مع توحيد الهيئات، مما اضطر السلطات العمومية إلى إجراء عملية توحيد للمؤسسات المشرفة على التسيير. فحدث بعد ذلك، أي انطلاقا من سنة 1997 تغييرا في عملية التسيير، إذ قررت السلطات العمومية، تكليف دواوين الترقية والتسيير العقاري بالاقتران على إنجاز السكنات فقط، أما أشغال التهيئة فكلفت بها مديريات التعمير والبناء.
- وهنا تطرح مشكلة التنسيق بينهما، وإمكانية التحكم في عملية التسيير.

شكل رقم (05): مراحل تسيير السكنات الاجتماعية في الجزائر.



المصدر: دحدوح جمال، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الاجتماعية، ماجستير، المسيلة 2001 ص 49

2- صيانة السكن الجماعي الاجتماعي:

إن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكافي من طرف السلطات العمومية، مقارنة بالنسبة للجانب التسييري، مما جعلنا نؤكد أن الدولة، وجهت اهتماماتها إلى تنظيم كيفية تسيير الأملاك العقارية، ولم تكن هنالك سياسة وطنية خاصة بالصيانة بصورة عامة، وصيانة الفضاءات الحضرية بصورة خاصة.

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

1- 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، وتحث المسؤولين المحليين على إنجاز كل أشغال التهيئة، بما فيها الإنارة العمومية، الحدود والمساحات الخضراء.

2- المنشور الوزاري المؤرخ في 15 ديسمبر 1980، المتعلق بصيانة الإرث العقاري.

هذا المنشور ينص على وجوب صيانة الإرث العقاري، خاصة الفضاءات الحضرية، ويؤكد على مسؤولية البلديات المعنية، لتسيير وصيانة هذه الفضاءات.

3- المنشور الوزاري المؤرخ في 3 فيفري 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء. هذا المنشور 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.

4- المنشور الوزاري رقم 23211 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بتحسين محيط الأحياء ومشاركة السكان.

هذا المنشور يحث المسؤولين على وجوب تحسيس السكان بالمشاركة في تحسين محيط أحيائهم.

5- المنشور الوزاري رقم 23212 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بالحفاظ على الإرث العقاري وصيانة الأحياء.

هذا المنشور يذكر بالتوجيهات الواردة في المنشور المؤرخ في 3 فيفري 1982.

6- المنشور الوزاري رقم 23213 المؤرخ في 18 أوت 1982، المتعلق بالصيانة الدائمة للإرث العقاري، نظافة وأمن الأحياء.

هذا المنشور يحث على وجوب تحديد برنامج للتدخل من أجل صيانة الإرث العقاري وضمان النظافة والأمن داخل الأحياء، بصورة دائمة.

7- المنشور الوزاري المؤرخ في 1 أوت 1983 ، المتعلق بإنجاز أشغال التهيئة الخارجية، والشبكات المختلفة.

هذا المنشور يحث على وجوب إنجاز أشغال التهيئة الخارجية، المساحات الخضراء، تهيئة المساحات الغير مبنية (الفضاءات الحضرية)، إنجاز الشبكات المختلفة ووجوب إنجاز أسوار خاصة بكل حي.

8- 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 وذلك من أجل الحفاظ على إطار الحياة داخل الأحياء السكنية.

9- 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.

10- 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".

11- المادة 116 من القانون رقم 01/11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، تنص هاته المادة على حماية التراث المعماري والعقاري وبموجبه تسهر البلدية والمصالح التقنية المؤهلة بالمحافظة وحماية الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.

- المادة 119 والتي تنص على أن البلدية تشجع وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى صيانة المباني أو الأحياء.

أثناء إطلاعنا على المراجع القانونية المتوفرة، سجلنا نقاط مهمة هي:

1. تأكيد السلطات العمومية على تحديد مهمة دواوين الترقية والتسيير العقاري في المحافظة على الإطار المبني، أما الإطار الغير مبني " الفضاء الحضري "، فهو من صلاحيات البلدية المعنية. يبقى مشكل التنسيق بينهما قائم، مادام لا يوجد إطار قانوني ينظم ذلك.
2. إصدار المرسوم التنفيذي رقم 154/97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

أمام عجز دواوين الترقية والتسيير العقاري بالقيام بتسيير الأملاك العقارية، فقد سهل هذا المرسوم، عملية إبرام عقود من أجل التسيير لحساب دواوين الترقية والتسيير العقاري. كذلك فقد حدد مجال تدخل القائم بالإدارة، على مستوى الإطار المبني فقط.

3- المرسوم رقم: 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية:

بعد قيام السلطات العمومية بالتنازل عن أملاك الدولة تطبيقاً لقانون 7 فيفري 1981 رقم 01/81 المحدد كليات بيع الأملاك العمومية العقارية، تم طرح مشكل تسيير العقارات المتنازل عنها (بصورة كاملة أو جزء منها) وعلى إثره تم إصدار المرسوم رقم 666/83، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

أهم ما تضمنه هذا المرسوم نذكر ما يلي:

1- إن تسيير هذا النوع من الملكية تقوم به جماعة الشركاء في الملك و أو الشاغلين له، التي تتأسس في جمعية. تتمثل صلاحياتها في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة وهي المسؤولة على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو تلحق بالغير، بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

2- تم من خلاله تقسيم الملكية المشتركة إلى:

- الأجزاء الخاصة: هي التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية دون غيره، أي المجالات التي تشغلها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها.

- الأجزاء المشتركة: هي الأجزاء التي يملكها كل الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم ومخصصة لاستعمال أو لانتفاع كل الشركاء. وهي مقسمة حسب الحالات، إلى ثلاثة أصناف:

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

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال للذين يشغلون بناية واحدة بعينها (الأسس والجران الضخمة الخاصة بالواجهات... الخ).

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تقتصر على المصاعد خاصة و آلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارة .

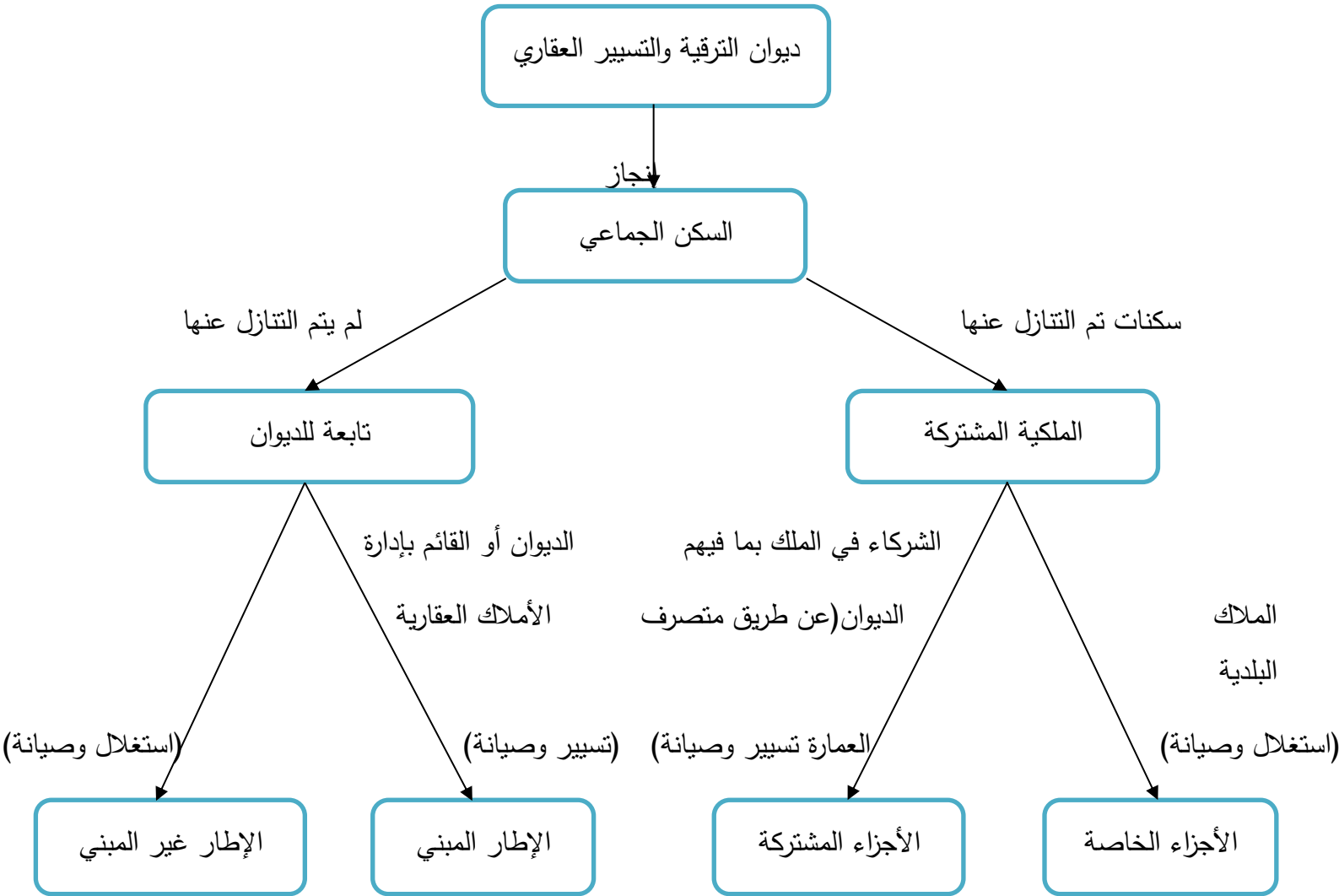
3- جاء في المادة 11: لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية وأن لا يمس بواجهة العمارة، وأن لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر.

4- جاء في المادة 12: يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها (الأجزاء المشتركة) حسب ماهي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء

والمستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف

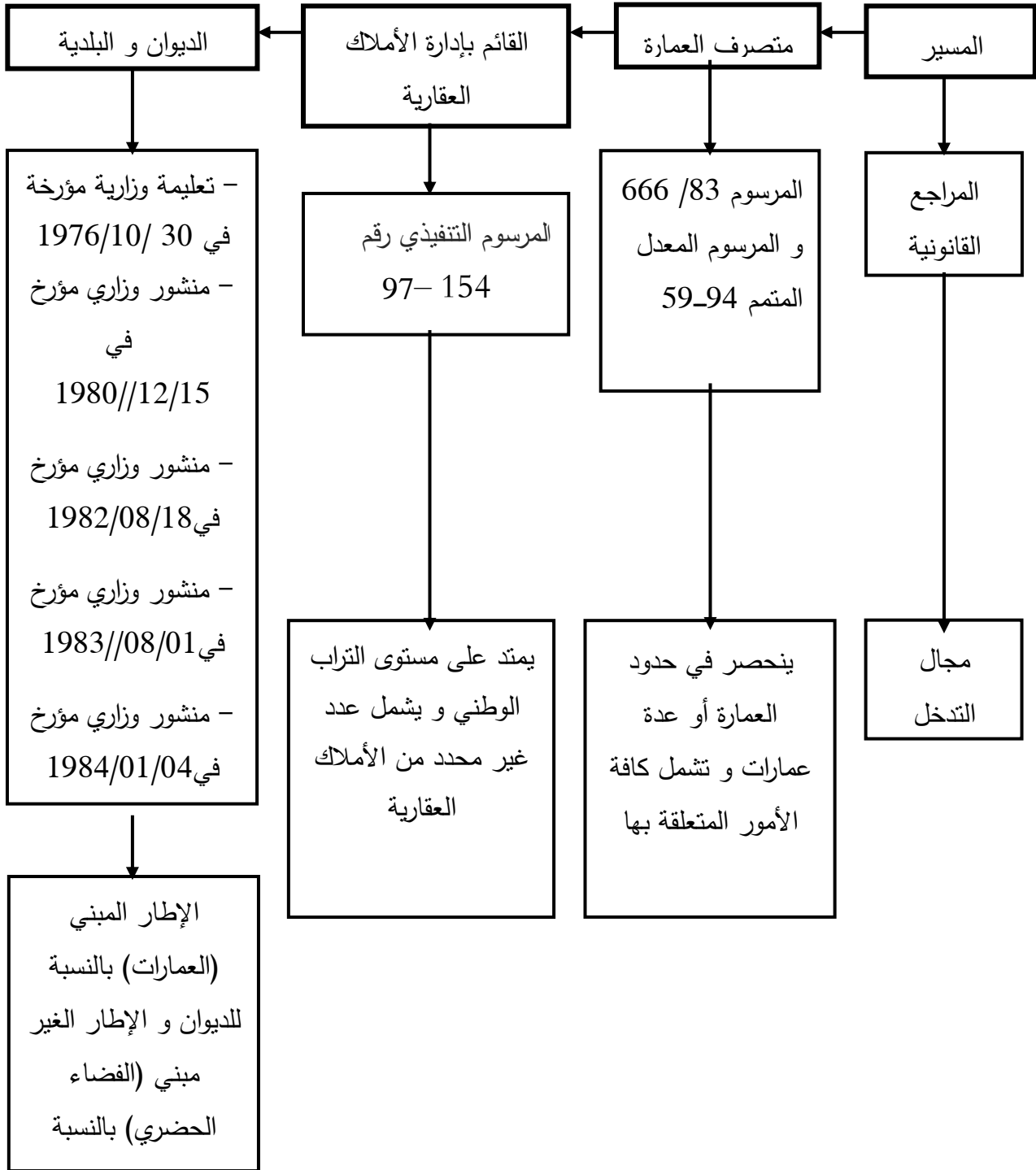
- 5- عدم ادخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين.
- 6- لا يجوز نشر الثياب على السلالم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلالم بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي، وكذلك تخصيص جزء من الأرض المحيطة بالشقة كبستان، بالنسبة لسكان الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك الآخرين واستعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به، كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن الآخرين من استعماله كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك سيارته أمام باب العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان وقد تمثل في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية.

شكل رقم (06) : توضيح المسيرين الرئيسيين ومكونات السكن الجماعي الاجتماعي



المصدر: دحدوح جمال، نفس المرجع السابق، ص 54.

شكل رقم (07) : المراجع القانونية المنظمة لمجال تدخل المسيرين.



المصدر: دحدوح جمال، نفس المرجع السابق، ص 55.

4- المرسوم التنفيذي رقم: 315/09 المؤرخ في 6 أكتوبر 2009، الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها وصيانتها:

المادة رقم 2: يقصد في هذا المرسوم بطرق وشبكات التهيئة العمومية جميع هياكل وتجهيزات المناطق السكنية ومناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المدن الجديدة التي تنتفع بها.

المادة رقم 3: تحدد طرق وشبكات التهيئة العمومية عن طريق أدوات ومخططات التهيئة والعمارة المتعلقة بها

المادة رقم 6: تحدد طرق وشبكات التهيئة العمومية الثانوية عن طريق مخطط شغل الأراضي عندما يتعلق الأمر بمنطقة سكنية.

المادة رقم 10: يكون التكفل المالي على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية عندما تكون طرق وشبكات التهيئة تابعة لأمالك الدولة.

المادة رقم 16: عند الاستلام النهائي تكون طرق وشبكات التهيئة العمومية موضوع تحويل من المؤسسة المنجزة إلى البلدية والمؤسسات المسيرة المعنية بصيانتها.

المادة رقم 17: تصنف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكذا أراضيها ضمن الأملاك العمومية للدولة أو المؤسسات المعنية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

5- القانون رقم 01/11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية:

المادة رقم 03: تمارس البلدية صلاحياتها في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون، وتساهم مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الاطار المعيشي للمواطن وتحسينه.

تبين هذه المادة تعدد صلاحيات البلدية التي تشمل مختلف جوانب حياة المواطن.

المادة رقم 94:

- السهر على نظافة العمارات وضمان سهولة السير في الشوارع والساحات والطرق العمومية.

- السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة.

تنص هاته المادة على الاهتمام بجانب النظافة واعتبارها من مهام البلدية.

المادة رقم 95: تلتزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.

المادة رقم 115: التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

المادة رقم 118: تبادر البلدية بالعمليات المرتبطة بتهيئة الهياكل والتجهيزات الخاصة بالشبكات التابعة لاختصاصها وكذا العمليات المتعلقة بتسييرها وصيانتها.

المادة رقم 119: تشجع البلدية وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء.

تأكد هذه المادة على ضرورة تأطير العمل الجمعي، للمساهمة في عملية صيانة الأحياء السكنية.

المادة رقم 123: تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية للدولة على احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلقين بحفظ الصحة والنظافة العمومية ولاسيما في مجالات :

- صرف المياه المستعملة ومعالجتها

- جمع النفايات الصلبة ومعالجتها

- صيانة الطرقات داخل محيط البلدية

المادة 124: تتكفل البلدية في مجال تحسين الاطار المعيشي للمواطن في حدود امكانياتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما بتهيئة المساحات الخضراء ووضع العتاد الحضري وتساهم في صيانة فضاءات الترفيه والشواطئ .

المادة 149: مراعاة الاحكام القانونية المطبقة في هذا المجال تضمن البلدية سير المصالح العمومية البلدية التي تهدف إلى تلبية حاجات مواطنيها وإدارة املاكها.

بهذه الصفة فهي تحدث إضافة إلى مصالح الإدارة العامة ، مصالح عمومية تقنية قصد التكفل على وجه الخصوص :

- النفايات المنزلية والفضالات الأخرى

- صيانة الطرقات و اشارات المرور .

– الانارة العمومية .

– الحظائر ومساحات التوقف .

– المساحات الخضراء

ويكيف عدد المصالح حسب امكانيات ووسائل واحتياجات كل بلدية .

المادة 156: يمكن تسيير هذه المصالح عن طريق برنامج او بصفقة طلبية طبقا للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

هذه المادة تبين ان عملية التسيير تكون بأوجه متعددة منها ما يخضع لتسيير المباشر من طرف البلدية ومنها من يكون في اطار غير مباشر ، في الصورة برامج وصفقات ...الخ، لكن تحت وصاية البلدية .

تمويل عمليات الصيانة : وذلك في اطار الميزانية العامة للبلدية .

المادة 157 : تحدد البلدية في اطار تسيير ممتلكاتها وسير مصالحتها العمومية المحلية مساهمة مالية للمتفرقين تتناسب وطبيعة الخدمات المقدمة ونوعيتها .

المادة 179: تحتوي ميزانية البلدية على قسمين :

– قسم التسيير .

– قسم التجهيز والاستثمار .

وينقسم كل قسم الي ارادات ونفقات متوازنة وجوبا .

وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم المعمول به .

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

المادة رقم 01: يهدف هذا القانون إلى قواعد تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها في اطار التنمية المستدامة

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

- تحسين الاطار المعيشي الحضري .
- صيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الموجودة.
- ترقية توسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المبنية .
- الزامية ادراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة .

المادة 05: تتمثل أدوات تسيير المساحات الخضراء فيما يلي :

- تصنيف المساحات الخضراء .
 - مخططات تسيير المساحات الخضراء .
- المادة 26:** مخطط تسيير المساحات الخضراء ملف تقني يحتوي على مجموعة تدابير التسيير والصيانة والاستعمال وكذا جميع التعليمات الخاصة لحماية المساحة الخضراء المعنية والمحافظة عليها قصد ضمان استدامتها .

يحدد محتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء كميّات اعداده والمصادقة عليه وتنفيذه حسب الصنف المنتمية اليه المساحة الخضراء ، عن طريق التنظيم.

المادة 27: تحدد شروط تسيير وصيانة الحدائق الجماعية او الحدائق الإقامة وكذا التكاليف الخاصة المترتبة على المقيمين لاسيما منهم المكلفون بالمحافظة عليها عن طريق التنظيم.

خلاصة الفصل:

ما يمكن أن نستخلصه من تفحصنا وقراءتنا للقوانين، التي تنظم وتسير الأحياء الجماعية الاجتماعية بصفة خاصة، هو أن السلطات العمومية، قد عملت، مباشرة بعد الاستقلال، على توحيد تسيير الأملاك العقارية الموروثة عن الفترة الاستعمارية، ثم أصدرت عدة مراسيم متتالية، خاصة في السنوات (70 ، 80)، حيث هدفت في مجملها إلى تقليص عدد المسيرين، إلى أن تم إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، وذلك ابتداء من سنة 1976. وكما تم تكليف هذه الأخيرة، انطلاقاً من نهاية سنة 1983 بتسيير كل الأملاك العقارية، وانتهت هذه العملية في سنة 1984، موازاة مع هذا التحويل، لاحظنا أيضاً إجراء عدة تعديلات على القوانين المنظمة لعمل هذه الدواوين. آخرها المرسوم التنفيذي رقم 147/91 والمرسوم التنفيذي رقم 08/93.

من أجل تحديد آليات التسيير المشترك، تم إصدار المرسوم 666/83، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية، وإصدار المرسوم رقم 154/97، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، الذي يسمح لدواوين الترقية والتسيير العقاري، التعاقد مع القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل التسيير لحسابها.

مقارنة مع مهمة التسيير، فإن مهمة صيانة الأملاك العقارية، لم تحض بالاهتمام الكاف. المراجع القانونية المتوفرة في هذا المجال، كلها صادرة عن وزارة السكن وهي بمستوى منشور فقط. هذه الأخيرة تؤكد على أن مسؤولية دواوين الترقية والتسيير العقاري، تتمثل في تسيير العمارات فقط، أما الفضاءات الحضرية، فتسير من طرف البلديات. فباستثناء قانون البلدية 01/11 الذي نصت مواده على تسيير وصيانة هذه الفضاءات، فإن المراجع القانونية المتوفرة لم تتطرق إلى مسألة صيانة هذه الفضاءات أو أدرجت في موادها تمويل عمليات الصيانة لهذه الفضاءات.

وعليه فإن المحافظة على السكن الجماعي يجب أن يكون بمشاركة جميع الفاعلين وبالأخص سكان الحي، باعتباره مكسبا وتدهوره يؤثر على الإطار العام لحياة السكان، فالاهتمام به يجب أن يكون على حس ووعي من طرف السكان تجمعهم المصلحة المشتركة.

تمهيد :

سننظر في هذا الفصل إلى تقديم مدينة حمام الضلعة ودراسة وتحليل احدى السكنات الجماعية الاجتماعية . وهدفنا من هذا هو اعطاء لمحة عامة لاحدى الأحياء كنموذج للسكن الجماعي .

1 - تقديم المدينة :

1- نبذة تاريخية عن مدينة حمام الضلعة :

أنشئت بلدية حمام الضلعة في العهد الفرنسي عام 1957م، وبعد الاستقلال عام 1963م، ضمت إليها ملوزة وبنى يلان طبقا للتقسيم الإداري الجديد وأصبحت تحمل اسم بلدية ونوغة وكانت حمام الضلعة هي مركز البلدية، وعام بعد ذلك، أصبحت حمام الضلعة مقر البلدية، وفصلت عن نوغة وهي تضم ثلاث دواوير كبرى (الدريعات، الضلعة، الخرابشة) وبعد التقسيم الإداري الجديد الذي صدر عام 1984م، تحولت حمام الضلعة إلى دائرة تضم أربع بلديات وهي: حمام الضلعة وهي مركز الدائرة ، تارمونت، ونوغة، أولاد منصور .

2- موقع مدينة حمام الضلعة:

أ- الموقع الإداري:

تقع بلدية حمام الضلعة ضمن مجموعة البلديات المكونة لدائرة حمام الضلعة التابعة إداريا إلى إقليم ولاية المسيلة وهي تمثل مقر مركز الدائرة و محدودة إداريا كما يلي:

- من الجهة الشمالية و الشرقية ولاية برج بوعريرج.
- من الجهة الجنوبية بلدية أولاد منصور و بلدية تارمونت.
- من الجهة الغربية بلدية ونوغة.

و البلدية تقع في أقصى الحدود الولاية من الناحية الغربية و تبعد عن مقر الولاية بـ 30 كلم ويربطها بمقر الولاية الطريق الوطني رقم 60، وتتربع البلدية على مساحة تقدر بـ 38750 هكتار أما عدد سكانها فبلغ حسب إحصاء 2008 حوالي 39734 نسمة أي بكثافة سكانية لا تتعدى سوى 1.05 نسمة / هكتار .

ب-الموقع الجغرافي :

تقع بلدية حمام الضلعة جغرافيا بين جبال الأطلس التلى و سلسلة جبال الحضنة شرقا.

فهي تقع بين خطي: طول 630° - 665° و دائرتي عرض: 307° - 260°

خريطة رقم: (01) موقع ولاية المسيلة بالنسبة للوطن



موقع ولاية المسيلة بالنسبة للوطن

المصدر: موقع ويكيبيديا

ج- أهمية الموقع :

بحكم الموقع الإداري لبلدية حمام الضلعة وخاصة موقع المدينة على الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مقر الولاية وولايات الوسط (البويرة، بومرداس، العاصمة)، يمكن القول بأنها تحتل موقعا استراتيجيا هام جدا ويعد من أبرز الركائز الاقتصادية التي تساهم في نمو المدينة، بحيث أنها تعتبر همزة وصل بين مقر الولاية وولايات الوسط (المسيلة، البويرة، العاصمة) ويمكن القول أن الطريق الوطني رقم 60 الذي يشق الإقليم من الشرق إلى الغرب يشكل عصب نمو للمناطق التي تتخلها .

3- مراحل التطور العمراني لمدينة حمام الضلعة:¹

حاولنا من خلال هذه الدراسة أن نتعرف على التطور التاريخي الذي شهدته مدينة حمام الضلعة و التغيرات التي مست مناطق النشاطات عبر عاملي الزمن و المكان و يمكن أن نلخصها عبر أربعة مراحل هامة لكل مرحلة خصوصيتها و مميزاتها و هي كما يلي:

3-01 - المرحلة التأسيسية : تم إنشاء النواة الأولى للمدينة في المركز بجوار الحمامات المعدنية الذي كان السبب الرئيسي في تكوين النواة الأولى للمدينة وذلك لما كان يلعبه من دور كبير في تلبية متطلبات السكان اليومية و تجسدت مناطق النشاطات في هذه المرحلة في:

- فضاءات خدمائية تمثلت في الحمامات المعدنية و التي كانت لها دور اقتصادي و اجتماعي

3-02 - المرحلة الاستعمارية: حيث أنشأ حي عسكري فرنسي بجانب الطريق الرابط بين مدينة المسيلة و المهير وكان السبب الرئيسي من إنشاء هذه الثكنة لمراقبة الطريق وتأمينه والسيطرة على الأحياء السكنية الموجودة و تميزت هذه المرحلة ب:

- تأسيس سكنات و خلق تجهيزات عسكرية تساعد المستعمر على بسط نفوذه على المدينة.

- و بجوار الثكنة العسكرية توجد مراكز تركيب وصيانة العتاد العسكري تابعة للثكنة.

3-3 - مرحلة الاستقلال 1962 - 1990: وفي هذه المرحلة امتد النسيج العمراني حول محاور الطرقات وخاصة الطريق الرابط بين المسيلة و الطريق الوطني رقم 60 و الطريق الرابط بين مدينة حمام الضلعة و التجمعات المجاورة (الدريعات و الثرف) حيث تميزت هذه المرحلة بتزايد طفيف في مناطق النشاطات (متمثلة خصوصا في التجهيزات الخدماتية) بمدينة حمام الضلعة

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، سنة 2008¹

3-4 - المرحلة الحالية 1990 - الوقت الحالي: عرفت المدينة في هذه المرحلة نمو عمراني سريع في كل الاتجاهات بحيث أن أغلب الاتجاهات أنشأت بعيدا عن التجمع الرئيسي وتوسعت على حساب كل المحاور، وتميزت هذه المرحلة باستمرار تزايد التجهيزات الخدماتية ومناطق النشاطات على حساب الفضاءات العمومية الغير مبنية التي لا نجد لها تخطيطا تفصيليا.

4-الدراسة الطبيعية :

1-4 التضاريس:

تقع مدينة حمام الضلعة بين القسم الغربي من جبال الحضنة والهضاب العليا للمسيلة ويمكن تقسيمها من حيث مظاهر السطح إلى قسمين أساسيين هما :

- القسم الشمالي: يمثل مناطق جبلية يصل ارتفاعها إلى 1200م فوق سطح البحر.
- القسم الجنوبي: يمثل مناطق منبسطة يتراوح ارتفاعها بين 400م و 700م فوق مستوى البحر، وهي في المظهر العام تشكل هضاب متفاوتة الارتفاع، أما المناطق المتبقية فتشكل مناطق منبسطة.^٢

2-4 المناخ:

مناخ مدينة حمام الضلعة يتميز بما يلي:

- الحرارة:

الجدول رقم (04): يوضح درجات الحرارة.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتم	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط الحرارة (°)	7.9	12.2	12.9	16.3	19.6	26.5	30.4	29.4	26.3	17.6	14.3	9.9

المصدر: P.D.A.U حمام الضلعة 2008.

من خلال جدول الحرارة نلاحظ أن منطقة الدراسة يمكن تقسيمها إلى قسمين:

- فترة حارة: تمتد من شهر ماي إلى شهر أكتوبر.

^٢ زارد الجليلي و آخرون: تأثير الأحياء القديمة على النسيج العام للمدينة حالة الحي القديم حمام الضلعة ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ، تحت إشراف : خضور مالك ، 2005 ، ص 15

- فترة باردة تمتد من شهر نوفمبر إلى شهر أبريل.
- أما من حيث درجة الحرارة، فنجد أن معدل أعلى درجة سجلت في شهر أوت بـ 36.4°م وأدنى معدل درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 9.9°م.
- كما أن درجة الحرارة تنخفض في فصل الشتاء إلى ما تحت الصفر خاصة في المناطق الجبلية و نتيجة لذلك يتكون الجليد - الصقيع - و تتساقط الثلوج.³

- التساقط:

الجدول رقم (05): يوضح معدلات التساقط.

الشهر	جان	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدلات التساقط (ملم سنويا)	26	31	27	14	22	12	05	03	22	20	20	24

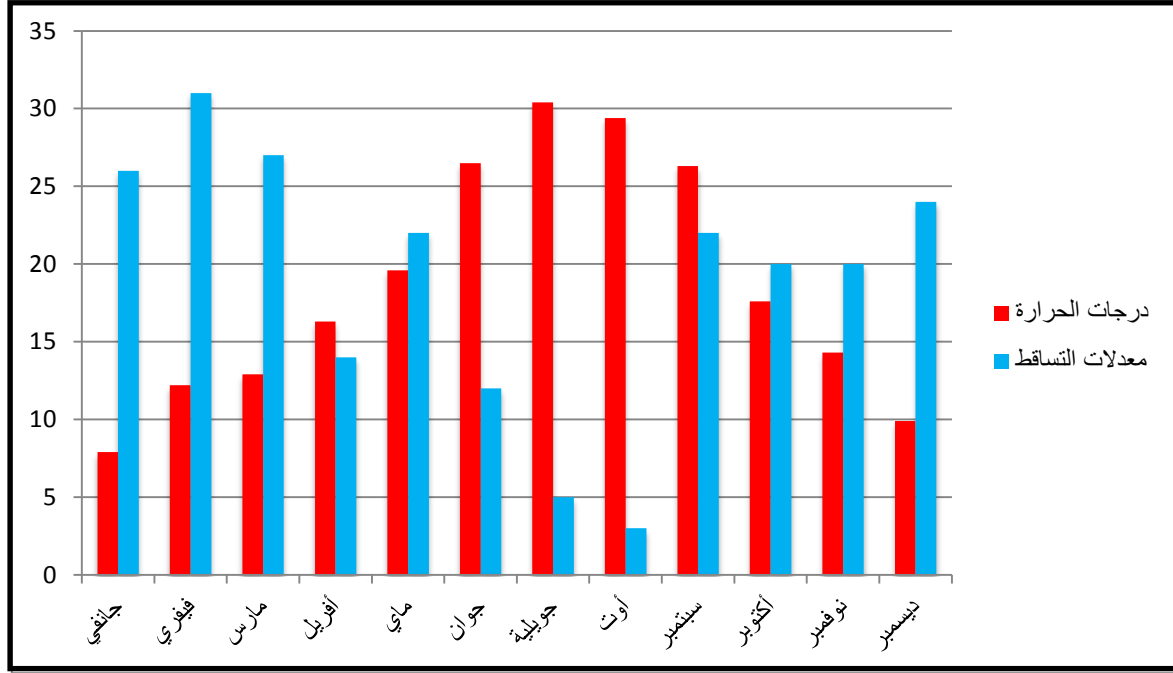
المصدر: P.D.A.U حمام الضلعة

تتراوح معدلات التساقط في منطقة الدراسة ما بين 300 ملم و 400 ملم سنويا وذلك حسب تباين التضاريس، ففي الجهة الجنوبية تقل كمية التساقط أما في الجهة الشمالية (سلسلة جبال الحضنة) فتكون معدلات التساقط أعلى من الجهة الجنوبية.

أما معدلات التساقط الشهري فنقل في فصل الصيف (جويلية + أوت) حيث لا تتعدى 5 ملم وترتفع في فصل الشتاء و الخريف حيث تأخذ أقصاها في شهر فيفري بـ 31 ملم.

³ بوقرة الحاج و آخرون: المرجع السابق، ص 53

الشكل رقم (08): يوضح تمثيل بياني للمناخ السائد في مدينة حمام الضلعة.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

- الرياح:

تتميز منطقة حمام الضلعة بنوعين من الرياح السائدة هما:

- رياح غربية وغربية شمالية، تهب في فصل الشتاء وتكون باردة ومحملة بالرطوبة.
- رياح جنوبية، تتمثل في رياح " السبروكو " التي تهب في فصل الصيف وتكون حارة و محملة بالغبار.

من خلال المعطيات السابقة بإمكاننا أن نقول أن مناخ المنطقة شبه جاف، ومع ذلك نلاحظ وجود

مناخ محلي في المنطقة الشمالية، وهذا راجع لارتفاع هذه الجهة و كذا وجود غطاء نباتي كثيف.⁴

5-الثروات الطبيعية:

1-5 الشبكة الهيدروغرافية:

حسب الموقع الجغرافي لمدينة حمام الضلعة فإنه يوجد بها شبكة هيدروغرافية معتبرة، بسبب تباين مظاهر السطح، و الطبيعة المناخية السائدة، وهذه الشبكة ذات تعريف داخلي. كل المياه قادمة من الجبال المحيطة بالمدينة وكلها تصب بالوديان التي تخترق المدينة، ومن هذه الوديان واد الحمام والذي

⁴ المرجع نفسه، ص 53 .

يتجه من الشمال نحو الجنوب لارتفاع المناطق الشمالية ، ويزيد جريان المياه في الفترة الممطرة ، مما يؤدي إلى انجراف التربة بسبب قوة السيول ، وهذه الظاهرة قليلة في الجهة الجنوبية لضعف الانحدار بها. هذه الوديان التي تخترق المدينة، نتج عنها مناطق فيضية تؤثر على التوسع العمراني للمدينة وخلق تقاطعات داخل النسيج العمراني للمدينة.⁵

2-5 الغابات:

إن الغابات تستحوذ على مساحة 12941 هكتار بنسبة 33% ، حيث تتركز في شمال البلدية أي المناطق الجبلية.

ومنه نستنتج أن بلدية حمام الضلعة تتميز بارتفاعاتها وهذا يدل على أنها منطقة جبلية.⁶

6-الدراسة الاجتماعية والسكانية:

تعتبر الدراسة الاجتماعية والسكانية جانبا هاما وأساسيا في أي دراسة عمرانية لما للعنصر البشري من اثر وتأثير في الواقع المعيشي على مستوى التجمعات السكانية ، وفي توجيهه لعملية التنمية بها والتي لا تتم إلا به ومن أجله.¹

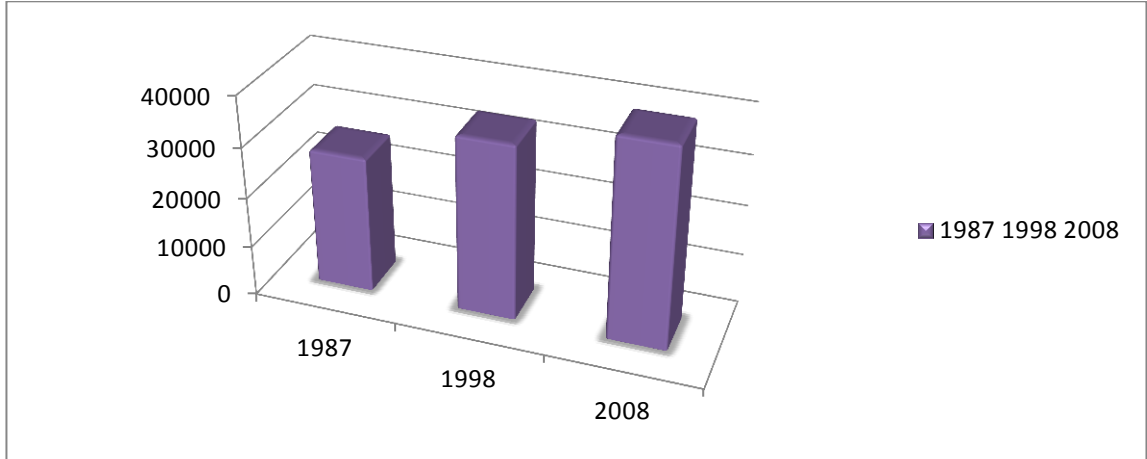
الجدول رقم (06): يوضح التطور السكاني لمدينة حمام الضلعة و معدلات النمو.

معدلات النمو		احصاء 2008	احصاء 1998	احصاء 1987	التعيين
2008/98	98/87				
1.34	2.30	39734	34778	27088	حمام الضلعة

المصدر احصاء إحصاء 1998 + 2008 تقرير PDAU

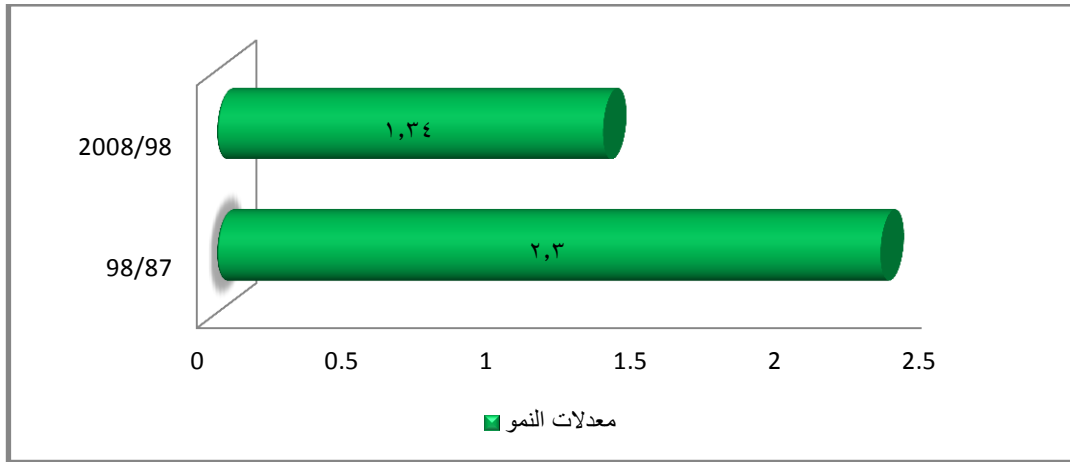
⁶ المرجع نفسه، ص 53
¹ زارد الجليلي و آخرون : المرجع السابق، ص 15.

الشكل رقم (09) : التطور السكاني للمدينة



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

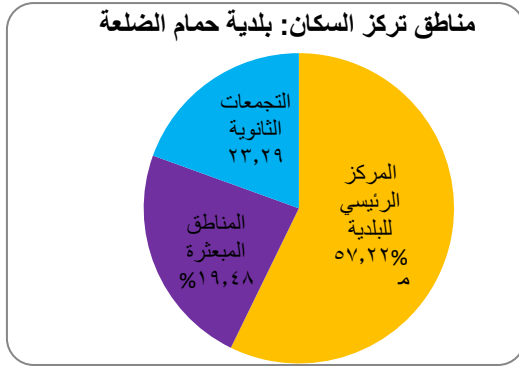
الشكل رقم (10): يوضح معدلات النمو.



المصدر: من إعداد الطالب 2016.

من خلال جدول التطور السكاني للبلدية ومن خلال التمثيليين البيانيين توضح أنه حسب الإحصائيات تزايد عدد السكان من 27088 ن سنة 1987 إلى 34778 ن سنة 1998 بمعدل نمو 2.3 لكنه سرعان ما انخفض إلى 39734 في سنة 2008 مما يدل على أن هناك نزوح ريفي كبير باتجاه المناطق الثانوية المحيطة بالمدينة .

شكل رقم (11): تركيز السكان



PDAU المصدر: احصائيات 2009-2008

7 - الدراسة الاقتصادية :

التركيز السكاني وتوزيعه:

بلغ عدد سكان هذه الأخيرة بـ 39734 نسمة

- يعتبر الجانب الإقتصادي من المؤشرات الهامة في الكشف على مستوى مجال الدراسة من خلال نمو وتطور هذا الأخير، في ظل مؤهلاتها الحالية والممكن برمجتها مستقبلا، لذا نجد أن التطور الإقتصادي مرتبط بعدة عوامل منها ما هو طبيعي (موارد طبيعية واصطناعية) لكن نتطرق الى المجال الصناعي فقط لأهميته للدراسة.

الجانب الصناعي:

- المحاجر: توجد بمجال الدراسة 6 محاجر
- الحرف والصناعات:

يتوفر مجال الدراسة على حرفيين نشيطين بعدد هائل لكن أغلبهم يشتغل في إطار غير قانوني والجدول الموالي يبين الحرف المتواجدة بمجال الدراسة :

جدول رقم (07) يوضح الجانب الصناعي :

عدد النشاط	نوع النشاط	القطاع	البلدية
05	التصليح الميكانيكي للسيارات	خدمي	حمام الضلعة
06	مواد البناء		
04	صناعة الصفيح وطلاء السيارات		
07	مراكز شحن الاسمنت		
07	الفلكنة وتصليح العجلات		
03	تصليح كهرباء السيارات		
02	تصليح ودهن السيارات		
02	البناء بالإسمنت المسلح		
01	صناعة الحديد ونجارة المعادن		
01	مركز الخرسانة الجاهزة		
06	مركز صناعة الطوب		

8- الدراسة السكنية :

استفادت بلدية حمام الضلعة من برامج سكنية واهمها السكن الجماعي الاجتماعي الايجاري وهو الغالب والجدول الموالي يوضح عدد الاحياء السكنية المتواجدة في البلدية .

جدول رقم (08) : يوضح مختلف احياء السكن الجماعي في مدينة حمام الضلعة

نوع السكن	عدد السكنات	الحي	
F3+F2	80	80 مسكن	1
F3+F2	80+50 مسكن	حي 18 فيفري	2
F3+F2	98 مسكن	حي 1 نوفمبر	3
F3	18 مسكن	حي ساحة الشهداء	4
F3+F4	64 مسكن	حي 5 جويلية	5
F3	32 مسكن	حي 32 مسكن	6
F3+F4	24 مسكن	حي الكروع	7

المصدر مديرية السكن والنجهيزات العمومية

ملاحظة :

من خلال الجدول اعلاه نجد أن البلدية تحتوي على العديد من الاحياء الجماعية الاجتماعية غير أن نسبتها تعتبر قليلة مقارنة بعدد السكان والمساحة العقارية نظرا للصيغة القانونية للعقار (ملك خاص) .

II- نماذج عن الأحياء السكنية الجماعية :

سنقوم بتشخيص السكن الاجتماعي الايجاري في كل من حي 80مسكن وحي 1نوفمبر، وذلك من خلال التعرف على الواقع الحضري المعاش وقد استعملنا التحقيق الميداني أسلوبا في فحص المجال الحضري ومنهاجا لبحثنا.

ونهدف من خلال أن نحلل التركيب العمراني و معرفة الخصائص الاجتماعية والثقافية للسكان ومعرفة بعض المشاكل المتعلقة بالسكن والسكان .

1- حي 1 نوفمبر :

وهو تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري والموجه للطبقة المحدودة الدخل . وتم تسليمه سنة 1997 م .

1-1- موقع الحي :

يقع حي 1 نوفمبر (98 مسكن) تقريبا وسط المدينة ، حيث يتربع على مساحة عقارية وقدرها 5997 م² .حيث يحده :

- من الجهة الشمالية تكنة عسكرية قديمة .
- من الجهة الجنوبية ملعب بلدي.
- من الجهة الغربية الطريق الوطني رقم 60.
- من الجهة الشرقية حي ساحة الشهداء .

1-2- مساحة الحي :

تبلغ المساحة العقارية للحي 5997 م² وتمثل فيه المساحة المبنية 2465 م² اي بنسبة 41.10% ، أما الغير مبنية فتقدر بحوالي 3532 م² اي بنسبة 58.89% من المساحة الاجمالية وهي موضحة بالجدول التالي :

الجدول رقم (09) : يوضح التوزيع النسبي لمساحة الحي :

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
المساحة المبنية	3896	47.39
المساحة الغير مبنية	4325	52.60
المساحة الكلية	8221	100

المصدر اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (12) دائرة نسبية توضح الاطار المبنى والغير المبنى :



المصدر اعداد الطالب 2016

1-3- الاطار المبنى :

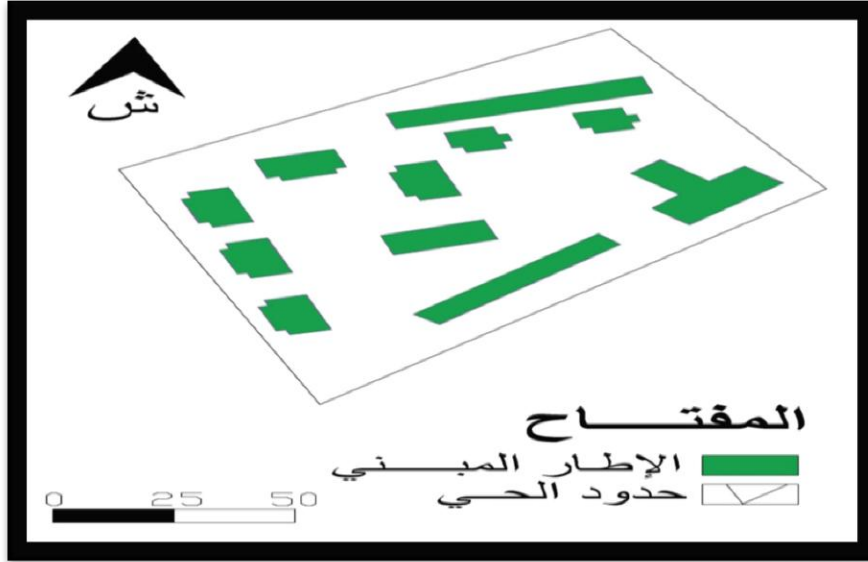
يحتوي حي 1 نوفمبر على 11 عمارة .التي تحوي على 98 مسكن ، الجدول الموالي يوضح عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة . كل السكنات تم التنازل عنها (ملكية مشتركة بين الملاك والبلدية ومتصرف العمارة التابع لديوان الترقية العقارية)

جدول رقم (10) يوضح عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة :

عدد العمارات	عدد الطوابق	عدد المساكن	صنف المساكن
05	R+1	20	F3
06	R+4	78	F3+ F 2

المصدر اعداد الطالب

الشكل رقم (13) : مخطط الاطار المبني



1-3-1 - التغييرات المدرجة على السكن:

ان كثرة التغييرات التي يجريها السكان على مستوى السكن ادت الى تشويه الصورة الجمالية للحي كونها تتم بصورة عشوائية وفردية بعيدا عن التنظيم والتنسيق . وكذا التعدي على الاجزاء المشتركة للحي.

الواجهات والمداخل :

من اهم التغييرات على واجهات المباني هي :

- تركيب واقي حديدي للنوافذ والشرفات
- تغيير شكل النوافذ.
- غلق الشرفة بالنوافذ البلاستيكية واحاطتها بالواقي الحديدي .
- قدم الطلاء.

من خلال زيارتنا للحي لاحظنا تعرض اغلب الواجهات للتعديل من طرف السكان وهي موضحة في

الصور التالية :

صورة رقم (01) فتح ابواب
للخروج من الجهة الخلفية
للعمارة



صورة رقم (02) بناء شرفة
فوق احد سطوح العمارة



صورة رقم (03) غلق
النوافذ والشرف واحاطتها
بالهياكل الحديدية



صورة رقم (04) غلق
فتحات التهوية



صورة رقم (05) توضح
تدهور مدخل العمارة



المصدر: التقاط الطالب 2016

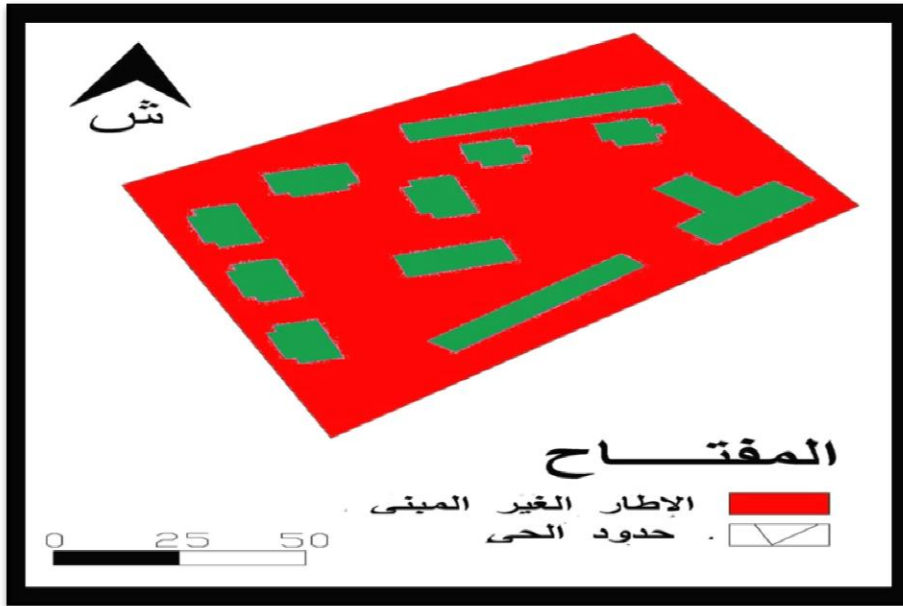
الاستنتاج :

السكان يحاول دائما تكييف الوسط الذي يعيش فيه مع نمط حياته باجراء تعديلات وفق تصوره الشخصي على الواجهات والتصميم ،وحسب احتياجاته وامكانياته المادية ،وبالتاكيد فان ذلك يتم دون مراعاة اطار هذه التدخلات القانوني والتقني والجمالي . وهذا مخالف خاصة للمرسوم التنفيذي 83-666 الخاص بالأماكن المشتركة.

1-4-4- الاطار الغير مبني:

يحتل هذا الاطار مساحة تقدر ب 24325م اي ما يعادل نسبة 52.60% من اجمالي المساحة.

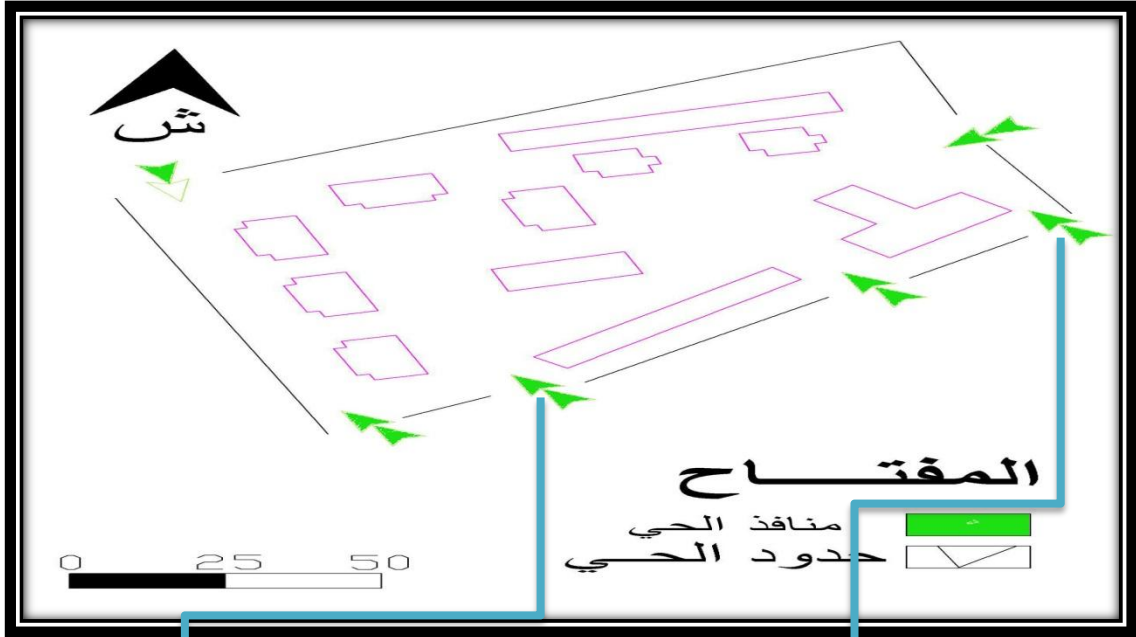
الشكل رقم (14) : مخطط الاطار الغير مبني



1-4-4-1 المنافذ :

يحتوي حي 1 نوفمبر على 6 منافذ للدخول للحي .

الشكل رقم (15) مخطط يوضح منافذ الحي :



صورة رقم (07) المنفذ الجنوبي الغربي



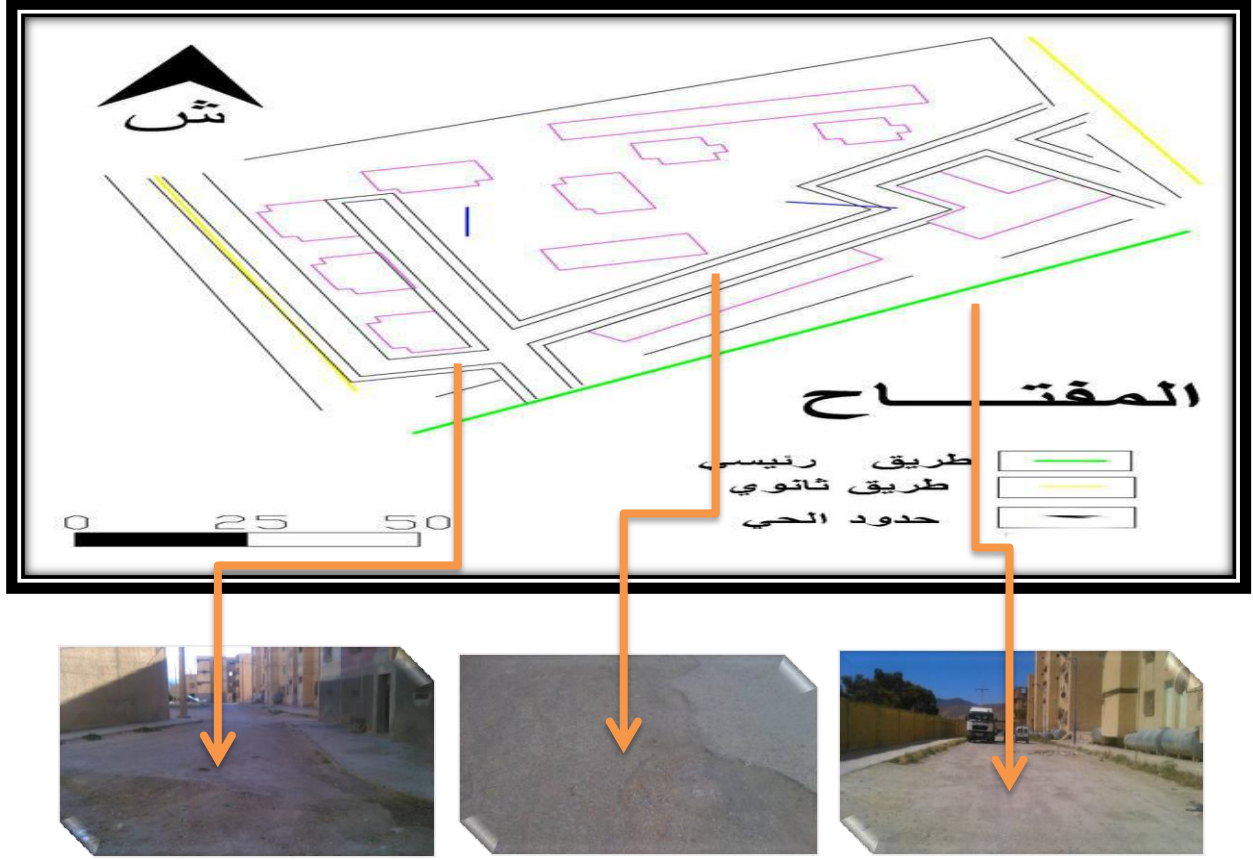
صورة رقم (06) المنفذ الجنوبي للحي

المصدر: التقاط الطالب 2016

1-4-2- الطرقات و الأرصفة :

من خلال الزيارة الميدانية وجدنا ان اغلب الطرق داخل الحي والمحيطة به في حالة سيئة.

شكل رقم (16) مخطط الطرق :



صورة رقم (08) طريق رئيسي متدهور صورة رقم (09) حالة الطرق داخل الحي صورة رقم (10) توضيح طريق ورصيف غير مهياً

المصدر: التقاط الطالب 2016

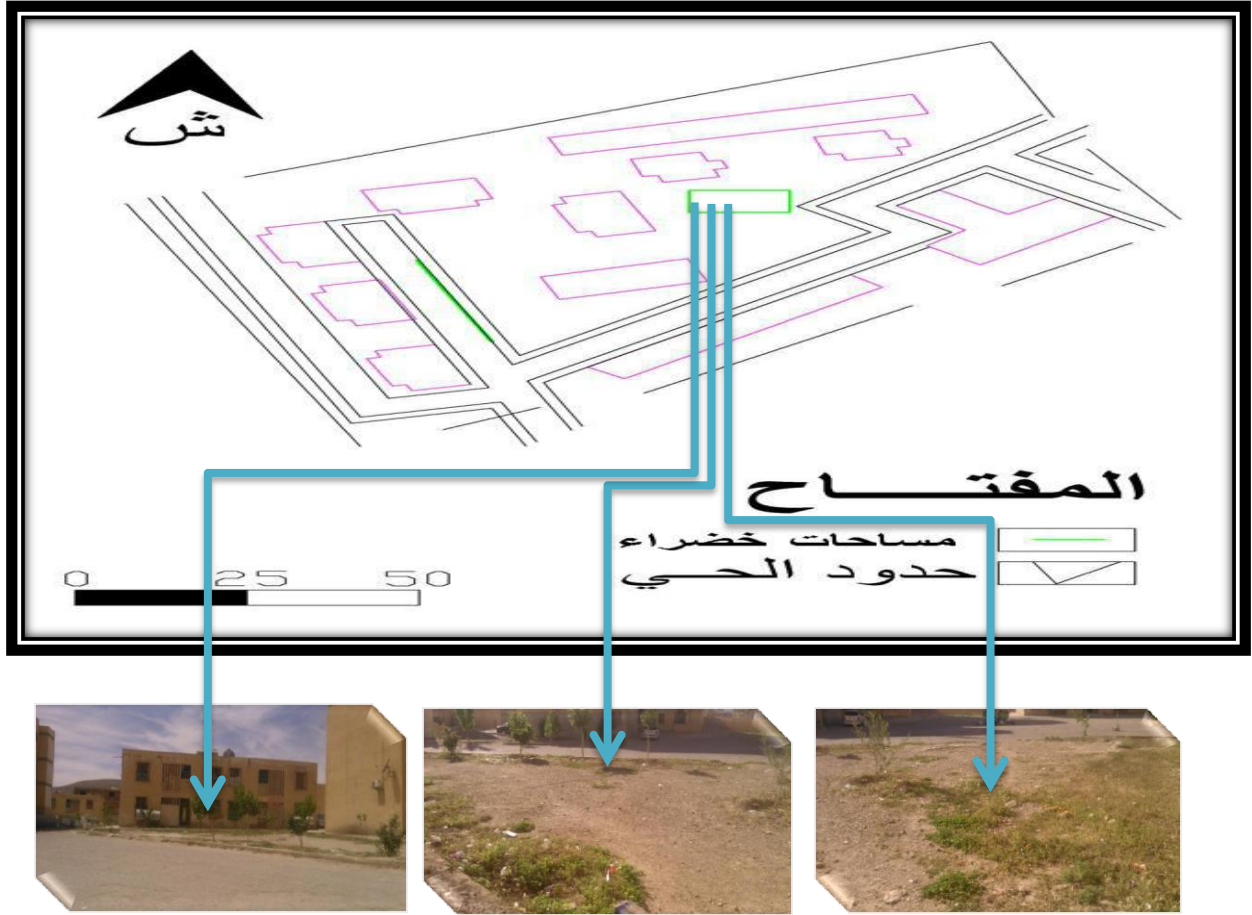
الاستنتاج :

نستنتج أن اغلب الطرق داخل الحي والمحيطه به ،وكذا الارصفة غير مهياًة .وتحتاج لصيانة .

1-4-3- المساحات الخضراء :

تعد المساحات الخضراء العنصر الحيوي الجمالي للحي .ولكن من خلال ما لاحظناه في الحي فان المساحات الخضراء غير مهياًة من طرف الدولة ، والمساحات الضئيلة الموجودة مهياًة من طرف السكان حول مسكنهم .

شكل رقم (17) يوضح المساحات الخضراء :



صور رقم (11-12-13) توضح حالة المساحات الخضراء

المصدر: التقاط الطالب 2016

4-4-1 مساحات اللعب :

من خلال الملاحظة الميدانية لاحظنا غياب كلي للمساحات اللعب حيص نجد ان اغلبهم يلعبون اما في اماكن بعيدة عن الحي مما يعرضهم لخطر الانحراف ، او امام باب العمارة حيث لا وجود لارض مهيأة للعب .

1-4-5- مواقف السيارات :

الحي لا يتوفر على مواقف مهيأة .حيث نجد من يتعدى على الملكية المشتركة ويصف سيارته على الرصيف ، كما هو موضح في الصور التالية .



صورة رقم (15) توضح مواقف غير مهيأة

صورة رقم (14) توضح صف السيارات على الرصيف

المصدر : التقاط الطالب 2016

1-4-6- التآثيث العمراني :

لكون الحي لا يتوفر على مساحات خضراء ولا مساحات لعب مهيأة فإننا نسجل انعدام الأثاث العمراني الخاص . ما عدا وجود حاوية نفايات واحدة وهي غير كافية لسكان الحي كما هي موضحة في الصورة التالية :
صورة رقم (16) : حاوية نفايات



المصدر : التقاط الطالب 2016

1-4-7 التجهيزات :

من خلال الزيارة الميدانية نلاحظ عدم توفر اي تجهيز داخل الحي .

2 - حي 80 مسكن :

2-1 موقع الحي:

يقع حي 80 مسكن في الجهة الشمالية للشرقية للمدينة ، حيث يتربع على مساحة عقارية وقدرها 4923 م². حيث يحده :

- من الجهة الشمالية ثكنة عسكرية قديمة .
- من الجهة الجنوبية مركب رياضي جوارى .
- من الجهة الغربية الطريق سكنات فردية .
- من الجهة الشرقية وادي .

2-2- مساحة الحي :

تبلغ المساحة العقارية للحي 4953 م² وتمثل فيه المساحة المبنية 2363 م² اي بنسبة 47.70% ، أما الغير مبنية فتقدر بحوالي 2590 م² اي بنسبة 53.29% من المساحة الاجمالية وهي موضحة بالجدول التالي :

الجدول رقم (11) : يوضح التوزيع النسبي لمساحة الحي :

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
المساحة المبنية	2363	47.70
المساحة الغير مبنية	2590	53.29%
المساحة الكلية	4953	100

المصدر اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (18) دائرة نسبية توضح الاطار المبني والغير المبني:



المصدر : اعداد الطالب 2016

2-3 الاطار المبني :

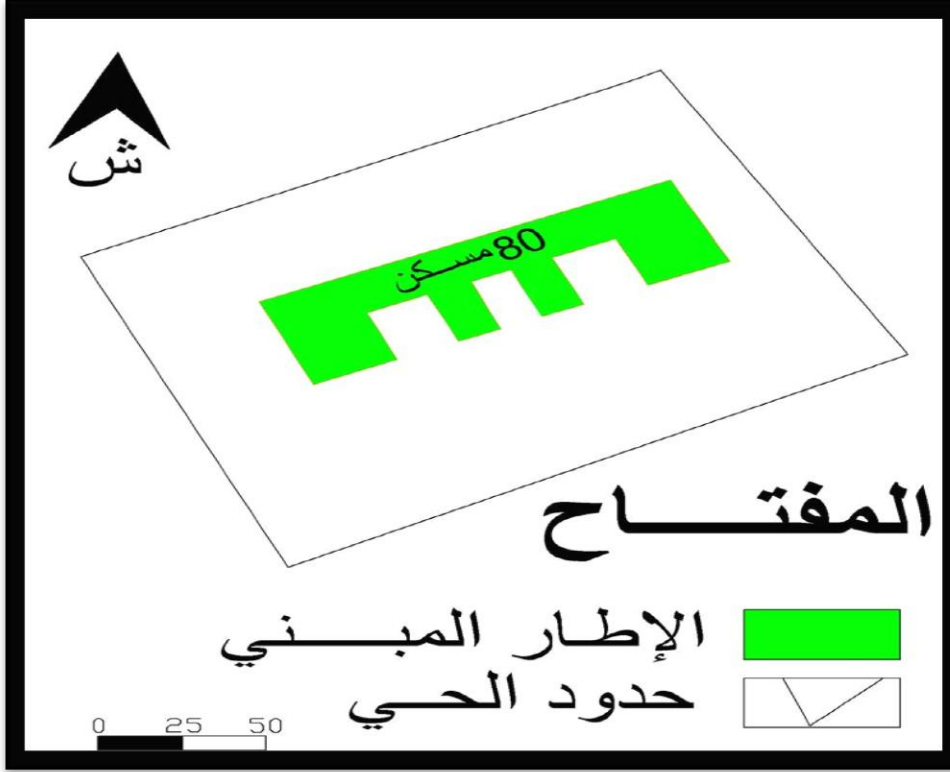
يحتوي حي 80 على 08 عمارات .التي تحوي على 80 مسكن ، الجدول الموالي يوضح عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة .كل السكنات تعود ملكيتها لديوان الترقية والتسيير العقاري . اي لم يتم التنازل عنها للسكان .

جدول رقم (12) يوضح عدد طوابق وصنف كل مسكن في كل عمارة :

عدد العمارات	عدد الطوابق	عدد المساكن	صنف المساكن
08	R+3	8	F2

المصدر اعداد الطالب

الشكل رقم (19) : مخطط الاطار المبني



2-3-1- التغيرات المدرجة على السكن:

من خلال الزيارة الميدانية لاحظنا تغير على مستوى الواجهات التي اجراها السكان على الحي . وهذا مخالف وتعدي على الاجزاء المشتركة للحي لان الواجهة تعتبر عنصر مشترك بين السكان حسب المرسوم التنفيذي 83-666 الذي يحدد قواعد الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، مما يسبب نزع القيمة الجمالية للواجهة.

الواجهات :

نفس الملاحظات السابقة لحي 1 نوفمبر.

من اهم التغيرات على واجهات المباني في حي 80 مسكن هي :

- تركيب واقي حديدي للنوافذ والشرفات
- تغيير شكل النوافذ.

- غلق الشرفة بالنوافذ البلاستيكية واحاطتها بالواقى الحديدي .

من خلال زيارتنا للحي لاحظنا تعرض اغلب الواجهات للتعديل من طرف السكان وهي موضحة في الصور التالية :

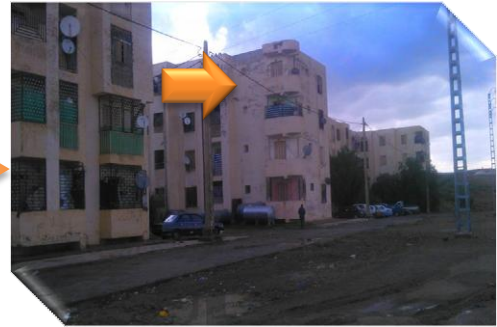
صورة رقم () غلق
الشرفة والنوافذ
واحاطتها بالواقى
الحديد،



صورة رقم (18)
احاطة احدى النوافذ
بجدار



صورة رقم (19) قدم
الطلاء

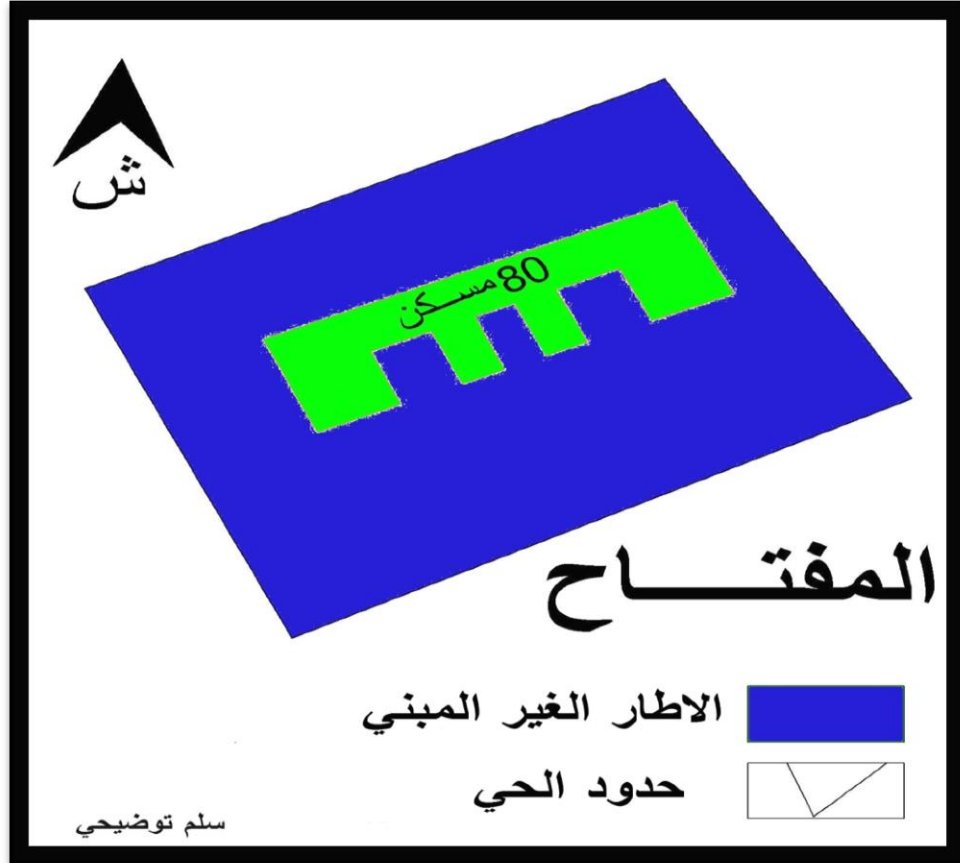


المصدر : التقاط الطالب 2016

2-4- الأطار الغير مبني:

يحتل هذا الاطار مساحة تقدر ب 2590م2 اي ما يعادل نسبة 53.29% من اجمالي المساحة.

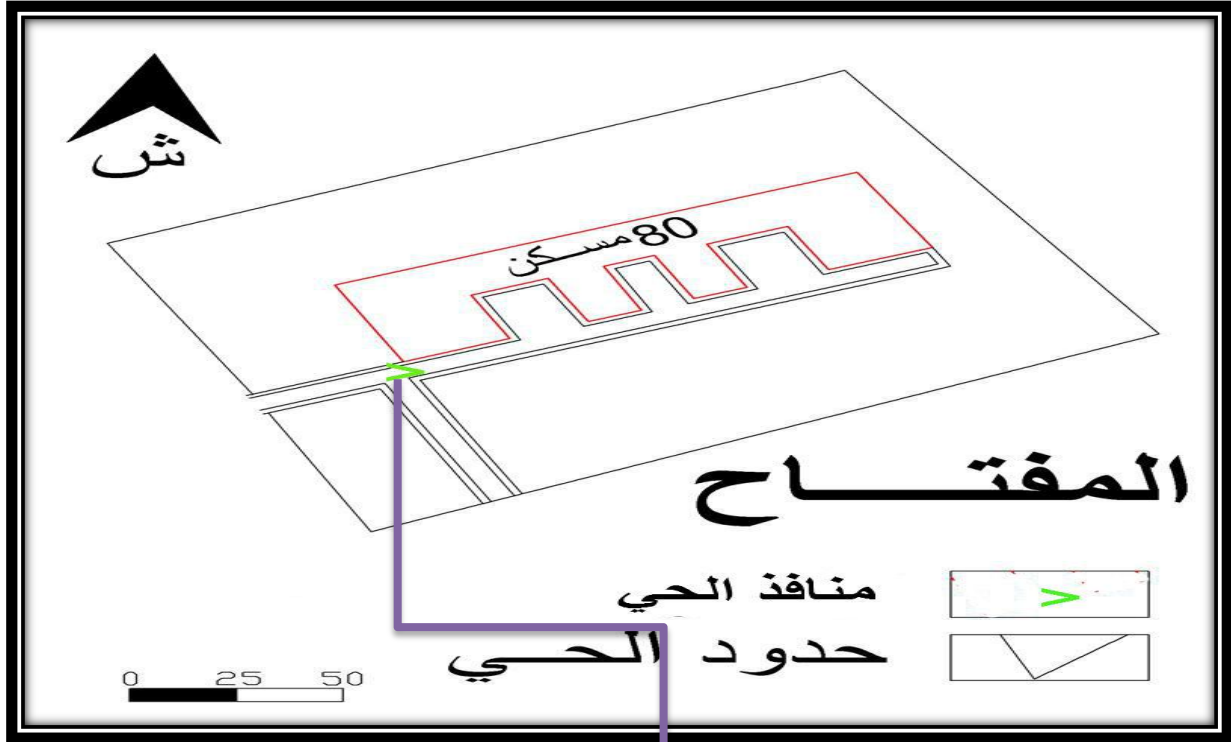
الشكل رقم (20) : مخطط الاطار الغير مبني



2-4-1 المنافذ :

يحتوي حي 80 مسكن على منفذ واحد للدخول .

شكل رقم (21): منافذ الحي

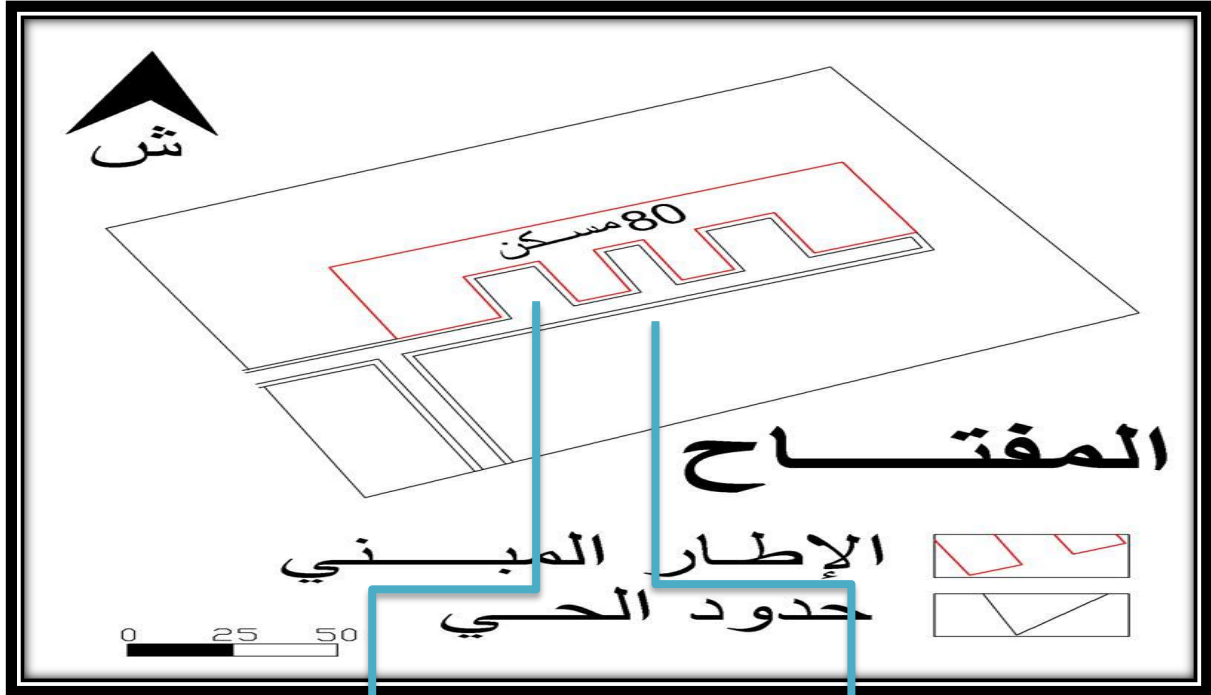


صورة رقم (20) منفذا حي

2-4-2-الطرق و الأرصفة :

من خلال الزيارة الميدانية وجدنا ان الطريق داخل الحي غير مهياً فهو متضرر ، والمحيطه به في حالة متوسطة ، أما الارصفة فهي شبيهه مهياً ، ما عدا الرصيف المقابل للعمارات .

الشكل رقم (22): الطرق والأرصفة



صورة رقم (22) حالة سيئة للطريق داخل الحي



صورة رقم (21) رصيف غير مهياً

المصدر : التقاط الطالب 2016

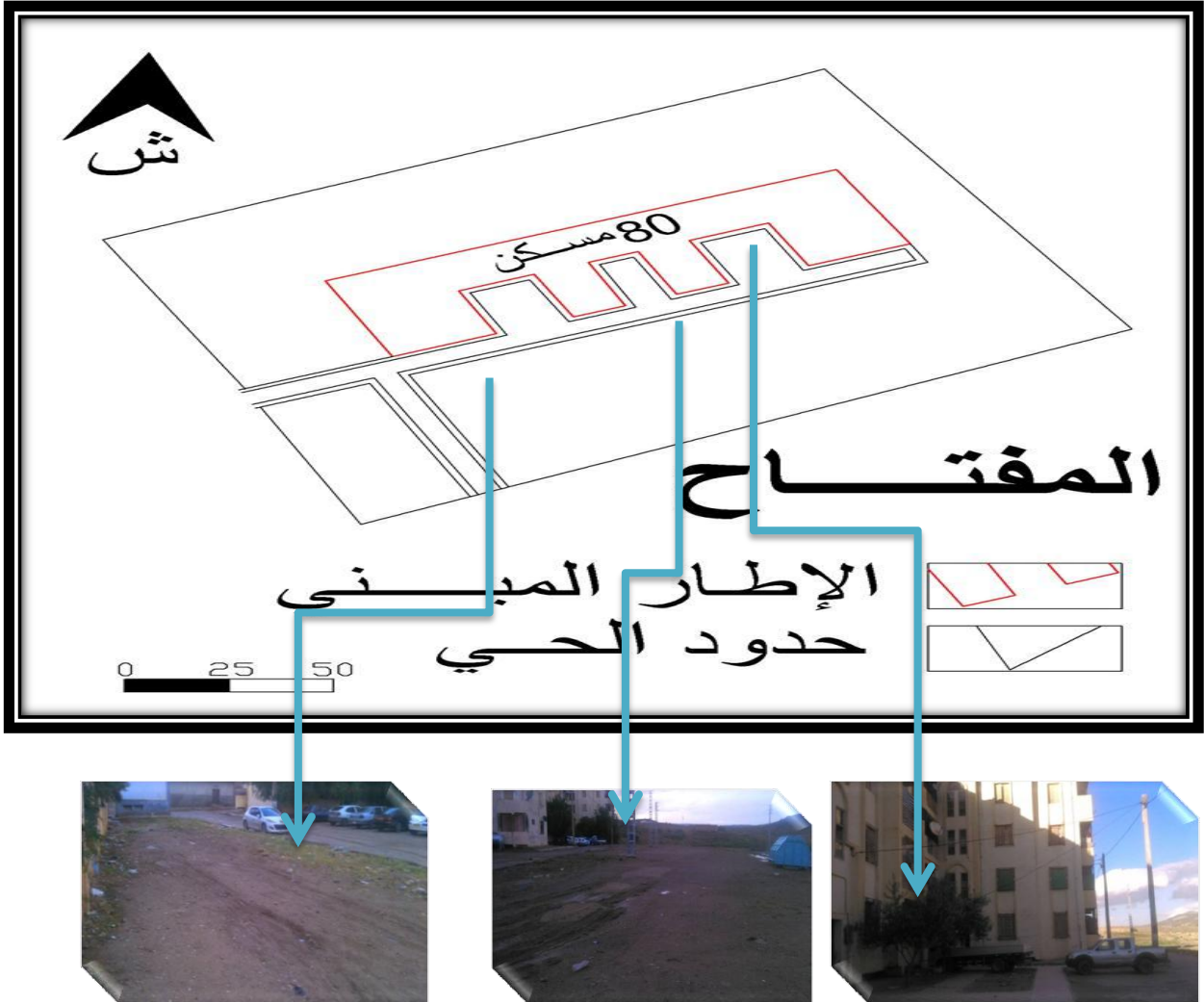
الاستنتاج :

نستنتج أن اغلب الطرق داخل الحي والمحيطه به ،وكذا الارصفة غير مهياًة .وتحتاج لصيانة .

2-4-3- المساحات الخضراء :

من خلال ما لاحظناه في الحي فان المساحات الخضراء غير مهياًة من طرف الدولة ، والمساحات الضئيلة الموجودة مهياًة من طرف السكان حول مسكنهم .

شكل رقم (23) يوضح المساحات الخضراء :



صور رقم (23-24-25) توضح حالة المساحات الخضراء

المصدر: التقاط الطالب 2016

4-4-2 مساحات اللعب :

من خلال الملاحظة الميدانية لاحظنا غياب كلي للمساحات اللعب حيث نجد ان اغلبهم يلعبون اما في اماكن بعيدة عن الحي مما يعرضهم لخطر الانحراف ، حيث لا وجود لأرض مهيأة للعب .

4-4-2-5- مواقف السيارات :

الحي يتوفر على مواقف شبه مهيأة . مع ذلك نجد من يتعدى على الملكية المشتركة ويصف سيارته على الرصيف ، كما هو موضح في الصور التالية .



صورة رقم (27) صف السيارة على الرصيف



صورة رقم (26) حالة مواقف السيارات

المصدر: التقاط الطالب 2016

2-4-6- التآثيث العمراني :

لكون الحي لا يتوفر على مساحات خضراء ولا مساحات لعب مهياً فإننا نسجل انعدام الأثاث العمراني الخاص .ما عدا وجود حاوية نفايات واحدة كما هي موضحة في الصورة التالية :

صورة رقم (28): حاوية القمامة



المصدر: التقاط الطالب 2016

2-4-7 التجهيزات :

من خلال الزيارة الميدانية نلاحظ عدم توفر اي تجهيز داخل الحي .

خلاصة الفصل :

من خلال الزيارة الميدانية والدراسة التحليلية ،لاحظنا أن هناك سوء تسيير السكنات الجماعية نظرا للعديد من النقائص والمشاكل المتمثلة في ما يلي :

- قلة أماكن رمي النفايات .
- سوء تسيير السكنات وتدهورها بسبب المخالفات القانونية .
- غياب مساحات اللعب .
- غياب التأثيث العمراني .
- المساحات الخضراء شبه منعدمة وغير مهيأة .
- تدهور حالة الطرق .
- تشوه الواجهات للعمارات بسبب التعديلات التي يقوم بها السكان .
- غياب دور متصرف العمارة .

تمهيد :

مواصلة للعمل الذي قمنا به في الفصول السابقة وبهدف الوصول الى معرفة سبب تدهور السكن الجماعي وسوء تسييره ، قمنا باعداد استمارة استبائية لكل من حي 1 نوفمبر وحي 80 مسكن .

1-تحليل نتائج الاستثمارات لكل من حي 1 نوفمبر وحي 80 مسكن :

لقد قاما بأخذ عينة عشوائية لدراسة الجانب البشري وعلاقته بالسكن وتقدر بـ 48 عائلة حي 1 نوفمبر تبلغ عدد سكانه 98 مسكن و 32 عائلة في حي 80 مسكن .

أولا تحليل الاطار البشري:

1-مهنة رب الاسرة:

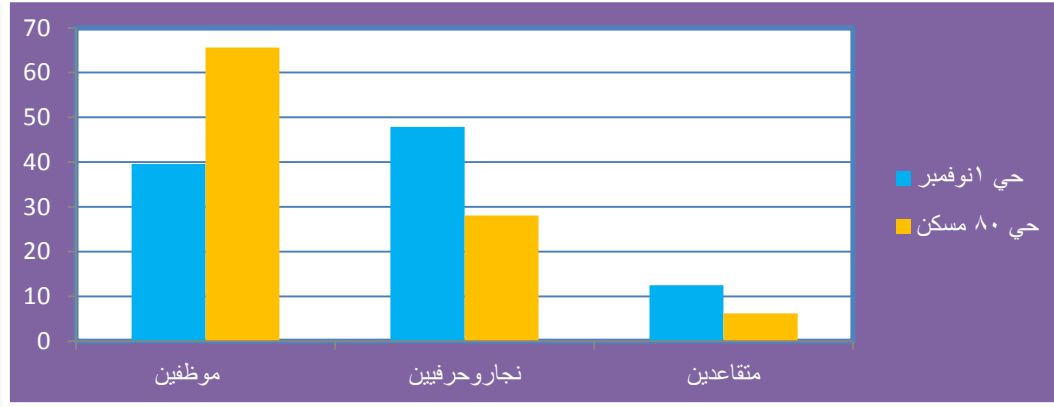
تهدف الدراسة من البنية المهنية لأرباب الأسر المستفيدة من هذه السكنات إلى معرفة المستوى المعيشي للأسر القاطنة بالحي وباعتبار رب الأسر المعيل لأسرته

جدول رقم (13) يوضح توزيع ارباب الاسر حسب المهنة لكلا الحيين المدروسين :

المهنة	موظفون	تجارو حرفيون	متقاعدين	المجموع
حي 1 نوفمبر				
العدد	19	23	06	48
النسبة	39.58	47.91	12.5	%100
حي 80 مسكن				
العدد	21	09	02	32
النسبة	65.62	28.12	6.25	%100

المصدر: اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (24) يوضح توزيع ارباب الأسر حسب المهنة:



المصدر اعداد الطالب

التعليق:

من خلال الجدول والشكل نلاحظ ان نسبة الموظفين هي الأعلى وخاصة في حي 80 مسكن وتقدر ب 65.62% واغلب الموظفين ذوي الدخل المحدود وهو شرط اساسي للاستفادة من السكن الجماعي وخاصة الاجاري الاجتماعي . ثم تليها نسبة التجار والحرفيين وهي عالية بحي 1 نوفمبر وتقدر ب 47.9% مقارنة بحي 80 مسكن ومن تم المتقاعدين وهي الاقل .

2- المستوى التعليمي لرب الاسرة :

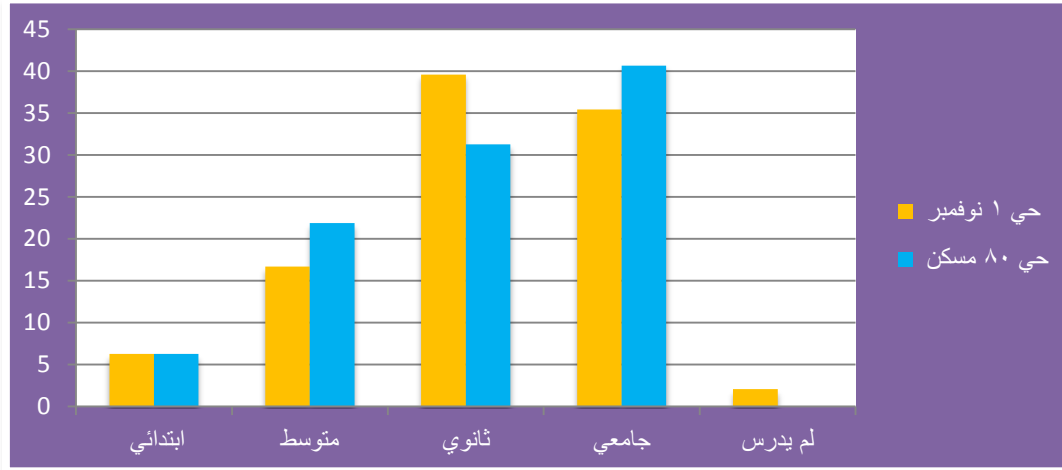
تعد معرفة امستوى التعليمي شيء مهم، وذلك من أجل معرفة درجة وعي وثقافة مستخدمي السكن داخل الحيين.

جدول رقم (14) يوضح المستوى التعليمي لرب الاسرة :

المستوى التعليمي	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	لم يدرس	المجموع
حي اول نوفمبر						
العدد	03	08	19	17	01	48
النسبة	6.25	16.66	39.58	35.41	2.08	%100
حي 80 مسكن						
العدد	02	07	10	13	00	32
النسبة	6.25	21.87	31.25	40.62	00	%100

المصدر اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (25) يوضح المستوى التعليمي لرب الاسرة :



المصدر اعداد الطالب 2016

التعليق :

بالنظر الى الجدول والشكل أعلاه نلاحظ ان المستوى الجامعي هي الاعلى وخاصة في حي 80 مسكن وتقدر ب 40.62% مقارنة بحي 1 نوفمبر. والتي تقدر ب 35.41% وهذا دليل على المستوى الثقافي للسكان ، تليها المستوى الثانوي في حي 1 نوفمبر تقدر ب 39.58% مقارنة ب حي 80 مسكن والتي

تقدر بنسبة 31.25% وتقاسم اقي المستويات النسب داخل الحيين والنسبة الأضعف هي الذين لم يدرسوا والمستوى الابتدائي سجل تعادلا بنسبة 6.25% لكلا الحيين .

3- عدد الافراد بالمسكن :

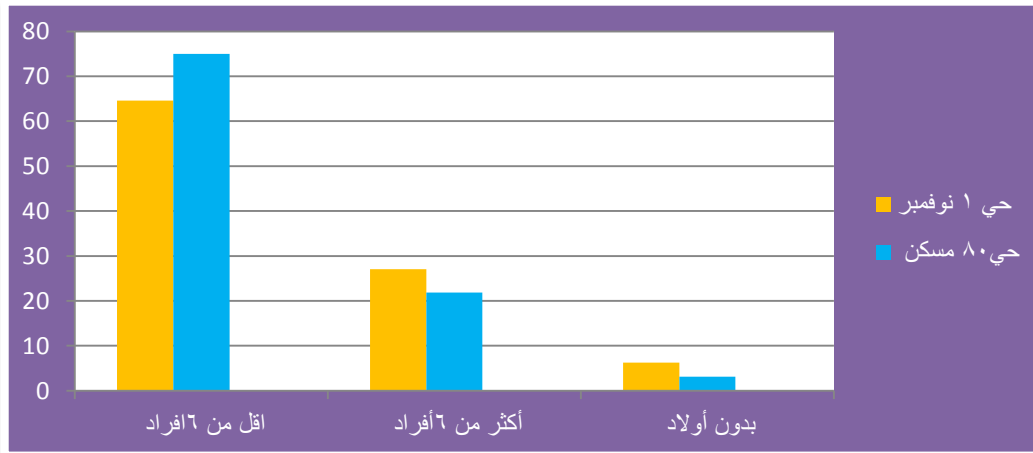
ان الهدف من دراسة عدد الأفراد الأسرة المستعملة للسكن هو الوقوف على معدل اشغال السكن في الحيين ومن اجل ضبط نسبة الكثافة داخل المسكن .واحصاء نسبة السكنات التي فاق فيها معدل اشغال السكن 6 افراد.

جدول رقم (15) يوضح عدد الافراد في المسكن :

العدد	اقل من 6 أفراد	اكثر من 6 أفراد	بدون أولاد	المجموع
حي 1 نوفمبر				
العدد	31	13	03	48
النسبة	64.58	27.08	6.25	%100
حي 80 مسكن				
العدد	24	07	01	32
النسبة	75	21.87	3.12	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم(26) يوضح عدد الافراد داخل المسكن :



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من الجدول والشكل أعلاه نلاحظ ان فئة الأسر التي يقل عدد ارادها عن 6 أفراد شكلت الأغلبية في كلا الحيين. حيث قدرت ب نسبة 75% ونسبة 64.58 % في حي 1 نوفمبر، ثم تليها الأسر التي يزيد عدد افرادها عن 6 افراد حيث قدرت ب 27.08% في حي 1 نوفمبر تليها نسبة 21.87% في حي 80مسكن. اما النسبة المتبقية تعود للأسر التي بدون اولاد .

4- رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري:

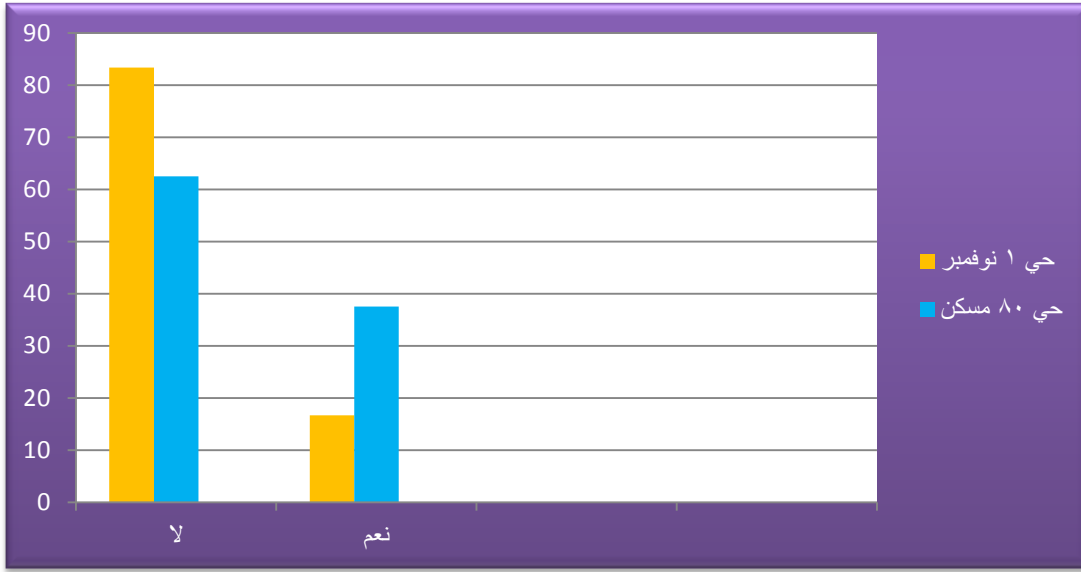
ان الهدف من معرفة رضا السكان عن دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري داخل الاحياء لمنطقة الدراسة . ويمكن بالتالي تحديد مدى العلاقة بينهم .

جدول رقم (16) يوضح : رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري:

المجموع	نعم	لا	الاقامة السابقة
حي 1 نوفمبر			
48	08	40	العدد
%100	16.66	83.33	النسبة
حي 80 مسكن			
32	12	20	العدد
%100	37.5	62.5	النسبة

المصدر اعداد الطالب 2016

شكل رقم (27) : رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري:



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق :

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ ان أغلب سكان الحيين المدروسين غير راضين على دور البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري .

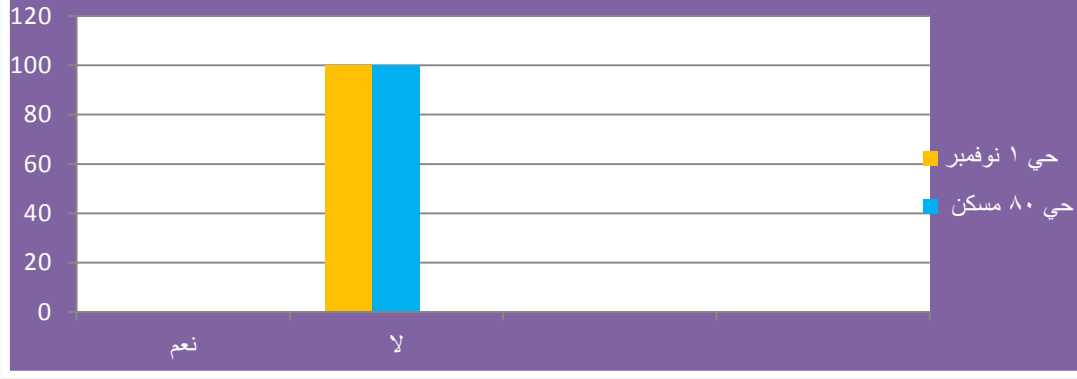
5- هل توجه لكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوها:

عليه قمنا وبالاتماد على معطيات التحقيق الميداني بإنجاز الجدول التالي:

جدول رقم (17) يوضح مدى توجيهكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوه:

المجموع	نعم	لا	الاقامة السابقة
حي 1 نوفمبر			
48	00	48	العدد
%100	00	100	النسبة
حي 80 مسكن			
32	00	32	العدد
%100	00	100	النسبة

شكل رقم (28) هل توجه لكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوها:



المصدر من اعداد الطالب 2016

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ غياب تام لحملات التوعية للسكان حول الاجزاء المشتركة للحي، مما انجر عنه التعدي على الاجزاء المشتركة للحي وبالتالي مخالفة القوانين المتعلقة بذلك .

6- التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية:

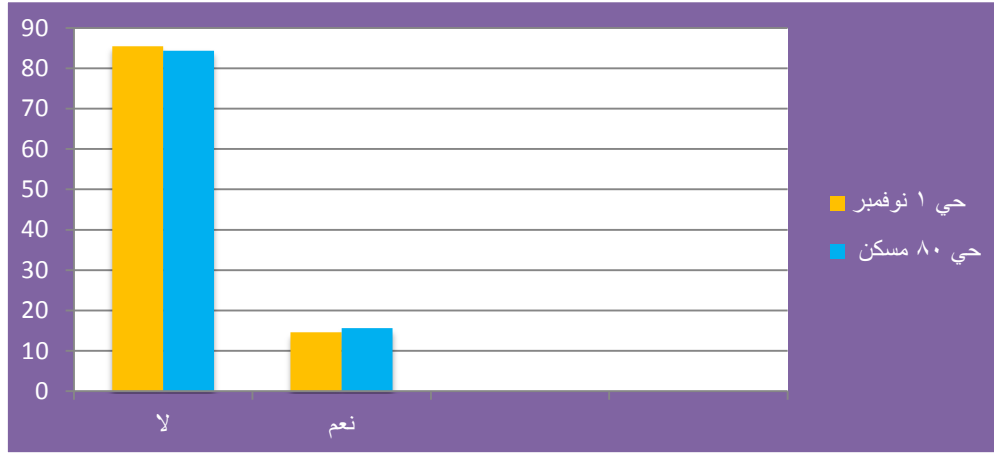
الهدف هو معرفة مدى وجود التواصل بين الجيران وهو ما استنتجناه من خلال الجدول الموالي .

جدول رقم (18) يوضح مدى التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية:

المجموع	نعم	لا	التواصل مع الجيران
حي 1 نوفمبر			
48	07	41	العدد
%100	14.58	85.41	النسبة
حي 80 مسكن			
32	05	27	العدد
%100	15.62	84.37	النسبة

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (29) يوضح مدى التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية:



المصدر من اعداد الطالب 2016

من خلال الجدول والشكل اعلاه نجد ان الاغلبية وفي كلا الحيين ليس لديهم تواصل فيما بينهم وبين البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري وهذا سبب في تدهور العملية التسييرية للسكن الجماعي .

ثانيا ا لجانب العمراني :

1- حالة المسكن :

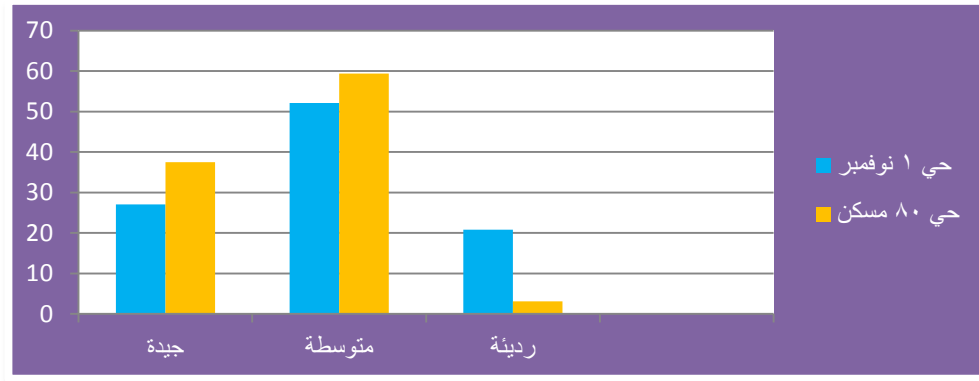
إن الكشف عن حالة عن حالة المباني لمجتمع حضري ما ،يعتبر من المحاولات التي تسعى للتعرف على الوضع الاقتصادي والاجتماعي ،إلى مستوى تجهيز المساكن والشروط الصحية المحيطة بها ،وهذا ما يقصد بحالة المساكن من حيث صلاحيتها للسكن وكذا درجة حداثتها وقدمها وتاريخ بنائها كما تعكس نوع المواد المستعملة في البناء و اعتمدنا في تصنيف حالة المساكن على المظهر الخارجي و التصدعات الموجودة على الجدران وواجهة المسكن في معظم الحالات .

جدول رقم (19) يوضح حالة المسكن :

حالة المسكن	جيدة	متوسطة	رديئة	المجموع
حي 1 نوفمبر				
العدد	13	25	10	48
النسبة	27.08	52.08	20.83	%100
حي 80 مسكن				
العدد	12	19	01	32
النسبة	37.5	59.37	3.12	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

شكل رقم (30): حالة المساكن



المصدر اعداد الطالب

التعليق :

من خلال الجدول والشكل أعلاه يتبين لنا أن معظم المساكن في حالة متوسطة بنسبة 59.37% في حي 80 مسكن ونسبة 52.08% في حي 1 نوفمبر وهذا لم يمنع المستفيدين من إجراء تغييرات على مساكنهم.

2- نوع التعديل على المسكن :

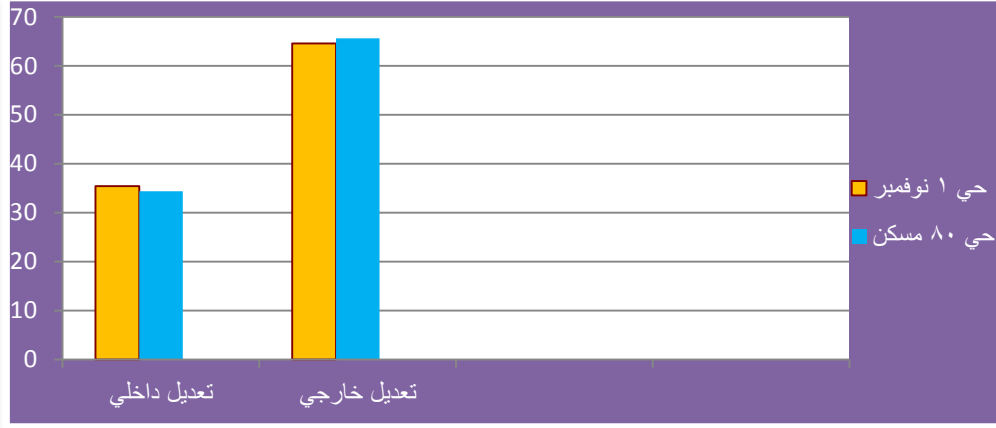
إن للمستفيد من السكنات رأي آخر حول هندسة وتصميم مسكنه لذلك نجد المساكن تتعرض إلى تغييرات وتعديلات في بنيتها، والجدول التالي يوضح لنا أنواع التعديلات التي مست المساكن.

جدول رقم (20) يوضح نوع التعديل على المسكن :

نوع التعديل	تعديل داخلي	تعديل على الواجهة	المجموع
حي 1 نوفمبر			
العدد	17	31	48
النسبة	35.41	64.58	%100
حي 80 مسكن			
العدد	11	21	32
النسبة	34.37	65.62	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

شكل رقم (31): يوضح نوع التعديل على المسكن



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من خلال الجدول والشكل اعلاه نلاحظ ان نسبة التعديل الخارجي كانت متقاربة في كلا الحيين وذلك لعدة اسباب مبدء الحرمة و اسباب مناخية . وهي نسبة تفوق 64 % . في حين ان سبب التعديل الداخلي هو البحث عن تصميم يتلاءم وخصوصيات كل أسرة . من توسعة وازافة غرفة مثلا.

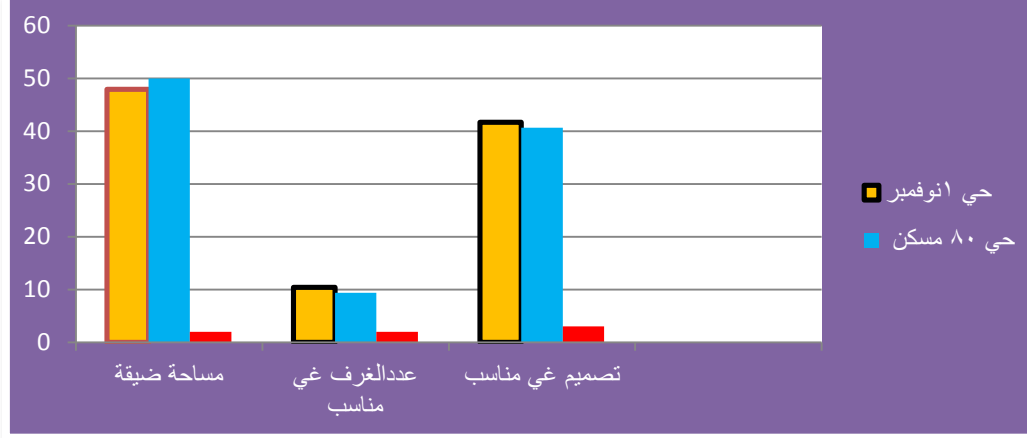
3- سبب التعديل على المسكن :

الجدول رقم (21) يوضح سبب التعديل على المسكن :

سبب التعديل	مساحة ضيقة	عدد الغرف غير مناسب	تصميم غير مناسب	المجموع
حي أنوفمبر				
العدد	23	05	20	48
النسبة	47.91	10.41	41.66	%100
حي 80 مسكن				
العدد	16	03	13	32
النسبة	50	9.37	40.62	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (32) يوضح سبب التعديل :



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من خلال الملاحظة من الشكل والجدول اعلاه ان النسبة الاعلى لسبب التعديل هو ضيق المساحة في كل من حي 80 مسكن بنسبة 50 % وحي 1 نوفمبر بنسبة 41.66 % حيث لا ترقى لتلبية متطلباتهم

ثم يليه السبب الثاني وهو التصميم الغير المناسب بقرب وتقابل الابواب وانبعاث الروائح من القطاع الصحي للمسكن...الخ. والنسبة المتبقية جاء بسبب عدد الغرف غير مناسب.

4- الرضى بالمسكن الحالي :

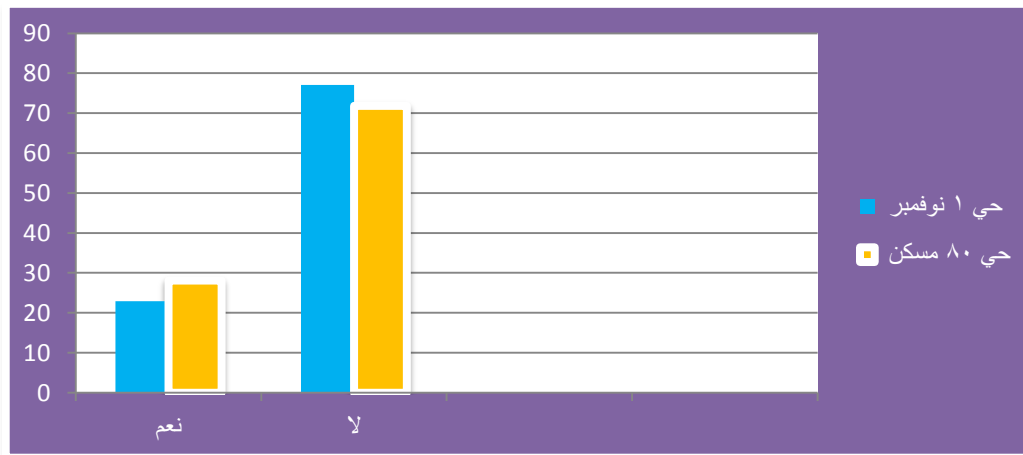
هدفنا من دراسة هذا العنصر هو معرفة الاسباب التي تجعل الساكن غي راضي على مسكنة والجدول الموالي يلخص النتائج المتوصل اليها .

جدول رقم (22) يوضح مدى الرضا بالمسكن الحالي :

الرضى بالمسكن	نعم	لا	المجموع %
حي 1 نوفمبر			
العدد	11	37	48
النسبة	22.91	77.08	100
حي 80 مسكن			
العدد	09	23	32
النسبة	28.12	71.87	100

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم(33) يوضح مدى الرضى بالمسكن :



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من خلال تحليل نتائج الجدول والشكل اعلاه نجد ان ما نسبته 77.08 % من سكان حي 1نوفمبر و71.87 % منسكان حي 80 مسكن اعربوا على عدم رضاهم بالمسكن الحالي أرجعوا السبب الى ضيق المساحة والتصميم الغير مناسب .اما النسبة التي ابدت رضاها عن المسكن الحالي وذلك بسبب صغر حجم الاسرة وعند سؤالنا لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري عن عدم رضا المواطنين عن المسكن فكانت الإجابة أنها غير ملائمة لخصوصيات المنطقة من حيث المساحة وهذا مما أدى إلى زيادة مساحة المساكن المبرمجة مستقبلا .

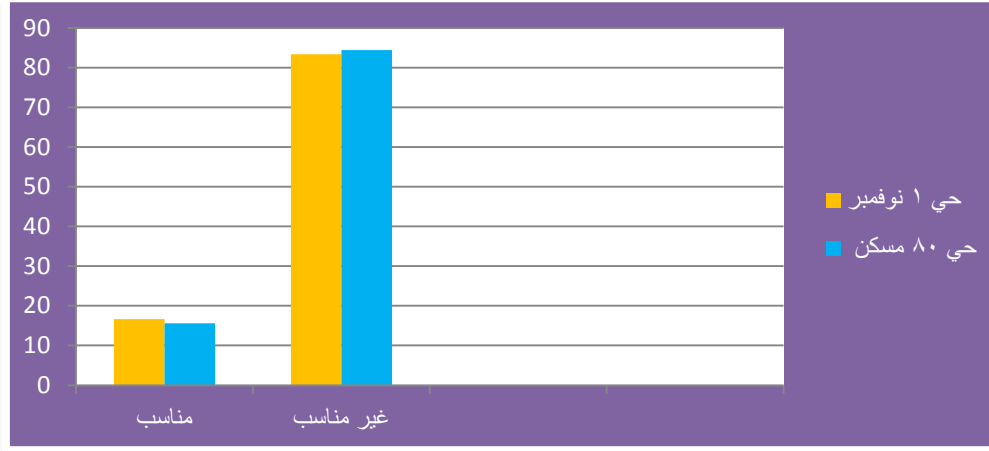
5- تقييم المساحات الخارجية :

جدول رقم(23) يوضح تقييم المساحات الخارجية :

التقييم	مناسبة	غير مناسبة	المجموع
حي 1 نوفمبر			
العدد	08	40	48
النسبة	16.66	83.33	%100
حي 80 مسكن			
العدد	05	27	32
النسبة	15.62	84.37	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

شكل رقم (34) يوضح تقييم المساحات الخارجية :



من خلال الجدول والشكل نلاحظ ان اغلب سكان الحيين يرون ان المساحات الخارجية غي مناسبة فهي لا تستجيب لمتطلباتهم . الاجتماعية والثقافية وحتى المناخية خاصة اشعة الشمس لغياب الاماكن المظلمة.

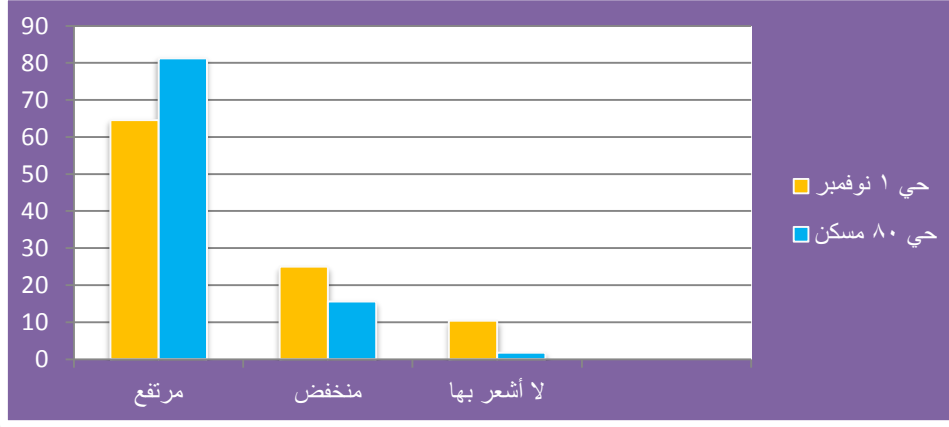
6- تأثير الشمس داخل الحي :

الجدول رقم (24) يوضح مدى تأثير الشمس داخل الحي :

المجموع	لا أشعر بها	منخفض	مرتفع	نوع التأثير
حي 1 نوفمبر				
48	05	12	31	العدد
%100	10.41	25	64.58	النسبة
حي 80 مسكن				
32	01	05	26	العدد
%100	3.12	15.62	81.25	النسبة

المصدر من اعدادالطالب 2016

الشكل رقم (35) يوضح تأثير الشمس داخل الحي :



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من خلال ملاحظة الجدول والشكل نجد ان نسبة 81.25% منسكان حي 80 مسكن و 64.58% يرون ان اشعة الشمس مرتفعة وهذا راجع إلى الهيكلة في كلا الحيين الذي لا يحتوي على ممرات مغطاة وغياب الأشجار التي توفر الظل.

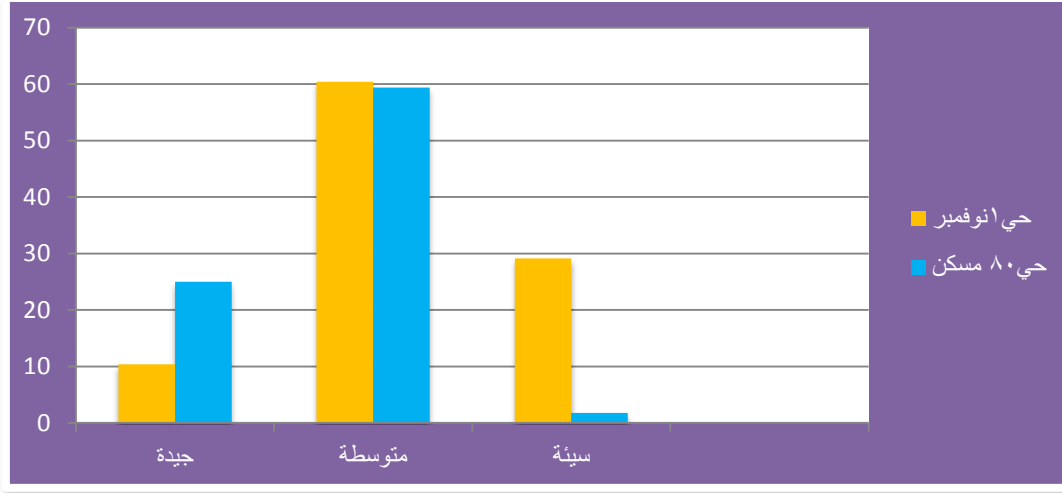
7- التهوية داخل الحي :

الجدول رقم (25) يوضح التهوية داخل الحي :

نوع التهوية	جيدة	متوسطة	سيئة	المجموع
حي 1 نوفمبر				
العدد	05	29	14	48
النسبة	10.41	60.41	29.16	%100
حي 80 مسكن				
العدد	08	19	05	32
النسبة	25	59.37	15.62	%100

المصدر اعداد الطالب

الشكل رقم (36) يوضح التهوية داخل الحي :



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من خلال الجدول والشكل نجد ان نسبة 60.41% في حي 1 نوفمبر ونسبة 59.37% ترى ان التهوية متوسطة وذلك لتعرض الحي للرياح. ثم نجد نسبة 29.16% في حي 1 نوفمبر و 15.62% ترى التهوية سيئة وذلك انعكاس لما اجراه بعض السكان من تغييرات على النوافذ والشرفات كغلقها.

8- الصيانة الدورية للحي :

الهدف من معرفة اراء السكان على وجود صيانة دورية للحي هو التأكد من حسن تسيير المعنيين بهذا الامر.

الجدول رقم (26) يوضح الصيانة الدورية للحي :

المجموع	لا	نعم	وجود صيانة دورية
حي 1 نوفمبر			
48	39	09	العدد
%100	81.25	18.75	النسبة
حي 80 مسكن			
32	25	07	العدد

النسبة	21.87	78.12	%100
--------	-------	-------	------

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم (27) يوضح الصيانة الدورية للحي :



المصدر اعداد الطالب 2016

التعليق :

من خلال الجدول والشكل نلاحظ ان الاغلبية في كلا الحيين ترى انها توجد صيانة دورية للحي من قبل اصحاب الاختصاص وذلك بنسبة 81.25% في حي 1 نوفمبر و بنسبة 78.12 في حي 80 مسكن . وحين سؤلنا في هذا الامر لمديرية التسيير والترقية العقاري انهم لا يلقون يد المساعدة من قبل سكان الحي لتسهيل عملية الصيانة .

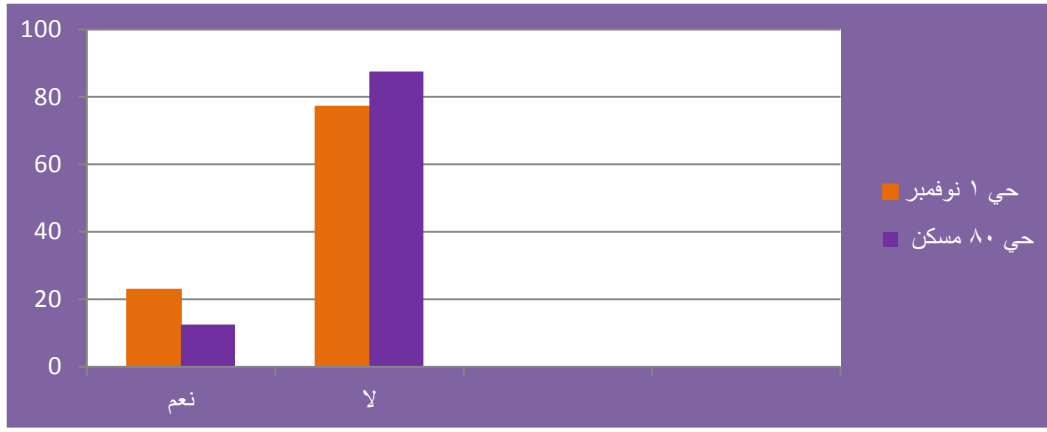
9- المساحات الخضراء داخل الحي:

الجدول رقم(27) يوضح مدى توفر المساحات الخضراء داخل الحي :

المجموع	لا	نعم	وجود مساحات خضراء
حي 1 نوفمبر			
48	37	11	العدد
%100	77.08	22.91	النسبة
حي 80 مسكن			
32	28	04	العدد
%100	87.5	12.5	النسبة

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم(38) يوضح مدى توفر المساحات الخضراء:



المصدر اعداد الطالب 2016

من خلال الجدول الشكل نجد ان 87.5% من حي 80 مسكن و 77.085 من سكان حي 1 نوفمبر يرون انه لا توجد مساحات خضراء وذلك بسببعدم النهيئة وتدهورها وغياب كلي للقائمين عليها . اما النسبة المتبقية يرون وجود مساحات خضراء خاصة ما يزرعة السكتن امام منازلهموهي نسبة قليلة جدا .

10- وجود مساحات لعب للأطفال :

يشكل الأطفال نسبة مهمة من اجتمع .ولهم نصيب من الفضاء العمومي من اماكن للعب والراحة تغنيهم عن التنقل لاماكن بعيدة لتلبية حاجاتهم تكون سببا في انحرافهم . والجدول الموالي يوضح مدى وجود مساحات اللعب للأطفال .

الجدول رقم(28) يوضح مدى وجود مساحات اللعب للأطفال :

وجود مساحات لعب	نعم	لا	المجموع
حي 1نوفمبر			
العدد	00	48	48
النسبة	00	100	%100
حي 80 مسكن			
العدد	00	32	32
النسبة	00	100	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم(39) يوضح مدى وجود مساحات لعب للأطفال:



المصدر من اعداد الطالب 2016

التعليق:

من الجدول والشكل اعلاه نلاحظ ان الاغلبية الساحقة في كلا الحيين يرون بعدم وجود اية مساحات للعب داخل الحيين .حيث صرح السكان ان اطفالهم يلعبون في الطرق واماكن توقف السيارات ومنهم من يذهب للعب الى خارج الحي . ومنهم من يلعب داخل العمارة مما يسبب الازعاج للجيران .

11- نظافة الحي :

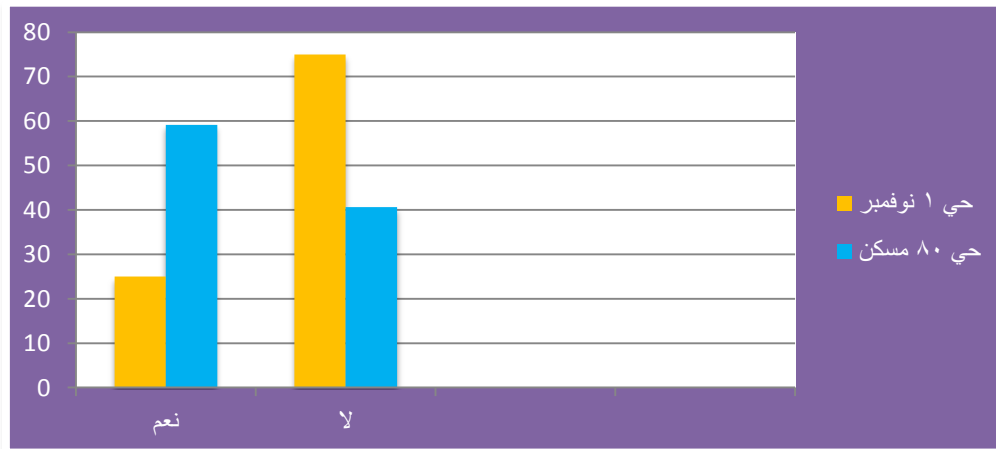
الهدف هو معرفة راي الناس حول نظافة الحي .

الجدول رقم(29) يوضح مدى نظافة الحي :

نظافة الحي	نعم	لا	المجموع
حي 1 نوفمبر			
العدد	12	36	48
النسبة	25	75	%100
حي 80 مسكن			
العدد	19	13	32
النسبة	59.37	40.62	%100

المصدر من اعداد الطالب 2016

الشكل رقم(40) يوضح مدى نظافة الحي :



المصدر من اعدادا لطالب 2016

التعليق:

من خلال الجدول والشكل اعلاه نلاحظ انا ما نسبته 75% من سكان حي 1 نوفمبر يرون ان الحي غير نظيف وذلك لنقص مكان رمي النفايات .وعدم احترام اوقات رميها وجمعها . في حين نجد وما نسبته 59.37% من سكان حي 80 مسكن ترى الحي نظيف.

II- تحليل المقابلة مع المسؤولين:

من أجل الوصول الى تفاصيل أكثر حول تسيير السكنات الجماعية و المشاكل التي تعاني منها هاته الاحياء السكنية والسبب وراء ذلك. طرحنا بعض الاسئلة على بعض المسؤولين كرئيس البلدية ومديرية الترقية والتسيير العقاري .

1- ما هو دوركم في تسيير السكن الجماعي؟

*ديوان الترقية والتسيير العقاري: ترقية الخدمة في ميدان السكن ، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. المحافظة على العمارات و ملحقاتها .

* البلدية : مسؤولة عن الفضاءات الخارجية .

2- هل توجد مشاركة للسكان في تسيير السكن الجماعي؟

لا توجد مشاركة للسكان في تسيير السكنات الجماعية حيث أن مشاركتهم تتمثل فقط في إيداع شكاوى حول ضعف او انعدام الانارة العمومية أو انسداد البالوعات.

3- هل ترون ان القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي مطبقة؟

تقريبا لا وخاصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة كالواجهات والارصفة ..الخ.

4- ما هي في رأيك السبب في تدهور السكن الجماعي؟

حيث صرح كل المتدخلين ان سبب هو الساكن بالإضافة الى انعدام المراقبة .

5- هل لديكم مصلحة مكلفة بالصيانة ؟

نعم مصلحة الصيانة والترميم .

6- هل هناك تنسيق بينكم وبين الادارات الاخرى ؟

لا ولكن يتم استدعاء هاته الادارات في بعض الحالات من أجل التدخل على العناصر التابعة لها.

7- ما هي أهم المراجع القانونية المعتمدة من طرفكم ؟

ديوان الترقية والتسيير العقاري : القوانين كثيرة منها المرسوم التنفيذي 666/83 الخاص بالأجزاء المشتركة .

البلدية : القانون رقم 01/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية

8- هل توجد صيانة دورية للحي ؟

لا ، ولكن التدخل يكون بعد تقديم شكوى من طرف السكان.

III-التحقق من الفرضيات :

للتحقق من صحة الفرضيات سنلجأ الى عملية تحليلية ومقارنة لنتائج الدراسة التحليلية للسكنات الجماعية المدروسة مع نتائج الاستثمار الإستبائية ونتائج أسئلة المقابلة التي أجريناها مع بعض المسؤولين، من أجل الوصول الى نتائج تمكننا من معرفة ان كانت الفرضيات التي طرحناها في الفصل التمهيدي محققة ومن عدمها.

1-الفرضية الأولى :

لا مبالاة للسكان بالأجزاء المشتركة من السكن الجماعي، وبتكاليفهم على السلطات المحلية في التسيير أدى الى تدهور المساكن (الأجزاء المشتركة)

من خلال الدراسة التحليلية لاستمارة الاستبيان والمقابلة والزيارة الميدانية نجد بالفعل ان اغلب السكان يقومون بالتعديل على سكناتهم من واجهات الخ، بالتالي يتعدون على الاجزاء المشتركة .ومنه الفرضية الاولى محققة .

2- الفرضية الثانية :

القوانين المنظمة لعملية تسيير السكن الجماعي لا تحدد اليات التنسيق بين مختلف المتدخلين وغياب الرقابة، وعدم اشراك السكان في عملية التسيير سبب في تدهور هاته العملية.

من خلال المقابلة وجدنا عدم وجود اتصال بين السكان والجهات المسؤولة ، وعدم المتابعة والمراقبة ادى الى التعدي على القوانين الخاصة بالسكن الجماعي وبالتالي تدهور عملية التسيير، فلو كان هناك اشراك للسكان ومتابعة المخالفين لما وصلنا الى هاته الحالة ،ومنه نتأكد من الفرضية الثاني اذا فهي محققة .

3- الفرضية الثالثة :

عدم وجود حملات توعية للسكان للتعريف بحقوقهم وواجباتهم تجاه الملكية المشتركة في السكن الجماعي أدى الى تدهور المساكن (الاجزاء المشتركة) .

وجدنا من خلال المقابلة مع بعض المسؤولين والزيارة الميدانية أن اغلب سكان هاته الأحياء غير واعين تماما بواجباتهم وحقوقهم والسبب نقص أو بالأحرى انعدام التوعية بالتالي تؤدي بهم الى مخالفة القوانين. حيث لو كانت هناك توعية لهم لما تدهورت حالة هاته السكنات .وهو ما نؤكد الفرضية اذا فهي محققة .

IV- تعميم نتائج الدراسة :

حاولنا من خلال دراستنا هذه الى عدم الذهاب فقط الى الجانب المادي للسكن الجماعي وخاصة السكن الاجتماعي الايجاري . بحثا عن الاسباب الحقيقية وراء تدهور وتراجع العلاقة بين المجال السكني ومستعمليه وكذا سوء التسيير عند اغلب المجتمعات داخل الأحياء الجماعية في الجزائر .ومن خلال الدراسة الميدانية التحليلية التقييمية لواقع السكن الجماعي الاجتماعي في مدينة حمام الضلعة كنموذج عن المدن الجزائرية العديدة ، والتي أخذنا منها كل من حي 1 نوفمبر وحي 80 مسكن ، و التي انجزت على مراحل متباعدة وذلك لغرض المقارنة ، وبعد الدراسة المعمقة نجد ان هاته الاحياء تفقد رونقها وشكلها الاصلي يوما بعد يوم ، فاعتماد النسق الاوروبي في مجال السكن ، من غير الممكن ان يتوافق او يلائم العوامل الثقافية والاجتماعية والبيئية للمجتمع الجزائري مما يؤدي الى عدة مشاكل ومن بينها سوء التسيير ،فمن خلال الدراسة قمنا بتسجيل ما يلي :

- تدهور الفضاء الخارجي وتحول بعض زواياه لاماكن رمي النفايات ،وكذا الاستغلال الغير قانوني للمساحات الخارجية كالاستلاء على بعض المساحات واستخدامها كحدائق خاصة.
- البحث عن الحرمة والامن والتكيف مع المناخ ، وكذا غياب التنوع على مستوى الواجهات كاللون والشكل مما يؤدي بالسكان الى تحويل وتغيير المجال الداخلي والخارجي للمسكن لتلبية حاجاتهم .
- قلة اماكن رمي النفايات .
- عدم استيعاب ذهنيات مستعملي السكن بكل أبعادها و مرجعياتها اعطى لجل الأحياء الجماعية صفة المرقد .
- سوء تسيير الاحياء الجماعية وعدم ضبط العلاقة بين مختلف المسيرين .
- انعدام التهيئة الخارجية بما فيها الطرق والأرصفة والمساحات الخضراء ومساحات اللعب .
- غياب المقومات الايجابية لعادات وتقاليد المجتمع وعدم الرأز الثقافات المحلية والميزة البيئية مما انعكس سلبا على سلوك المجتمعات داخل هاته الأحياء الجماعية .
- عدم احترام كل النصوص القانونية وغياب الاطر القانونية التي تتماشى مع الخصوصيات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لكل مجتمع محلي ، مما يؤدي بنا ان نقول ان فشل الاحياء الجماعية سببه سوء التسيير وعدم احترام خصوصيات المجتمع في مختلف المجالات ، وعدم تلبية حاجاتهم .

V - الاقتراحات والتوصيات :

تواجه السكنات الجماعية العديد من المشاكل ادت الى عدم نجاحها في العديد من الأوقات وخاصة في مجال التسيير ، ومن خلال ما توصلنا اليه من نتائج نطرح بعض الاقتراحات والتوصيات التي يمكن استغلالها في تنظيم وتخطيط وتصميم مجال تسيير السكنات الجماعية والتي نقدم منها ما يلي :

- ✓ ضبط الاليات والميكانيزمات لضمان التسيير الامثل للأجزاء المشتركة في الاحياء الجماعية .
- ✓ العمل على ضبط العلاقة بين مختلف الفاعلين والهيئات المختصة في مجال السكنات الجماعية.
- ✓ العمل على تعريف السكان بواجباتهم وحقوقهم عبر حملات توجيه وتوعية فيما يخص الاجزاء المشتركة .

- ✓ تحقيق مبدأ التوازن بين المساحات المغطاة والمكتشوفة داخل الاحياء الجماعية .
- ✓ العمل على تطوير وتنويع وتخطيط البيئة السكنية بما يتلاءم ويتمشى مع متطلبات المجتمع وحاجياته .
- ✓ اشراك السكان في عملية التخطيط لتسهيل وتلبية مختلف احتياجاته. والعمل على توعيته.
- ✓ على المعماري ان يدرج ضمن برنامجه التصميمي جميع الوسائل والدراسات التي تؤدي الى تلبية وتحقيق مختلف حاجات المجتمع المستمرة.
- ✓ العمل على احترام النصوص القانونية المتعلقة بالسكن الجماعي .
- ✓ العمل على مراقبة و متابعة كل مراحل دراسة وانجاز السكن الجماعي.
- ✓ خلق نظام يحدد هوية المدينة ويحدد الطراز المعماري للأحياء السكنية بها.
- ✓ الابتعاد عن نقل الافكار الغربية في مجال السكن الجماعي وتطبيقها داخل مجتمعاتنا مما يخلق العديد من المشاكل .
- ✓ اهمية احترام المباني الحديثة للطابع والبيئة العامة للمنطقة .
- ✓ تصميم واختيار التفاصيل المناسبة للعناصر العمرانية والمعمارية كالمساحات والفتحات لتحقيق خصوصية كل منطقة ، وظروفها المناخية.

خلاصة الفصل :

- في هذا الفصل تطرقنا الى تحليل استمارتين الأولى استبيانيه موجهة لكل من سكان حي 1 نوفمبر وحي 80 مسكن ، والأخرى عبارة عن مقابلة موجهة لبعض مسؤولي ومسيري السكن الجماعي ،بعد قيامنا بإجراء الاستجوابين قمنا بالتحليل واستخلاص ما يلي :
- ارتفاع نسبة التعديل على المساكن مما الى تشوه صورة التنسيق والانسجام بين المباني ، مما يؤكد لنا عدم ملائمة هاته المساكن لمستعمليه.
 - عدم اشراك السكان في عملية التخطيط وعدم توعيته .
 - عدم فاعلية السكان داخل هذه الاحياء ، رغم ان جلهم من المثقفين .
 - ملاحظة العديد من المخالفات القانونية خاصة المتعلقة بالأجزاء المشتركة للحي .

- ديوان الترقية والتسيير العقاري: ترقية الخدمة في ميدان السكن ، المحافظة على العمارات و ملحقاتها

- البلدية : مسؤولة عن الفضاءات الخارجية .

- غياب التواصل بين السكان والبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري .

- غياب لدور متصرف الحي .

كما قمنا في هذا الفصل بتعميم نتائج الدراسة .وتقديم الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها تنظيم

وتخطيط وتصميم مجال تسيير السكنات الجماعية والارتقاء بها .

خلاصة عامة:

شهدت السياسة السكنية في الجزائر تطورا كبيرا وخاصة مع التطور الحاصل والنمو السريع ، وكذا اصدار العديد من القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي ،حيث كانت الانطلاقة من حظيرة سكنية غير منتظمة و مبهمة بعد الاستقلال نتيجة ما خلفه الاستعمار الفرنسي ، وازداد اعداد المهاجرين من الريف الى المدينة .الى حظيرة سكنية تخضع الى سياسة محكمة لتوجيه هذا القطاع الهام باستخدام مختلف الأدوات والاليات .حيث ان الدولة اهتمت بشكل كبير في هذا القطاع الحساس عن طريق العديد من البرامج السكنية حسب مستوى دخل الفرد، ومن اهم ما ركزت الدولة الجزائرية على السكن الجماعي الاجتماعي الذي يمس ويحتضن العديد من فئات المجتمع ذات الدخل المحدود في الجزائر وقامت باصدار قوانين متعلقة بهذا النوع من السكن لتسهيل عملية التسيير، لكن ما نراه في الواقع هو عدم تقبل السكان لهاته الابنية المشيدة حديثا ،وهذا ما نلاحظه من تلوث بصري وتغيير للمجال السكني الداخلي ومخالفة القوانين . فعند النظر الى العديد من هاته البرامج السكنية وفي العديد من المدن الجزائرية فلا نلاحظ فروقا جوهرية كبيرة بينها بالرغم ان هناك مدن على الساحل لها بيئة مختلفة تماما عن مدن الوسط والجنوب ، حيث نشهد نفس الاسماء مثال : حي 1500مسكن ،حي 500مسكن ...الخ .

وفي الاخير يمكن القول بان الدراسة التي قمنا بها حول السكن الجماعي الاجتماعي في مدينة حمام الضلعة يجعلنا نرى هذا النموذج لم يسطع ان يلبى حاجات ويحاكي المجتمع المحلي لكل منطقة من المناطق الجزائرية وملاحظة العديد من المخالفات .وانه لا بد من التسيير المحكم و ان يتماشى مع الضوابط الاجتماعية و الاعراف المحلية لكل مجتمع ،مما يسمح لنا الوصول الى الاهداف المرجوة وسد حاجات ومتطلبات كل منطقة وضمان التسيير المحكم للسكن الجماعي .

قائمة المراجع باللغة العربية :

الكتب :

احمد طرطار، الترشيد الاقتصادي للطاقت الإنتاجية في المؤسسة ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر 1993

توفيق محمد خيضر ، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 1992،

حمد رفيق ، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر

خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2005

عبد الرزاق حبيب ، اقتصاد وتسيير المؤسسات ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000

عبد الله أبو عياش ، إسحاق يعقوب القطب ، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، وكالة المطبوعات ،

الكويت، 1998

سونيا محمد البكري ، تخطيط وإدارة الإنتاج ، دار الجامعية ، الإسكندرية، مصر

صلاح الشناوي ، إدارة الإنتاج، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر 2000،

المذكرات :

إدريس نوري ، استعمال المجال العام في المدن الجزائرية ، مذكرة ماجستير ، 2007

بوقرة عبد الرزاق ، تسيير الفضاءات الحضرية داخل الأحياء السكنية الجماعية ، مذكرة ماستر ، جامعة المسيلة

، 2014

توفيق محمد خيضر ، الشامل في الصحة العامة ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 1992،

سهام وناسي ، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع

الحضري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009

دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2010

صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، باتنة،
2009

زارد الجيلالي و آخرون: تأثير الأحياء القديمة على النسيج العام للمدينة حالة الحي القديم حمام
الضلعة ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ، تحت إشراف : خضور مالك ، 2005 ،
الوثائق الرسمية والمداخلات والمجلات :

القانون رقم 01/11 المؤرخ بتاريخ 22 يونيو 2011

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

المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

المرسوم رقم:666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية

المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زين نوري -رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008

مداخلة بعنوان دراسة نقدية للترقية العقارية من خلال تنوع البرامج السكنية في الجزائر - ل د/نوبيات براهيم و/سعودي
هاجر

مجلة السكن والعمران

قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

الكتب:

**Brahim Ben Yousef ،Analyse Urbaine éléments De Métrologie،office des
publications universitaires،1995** ،

EPAU، Alger، 1998.

**Nevitt Adam Adela، The economic problem of housing، Ed Land، Me camilllion،
England 1975.**

J.E. HAVEL، habitat et logement، presse universitaires de France، France، 1968

المذكرات :

**Pierre laborde, les espace urbaines dans le monde, collection nathan université,
france, 1992.**

Latifa ferhata, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, thèse de magistère ,

المواقع :

الجريدة الرسمية

موقع مجمع العمران

wikipedia.org

www.minstre de lhabitat.dz

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية السنة الثانية ماستر: تسيير المدن
عنوان البحث: تسيير السكن الجماعي بين الاجراءات القانونية والواقع الميداني
دراسة حالة مدينة حمام الضلعة
استمارة استبيان خاصة بالجانب البشري

المدينة: حمام الضلعة . الحي

خصائص رب الأسرة:

المهنة:

المستوى التعليمي لرب الأسرة:

ابتدائي متوسط ثانوي جامعي أمي

عدد الأفراد بالمسكن: كم هو عدد الأفراد في المسكن؟

اقل من 6 أفراد أكثر من 6 أفراد بدون أولاد

رضا السكان على دور البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري:

نعم لا

هل توجه لكم حملات توعية حول الاجزاء المشتركة للحي وواجباتكم نحوها:

لا نعم

يوضح مدى التواصل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري والبلدية نعم لا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية السنة الثانية ماستر: تسيير المدن

عنوان البحث: تسيير السكن الجماعي بين الاجراءات القانونية والواقع الميداني

استمارة استبيان خاصة بالجانب البشري

استمارة استبيان خاصة بالجانب العمراني والمناخي

المدينة: حمام الضلعة . الحي

حالة المسكن: كيف ترى حالة المساكن في الحي؟

جيدة متوسطة رديئة

نوع التعديل: ما هو نوع التعديل الذي اجري على المسكن؟

تعديل على الواجهة تعديل داخلي

سبب التعديل: ما هو سبب هذا التعديل؟

مساحة ضئيلة عدد الغرف غير مناسب تصميم غير مناسب

تقييم المساحات الخارجية: ما هو تقييمك للمساحات الخارجية في الحي؟ مناسبة غير مناسبة

الرضا بالمسكن الحالي: هل أنت راض على المسكن؟ لا نعم

تأثير الشمس على التنقل داخل الحي : عند تنقلك في الحي كيف تشعر بتأثيرات الشمس

مرتفع منخفض لا تشعر بها

التهوية داخل الحي: كيف ترى التهوية داخل الحي؟

سيئة متوسطة جيدة

لا نعم هل هناك صيانة دورية للحي

لا نعم هل توجد مساحات خضراء في الحي

لا نعم هل توجد مساحات لعب للأطفال داخل الحي

لا نعم نظافة الحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية السنة الثانية ماستر: تسيير المدن
عنوان البحث: تسيير السكن الجماعي بين الاجراءات القانونية والواقع الميداني
دراسة حالة مدينة حمام الضلعة
استمارة المقابلة مع المسؤولين

1- ما هو دوركم في تسيير السكن الجماعي ؟

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

2- هل توجد مشاركة للسكان في تسيير السكن الجماعي ؟

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

3- هل ترون ان القوانين المتعلقة بالسكن الجماعي مطبقة ؟

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

4- ما هي في رأيك السبب في تدهور السكن الجماعي ؟

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

5- هل لديكم مصلحة مكلفة بالصيانة ؟

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

6- هل هناك تنسيق بينكم وبين الإدارات الأخرى ؟

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

7- ما هي أهم المراجع القانونية المعتمدة من طرفكم ؟

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

8- هل توجد صيانة دورية للحي ؟

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