

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث 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 لنيل  
شهادة ماستر

العنوان

السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق  
أزمة السكن حالة السكن الاجتماعي الجماعي  
دراسة حالة - حي سليمان عميرات - الجلفة.

إشراف الأستاذ:  
جمال صغيري

إعداد الطالب:  
حمادي فاروق

السنة الجامعية : 2015/2014

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

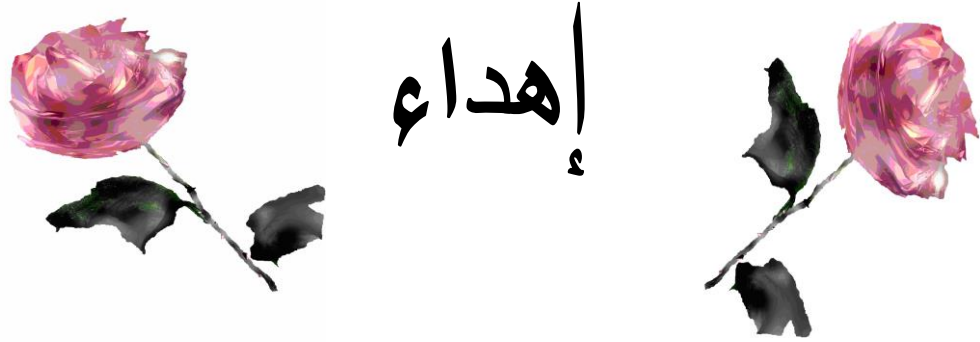


رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي  
أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ  
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي

عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴿١٩﴾

النمل: ١٩

فجر



الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل وأتمنى أن يكون خالصا لوجه

الله وأهدي ثمرة جهدي إلى:

التي وهبت كل مال ونفيس من أجل سعادة أبنائها إلى نبع

الحنان والحب والصبر .

إلى التي يعجز اللسان عن ذكر فضائلها ومهما أقول فيها لن

أوفي لها حقها. أمي أطال الله في عمرها وحفظها .

إلى من تعب لأجلي وأثار لي طريق العلم

أبي الكريم والعزيز .

إلى كل الإخوة والأخوات.

إلى كل أصدقائي.

إلى الأستاذ الفاضل \* جمال صغيري \* الذي لم يبخل علينا بنصائحه و

توجيهاته القيمة وإلى كل من لم يذكر على السطور فهو في القلب محفور

وإلى كل طلبة و عمال GTU.

فاروق  
حارث

## شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه على كل نعمه التي أنعمها علينا وصل اللهم على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين .

و مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم: « من لم يشكر الناس لم يشكر الله » ، وبتوفيق من الله تم

إتمام هذا البحث حيث نتقدم بشكرنا الخالص لله عزوجل ثم للأستاذ **جمال صغيري** مرتين ، مرة

عند تفضله علينا بقبول الإشراف على بحثنا ومرة ثانية على صبره معنا وتوجيهه لنا عن طريق

نصائح الوجهية والقيمة .

ولا ننسى كذلك ان نشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد والذين قدموا لنا يد المساعدة من

خلال مدنا بالمعلومات الضرورية وتسهيل العمل الميداني في انجاز هذه المذكرة سواء الإدارات

المحلية أو الأشخاص .

مقدمة عامة

## مقدمة عامة :

يكتسي السكن طابعاً خاصاً من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم خلال تطورها العمراني و الحضري ، حيث يعتبر السكن ضرورة ملحة لحياة الإنسان فقد كان تطوره تبعاً للتغيرات التي عرفتتها الحياة الاجتماعية ، ووفقاً لتراكم المعارف والتجارب المكتسبة ، فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات والكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية ، ليتطور الإطار المعيشي ضمن تجمعات سكنية تعدى الإطار الضيق الذي ميز المجتمعات الأولى ، (المتمثل في المأوى) إلى احتياج اجتماعي أساسي<sup>1</sup> ، حيث يرتبط المسكن بالحلي والحلي بالمدينة ليشكل من خلالها المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية .

غير أن الوتيرة السريعة للنمو الديمغرافي اعتباراً من ظهور الثورة الصناعية في بادئ الأمر لتشمل باقي مدن العالم فيما بعد خاصة تلك التابعة لدول العالم الثالث ، ففي الفترة التي تلت الحرب العالمية الثانية ، أزمة السكن ترجع إلى الفارق المسجل بين النمو الديموغرافي ونظيره الاقتصادي<sup>2</sup> ، والدمار الذي خلفته الحرب العالمية الثانية ، حيث أن العجز المسجل في ما يخص إنجاز السكنات نظراً للطلب المتزايد يقابله الإمكانيات المحدودة أوجب البحث عنه مناهج جديدة يراعى فيها عاملين أساسيين (مدة الإنجاز ، والتكلفة) مما أدى إلى ظهور التجمعات السكانية الكبرى التي تفي بهذا الغرض وبعد ذلك أضيف عامل آخر والمتمثل في العقلنة في استهلاك المجال والذي يعتبر ملكاً نادراً وغير متجدد ، هذه الوضعية ناجمة أساساً على عدم القدرة في التحكم في الامتداد السريع لعمليات التعمير السريع داخل المحيط الحضري ، مما جعل هذه التجمعات تمثل بؤراً لكل أنواع التهميش والحرمان ،... نظراً لعدم توافرها واستجابتها للحاجيات الإنسانية للسكان ، ترجع هذه الهوة الموجودة بين أبعاد التخطيط والواقع الاجتماعي الذي يتمثل في نمط معيشة السكان التي بدورها تعود إلى تجاهل أو إهمال بعض الاحتياجات الإنسانية مما قلص من دور ومفهوم السكن مع احتفاظه بميزة المسكن .

فاعتماد وتبني الحكومات لأساليب جديدة لامتناس العجز فيما يخص السكن في أسرع وقت وبأقل التكاليف تجسدت في التجمعات الكبرى ، والتي بعد أن كانت منتوجاً معمارياً وعمرانياً حديثاً يسير التقدم والرقى الحاصل تحولت إلى أزمة حقيقية للسكن بعد عشرينين من اعتمادها ... ففي منتصف التسعينات هذه التجمعات الكبرى والمدن الجديدة تتجلى على أنها المشكل الرئيسي للمجتمع الفرنسي ... فالتجمعات الكبرى والأحياء المشابهة لها في نفس السياق السابق لا تعرف أو لا يشار إليها بتاتا على أنها تعبير أو أداة من الأدوات

<sup>1</sup> Benmatti (nadir- Abdullah) *l'habitat du tiers monde*, cas de l'Algérie ,Ed SNED, Alger 1982 , p10.

<sup>2</sup> Benmatti (nadir- Abdullah), idem, p14.

الضرورة للرفعي الاجتماعي ، وإنما كأداة للإقصاء والتهميش ومنه التذني الاجتماعي الذي لا يمكنه إلا أن ينتج الانحراف" <sup>1</sup> ، الإجرام واللا أمن ....

الجزائر من بين هذه الدول التي شهدت أزمة سكنية حادة ويتجلى ذلك من خلال البرامج السكنية المتعاقبة والتي من بينها برنامج مليون سكن ، إضافة إلى عمليات التجريب المتتالية لإنجاز هذه البرامج.

ولعل السكن الاجتماعي الجماعي من أهم هذه البرامج لأنه أخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير واعتمدت الدولة عليه في حل أزمة السكن ، غير أن تعميم هذا النمط من السكن على مستويات مختلفة من مناطق الوطن دون مراعاة للشروط والخصوصيات الثقافية والاجتماعية مما أدى إلى عدم توافقها ومتطلبات السكان ، وإلا كيف نفسر التحولات داخل المساكن والتغيرات التي شوهت الواجهات العمرانية ، وعدم استخدام المساحات الخارجية من طرف السكان فكفاءتها هي مقدار استخدامها .

---

<sup>1</sup> CHalas (Yves), **vers un nouvel urbanisme faire la ville comment ? Pour qui ?** Ed La documentation française, paris 1996, p115.

# مدخل تمهيدي

1. الإشكالية.
2. الفرضيات
3. الهدف من الدراسة.
4. أسباب اختيار الموضوع.
5. المنهجية والأدوات المستعملة.
6. محتوى البحث

## 1- الاشكالية :

السكن هو مكان للحياة أين يتمكن الفرد أو المجموعة من ممارسة طموحاتهم الشخصية وعلاقتهم الاجتماعية الخاصة وتلبية جزء من احتياجاتهم اليومية، ولقد انصب اهتمام العالم بالسكن وهذا لكون أن الوتيرة السريعة للنمو الديمغرافي اعتبارا من ظهور الثورة الصناعية في بادئ الأمر لتشمل باقي مدن العالم فيما بعد خاصة تلك التابعة لدول العالم الثالث.

"حيث عمدت بعض دول العالم كأمریکا وبريطانيا الى توسيع المدن وإنشاء تجمعات كبرى وانتهاج سياسات خاصة بالإسكان موجهة للفئات الفقيرة وتبنت دول العالم الثالث تلك الحلول بعد استقلالها"<sup>1</sup>.

وتعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى العهد الاستعماري، ولقد تفاقمت هذه الظاهرة بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل اخرى اعطت السلطات الجزائرية اولوية لها، في الوقت التي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة نمو الديمغرافي من جهة، ومستوى المعيشي من جهة أخرى، مما أدى إلى تزايد الطلب على السكن .

وفي ظل تفاقم المشكلة انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية متعاقبة تختلف في انماطها وطرق تمويلها وتسييرها حسب الفئات الموجهة اليها ومنها السكن الاجتماعي، ولعل السكن الاجتماعي الجماعي من أهم هذه البرامج لأنه أخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير واعتمدت الدولة عليه في حل أزمة السكن .

فولاية الجلفة مثال حي على تطبيق هذه السياسة، لأنه وعلى غرار جل المدن الجزائرية شهدت ولاية الجلفة نموا حضريا كبيرا وسريعا ، نظرا للضغط الكبير والمتزايد على السكن، إذ كانت من أسباب ظهور الأحياء الجماعية ، إلا أن هذا النوع من السكن عرف تدهور كبير على مستوى مجاله السكني سواء داخلي ( الخلية+الواجهات ) أو على مستوى الخارجي ، إضافة إلى انعدام كلي لمساحات اللعب ومساحات خضراء ومركز صحي وكذا مختلف التجهيزات ، كما ان الطرق الموجودة في حالة سيئة وانتشار الاوساخ.....الخ.

ومن هذا المنطلق نطرح التساؤل التالي :

❖ ما مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في تطوير أزمة السكن؟ و ما هي الأسباب التي أدت إلى تدهور هذا النوع من السكن؟

<sup>1</sup> فايد بشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدن ، 2008\_2009، جامعة المسيلة ، ص 2

ويندرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات التالية :

- ما مسار انتاج السكن بالجزائر ؟
- ما هي آليات وطرق تمويل السكن الاجتماعي ؟ ومن هي الأطراف الفاعلة والمتدخلين في إنتاجه؟.
- ما هو السبب وراء التغييرات التي قام بها المستعملين والذي مس المظهر الخارجي (الواجهات) والتصميم الداخلي للمسكن ؟.

## -2- الفرضيات :

- ✓ السكن الاجتماعي الجماعي برهن مع مرور الوقت ، على فشله في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، ومن الاسباب التي أدت إلى تدهور هذا النوع من السكن هو عدم توافقه مع العادات والتقاليد .
- ✓ قد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنوع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى .
- ✓ يتم تمويل السكن الاجتماعي على موارد كثيرة منها تسبيقات الاموال العمومية ويوجد عدة اطراف فاعلة فيه مثل مسيرين المدينة وينتجه المقاول .
- ✓ عدم اهتمام السلطات المحلية في تصميم هذا النوع من السكن ، الأمر الذي خلق لدى المواطن نقص في هذا المجال مما دفعه إلى التفكير في التغيير داخل الخلية السكنية الذي أدى إلى تشوه تام إلى هذا النوع من السكن .

## -3- الهدف من الدراسة:

- معرفة مسار انتاج السكن في الجزائر .
- معرفة مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في تطويق أزمة السكن .
- إبراز المشكلات التي يعاني منها السكن الاجتماعي الجماعي .
- العمل على معرفة الأسباب التي أدت إلى تدهور هذا النوع من السكن .

## -4- أسباب اختيار الموضوع :

هناك عدّة أسباب في الحقيقة جعلتني أختار موضوع السياسة السكن الاجتماعي الجماعي ، فبالإضافة إلى دوافعي الذاتية و رغبي الشديدة في البحث حول هذا الموضوع و متابعتة باستمرار ، هناك كذلك أسباب موضوعية شجعتني على هذا الاختيار ، منها النقص الملحوظ في الدراسات و الأبحاث التي تناولت موضوع قطاع السكن الجماعي بصفة عامة ، لا في رسائل الماجستير ، و لا حتى في المنشورات و الكتب ( إلاّ في إطار محدود

( ، بالإضافة إلى كون السكن الاجتماعي الجماعي أخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير واعتمدت الدولة عليه في حل أزمة السكن .

## 5- المنهجية و الأدوات المستعملة:

انطلاقا من طبيعة موضوعنا سوف نقوم بتحديد المنهج المناسب وكذا التقنيات المستعملة:

### أ/ المنهج :

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما ، من أجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة المعلومة الحقيقية .

بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس و الصياغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي ، الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة و التصنيف و التقويم من أجل الوصول إلى تعميمات يزيد بها الرصيد المعرفي حول الظاهرة كما هي قائمة في الواقع و كشف جوانبها وتحديد العلاقات بين عناصرها و تبين العناصر الأخرى ، و قد حاولنا تجسيد هذا المنهج متحررين البساطة في الأسلوب و الموضوعية في الطرح قدر الإمكان.

### ب/ الأدوات المستعملة :

بناء على المنهج المختار سوف يتم اعتماد التقنيات المناسبة لهذا المنهج والتي تساعدنا في إعداد بحثنا هذا وهي :

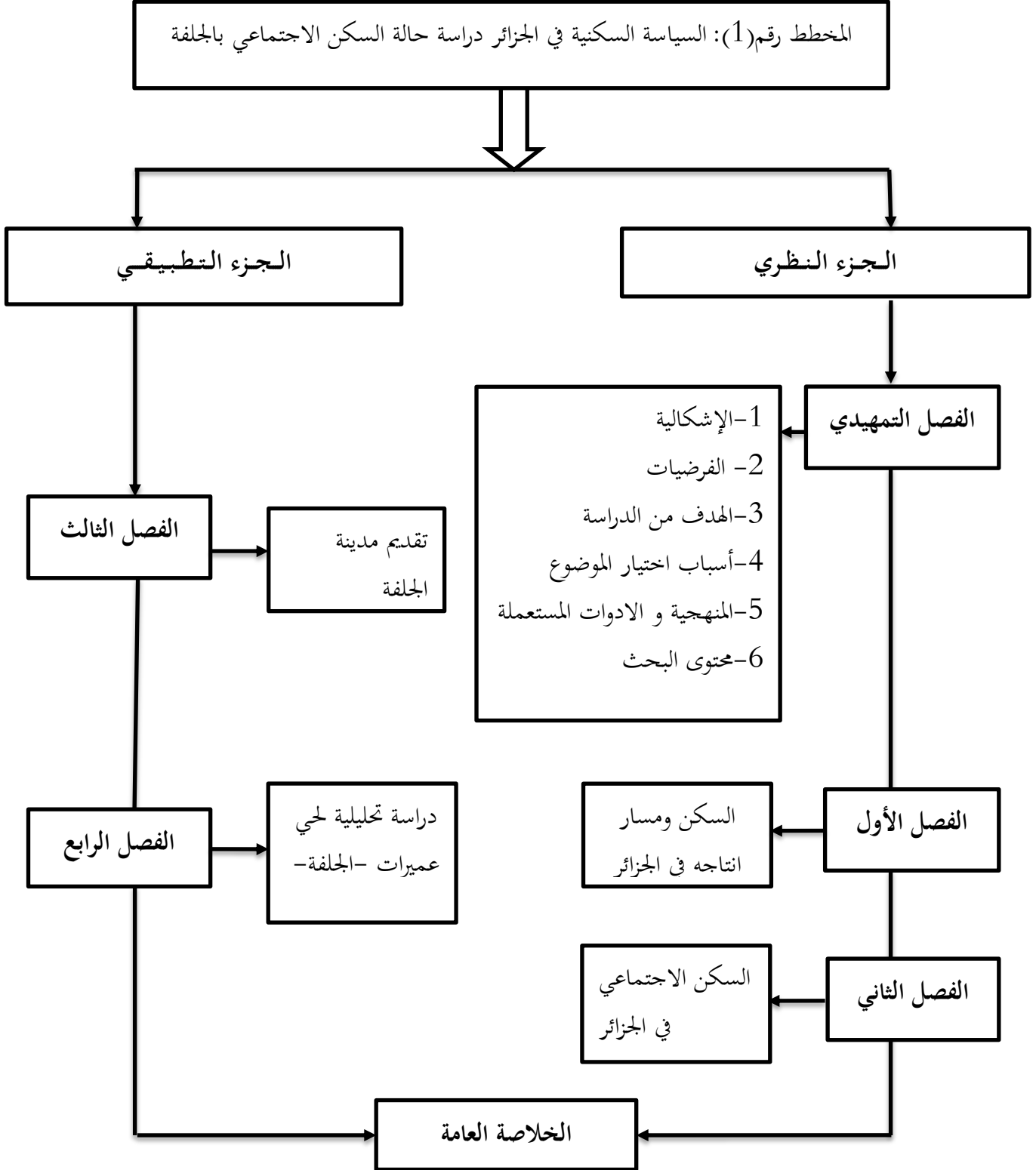
- الملاحظة: اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية ، و الملاحظة فهي تقنية تتمتع بفوائد كثيرة حيث تعطي لنا مجالا واسعا لوصف المشاريع على أرض الواقع ، و من بين أنواع الملاحظة: البسطة ، المشاركة ، المنظمة ، و سوف نستخدم الملاحظة البسيطة لأنها تمكننا من وصف و تصنيف وتحليل الحقائق و المعلومات التي نريد الحصول عليها .

- المقابلة: (استمارة) هي من بين التقنيات التي نستخدمها في بحثنا عند جمع المعلومات والبيانات وهذا لكون المعلومات تتميز بدرجة عالية من الدقة و الموضوعية ، لأنها تجنبنا المراوغة وتقرنا من الجواب الصحيح، حيث تمت المقابلة مع الهيئات الادارية وايضا مع السكان القاطنون .

- المخططات : تساعدنا في تحديد الأماكن و نقد واقع هذه الأماكن .

- الصور الفوتوغرافية : تكمل الملاحظة و تساعدنا على التحليل والتهيئة.

قمت بإتباع الخطوات التالية في دراستي ، حيث قسمت البحث إلى فصل تمهيدي و أربع فصول :



# الفصل الأول

## السكن ومسار انتاجه في الجزائر

- تمهيد

- .I مفاهيم عامة حول السكن.
- .II الحق في السكن واحتياجات له
- .III السياسة السكنية في الجزائر
- .IV الحضيرة السكنية في الجزائر
- .V مسار السياسة السكنية في الجزائر
- .VI برامج السكن
- .VII الوضعية الحالية و الافاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر

- خلاصة

## تمهيد :

السكن كان ولا يزال الهدف الأول الذي يسعى الإنسان لتحقيقه في هذه الحياة ، وهذا نظرا لما يحققه من راحة واستقرار ومنه الحياة الكريمة ، ونظرا لهذه الأهمية البالغة فقد استرعت قضية السكن اهتمام المختصين والسلطات وذوي القرار ، فكانت حل جهودهم تصب في معالجة القضية السكنية .

- فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن, جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية, و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية و اللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

- و عليه حاولت في هذا الفصل أن أعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكن و ذلك بإعطاء مفاهيم عامة, مفهوم السكن, المعايير والادوات التقنية التي يخضع لها السكن ، الحق في السكن واحتياجاته ثم تطرقت إلى بعض المفاهيم الخاصة بالسياسة السكنية من خلال ادراج مفهوم عام و بسيط للسياسة السكنية من خلال التعريف بها و بمختلف أدواتها, كما تعرضت إلى أهم أهدافها وحاولت أن أعرض أهم المشاكل التي تواجه أو تعرقل مسار السياسة السكنية للوصول إلى أهدافها المسطرة.

- أمّا في آخر هذا الفصل, فعالجت فيه الحضيرة السكنية ومسار السياسة السكنية في الجزائر ، ثم الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر.

## I. مفاهيم حول السكن :

### 1- مفاهيم عامة:

1-1. تعريف المسكن : هو حيز سكن مغلق يحوى مجموعة من الأشخاص.

1-2. تعريف السكن: هو الوحدة الأساسية المكونة للنسيج العمراني ، فعلى أساسه يتحدد المظهر المرفولوجي للمدينة ، و بالإستناد عليه يمكننا التعرف على الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها. والسكن يجب أن يلبي كل متطلبات السكان ، يعني يجب أن يتضمن كل العوامل التي تسمح بحياة لائقة ، وتوفير الشروط التالية ( الراحة - العمل... الخ).

1-3. الفضاء العمراني المبني: يعبر عن كل الكتل والمباني المبنية داخل الفضاء العمراني ، مهما كانت طبيعتها أو شكلها ، ووظيفتها ، وتختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشأت من أجله ، وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية ، والفضاء المبني يتكون من مجموع السكنات والتجهيزات.

1-4. الفضاء العمراني الخارجي: هو عبارة عن فضاء للالتقاء والتجمع والحياة ، حيث يشكل تعبيرا للمجتمع كله ، فهو بذلك أماكن مفضلة للحياة الجماعية ( التنزه والراحة والتنقل واللعب ) حيث يضمن الإنسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة .

كما يعبر عن كل المساحات الحرة وغير مبنية مهما كان إستغلالها ، ويتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفة ، وتبعاً لما يحيط به من فضاءات مبنية ويتشكل الفضاء الخارجي من مجموع المساحات التالية:

- المساحات المخصصة للنقل وتوقف السيارات .
- المناطق الحرة من : أرصفة ، ممرات للمشاة ، العقارات غير مبنية .
- المساحات الخضراء والعامة واللعب... الخ.

1-5. المجمعات السكنية : " المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية"<sup>1</sup> .

" المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ، لعدة عمارات جماعية، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن ، تكون تجمع كبير "Grand ensemble"<sup>2</sup> .

1-6. السكن الجماعي : " وهو السكن المقسم إلى عدة سكنات، مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي"<sup>3</sup> .

1-7. المبني : البناية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن وللنشاطات... الخ.

<sup>1</sup> DUBOIS CLAUDE ET AUTRES: *Petit Larousse illustré*, Librairie Larousse, Paris, 1983 ,456.

<sup>2</sup> PIERR.LABORDE,1992, p92 .

<sup>3</sup>PIERRE LABORDE: *Les espaces urbaines dans le monde*. Collection Nathan université. France,1992,p92.

أصل الكلمة من مفهوم غير قابل للترحال أو التغيير من مكانه (Immeuble) بالعكس من القابل للحركة كالأثاث (meubles)<sup>1</sup>.

1-8. **المباني الجماعية** : " هي المنازل والبيوت الخاضعة للعمران الرأسي "<sup>2</sup>.

1-9. **العمارة** : " هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان ، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، واستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء "<sup>3</sup>.

1-10. **الشقة** : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد أو أكثر.

1-11. **تعريف التصميم** : التصميم هو عملية من عمليات التهيئة ، والهدف منه هو تهيئة المكان لتأدية وظائف بأقل جهد .

كما يمكن أن نعرف التصميم على أنهى معالجة الفراغ أو المساحة بكافة أبعادها وبطريقة تستغل فيها جميع عناصر التصميم على نحو جمالي يساعد على العمل داخل وخارج المبنى <sup>4</sup>.

1-12. **مفهوم المتعامل** : هو شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين أو معنويين يلتزمون بمقتضى الصفقة إما فرادى أو مشتركين متضامنين.

1-13. **تعريف الدعم** : هو نظام يقوم على مجموعة من إعانات موجهة لانتاج السكن تتغير حسب الصيغة ومدخول الأسرة ، يخصص لعمليات البناء أو للمرقي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع ، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع . وينقسم نظام الدعم إلى خمسة أنواع :

- تخفيض في سعر بيع الأرض
- مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة
- إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه .
- تخفيض نسبة فوائد البنوك
- تخفيض في الرسم على القيمة المضافة (TVA) المفروضة على عمليات البناء <sup>5</sup>.

2- **المعايير والأدوات التقنية التي يخضع لها السكن** :

1-2. **قوانين البناء** : عبارة عن قواعد وأسس متبعة من طرف تنظيم ويحتوي على تدابير تهدف وترمي إلى تحقيق متطلبات الأمان، الإستقرار،التناسق ومستوى الرفاهية، متناسقة مع مستوى المتطلبات الإجتماعية خلال عملية الإنشاء وكذا خلال فترة خدمة البناءات " <sup>6</sup>

<sup>1</sup> PIERRE MERLIN ET FRANÇOISE CHOAY: dictionnaire d'urbanisme ,1996, p197 .

<sup>2</sup> C.R.A, **Les cahiers de la recherche architecturale**, L'immeuble, Edition Parenthese, n 22, 1er trim.1987,p78.

<sup>3</sup> PIERRE MERLIN ET FRANÇOISE CHOAY,Op.Cit 1996,p197 .

<sup>4</sup> مرائب عمارة : دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي الساهمي ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة المسيلة ، 2010-2009، ص8.

<sup>5</sup> مرائب عمارة ، دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي الساهمي ، المرجع السابق ، ص10 .

<sup>6</sup> -REVUE CONSTRUIRE: N°25, **Les données réglementaires de l'acte de bâtir**, édition C.N.A.T, Alger, 1987,p14.

**2-2. معايير البناء :** "هي عبارة عن وثائق تعرف وتحدد الملكية الأساسية للبنائيات، ومكونات ومنتجات البناء، وخصائصها التي يمكن التحقق منها .

وبصفة عامة هذه المقاييس مرتبطة بنظام البنائيات مما جعل خصائصها تحدد مدى تحقيقها لمطالب هذه القوانين، ولما لا تكون القوانين غالبا هي المرجع.

**2-3. تصنيع البناء :** هي المراحل من التنظيم إلى إنجاز الأشغال، يتمحور حول الانتقال من الطرق القديمة والتقليدية إلى الطرق والوسائل الصناعية، إلى غاية تحويل الورشات إلى وحدات إنتاج.

## II. الحق في السكن والاحتياجات له :

### 1- الحق في السكن :

أصدرت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في دورتها السادسة المنعقدة عام 1991 تعليقها العام رقم 4<sup>1</sup> ، والذي خصصته لتناول الحق في السكن الملائم المادة 11 (1) من العهد ، وفيما يلي بعض النقاط الرئيسية التي وردت بهذا التعليق :

#### I-1. أصحاب الحق في السكن :

أوضحت اللجنة بصورة قاطعة أن الحق في السكن الملائم ينطبق على جميع الأفراد، موضحة أن الإشارة الواردة بهذا الخصوص في العهد " له ولأسرته " لا تعني فرض أي قيود على انطباق الحق على أفراد أو على أسر معيشية تعيلها نساء أو على جماعات أخرى من هذا القبيل . وهكذا، فإن فكرة الأسرة" يجب فهمها بالمعنى الواسع، ويضاف إلى ذلك أن من حق الأفراد، وكذلك الأسر، الحصول على مسكن ملائم بغض النظر عن السن أو الوضع الاقتصادي أو الانتساب إلى جماعة أو غيرها أو المركز الاجتماعي وعوامل أخرى من هذا القبيل ، وبصفة خاصة، يجب ألا يخضع التمتع بهذا الحق " ... لأي (شكل من أشكال التمييز)"الفقرة 6 .

#### I-2. نطاق الحق في السكن :

ينبغي ألا يفسر الحق في السكن تفسيراً ضيقاً أو تقييداً، بل ينبغي النظر إليه باعتباره حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة . ويجب كفالة الحق في السكن لجميع الأفراد بصرف النظر عن اعتبارها ( الدخل، أو إمكانية حيازة موارد اقتصادية . ويجب أن تقرأ الإشارة الواردة في المادة 11 (1) ، إشارة لا إلى السكن فحسب وإنما إلى السكن الملائم) الفقرة 7 .

## II. مفهوم الكفاية فيما يتعلق بالحق في السكن :

الكفاية فيما يتعلق بالحق في السكن تحددها جزئياً عوامل اجتماعية واقتصادية وثقافية ومناخية واكولوجية وغير ذلك من العوامل، ونوهت اللجنة أنه من الممكن مع ذلك تحديد بعض جوانب هذا الحق التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار لهذه الغاية في أي سياق . وهذه الجوانب تشمل ما يلي :

<sup>1</sup> التعليق العام الرابع للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الحق في السكن الملائم، الفقرة 1 من المادة 6 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، (الدورة السادسة عشرة للجنة، وثيقة الأمم المتحدة، 1.

- الضمان القانوني لشغل المسكن.
- توفير الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية.
- القدرة على تحمل الكلفة.
- الصلاحية للسكن.
- إتاحة إمكانية الحصول على السكن.
- الموقع.
- السكن الملائم من الناحية الثقافية.

كما نبهت اللجنة إلى أنه بصرف النظر عن مستوى النمو لأي دولة من الدول، فإن هناك خطوات معينة يجب اتخاذها على الفور، ومن بينها دراسة الأحوال الراهنة للتحقق من عدد المرشدين، على سبيل الحصر، ومن المساكن غير الصالحة المقامة في الإقليم الخاضع لولايتها القضائية) الفقرة 10 ، وأضحت اللجنة أن على الدول الأطراف في العهد أن تولي الأولوية الواجبة لتلك الجماعات التي تعيش في أحوال غير مواتية بأن توليها الاعتبار بوجه خاص . وينبغي، في هذه الحالة، ألا توضع السياسات والتشريعات بحيث تفيد تلك الجماعات المحظوظة بالفعل على حساب الجماعات الأخرى ، وأقرت اللجنة أن هناك عوامل خارجية يمكن أن تؤثر على أعمال هذا الحق، ولكنها أكدت على أن الالتزامات المبينة في العهد تظل واجبة التطبيق ولربما تتسم بقدر أكبر من الأهمية خلال أوقات الانكماش الاقتصادي، وذلك بالرغم من المشاكل الناجمة عن عوامل خارجية .ومما يتعارض مع الالتزامات المنصوص عليها في العهد أن تتدهور أحوال المساكن والمستويات المعيشية بسبب تبني سياسات وتشريعات معينة من جانب الدول الأطراف، أما أشارت اللجنة إن اعتماد إستراتيجية إسكان وطنية من الخطوات الهامة.

### .III الإحتياجات السكنية:

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

#### ✓ الإحتياجات الإنسانية والسكن حسب ماسلو:

إن الإلتباس الذي يحيط بمفهوم الحاجات الإنسانية يزيده تعقيدا و إبهاما بإتساع المجتمع و تطوره وبالتالي تطور الحاجات و تعقيدها. و بالرغم من هذا فإننا نأخذ بالتصنيف الذي خلص إليه إبراهيم مازلو الذي أعتمد خمس مستويات للحاجات الإنسانية<sup>1</sup>:

- الحاجات الفسيولوجية.
- الحاجة للأمان.

<sup>1</sup> MERLIN PIERRE: Choya Françoise, Op.Cit ,1996, p110.

- الحاجة للانتماء.

- الحاجة إلى التقدير.

- الحاجة إلى تحقيق الذات.

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

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

#### أ- الإحتياجات الجسمية:

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

#### ب- الحاجة للأمان والإطمئنان:

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

#### ج- الإحتياجات الإجتماعية

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

#### د- الحاجة للشعور بالذات

إن الحاجة للشعور بالذات لها علاقة بتلك الإحتياجات المتعارف عليها من قبل الفرد والمجتمع، إن معايير الإسكان لها علاقة بنوع المسكن المناسب أو الصالح للسكن أو بمدى تحقيق معايير إسكانية متوقعة تؤثر على مدى تقبل المحيطين وأيضا على شعور الشخص بقيمة نفسه.

#### و- الحاجة لتحقيق الذات

إن الحاجة لتحقيق الذات هي حاجة الإدراك الكلي لدوافع الإحتياجات الإنسانية للحب والنمو الشخصي والعلاقات الإيجابية مع الآخرين، إن المسكن قد يلعب دورا أساسيا في تحقيق الذات من خلال الشكل العام

للمسكن ذاته أو من خلال هوايات ودوافع شخصية يحقق شيئاً هاماً من مقومات الأسرة السوية ويسمح للأسرة كلها بالقيام بدورها كمجموعة وأفراد.

### 3-1 الاحتياجات داخل وخارج المسكن :

بما أن المسكن هو فضاء إنتاجي فهو يمثل للفرد فضاء ضروري لإستمرار الإنسان في ممارسة حياته ، لذلك فإن الشروط الضرورية لمعيشة الإنسان داخل المسكن متعلقة بطبيعة التهيئة، التقسيم الداخلي الراحة الفضائية في مجال الرؤية وكذلك الراحة الحرارية والسمعية.

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

كما أن الاحتياجات الإجتماعية تتمثل في مدى التوافق بين المستوى الداخلي مع المستوى الخارجي.

### 3-1-1. داخل المسكن :

إن المسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية، وفيه يمكن أن يظهر بشخصيته الحقيقية، وإن المسكن هو حلقة وصل بين الإنسان ومجتمعه، ولتوفير مسكن يمكن من خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من الموازنة بين البدائل المتاحة للمساكن المختلفة وبين رغبات الأفراد أنفسهم.

هذا مما يؤكد أنه لا بد الأخذ بعين الإعتبار هذا لتحقيق التكامل بين احتياجات السكان والمساكن المنشأة، فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالإنتماء للمكان والشعور بالإرتباط به والشعور بالخصوصية كما يمنح السكن ساكنيه إحساساً نفسياً بالإنعاش والقوة والشجاعة... إلخ.

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

ورغم كل هذا المجال السكني في الجزائر يفتقر إلى غير مرضي نظراً للتصميم السيئ وعدم مراعاة احتياجات ورغبات الساكن.

### 3-1-2. خارج المسكن :

الوظيفة والراحة قد تشكل الإهتمام الأساسي أثناء تصميم المجال الخارجي والتي تمثل الجزء الكبير من المحيط والإحتياجات الأولية للسكان من خلال ترقية المساحات الخضراء، إستخدام الأشجار مساحات اللعب ، مواقف السيارات، المساحات، الطرق... إلخ.

غير أن وضع العائلة في متاهة العلاقة بين العائلة بالمجال الخارجي في غياب وسائل الراحة، وسوء وظيفة هذا المجال ظهرت عنها تحولات أدت إلى إختفاء المجال الإجتماعي ، فإحتياجات السكان إزاء المجال الخارجي مبنية دائماً على أساس الإتصال.

والتي نلخصها في :

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

### III. السياسة السكنية في الجزائر :

- تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما "، غير أن هذه العبارات تجعلنا نطرح جملة من الأسئلة:

ماذا نقصد بالسياسة السكنية؟، و إلى ماذا تهدف؟، و ما هي الأسباب أو المسببات التي تجعلها تفشل للوصول إلى أهدافها؟ و عليه حاولنا هذا المبحث الإجابة على هذه الأسئلة و عرضها في مطالب هذا المبحث.

- يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و لذلك إبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

#### 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 ".<sup>(1)</sup>

- و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية و من أهمها:<sup>(2)</sup>

\* تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

\* توجه السياسة السكنية محاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

<sup>1</sup> ). AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, P14.

<sup>(2)</sup> M.C. BENARBAIA, M. ATMANI et autres, OP Cit, P9..

\* توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.  
\* تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

## 2. أدوات أو آليات السياسة السكنية

- تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي: (1)

### أ- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

- تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

### ب- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

- يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل :

الديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI\*، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL\*\*، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF\*\*\*.

(1) Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28, p29.

(\*) OPGI: Office de promotion et de gestion immobilière.

(\*\*) AADL: Agence d' alimentation et de développement de logement.

(\*\*\*) EPLF: Entreprise de promotion de logement familial.

## ج- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

ج-1 - **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الإقتصاد من جهة وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى, بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة, تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية, فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا, من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني, و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

## ج-2 - **الإعانات :**

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد, والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

- **إعانة مالية مباشرة:** و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن, حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن, و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن, ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ( أي الإعانات المباشرة ) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL\*\*\*\* ", الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد, نوع السكن... الخ )
- **أو إعانة مالية غير مباشرة:** و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى, بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية, و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.
- و مما تجدر الإشارة إليه, أنه من الناحية الإقتصادية, هذه الوسائل أو الآليات ( الضرائب والإعانات ) تؤدي دائما إلى نفس النتائج, غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.

## 3. **أهداف السياسة السكنية**

- تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة, إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة, و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى, و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الإقتصادية و الإجتماعية.
- غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:<sup>(1)</sup>

(\*\*\*\*) CNL : Caisse national du logement

(1). Ait AMMAR Karim, OP Cit, P15.

## أولاً - الأهداف الأساسية للسياسة السكنية

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن, يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض وأن تتوفر فيه, سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) للذات من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك, و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعارة أدق, هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " أزمة السكن ", كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد, و تكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك.

- و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات, كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام إشتراكي أو نظام إقتصاد السوق.

## ثانياً - الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط إرتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية, ضريبة و إقتصادية, و أن أثر هذا الإرتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء, شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن, أمّا آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

- و عليه, فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى, و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها ( القوانين و المراسيم التنفيذية, خلق مؤسسات متخصصة, الضرائب و الإعانات), و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الإستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية.. الخ, كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن, و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى, و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي... الخ .

## ثالثاً: الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية

- نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها, فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

- و عليه, فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان, و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن, و كدليل على ذلك, الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن, أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

- و عليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع

و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الإعتبار و بالإهتمام هذا الجانب في الحسان

#### 4. أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :

- رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية, غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها, غير أنه حل هذه المشاكل, تعاني منها الدولة النامية بصفة كبيرة و حادة مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادق مشكل في مسار سياستها السكنية. و لعل أهم هذه المشاكل و أبرزها, يمكن حصرها فيما يلي:<sup>1</sup>

##### أولا - مشكل الاحتياطات العقارية :

- تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية, حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

\* النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

\*\* عائق تحديد " قواعد نزع الملكية" \*, من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم (arbitrage) من جهة أخرى, و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية ل:

- البناءات العمومية الموجهة للكراء.

- البناءات العمومية الموجهة للبيع.

- البناءات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.

\* مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها, و مع تزايد عدد السكان و الإكتضاض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

##### ثانيا : مشكل التمويل

- إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات, غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

- فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة, من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الآزمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

1).. M.C BENARBIA, M. ATMANI et autres, OP Cit, P69-P70, P 71

(\*) .نقصد ب " نوع الملكية الخاصة ", أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص

### ثالثا : مشكل ندرة مواد البناء :

- من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء, غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تتركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر الآزم و لإرضاء طلبات الأفراد.
- غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

### رابعا : مشكل تنظيم المهن أو الوظائف

- نظرا لأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و يتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها, و عليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا إستراتيجيا, غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن- أن صَحّ القول- الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس, و نذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات, المقاولين الخواص, المهندسين المعماريين... الخ.
- و كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.
- و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.
- و من هنا, فإن تدخل الدولة ضروري للغاية, بإعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق, و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص, و عليه يجب إتخاذ الإجراءات الآزمة للحد من هذه التلاعبات.

### خامسا - مشكل الإجراءات الإدارية

- إن مشكل السكن, مشكل حساس, و يختلف في حدّ ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية, فمن جهة الحاجة و زيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة, و لهذا يجب تفادي المعوقات الإدارية و تسهيل الإجراءات الآزمة, كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك, كتوفير الموارد المالية الضرورية... الخ.
- من جهة أخرى, يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين, لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات.
- غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.
- و عليه, نستخلص مما سبق ذكره أنه كلما اتسعت السياسة السكنية, كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها, و كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا و مرغوب فيه.

#### IV. الحضيرة السكنية في الجزائر:

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحضيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحضيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أُنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954 - 1962.

#### V. مسار السياسة السكنية في الجزائر

##### 1- السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري:

##### أ- ما قبل 1958 :

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بنايات من النوع التقليدي وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات.

أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرًا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، 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.

##### ب- بعد 1958 :

تدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

##### مخطط قسنطينة:

عندما سيطرت الدولة الفرنسية على المجال الجزائري، قام الشعب بعدة ثورات أهمها ثورة نوفمبر 1954 التي جاءت بالاستقلال والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، فحاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاءوا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميًا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958.

##### أين اقترح ديغول:

- التنمية مقابل الاستسلام.
- الثروة مقابل عدم التمرد.
- الرفاهية مقابل الاندماج.

## أهدافه:

- 1- تحقيق معدل نمو سنوي مقدر ب 6٪.
  - 2- العمل على إيصال الحياة العصرية لكل المناطق و ليس فقط المدن.
  - 3- رفع نسبة العاملين في الإدارة الفرنسية إلى 10٪ .
  - 4- إلحاق ثلثي الأطفال بالمدارس من أجل إعطائهم الثقافة الفرنسية وبالتالي عزل المواطنين عن الثورة.
  - 5- تحقيق 400 ألف منصب شغل للجزائريين.
  - 6- توفير السكن (إنجاز 250 ألف وحدة سكنية).
  - 7- توزيع حوالي 250 ألف هكتار على الأهالي.
- وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

## 2- السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال

إن الثورة الجزائرية التي حملت شعار " الثورة من الشعب وإلى الشعب " كإحدى الثورات الشعبية الكبرى في القرن العشرين قد أعطت محتوى اجتماعي وإنساني في برامجها تجسد في فجر الاستقلال في انتهاج سياسة اجتماعية في مجال السكن مكنت أبناء مختلف فئات الشعب خاصة تلك الفئات الشعبية في المدن والأرياف التي تحملت الأعباء الكبيرة أثناء الثورة التحريرية باعتبار أن الريف هو الذي احتضن الثورة وأبنائه المحرومون قدموا قوافل من الشهداء لتعيش الجزائر حرة مستقلة، فكان من باب الوفاء لمبادئ ومثل أول نوفمبر أن تحظى هذه الشرائح الاجتماعية برعاية خاصة عبر برامج خاصة في مجال السكن الاجتماعي والإعانات المقدمة للبناء الريفي.

### أ- فترة السبعينيات:

منذ السبعينيات أصبح مشكل السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفتها البلاد عل الرغم من الجهود التي بذلتها وتبذلها الدولة الجزائرية قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية من مدارس ومستشفيات وحدائق وبرامج خاصة للتنمية التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد.

وكما سبق ذكره فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن وال عمران شائكا بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار الأزمة ومنها:

- تزايد النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا.
- تمركز السكان فوق قطعة ساحلية محدودة المساحة عرضها لا يزيد عن 100 كلم وذات كثافة عمرانية عالية.
- تدهور البنايات القديمة إضافة إلى كون إمكانيات الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية.
- النزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد الأكواخ القصديرية تحيط بالمدن الكبرى.

**ب- فترة التسعينيات:**

لقد تجسم جهود الدولة في مجال السكن في التسعينات بالعناية الكلية للبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة وبرزت معها الثانويات والجامعات لتضمن لأطفال الجزائر مقاعد دراسية في إطار سياسة ديمقراطية التعليم التي جعلت التعليم والتكوين يشكل إحدى الأوليات وبفضل هذه السياسة الرشيدة التي مكنت الجزائر من تكوين الآلاف من الإطارات والفنيين والعمال المتخصصين في كافة المجالات ومنها قطاع السكن والعمران الذي كانت لديه مدارس عليا ومراكز للتكوين المهني التي تمكنه من إعداد إطارات مؤهلة تستجيب لحاجيات القطاع المتنوعة من الإطارات والفنيين واليد العاملة المؤهلة في كل مجالات البناء والعمران.

ومنذ منتصف التسعينات، اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة الجزائرية على اعتبار أن إشكالية إنتاج السكن كانت دائما تشكل انشغالا بالغ الأهمية بالنسبة لكافة الحكومات الجزائرية المتتالية.

وبالفعل، فإن ارتفاع النمو الديموغرافي الذي رافقه نزوحا ريفيا معتبرا تضاعف خلال العشرية السوداء بالإضافة إلى التحولات الاجتماعية قد زاد من حدة أزمة السكن، لهذا كان لابد للسلطات العمومية أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية و التخفيف من حدتها.

هكذا فبعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة، التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن وكانت تضمن للعرض العمومي احتكارا شبه كلي، ومن ثمة إدخال رؤية جديدة لتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، وهذا ما أدى بعد ذلك إلى تطوير وتنويع صيغ عروض السكن أو الإعانات من أجل ملائمتها مع مدا خيل العائلات الجزائرية حتى تتم الاستجابة لأكبر عدد من الاحتياجات.

**ج- ما بعد 1999:**

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، تم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في مسعى آخر، يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة مدينة علي منجلي وماسينيسا بالشرق وعين تموشنت بالغرب إلى جانب مدينة سيدي عبد الله وبونان مستقبلا.

وفي الوقت نفسه، زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 2003-1999 إنجاز 693280 مسكن بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138000 وحدة.

-ففي مجال السكن الاجتماعي تم إنجاز أكثر من 248107 مسكنا،

158692 -مسكن خاص بالبناء الذاتي

107257 -مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي

40278 -مسكن أنجز من طرف المرقين العقاريين.

-أما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138986 إعانة مالية وهذا بقصد التخفيف من النزوح الريفي وتثبيت سكانه بفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي إلى النهوض الاقتصادي والاجتماعي بعالم الريف.

- 55000 سكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار (عدل) ممولة من الخزينة العمومية و 65000 ستنجز لاحقا وستمول من طرف صندوق الاحتياط والتوفير.

وكانت هذه النتائج الملموسة تركز على حلول واقعية و ملموسة لأزمة السكن وتعتمد أساسا على تنويع و تطوير صيغ عروض السكن أين أصبحت تتناسب مع مداخيل الأسر وفئاتها الاجتماعية المختلفة. و تجدر الإشارة، أن عرض السكن أثناء العشرية الأخيرة، لم يقتصر على الشرائح المحرومة حيث كانت السياسة المنتهجة تهدف إلى جعل عروض السكن أو الإعانات تتلاءم أكثر مع مداخيل الأسر.

إضافة إلى السكن الاجتماعي الذي تموله الدولة كلية من ميزانيتها و يبقى مخصص فقط للأسر ذات الدخل الضعيف، نجد السكن الاجتماعي التساهمي الذي يمس الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، و يركز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية للمستفيد و إعانة الدولة، وعليه أصبحت هذه المساهمة الشخصية النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الحكومة، كما يمكن للمستفيد من اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض بفوائد مقبولة. و يستطيع المرمي العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيض يقدر بـ 80% من التكلفة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات و حافز إضافي يمنح للمستفيدين من هذه الصيغ و الذين يستفيدون، أيضا من إعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400000 دج و 500000 دج حسب مستوى مداخيل الأسر.

وما تجدر الإشارة إليه، هو أن هذه الصيغة عرفت إقبالا كبيرا في عدة ولايات التي أصبحت تنجز برامج سكنية سنوية معتبرة مثل ولاية سيدي بلعباس وهران بالغرب قسنطينة و برج بوعرييج في الشرق الجزائري على سبيل المثال. و علاوة على هذا يجب التذكير بأنه شرع في سنة 2001 وضع صيغة البيع بالإيجار التي ظهرت تجسيدا لسياسة و عهد جديدين، حيث لم تعد الدولة العنصر الوحيد المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت قرابة أربع عشرينات، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل والتي يلعب فيها المستفيد دورا هاما من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، تلقى رواجا واسعا مكنت المواطنين من الاستفادة من سكنات في آجال و بمبالغ مالية معقولة تسدد على حده تصل إلى عشرين سنة. واليوم فإن هذه العملية لم تقتصر على الولايات الكبرى بل توسعت إلى 8 ولايات على مستوى التراب الوطني وهذا من خلال مشروع إنجاز 20000 سكن خلال برنامج 2001، إضافة إلى ذلك تجاوزت هذه الصيغة بسرعة كل التوقعات من حيث الإقبال الكبير وذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية إلى 24 ولاية وهذا في إطار برنامج 2002 بمشروع 35000 سكن.

ومن جهة، التزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برنامج مكونا من 65000 مسكن، 10000 وحدة في إطار برنامج 2003.

ومن بين الوسائل التي ساهمت في نجاح الصيغة، طريقة دفع ثمن السكنات، حيث حاولت التوافق مع الإمكانيات المالية للفتة الوسطى في المجتمع، وحددت المساهمة الأولية للمستفيد في هذه الصيغة بـ 25% من ثمن تكلفة المسكن تدفع 10% منها عند عملية الدفع الأولى أما الـ 15% الأخرى تدفع على مدى 03 سنوات بنسبة 5% في كل سنة. وبالنسبة لباقي ثمن الشقة 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة كحد أقصى وذلك على شكل دفعات شهرية، وعند الانتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكتتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن.

ومن أجل إعادة الاعتبار إلى النسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح التي عرفتها الجزائر والتي تسعى الدولة للقضاء عليها لتعيد للمدن وجهها الحقيقي، نجد ظاهرة الأحياء القصدية أو كما يسمى بالسكن الهش الذي ما انفك يتكاثر هنا وهناك بطريقة فوضوية لتصبح المدن محاصرة بأحياء فوضوية تعكس الظروف الصعبة التي مرت بها البلاد فالعاصمة لوحدها على سبيل المثال قد سجلت 24000 سكن هشاً و 544000 على المستوى الوطني لسنة 2003، قامت الدولة باتخاذ إجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع عبر سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية للأسر وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة إلى الوسط الريفي.

وفي مجال التهيئة العمرانية، فقد أدخلت تعديلات مؤخرًا عبر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير على ضوء الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال مايو 2003 كما سيضع حدا لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصدية ويفرض على الجميع احترام مقاييس البناء المعاصر والمقاوم للزلازل.

وقد كان زلزال بومرداس والجهود الكبرى التي بذلتها الدولة ومؤسساتها والتضامن الشعبي إحدى التحديات الكبرى. وفورا، وبعد الانتهاء من مرحلة التقييم، قامت السلطات العمومية بإحداث برنامج خاص بالتكفل بمنكوبي الزلزال، يتكون من مرحلتين:

#### -المرحلة الأولى:

خاصة بإعادة إسكان العائلات المنكوبة في سكنات جاهزة حيث أنجز ما يزيد عن 7233 مسكن جاهز بولاية بومرداس و 3926 مسكن آخر بولاية الجزائر العاصمة، ما يمثل عدد إجمالي يقدر بـ 11159 سكن جاهز وضعت لفائدة العائلات المنكوبة و هذا من مجموع 17000 سكن جاهز منجز. إضافة إلى وضع حوالي 6000 سكن اجتماعي تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري تحت تصرف المنكوبين بولاية الجزائر والولايات المجاورة لها في الشهور الأولى من وقوع هذه الكارثة الكبرى.

كما شرع في عملية الترميم وإصلاح و تمتين و تقوية البنايات المتضررة، مع إعادة تأهيل الحظيرة المتكونة من مساكن جماعية مأهولة بالمواطنين والمرافق العمومية اللازمة للنشاط الاقتصادي والاجتماعي والتربية والتعليم العالي.

وقد قدرت مجمل البنايات المرمتة في ولاية الجزائر و بومرداس بـ 76134 مسكن، وسمحت العملية بعودة أكثر من 180000 منكوبا إلى سكناتهم قبل آجال قصوى.

## -المرحلة الثانية:

خاصة ببناء المناطق المنكوبة، حيث شرع منذ عدة أشهر في بناء 20000 مسكن بولايي الجزائر و بومرداس، منها 5000 مسكن سيشرع في بنائها في المستقبل القريب بالمدينة الجديدة "بوينان" بولاية البلدية التي تحضى اليوم باهتمام كبير في مجال تهيئة الإقليم.

ومن أجل وضع حد للإهمال والتلاعب وتحديد المسؤوليات على إثر زلزال 23 مايو 2003 الذي ضرب منطقة الجزائر و بومرداس، تقرر اتخاذ إجراءات بخصوص فتح تحقيقات حول الغش و مختلف التجاوزات التي كانت السبب في ضخامة الكارثة خاصة في البناءات الخاصة وبرامج الترقية العقارية والتي لم يكن فشلها الرقابة التقنية. وقد وضعت وزارة السكن و العمران بتاريخ 2 أوت 2003 شكوى رسمية لدى النائب العام لولاية الجزائر و بومرداس، من أجل فتح تحقيق قضائي لتحديد المسؤوليات لكل من لهم علاقة بقطاع البناء سواء من بعيد أو قريب. وإن الملف بيد العدالة التي لها الحق وحدها الفصل في المخالفات.

## .VI برامج السكن :

**1- السكن الاجتماعي:** هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية، لإعانة أسر ضعيفة أو

متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن ، ويتمثل في عدة برامج (السكن الريفي، السكن الاجتماعي التجاري، السكن التطوري، السكن صيغة البيع بالإيجار، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم)<sup>1</sup>.

**1-1-السكن الريفي :** هو أحد برامج المخطط الوطني للتنمية الريفية تشرف عليه كل من وزارة السكن والعمران ووزارة الفلاحة، حيث تعطى أولوية الاستفادة منه لسكان الأرياف للتقليل من ظاهرة النزوح الريفي.

**1-2-السكن الاجتماعي التجاري :** يقصد بالسكن العمومي التجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008، بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي التجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة<sup>2</sup>.

**1-3-السكن التطوري :** عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية و هذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن ( للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط ) ، عن طريق تقديم إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن ، و تحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994.

**1-4- سكن البيع بالإيجار :** يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفية الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها<sup>1</sup>.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة، وهو موجه للطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

**1-5- السكن الاجتماعي التساهمي:** هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على الملكية، حيث يركز أساسا على التركيبة المالية المشتركة بين مساهمة المستفيد وإعانة الدولة وذلك حسب المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (CNL) في إطار الدعم المالي للأسر<sup>2</sup>.

**1-6- السكن الترقوي المدعم:** السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل هامة من المجتمع.

و هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.

السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.

هذا النوع الجديد من السكنات، رافقته العديد من التدابير الجديدة و التي تتمثل في نسبة الفائدة المخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و 3 بالمائة بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة - الصندوق الوطني للسكن - المحددة بمبلغ 700.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب.

من يستطيع الاستفادة من السكن الترقوي المدعم ؟

حسب وزارة السكن و العمران، لا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم - التساهمي سابقا - لكل شخص يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني : هذا يعني أن من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزء من عقار ورثه، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 بتاريخ 23 أبريل 2001 ، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية .

<sup>2</sup> مديرية السكن والتجهيز للولاية، 2001.

يملك أرض موجهة للبناء: هذا يعني أن من يمتلك أرضاً فلاحية، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم. استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار؛ استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن. هذه الشروط تنطبق أيضاً على الزوج مقدم الطلب.

**2- السكن الترقوي:** هذا النوع من السكن موجه أساساً إلى فئة تريد أن تسكن بيوتاً راقية تتوفر على جميع مرافق الحياة ومتطلبات عالية الجودة، وهو موجه للبيع أو التملك لأن عملية التمويل لا يدخل فيها دعم الدولة وإنما تكون على عاتق المتعامل العقاري العمومي أو الخاص، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 الصادر في 01 مارس 1993.

## VII. الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر .

. على الرغم من التحولات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن و التي سبق الإلمام بها خلال فترة ما بعد الإصلاحات ، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة ، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي لطالما عان و مازال يعاني منه المواطن الجزائري و لم يتخط عقبته . و من هذا المنطلق حاولنا أن نشخص الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر معرجين على أهم الأسباب التي وقفت كعائق أمام مسار السياسة السكنية .

### 1-مشكل السكن مازال قائماً

. إن مشكلة السكن التي يعاني منها تقريباً معظم الجزائريين مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية لم تكن مصادفة ، فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمع زيادة النمو الديمغرافي ، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات و عرضها يتسع سلباً خاصة مع بداية السبعينات إلى يومنا هذا ، و هذا رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات و ذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة ، غير أن مشكل السكن لا يزال قائماً إلى يومنا ، وتتخذ هذه مشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر من بينها :

### أولاً : المساكن القديمة و المفتقرة إلى الصيانة:

. من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر ، وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة و الآيلة للسقوط و هو ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن .

. و تبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي تؤول جزورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة و معظم الأحياء العريقة في الجسور المعلقة " قسنطينة " و غيرها .

. إلا أننا و في الكثير من الأحيان ما نلاحظ مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة للمراقبة من جهة و قلة الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لهذه العمارات.

ثانياً : ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ .

- من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية ، حيث نجد في كثير من الأحيان ، أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب .
- و لعل ما زاد من حدّة هذا المشكل ، هو التزايد المستمر في عدد السكنات بوتيرة أكبر من تطور الحضيرة السكنية

ثالثاً : نقص رفاهية السكنات و تزايد الأحياء و البيوت القصدية :

- حتى الآن ، لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات للمساكن حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة و أخرى غير مقبولة ، و من هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد تختلف داخل الدولة الواحدة و من منطقة لأخرى بل و في بعض الأحياء في المكان الواحد و من مسكن لآخر

رابعاً : نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها :

- على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات ، حيث عمّدت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية لامتناس الطلب المتزايد ، إلا أنه و بالمقابل ، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن ، و مازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها و هذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم حدّة العجز من سنة لأخرى.
- و من هنا فإن السكن لم يعرف على مدار السنوات و لو حتى لسنة واحدة . و هذا إنما يدل على عدم إمكانية الدولة في التحكم أكثر في سياستها السكنية بما يلبي الطلب من جهة و يزيد من العرض من جهة أخرى .

## خلاصة الفصل :

- وكنتيجة يمكننا القول أن توفير السكن الملائم ومحيطه يعتبر عنصراً جوهرياً من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية فمصطلح "السكن الملائم" يتضمن ما يتجاوز مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يستظل به الإنسان، فالمسكن ضرورة أساسية من ضرورات المعيشة الصحية السوية ، أي أنه يلبي حاجة أو حاجات نفسية عميقة للتمتع بالخصوصية وبمكان مقصور على الشخص وحده ، وحاجات مادية للتمتع بالأمن والاحتماء من عوادي الطقس ، كما يلبي أيضاً الحاجة الاجتماعية إلى وجود أماكن تجمع أساسية تنشأ فيها العلاقات وتترعرع .

- لم يحظى قطاع السكن بأولوية في إنجاز برامجه ، يرجع السبب في ذلك إلى إعطاء السلطات أهمية لقطاعات أخرى كقطاع الصناعة و الزراعة معتقدة أن السكنات الشاغرة التي تركها الفرنسيين تفي بالغرض .  
- لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنوع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع و غيرها من الإجراءات .

- على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، إلا أن الواقع أثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن لعدة أسباب منها ندرة العقار ، وهذا مما استدعى التفكير في افضل الصيغ والاشكال الكفيلة بالتخفيف من أزمة السكن في ضوء أزمة العقار، ألا وهو خيار "السكن الاجتماعي" - جماعي - ، والذي أخذ نصيب الأسد من مجمل المشاريع السكنية بهدف تلبية احتياجات أكبر عدد من السكان - أغلبهم لا تسمح قدرتهم المادية على اقتنائها - على أصغر مساحة عقارية ، وهو ما سيتم التطرق إليه بالفصل الموالي .

# الفصل الثاني

## السكن الاجتماعي في الجزائر

- تمهيد

- .I السكن الاجتماعي الجماعي
- .II أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر
- .III عوامل إنجاز السكن الاجتماعي في الجزائر
- .IV سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر (تخطيط - تسيير - تمويل)
- .V المتدخلون في عملية إنجاز السكن الاجتماعي الجماعي
- .VI مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في معالجة أزمة السكن
- .VII العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي، مزاياه وعيوبه

- خلاصة

تمهيد :

يشكل السكن معضلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد وإبهام ، يضاف إليه الضغط الديمغرافي وما خلفه من تراكم الطلبات المتزايدة على السكنات .

الجزائر على غرار باقي دول العالم ، أعطت اهتماما بالغا لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من سكنات والتجهيزات الجماعية لتلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع ، والتي تزايدت بفعل عدة عوامل . فكثرة الطلب على السكن بسبب الزيادة الطبيعية بين سكان المدن من جهة ، وبسبب استمرار الهجرة الريفية المقدرة حوالي 130.000 نسمة سنويا مع نهاية الثمانينات ولأسباب أخرى أهمها الأزمة الموازية المتمثلة بندرة العقار أو غلائه في حالة وجوده ، جعل الدولة وسلطاتها المحلية غير قادرة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكن ، ففي مدينة وهران وحدها بلغ عدد ملفات المسجلة لدى ديوان التسيير والترقية العقارية للحصول على سكن اجتماعي حوالي 30.000 ملف مقبول سنة 1994 . (OPGI,2000)

فعرفت الجزائر ظاهرة " أزمة السكن " وكان لابد عليها اتخاذ جملة من الإجراءات السريعة والملائمة للحد من هذه الازمة فما كان أمامها الا الرهان على خيار السكن الاجتماعي الجماعي (والذي كان معروفا سابقا باسم السكن الحضري المخطط "logement urbain planifié" إلا أنه ظهر مفهوم السكن الاجتماعي و استعمل أول مرة سنة 1973 ، وهذا من خلال التعلية الوزارية المشتركة المتعلقة بالسكن وميكانيزمات تمويله) وهذا بإسكان أكبر عد ممكن من السكان على أقل مساحة عقارية ممكنة .

- و عليه حاولت في هذا الفصل أن اعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكن الاجتماعي الجماعي و ذلك بإعطاء مفهومه ، خصوصيته ، كيفية الحصول عليه، ملف السكن الاجتماعي ، ثم تطرقت إلى العوامل المحددة لشكل السكن الاجتماعي الجماعي ، أشكاله ، أنواع السكن الاجتماعي ، بعد هذا حاولت أن أعرض أهم مراحل التي مرت بهم سياسة السكن الاجتماعي ( تخطيطه - تسييره - تمويله ) ثم اهم المتدخلون في إنجازه .

- أما في الأخير، فتطرقت فيه الى مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في تطوير أزمة السكن ، ثم العوامل المؤثرة عليه ومزاياه و عيوبه .

## I. السكن الاجتماعي الجماعي:

### 1\_ تعريفه :

"يعرف السكن الاجتماعي على أنه مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال مختلفة كالإعانات الإستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع ، والتي تسمح بالحيازة على سكن بمراعاة مجهودات الأشخاص في مجال الإدخار"<sup>1</sup>.  
أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله وهي:

- دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100 % أو جزئياً يعود أساساً إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي.
- يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على السكن.
- يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية ، التي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر.
- من خلال هذه المعايير الثلاثة ، يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي ، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري ، وإنما يعبر كذلك عن التوجيهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة .

### 2- خصائصه :

يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف عسيرة و صحية ، والتي لا تسمح لهم بموادهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو إقتناء مسكن ، وهو يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة ( 60 م<sup>2</sup> شقة بثلاث غرف) ، يتميز الإيجار المتداول لهذا النوع من السكن بأسعار محددة منذ سنة 1983م  
3-العوامل المحددة للشكل السكن الاجتماعي الجماعي وأشكاله الرئيسية:

#### 1- العوامل المحددة للشكل السكن الاجتماعي الجماعي

##### 1-1-الموقع والموضع

عموماً يمكن تمييز ثلاثة أشكال لتموضع السكن الجماعي:

- في وسط أرض واسعة وفي إطار المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) الأحياء المكونة لا تشكل سوى من سكنات جماعية .
- في أرض توفر تركيبة مزدوجة من السكنات ذات إرتفاع عالي مع سكنات ذات إرتفاع منخفض؛
- في الأنسجة ذات العقارات المنخفضة (وذلك لأسباب عمرانية أو لربح الأرض الحضرية الباهضة الثمن) .

<sup>1</sup>PATRICE LANCO:"le financement de l'habitat social".Revue française,definancespubliques.France.1993,p38

## 1-2- الهدف :

حسب هدف السكن الجماعي، في معناه بناء المبادرة فردية كانت أو جماعية (خاصة أو عامة) من أجل جلب الفائدة والتي تكون قبل كل شيء ذات مرد ودية، وإذا كانت ذات طابع إجتماعي فالمقصود أساسا منها هو إسكان السكان الذين ليس لهم قدرة على السكن في شروط عادية.

## 1-3- البنية ( الشكل ومواد البناء .... ) :

إن تنوع الأشكال التي يمكن أن تظهر عليها السكنات الجماعية تتبع تنوع الأشكال، مواد البناء وكذلك الحجم. هنا نجد البناية المكونة من طابقين وتنقسم إلى عدة سكنات إلى أبراج من عشرات الطوابق التي تحوي عددا أكبر من الوحدات السكنية، كذلك فإنه بين البناء بالحجارة القديمة إلى البنايات الحديثة ومن بنايات الجدران الرقيقة إلى الجدران السمكية.

## 2- الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي :

### 1-2- التجمعات السكنية الجماعية

إن إهمال الوحدة السكنية هو الذي يترجم تجريدها من مميزاتهما، فالأشكال الجماعية هي التي تتمحور حولها تسهيلات الإستعمال اليومي، حيث الساحات والشوارع التجارية تصبح مجرد منطقة عبور، وكذا السطوح العلوية ومساحات التنفس وإطلالة الشمس تصبح مجرد سقف مسطح، بالإضافة إلى الطابق الأرضي يترك فقط للأنشطة الثانوية، هذا هو النموذج المكرس للسكنات الاجتماعية للمجموعات الكبيرة، نموذج السكنات المراقدة<sup>1</sup>.

### 2-2- المبنى البرج

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

### 2-3- الوحدة السكنية :

في الأصل الوحدة السكنية تعرف كعمل مكمل، تبين المنظر العمراني للخلية، وتعبّر عن شكل الحياة الجماعية المرتبطة بطبيعة الإنسان وإنتمائه إلى المدينة.

## II. أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر

### 1. السكن الاجتماعي الإيجاري:

هذا النوع من السكن ممول كلية من طرف الدولة سواء تعلق الأمر بعقاره (ملك الدولة) أو انجازه وتجهيزه ويخصص للمواطنين ذوي الدخل الضعيف حسب المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 01 نوفمبر من سنة 1998 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 الذي يحدد شروط الحصول على سكن عمومي إيجاري ذو الطابع الاجتماعي .

<sup>1</sup> - FILALI MOHAMED: Le décalage entre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale"mutations sociales et transformations spatiales, Op.Cit,p40.

## 2. السكن الترقوي المدعم " التساهمي " سابقا :

هو مسكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري يوافق للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة ، ويتجه لمقدمي الطلبات المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة ، هذا النوع من السكن موجه لذوي الدخل المتوسط ، يتم تمويل شراء هذا النوع من المساكن عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية للطلاب ، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الدولة.

## 3. السكن الترقوي :

هذا النمط موجه للفئات ذات الدخل المرتفع ويتم بيعها وفق صيغة العرض والطلب وينجز وفق مرقين عموميين أو خواص.

## 4. السكن الإلزامي :

ويمثل هذا البرنامج السكنات التابعة للمؤسسات العمومية وهي موجهة إلى عمال القطاع ونذكر منها السكنات الخاصة بقطاع التربية والتعليم العالي التي تكون غالبا مجاورة للمؤسسة التعليمية<sup>1</sup>.

## III. عوامل انجاز السكن الاجتماعي الجماعي:

إن عملية انجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الانجاز ، وترتكز على عوامل رئيسية وأخرى ثانوية وهما :

### 1. العوامل الرئيسية لانجاز السكنات :

1-1. توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات بحيث يجب أن تتوفر على المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز ، ومن الملاحظة أن الدولة في كثير من الأحيان ، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة ، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء ، وعليه قد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن .

1-2. تنظيم الأراضي الصالحة للسكن: تتدخل الدولة بمصالحها المختصة في تنظيم، تسيير و تامين هذه الأراضي من خلال البحث عن نظم و قواعد تحدد و تثبت حقوق الملكية و كيفية انتقالها، و هذا دائما في إطار تحقيق المنفعة العامة .

1-3. إعداد التصاميم الهندسية: إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في

توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن ، ويقصد بها إعداد المخططات الهندسية و المعمارية من طرف المماريين و المهندسين لسكن أو مجموعة سكنات مبرمجة و التي تشتمل على دراسات مسبقة من شأنها إعطاء فكرة عن نمط البناية،

<sup>1</sup> تقرير : الوضعية الفيزيائية للبرامج السكنية لغاية 28-03-2011، مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة .

شكلها و مختلف تفاصيلها من واجهة، عدد الغرف و فضاءاتها الخارجية... إلخ مع مراعاة رغبة المستفيدين و محيطهم المعيشي من جهة و الجانب المالي غير المكلف من جهة أخرى.

**4-1. توفير مواد البناء:** يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا بالنظر إلى تزايد الطلب الكلي تحت ضغط المشاريع الكبرى، و من هنا فإن دور الجهات المشرفة على عملية الإنجاز في توفير المواد و تحديد الأسعار قد يعطي انتعاشا للمشاريع من حيث التكلفة.

**5-1. تنفيذ مشاريع البناء:** يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة .

**6-1. القوى العاملة:** إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر الأساسي و المهم في الاقتصاد المحلي، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.

**7-1. التمويل:** يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى إلى السيولة التي يمكن أن تستخدم في تمويل البرامج و التي تزداد مع زيادة الاحتياجات و الارتفاع في تكلفة المباني.

**2. العوامل المكتملة لإنجاز السكنات:** تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القذرة وكذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل و المواصلات، و معالجة الفضلات و المهملات... إلخ، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن ، وذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات.

#### IV. سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر<sup>1</sup>:

##### 1- تخطيط السكن الاجتماعي في الجزائر:

التخطيط هو الاختبار والتنظيم الاقتصادي لمختلف الوسائل بغية الوصول إلى تحقيق أهداف مسطرة. و سياسة السكن في الجزائر تمر بفترات محددة بمختلف مخططات التنمية الاقتصادية الوطنية ، والتي سطرت لغرض الوصول إلى أهداف معتبرة ويمكن تلخيص هذه الفترات فيما يلي:

##### أ- الفترة ما بين 1962 - 1989 م:

##### ■ المرحلة ما بين 62 - 69 المخطط الثلاثي الأول:

في سنة 1964 تبين للسلطات أن السكنات التي تركها المعمرون غير كافية ولا بد من إنجاز 75000 سكن جديد في مختلف المدن ، بالإضافة إلى 65000 سكن في الأرياف.

<sup>1</sup> تقرير مصلحة إعادة التأهيل السكن الاجتماعي، ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمسيلة

وبما أن البناء علامة نجاح ، يجب تكثيف الجهود لإنجاز مخطط اقتصادي يستغل الإمكانيات الوطنية ، بما في ذلك مشاركة الأفراد والجماعات في بناء السكن ، كما أن الدولة سهات الحصول على السكن لغرض تلبية الاحتياجات الفردية والعائلية ، وهذه العملية تتم بواسطة الإنجاز أو الشراء.

وكان الهدف الرئيسي في هذه المرحلة هو الاسكان المواطنين في ظروف ملائمة وإكمال المشاريع السكنية التي تركها المعمرون.

▪ المرحلة ما بين 1970 – 1973 المخطط الرباعي الأول :

بلغ عدد السكنات الحضرية المسجلة في تلك الفترة حوالي 45000 سكن بهدف التقليل من أزمة السكن في المدن الأكثر تضرا والاستجابة للمتطلبات الناجمة عن التطور الصناعي في التجمعات الحضرية الكبرى.

▪ المرحلة ما بين 1974 – 1977 المخطط الرباعي الثاني :

في هذه الفترة أولت الدولة عناية كبيرة لقطاع السكن بغية التقليل من حدة الطلب الذي نتج عن النمو الديمغرافي السريع ومن بين الأهداف المسطرة لهذا المخطط .

▪ إكمال المشاريع المبرجة في المخطط الرباعي الأول.

▪ توجيه الصناعة إلى إنتاج مواد البناء.

▪ تحسين مستوى المعيشة في التجمعات الحضرية.

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف سطرت الدولة قوانين صارمة حتى يتسنى استرجاع الأموال المستغلة في إنجاز السكن وضمان الاستمرارية في الإنجاز.

▪ المرحلة ما بين 1980 – 1984 المخطط الخماسي الأول.

صار الإهتمام بالتعمير والإسكان كبير وذلك من أجل تحضير تنمية مستقبلية للبلاد والتي تعتبر ركيزة أساسية ، ولتحقيق ذلك سطرت الأهداف الثانوية التالية:

▪ التحكم في المدن الكبرى.

▪ إنجاز سكنات تتوفر على شروط لائقة.

▪ تشجيع المواطن على بناء مسكنه.

▪ التحكم في أسعار السكن.

▪ إحترام الأجال المحددة للإنجاز.

الغاية من هذه الخطوات هو تحقيق التوازن بين العرض والطلب.

▪ المرحلة ما بين 1985 – 1989 المخطط الخماسي الثاني :

هذه المرحلة تميزت بتفاقم أزمة السكن الناتجة أساسا عن النمو الديمغرافي السريع ويتضح ذلك بمقارنة عدد السكان المقدر بـ 23 مليون نسمة وعدد السكنات المقدرة بـ 3 ملايين .

كما أن معدل شغل المسكن TOL فاق 7,7 فرد /المسكن ، ومن أجل التحكم في هذه الوضعية سطرت الدولة قواعد من أجل التحكم في سياسة السكن وكانت الخطوط العريضة لهذه القواعد هي:

- مشاركة المواطن في عملية تمويل السكن عن طريق الإدخار.
- الدولة تتكفل أساسا بالمواطنين ذوي الدخل الضعيف.
- تشجيع عملية بيع السكنات وذلك من أجل إسترجاع الأموال المستغلة في المساكن وتعويض الخزينة العمومية.
- فيما يتعلق بالسكنات الاجتماعية الموجهة لذوي الدخل الضعيف حددت الدولة قيمة إيجار خاصة بهم

### ب-الفترة ما بين 1990-1998 :

مر برنامج السكن لهذه الفترة بمرحلتين:

- المرحلة ما بين 1990 - 1994 م :

عرف قطاع السكن في سنة 92 - 94 نسبة معتبرة من ناحية البرمجة والإنجاز بحيث تم برمجت 39585 مسكن في سنة 1992 و 73782 مسكن سنة 1994 .

فيما يخص السكن الاجتماعي فقد سجل 1636 سكن جديد سنة 1993 زيادة على البرنامج السابق وحوالي 50000 سكن سنة 1994 وهذا ما يعتبر إهتمام الدولة بإنجاز السكن الاجتماعي الحضري .

- و لإعطاء صورة شاملة وواضحة عن أهم الإنجازات السكنية الحضرية التي تتفرع إلى سكنات اجتماعية ، ترقية ، تساهمية بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية ، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلة أهم إنجازات قطاع السكن لفترة 1990 - 1994 .

### الجدول رقم 1 : برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1990 - 1994:

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية						برنامج السكنات السنوات
			%	السكن الترقوي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الاجتماعي	
39235	31.17	12230	16.03	6293	4.47	1757	48.31	18955	1990
24797	22.30	5530	26.47	6566	3.25	808	47.96	11893	1991
49909	27.52	13738	24.46	12212	1.71	854	46.29	23105	1992
42574	20	8516	39,56	16845	3.41	1452	37.02	15761	1993
81584	53.93	43999	21.32	17397	3.57	2920	21.16	17268	1994
238099	35.28	84013	24.91	59313	3.27	7791	36.53	86982	المجموع

المصدر : وزارة السكن 1995 .

▪ المرحلة ما بين 1994 – 1998 :

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

- في سنة 1998 لقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي :

- 50 % من ميزانية الدولة .

- 40 % من القروض البنكية .

- 10 % من مساهمة المستفيد .

- إن مثل هذه التغيرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى مشاكل عدة ، و لعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات ، ولعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك و في بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية .

- بالإضافة إلى تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL في عملية دعم السكنات الاجتماعية ، قامت السلطات الجزائرية بإجراءات أخرى للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الإنجاز عن طريق :

• حسن اختيار مواد البناء بتكلفة أقل و بجودة أعلى

• فتح مجال المنافسة أمام مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز للمشاركة في عملية إنجاز هذه السكنات .

• و الملاحظ أنه بإتباع الإجراءات السابقة الذكر ، أي التقليل من تكلفة إنجاز السكنات سمح للدولة بتخفيف عبء تمويل السكنات الاجتماعية ، و بالفعل فبعد إتباع السلطات الجزائرية لهذه الخطوة ، تم تحقيق نتائج إيجابية خاصة بين سنة 1996 و 1997 أين انخفضت تكلفة الإنجاز بحوالي 30% و هذا ما لمسناه من

خلال الجدول الموالي :

**الجدول رقم 2: تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996 – 1999 :**

السنوات	1996	1997	1998	1999
تكلفة لكل 1م <sup>2</sup>	22000 دج	16000 دج	15000 دج	15000 دج

Source : Ministère de l'habitat , plan d'action ( 2000- 2004 ) , OP Cit , p17 .

- و من معطيات الجدول السابق ، يتضح لنا الفرق بين تكلفة الإنجاز في بداية فترة 1996 – 1999 و نهايتها ، حيث انخفضت هذه الأخيرة خاصة لسنوات 1998 – 1999 ، وهذا دليل على نجاح السلطات الجزائرية في الاستراتيجية الجديدة المتبناة و الطامحة للحد و التقليل من التكاليف بغرض تخفيف عبء تمويل السكنات الاجتماعية على الخزينة العمومية .

و لإعطاء صورة شاملة وواضحة عن أهم الإنجازات السكنية الحضرية التي تتفرع إلى سكنات اجتماعية ، ترقية ، تساهمية بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية ، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلة عما ذكرناه سابقا لفترة 1995 – 2000 .

**الجدول رقم 3 : برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 – 2000**

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية								برنامج السكنات السنوات
				السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الاجتماعي	
131522	36.56	48087	19.97	26271	6.88	9060	4.48	5896	32.09	42208	1995
112285	28.96	32523	14.00	15724	18.78	21092	2.78	3127	35.46	39819	1996
111597	23.97	26751	14.30	15959	16.56	18482	3.48	3892	41.67	46513	1997
121375	27.96	33946	7.66	9299	18.42	22366	3.44	4176	42.50	51588	1998
124208	31.56	39209	5.94	7389	26.12	32445	2.56	3181	33.80	41984	1999
130072	26.51	34493	7.35	9561	18.09	23535	1.53	1999	46.50	60484	2000
731259	29.40	215009	11.51	84203	17.39	127180	3.04	22271	38.64	282596	المجموع

المصدر: وزارة السكن 2001.

**ج-الفترة ما بين 1999 – 2005 :**

- عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن ، حيث وضعت الدولة إستراتيجية للقطاع تغطي بإنجاز مليون سكن حتى أفاق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الممكن ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع الضخم.
- لقد عرفت هذه الفترة إنجازات هامة و انطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد و المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار .
  - و يمكن عرض أهم البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال فترة 2001-2002 من خلال الجدول الموالي :

جدول رقم 4: برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 - 2002 .

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								البرامج السكنية
		السكنات البيع عن طريق الإيجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	السنوات
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002

المصدر : وزارة السكن ، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL ، 2003 ، ص 6 .

- نلاحظ من الجدول أعلاه ، أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة ، و هذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن ، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002 ، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني و هذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن ، أما بالنسبة للسكنات الترقية فسجلت أقل نسبة نظرا لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها و عدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقية كونها موجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات و عدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة .
- و أخيرا بالنسبة للسكنات الحضرية ، نلاحظ أن سكنات الصيغة الجديدة و المتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار ، أنها لم تسجل أي سكنات جاهزة و هذا خلال سنة 2001 و 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003 .

## 2- تسيير السكن الاجتماعي الجماعي :

بعد الاستقلال مباشرة ومع خروج الفرنسيين من الجزائر ، تركوا الاف من السكنات فارغة تسمى les logments vocants والتي شغلها المواطن الجزائري ، وهي تعتبر النواة الأولى لأمالك الدولة وقد تضمن التشريع الجزائري:

- إنشاء مؤسسات للقطاع العام.
  - مؤسسات على شكل تعاونيات .
  - مؤسسات مختلفة.
  - دواوين لتسيير السكن والهدف منها البناء وتسيير السكن ومن بين هذه المؤسسات :
- ديوان HLM . - المؤسسة العقارية الجزائرية.

وفي 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 ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كمايلي :

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

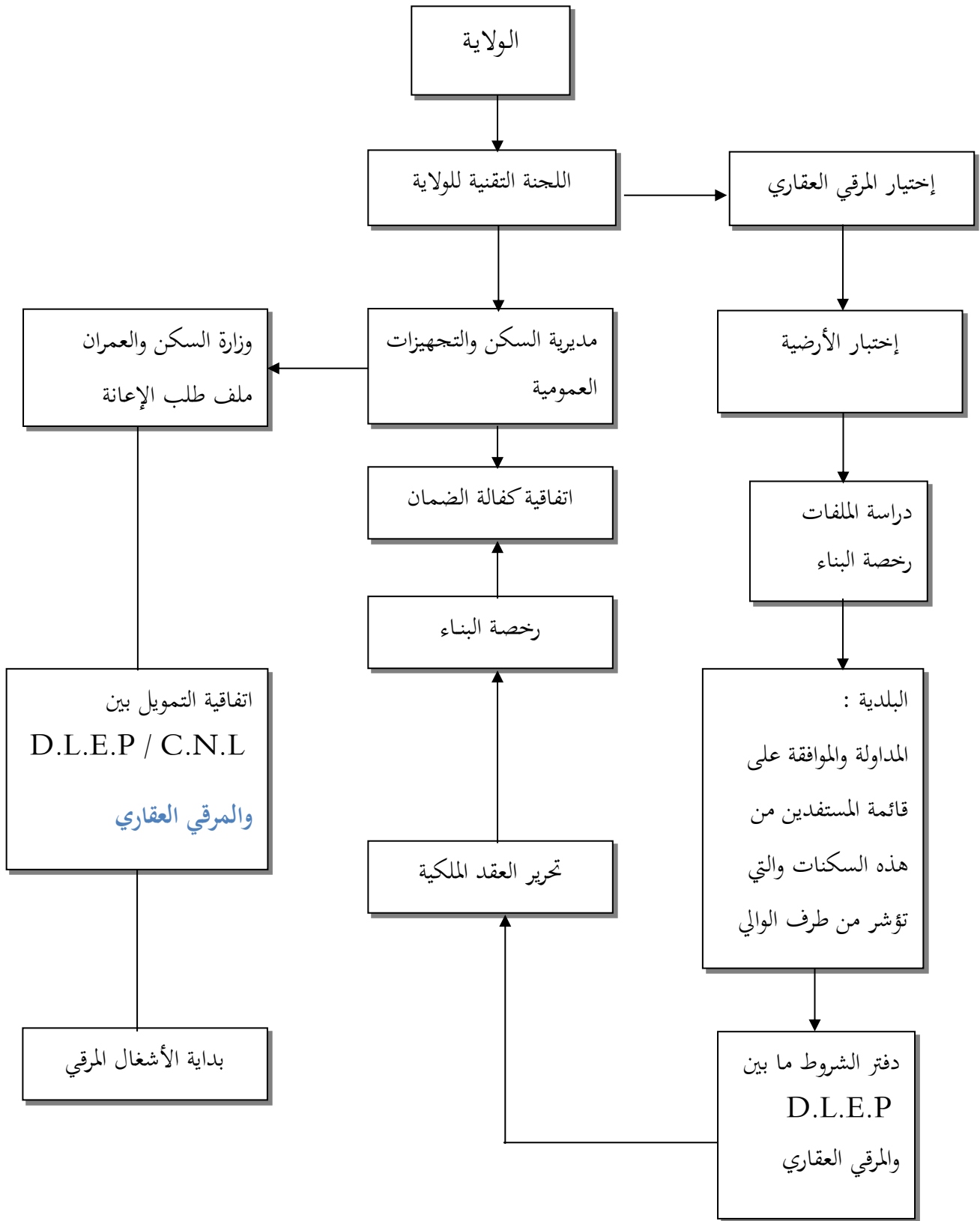
- إنجاز السكنات والمحلات التجارية.
- التكفل بعائدات الإنجاز.
- يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية ، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالاتي: " 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"<sup>1</sup>.

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

- خلال المرحلة ما بين ( 1976-1990 ) O P G I 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 ل O P G I إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25

- مخطط (2): عملية تسيير السكن الاجتماعي الجماعي:



المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة .

### 3- تمويل السكن الاجتماعي الجماعي<sup>1</sup> :

- بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز
- في سنة 1965 مهمة تمويل برنامج السكن الذي حدد في المخطط الثلاثي ( 1967-1969 ) تولت الخزينة الجزائرية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.
  - في سنة 1970 ساهم الصندوق للتوفير الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل كالتالي :
  - 50% من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة.
  - 50% من القيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط اعوض 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 تعويض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 1 % لكل سنة.
  - 25% من قيمة البرنامج بتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط تعويض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة .
  - وفي سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض مقدرة بـ 01 % لكل سنة.
- ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصار السوق والتي كان لها اثر على تكلفة السكن ارتفاعها.
- ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن والتي تقدر بـ 07 ملايين دج سنويا ، وأمام عجز الخزينة العامة على تقديم المبلغ أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:
- مدة التعويض 25 سنة.
  - مدة الفائدة 06 % تتكفل الخزينة العمومية بـ 2 % منها على شكل فائدة على القرض.
  - ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية.
- ابتداء من سنة 1991 تكفل للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل إلا أن الشروط السابقة الذكر عرفت تغييرات خاصة معدل الفائدة كما هو موضح في الجدول رقم (05) :

<sup>1</sup> مديرية السكن والتجهيزات العمومية 2012

جدول رقم 05: معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994

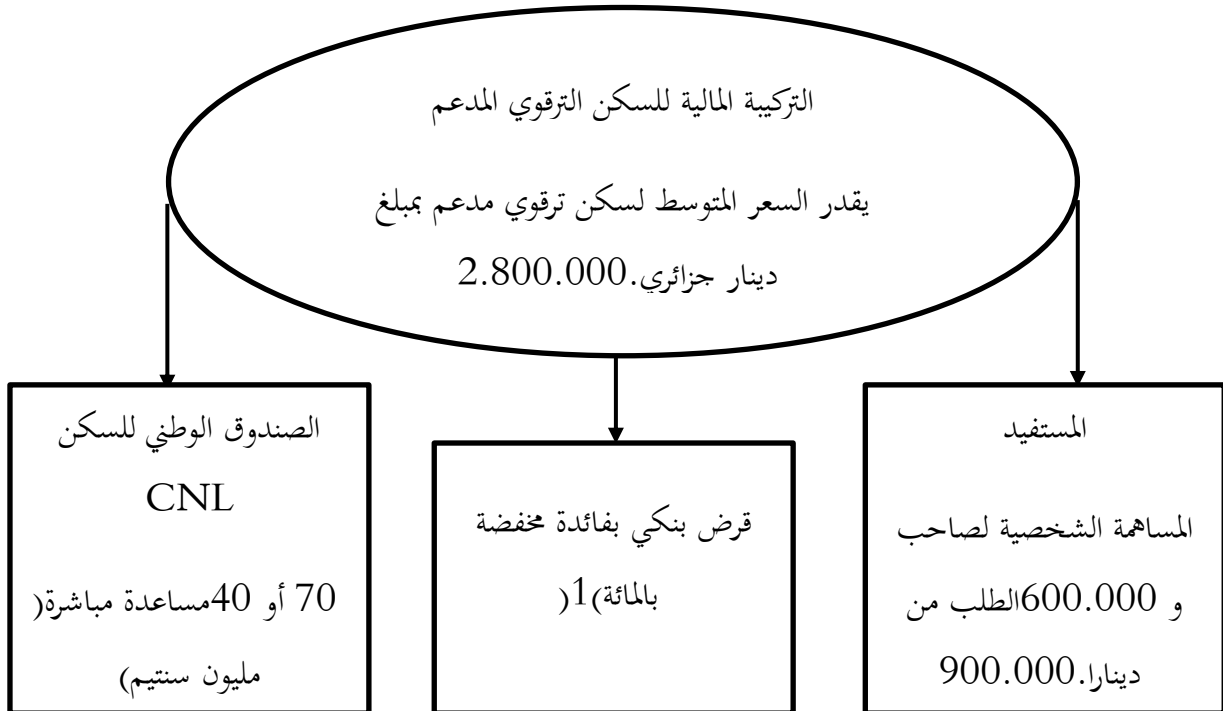
السنة	معدل الفائدة (%)	معدل الفائدة الخاص بالخرينة العمومية (%)	معدل الفائدة الذي تتحمله	مدة القرض ( سنة )
1991	06	02	04	25
1991	09	08	01	30
1992	09	08	01	30
1993	13.5	12.5	01	30
1994	15	12.5	2.5	30
1995	15	12.5	2.5	30

المصدر : وزارة السكن 1995.

- نموذج للتركيب المالي للسكن الترقوي المدعم :

السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي

-مخطط 3 يبين التركيبة المالية للسكن الترقوي المدعم.



المصدر : الطالب بالاعتماد على الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 20/20/2011.

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الاعانة المالية (40 أو 70 مليون سنتيم) لفائدة المرقى .
- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقى والتي تتراوح ما بين 600.000 و 900.000 دينارا، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السعر غير مكتمل .
- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1 بالمائة).

## V. المتدخلون في عملية انجاز السكن الاجتماعي الجماعي وملف الطلب وكيفية الحصول عليه:

### 1- المتدخلون في عملية انجاز السكن الاجتماعي الجماعي:

من الضروري معرفة المتدخلين الرئيسيين في عملية انجاز وانتاج المجال السكني ودور ومهام كل منهم .

#### 1-1. صاحب المشروع:

عموما هو دواوين الترقية والتسيير العقاري التي تكون تحت وصاية وزارة السكن والعمران (M.H.U) والذي يلعب دور الربط بين مختلف المتدخلين ومن بين مهامه:

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

#### 2-1. المستشار التقني:

والذي يؤمن المسؤولية على التصميم ومراقبة تنفيذ الأشغال وإنجازه، وخصوصا ضمان الجانب القانوني والإلتزام بالشروط التعاقدية وقواعد الفن .

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

فالمهندس المعماري يخطط مختلف مخططات الإنجاز (إعداد مخطط الكتلة، تقسيم الشقق في العمارة تصور الواجهة ، البناء، إعطاء التغييرات الممكنة أثناء عملية الإنجاز). وكذا يقوم بالدراسات الأولية ، المشروع الأولي، المشروع النهائي، إعداد ملفات المناقصات<sup>1</sup>.

### 1-3. مقالة الإنجاز:

تتحمل مسؤولية إنجاز الأشغال حسب قواعد الفن والوسائل الممكنة من أجل إحترام الشروط التعاقدية ، يمكن أن تكون مؤسسة عمومية، خاصة أو أجنبية وعلى هذه المؤسسة المكلفة بتنفيذ وإنجاز المشروع، ضمان مسؤوليتها في مباشرة العمل بتوفير الوسائل الضرورية مع إحترام الآجال المحددة ولا يتأتى هذا إلا بوجود يد عاملة مؤهلة ووسائل حديثة ناجعة.

### 1-4. تنظيم المراقبة :

المراقبة والتنظيم ذو أهمية كبيرة على مستوى الورشة ، والتي تنظم غالبا من طرف :

- المراقبة التقنية للبناء ( CTC )

- مكتب دراسات متخصص : في الغالب يقوم بالتحقق من المخططات ومراقبة ومتابعة أشغال البناء.

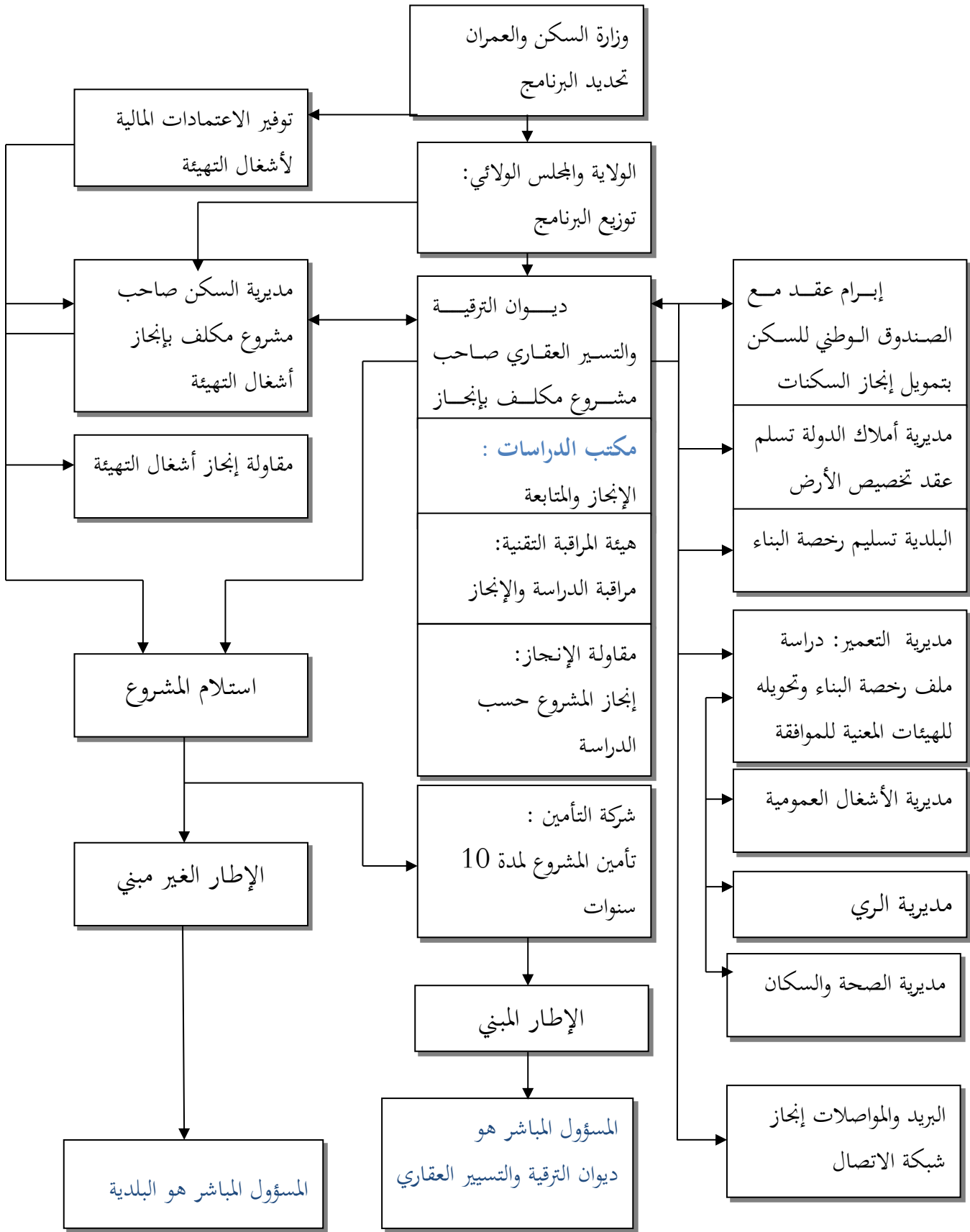
- صاحب المشروع : يمكن لصاحب المشروع التصرف في المراقبة التقنية ، كما يلعب دور حماية الأشخاص

وحفظ السكنية والإطمئنان العام ، أثناء العمل خصوصا أثناء تسليم العمل قبل نهاية الخدمة .

كما أنه يوجد العديد من الهيئات التي يكون لها دور في إنجاز السكن الاجتماعي الجماعي او مراقبة إنجازها تختصرها في الشكل الموالي :

<sup>1</sup> - Khalfallah Boudjema, **Analyse du problème de la faiblesse de production de logements en Algérie**, cas de M'sila, thèse de magister, 1991 .

- مخطط (4) :المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الجماعي :



المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة .

## 2- كيفية الحصول على السكن الاجتماعي :

لقد تم تكليف لجنة من الدائرة ، يرأسها رئيس الدائرة باختيار المستفيدين وتتكون من الأعضاء التاليين:

- رئيس الدائرة رئيسا .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية .
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري .
- ممثل الصندوق الوطني للسكن .

ويتم تعيين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص ترايبا وماعدا رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه تم تحديد عضوية الأعضاء الآخرين لمدة سنة واحدة .

تدرس ملفات الطلبات من طرف هذه اللجنة بعد تحقيق ميداني تقوم به فرقة تابعة للبلدية، ويشرع في دراسة الملفات ثلاثة أشهر قبل تاريخ استلام السكنات .

## 3- ملف طلب سكن اجتماعي:<sup>1</sup>

يتم طلب السكن عن طريق مأل استمارة تعدها الوزارة المكلفة بالسكن مرفقة بالوثائق التالية:

- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية للحالة المدنية حسب الحالة .
- شهادة الإقامة .
- كشف راتب أو شهادة أخرى عن وجود مدخول أو عدمه .
- تصريح شرفي عن طريق ملء استمارة تعدها الوزارة المكلفة بالسكن يعلن فيها الطالب مطابقتها للأحكام المادة 40 من هذا المرسوم .
- أي وثيقة أخرى يعتبرها الطالب مهمة .

يتم تسجيل الطلب حسب تاريخ استلامه على سجل يرقمه وبوقعه رئيس المحكمة المختصة ترايبا ، ثم يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية مقابل استلام وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل ، لتصنف بعد ذلك ملفات الطلب حسب سلم خاص يعطي الأولوية للطلاب ذوي الدخل الضعيف ، والذين يعيشون في ظروف عسيرة وقاسية وجد متدهورة ، زيادة على ذلك ، فإن ثلث السكنات التي توزع ، يتم تخصيصها لمن يبلغون سن 35 سنة يوم إيداع طلبهم ، وتعتبر القوائم المحددة من طرف لجنة البلدية مؤقتة، ويتم نشرها لمدة 8 أيام ليتمكن المواطنون الذين يرون اجحافا في حقهم من تقديم طعون لدى اللجنة الولائية ، وعلى لجنة الطعن التي يرأسها رئيس المجلس الشعبي الولائي أن تقرر في أجل لا يتعدى ( 15 يوما ) .

<sup>1</sup>الديوان الترقية والتسيير العقاري 2012 OPGI

## VI . مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في معالجة إشكالية السكن:

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين من الزمن عرفتها الجزائر إبان تبنيها نهج الإقتصاد المخطط أو قبل القيام بالإصلاحات الكافية في جل قطاعاتها، يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاح السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدا في حل أزمة سكن خانقة عرفتها أو عانت منها الجزائر في هذه الفترة، وعليه فبالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن، ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن وكذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجوة .

### 1-7. المرحلة الممتدة بين (1990-1994):

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 التي تقيم الحصة المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية حيث إتضح أن إنجاز المساكن بالنسبة لكل فترة أساسا في أوجّه خلال سنتي 1992 و1994 بحيث بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة سواء من حيث الإنطلاق أو الإنجاز درجة عالية ، ففي عام 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا بإختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8 % ؛ وفي عام 1994 إرتفعت تقديرات الإنطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكنا أي بنسبة 62.5 وهي نسبة أقل 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 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز 80% على العكس من ذلك إنخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم تسجل إلا تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59% فقط<sup>1</sup>.

ومن خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج إنجازها جد مرضية عام 1992 سواء من حيث الإنجاز أو التسليم بنسبة مشتركة تقدر بـ 98.80 % .

غير أنه ابتداء من سنة 1993، لاحظنا أن السياسة السكنية في الجزائر أخذت بعد آخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقية تفوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993 .

### 2-7. المرحلة الممتدة بين (1995-2000):

تميزت هذه المرحلة بتعدد العروض وتنوع السياسة السكنية لتأخذ عدة أبعاد وإتجاهات أختلفت عما كانت عليه سابقا، ولعل ماميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، عرفت بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية ، كما عرفت فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 التي تقيم الحصة المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية

### 7-3. مرحلة 2001- إلى يومنا هذا:

أهم ماميز هذه المرحلة الحديثة في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن ومس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العقائل التي عرفها ومازال يعرفها هذا القطاع الحساس . حيث نلاحظ أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد وهذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف والتي لا تسمح لها مواردها المالية بالحصول على ملكية سكن.

## VII. العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي ومزاياه وعيوبه

### 1. العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي :

#### 1-1. العرض والطلب :

يؤثر الطلب المتزايد على المساكن في إتران ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، مما قد يؤثر في مستوى جودة المعروض منها وبالتالي في العمر الافتراضي للمساكن، فالطلب على السكن خصوصا الاجتماعي الجماعي ، خاضع لميكانيزمات جد معقدة متعلقة بالنمو الديمغرافي ، وبنية الشغل ، وتطور مستوى الحياة . ومن الجانب الاجتماعي نجد أن الحرص على قيم و تقاليد الحياة العائلية بدأت تندثر، حيث نلاحظ أكثر فأكثر الرغبة في الحياة بأسلوب أكثر حرية وأكثر إستقلالية عن إطار العائلة ، وأيضا الزواج فرغبة الزوجين الجديدين في الحصول على مسكن يحكم فيه بنفسه.

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

#### 1-2. التأثيرات السياسية:

يعتبر السكن الاجتماعي الجماعي أحد تحديات الدول ومن العناصر التي تساهم في التوازن الاجتماعي بحيث ينظر دائما لسياسات وبرامج الإسكان في الدول النامية كأدوات لضمان إستمرار النمو والعدالة الاجتماعية ، فالإسكان نشاط إقتصادي مهم يرتبط بشكل أساسي بالمتطلبات الاجتماعية للأسر وخصوصاً ذوي الدخل المنخفض ، كما أن له تأثيراً قوياً في مستوى الجودة المعيشية التي تزيد كثيراً عن مجرد توفير المأوى . فامتلاك المسكن يعد أحد أهم أحلام الأسرة، كما يعتبر الرباط الاجتماعي الذي يربط الأسرة بالحي وبكامل المجتمع ، وتبعاً لذلك فمن واجب كل دولة ضمان حصول مواطنيها على المسكن.

### 3-1. المعايير التصميمية والكفاءة الاقتصادية :

لكي يتوافق سعر المسكن مع المقدرة المالية للأسر، يجب أن يتوافق تصميم الوحدة السكنية مع المبادئ التي تعمل على خفض التكاليف ، ويجب ضمن هذا الإطار أن تكون مساحة الوحدة وتوزيع عناصرها ذات فعالية وظيفية قصوى، وذات إنشاء سليم، وذات شكل معماري متقن، حيث يمكن تخفيض تكاليف الإنشاء من خلال الإبداع التصميمي والتقني، مع الإهتمام كذلك بتوفير المتانة وخفض تكاليف الصيانة ضمن الإعتبارات التصميمية ، فالتصميم المعماري يمثل حلقة الوصل بين مستوى الدخل وتكلفة إنشاء المسكن، ولكن من واقع الأمر نجد أن أنماط التصميم المعماري للوحدات السكنية الحديثة أصبحت لا تتماشى والمتطلبات الإجتماعية والإقتصادية للسكان، وكذا لا توفر له راحته المناخية حيث لن ترقى هذه التصميمات لتطلعات سكانها من حيث الكفاءة التصميمية والإقتصادية، وإمكانية قبول المجتمع لها.

### 4-1. الأوامر التقنية:

إنتاج حظيرة السكن الإجتماعي الجماعي سجلت ضمن القوانين والقواعد التقنية المنظمة للتصرف الإداري والتي تبحث أساسا عن الإقتصاد في إنجاز السكنات، وكذا ضمان الإستخدام العقلاني للمجال. ولكي نضمن أقل توحيد لنمط السكن، جاءت هذه الترسنة القانونية مهمة في تعريف شروط أي شئ كالرضى على البناء السكني، المحصور في أحد القواعد التي لها علاقة بالتموضع ، الربط بشبكة المياه والصرف الصحي، تنظيم تموضع العمارات وكذلك الحجم والإرتفاع، وتوجيه العمارة والمجال الخارجي ومواد البناء ، وتوفير أكثر للشروط الصحية.

### 5-1. قوانين البناء في الجزائر

#### أ - تطبيق القوانين الفرنسية (1962-1971):

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

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

#### ب- ظهور أول توصيات تقنية (1973-1977):

في سنة 1975 ، جاء المرسوم 73-29 المؤرخ في 5 جولية 1973 لإلغاء كل التشريعات والقوانين السابقة للإستقلال، وألغى القانون 62-157، ولأجل المساهمة في هذا الحدث وزارة الأشغال العمومية والبناء أنفقت مع هيئة البناء الرقابة التقنية للبناء (CTC) لإعداد التوصيات التقنية المتعلقة بمختلف الأشغال (كالمساكن وغيرها).

من أجل تدارك العجز "تمت إتفاقية بين هيئة المراقبة التقنية والبناء (CTC) وجامعة ستانفورد بكاليفورنيا (université de stanford-californie) والتي سمحت في غضون الفترة (1976-1979)

القيام بدراسة وإنجاز بطاقة المخاطر الزلزالية على المستوى الوطني، والتي نظمت إنطلاق أول قواعد تقنية على المستوى الوطني فيما يخص (الحساب والتصميم) للبناء"<sup>1</sup>.

### ج- خلق وزارة السكن (1977-1986):

هذه الفترة عرفت تقسيم وزارة الأشغال العمومية والبناء إلى قسمين، وزارة السكن ووزارة الأشغال العمومية في سنة 1977، وخلق آلية جديدة تمثلت في المعهد الوطني للدراسة والأبحاث في العمارة ( INERBA ) في سنة 1978 وكذا المخبر الوطني للسكن والبناء (LNAC) في سنة 1979.

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

- المستوى الأول: التعليمات والإحتياجات المنصوص عليها من طرف السلطات العليا للدولة (قانون، مرسوم...).

- المستوى الثاني: قواعد التصميم والحساب للمشروع .

- المستوى الثالث: قواعد إنجاز أشغال البناء للمشروع.

- المستوى الرابع: معايير ونوعية المواد.

### د- خلق اللجنة التقنية الدائمة (CTP) 1986:

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

ولأجل تنسيق وملائمة سياسة المراقبة التقنية على المستوى الوطني، تم خلق " اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

(CTP) " (المرسوم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986 ) ، وقبل الإنطلاق في النشاط سنة 1987 وفي نفس

الوقت ، التنظيم الوطني للبحث في هندسة الزلازل (CGS) واللجنة التقنية الدائمة (CTP) والمحددة إلى غاية سنة

1998، أخذت هذه النشاطات الخاصة على عاتق الميزانية الأولية والتي كان لها الأثر الكبير للتحويل في تنظيم قطاع

الأشغال العمومية والسكن، فخطر الفراغ القانوني أزيل بالمنشور الصادر في 15 أوت 1989<sup>2</sup>.

### 2- مزايا و عيوب السكن الاجتماعي الجماعي:

#### 1-2. مزايا السكن الجماعي:

##### أ - استغلال الأمثل للمجال ( العقار )

يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في اتخاذ القرار بخصوص تبني نمط العمران الذي يجب اتباعه ، ومن ثم قلة المساحة مع ضمان أكبر قدر من الاستعمالات والوظائف .

<sup>1</sup> Filali Mohamed: *Le décalage entre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale* "mutations sociales et transformations spatiales, Op Cit ,p69.

<sup>2</sup> فايد بشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدن ، 2008\_2009، جامعة المسيلة ، ص72\_73.

## ب - الفائدة الاقتصادية:

وحدة القياس والانتاج بالجملة تحقق ارباح اقتصادية مهمة ومرتبطة اساسا بتكاليف الإنشاء والمرافق المختلفة ، كما ان الفائدة الاقتصادية تكون اكبر بازدياد عدد الطوابق لأنها أسهل تخطيطا وتنفيذا .

## 2-2. عيوب السكن الاجتماعي الجماعي:

### أ- الكثافة السكانية عالية على مساحة محدودة :

" إن إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة تترتب عنها أثارا سلبية على نفسية الفرد و المجتمع على حد سواء "نتيجة الاكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته، فحركة النقل و خاصة الميكانيكية تعرف اكتظاظا وازدحاما كبيرين نظرا للتكدس السكاني و الضغط على الطرقات و المرافق العمومية تزيد من زمن التنقل و التلوث الهوائي و الضوضاء داخل المدن"<sup>1</sup>.  
كما أن مشكلة الأمن تزداد في المدن الكبيرة، نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكنية، فضلا عن اتساع نشاطها الاقتصادي بما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الاجتماعية التقليدية، وكذا التخطيط الحديث لغالبية الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي"<sup>2</sup>.

### ب- آفات اجتماعية و تصدع العلاقات الاجتماعية:

" الكثافة العالية للسكان في مجال محدود يؤثر على الحياة الاجتماعية، إذ يتقلص مجال الإلتقاء كما أن الدراسات في هذا الميدان تثبت بأن السكن في الدور العليا يخلق مشكل الإنعزال الذي يؤثر عكس ترقية الحياة الاجتماعية التي تعتمد على التجمع و الإلتقاء، يضاف إلى هذا التأثير النفسي فأولاد الأسر التي تقطن هذه الدور ينمو معهم الخوف، الإحساس و الميول للعدوانية بالإنطواء من جراء الإقتراب من النوافذ و الشرفات"<sup>3</sup>.  
كما أن اعتماد نماذج محددة متشابهة يحد من ترقية الحياة الاجتماعية داخل المسكن حيث أن اعتماد مخطط موحد مسبق التصميم يستجيب فقط للحاجات البيولوجية للإنسان ويتجاهل الفوارق الشخصية والجماعية التي توصل إلى كفاءة اجتماعية في إستعمال المجال السكني سواء في شقه الداخلي أوالخارجي ، فلما كان المجال الداخلي المجال المخصص للمرأة في عمارة المدن القديمة فجاء التصميم يوافق مقتضيات الحياة الاجتماعية داخل المسكن بإعتماد عناصر إنشائية تجمع بين الدور المناخي و الاجتماعي في الوقت نفسه ، كالفناء الداخلي و السطوح التي تعتبر إمتدادا للمجال الداخلي نحو المجال الخارجي، فإن السكنات التي فرضها هذا النموذج من العمران لا تسمح بإعتماد هذه العناصر فتقلص المجال خاصة بالنسبة للمرأة مما أدى إلى خلق إحساسا بالكبت لديها، كما أدت هذه الظروف ليتحول هذا المجال إلى أرضية خصبة لإنتشار الآفات الاجتماعية وإنتشار الجريمة في العمارات العالية ، لأنها تقوي الشعور لدى الأفراد بالغرابة والعزلة وعدم المسؤولية، وعدم الإهتمام بما يحيط بالشخص من أحداث.

<sup>1</sup> ذيب بلقاسم: أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة: دكتوراه دولة، تحت إشراف: أ.د زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001، ص45.

<sup>2</sup> مجلة الأفاق العدد 06، 2002

<sup>3</sup> بن يوسف إبراهيم: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي : ، مطبعة أبو داود ، الحراش ، الجزائر، 1992، ص 94-95.

## خلاصة الفصل :

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة ، و على الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية و الاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية ، غير أنه وبالموازاة مازال و إلى يومنا هذا ، مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة .

- و مما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالية و عجز قطاع البناء عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة ، التوقيت و التكلفة .

- إن سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع ، بل تعدى دور الدولة ، في بعض الأحيان ، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي و الترقية العقارية ، قد زاد من أزمة السكن تعقيداً .

- هذه السياسة برهنت ، مع مرور الوقت ، على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع ، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر" ، و ازدادت هذه الأزمة تعقيداً يوماً بعد يوم ، سنة بعد سنة ، و قد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات ، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها العشرية الأخيرة ( التسعينات ) ضف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور ( اللامبالاة ، غياب التسيير ، المحاباة ، الرشوة ، البيروقراطية و الإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص المضاربة بالعقار . . . الخ ) وكمثال على ذلك سيتم التطرق إلى دراسة - الجلفة - في ظل سياسة السكن الاجتماعي -جماعي- بالفصل الموالي .

# الفصل الثالث

## الدراسة الحضرية والحلقة الحضرية

- مدخل.
- I. دراسة الموقع.
- II. الدراسة العمرانية.
- III. الدراسة الطبيعية.
- IV. الدراسة السكانية و الاقتصادية.
- V. الدراسة السكنية.
- VI. واقع مدينة الحلقة في ظل سياسة السكن الاجتماعي.
- خلاصة.

## مدخل:

تعتبر الدراسة التحليلية من أهم الوسائل التي تبين أهمية المدينة فمن خلال هذا الفصل سنحاول الإلمام بكل المعطيات الطبيعية والسكانية المتوفرة وذلك للعلاقة الموجودة بينهما حيث أن هذه الدراسة تساهم في فهم واستيعاب جميع الخصائص الوظيفية للحياة الإجتماعية ، خاصة أن الإنسان هو المؤثر الأساسي في تنظيم وهيكله المجال ، حيث أنه يؤثر ويتأثر بالوسط الذي يعيش فيه وقد تطرقنا في هذا الفصل إلى:

تقديم مدينة الجلفة حيث قمت بدراسة الموقع الذي يعتبر من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، مروراً بالتطور التاريخي للمنطقة الذي يلعب دوراً مهماً في الدراسة وكذلك قمت بدراسة الجانب الطبيعي للمدينة وما يميزه من تضاريس وبنيتها الجيولوجية وكذلك المناخ الذي تتميز به، فمن المعلوم أن هاته العوامل تؤثر على البنية التحتية للمدينة وتطورت إلى الدراسة السكانية والسكنية باعتبارها أساس كل دراسة وتعطينا لمحة عن تطور الحضيرة السكانية في المدينة وفي الأخير تطرقت إلى واقع مدينة الجلفة في ظل سياسة السكن الاجتماعي (2005-2011).

## I. دراسة الموقع :

**1- الموقع :** يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية و مرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة<sup>(1)</sup> ومن هذا المنطلق نحاول إعطاء صورة عامة لموقع مدينة الجلفة داخل إقليمها الجغرافي و الإداري من خلال مايلي :

**1-1- موقع ولاية الجلفة :** تعتبر ولاية الجلفة من الولايات السهلية حيث تقع في وسط الجزائر على بعد 300 كلم جنوب العاصمة الجزائر و يحدها :

- شمالا : ولايتي المدية و تسمسيت .
- شرقا: ولايتي المسيلة و بسكرة .
- غربا : ولايتي الاغواط و تيارت .
- جنوبا : ولايتي ورقلة و غرداية .

**1-2-الموقع الفلكي:**<sup>(2)</sup> تبعد مدينة الجلفة بـ 300 كلم جنوب الجزائر العاصمة . حيث تقع بين خطي طول 3 و 4 شرقا وبين دائرتي عرض 34 و 35 شمالا .

**1-3-الموقع الإداري للبلدية :** ظهرت ولاية الجلفة بموجب التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث أصبحت الولاية تتربع على إقليم مساحته الإجمالية 32391.8 كلم<sup>2</sup> ما يمثل نسبة 1.36% من المساحة الإجمالية للوطن وهي الآن تضم 36 بلدية مهيكلتة في 12 دائرة . و يحد بلدية الجلفة كل من البلديات التالية :

- من الشمال بلديتي عين المعبد و دار الشيوخ .
- من الشرق بلديتي مجبارة و ملييحة .
- من الغرب بلدية الزعفران .
- من الجنوب بلديتي زكار وعين الإبل .

- وكذلك فإن بلدية الجلفة تعتبر مفترق طرق هام بالنسبة للطرق المتجهة من الشمال نحو الجنوب و المتجهة من

الشرق نحو الغرب ، هذه الوضعية واضحة و مدعمة بشبكة هامة من الطرق الوطنية والجهوية :

- الطريق الوطني رقم 01 الرابط ما بين الجزائر العاصمة و جنوب البلاد و المار على مدينة الجلفة.
- الطريق الوطني رقم 46 الرابط ما بين الجلفة و بوسعادة و بعدها بسكرة في الجنوب الشرقي و سطيف في الشمال الشرقي .
- الطريق الوطني رقم 40 في شمال الولاية يربط الولاية بتيارت غربا و كذلك خط السكك الحديدية الرابط ما بين البلدية و الجلفة و المستغل خصوصا لنقل البضائع.
- الطريق الولائي رقم 164 الرابط ما بين مدينة الجلفة و الشارف.

<sup>(1)</sup> لعروق محمد الهادي : مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984 ص 13 .

<sup>(2)</sup> المصالح التقنية لبلدية الجلفة + المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير PDAU 2008 .



## II. الدراسة العمرانية :

**1- لمحة تاريخية:** بالرغم من وضعيتها ما بين الشمال والجنوب، وبعد الغزو الفرنسي للأغواط سنة 1852 إلا أن الفرنسيين أرغموا على بناء حصن في الجلفة كمركز التموين سنة 1855 والتي أخذت في تكوين تجمع وهذا في إطار سياسة بناء ساحة عسكرية مدعمة وفيه تم إنشاء أول قلعة والمعروفة حاليا بإكمالية بن عياد. وفي 13 فيفري 1861 وبيرو عرب سنة 1862 ثم بدأت البلدية في التوسع الناتج عن الهجرة الريفية وذلك لوجود وحدات صناعية مثل : وجدة الجلفة ووحدة الخشب سنة 1870 كما تميزت بظهور مواقع جديدة للأوربيين مثل : حي الأمير عبد القادر حاليا وذلك سنة 1870 وحي السعادات سنة 1860.

ومن اجل الاستجابة لهذا التطور فان مدينة الجلفة عرفت توسع عن طريق إنشاء عدة أحياء هامشية خارج السور المبني مثلا:

في الجنوب حي قناني، وفي الشمال القرابة هذه الأحياء للمسلمين.

وفي الشرق حي الظل الجميل، حي حاشي عبد الرحمان، حي السعادات، هذه الأحياء للأوربيين.

وأخيرا في الفترة ما بين: 1973-1997 استفادت ولاية الجلفة بأهم برنامج للسكن (ZHUN) المنطقة السكنية شرق المدينة وجاء ذلك في إطار إزالة سيطرت مركز المدينة وتخفيف الضغط الموجود وذلك بخلق قطبين:

- **قطب شرقي:** ممتد بين طريق بوسعادة وطريق الجزائر بالإضافة إلى القسم الممتد من طريق بوسعادة إلى طريق مجبارة.

- **قطب غربي:** ممتد بين طريق الشارف إلى غاية عين الشيخ بالإضافة إلى القسم الذي يبدأ من طريق الشارف إلى غاية حي بربيع.

## 2-مراحل النمو لمدينة الجلفة:

يعد المجال عنصرا هاما في استمرار نمو أي مدينة، هذا ما يجعلنا نبحث عن الوسائل التي تساعدنا في التنسيق المحكم في كيفية استهلاكه حتى تكون أنماط الاستخدام متكاملة وذات تأثير ايجابي على المدينة وعلي ما يحيط بها من تجمعات تابعة لها مجاليا أو وظيفيا.

وتنقسم مراحل التطور التاريخي إلى عدة مراحل ممتدة من سنة 1852 إلى غاية يومنا هذا، ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين:

أ- مرحلة النمو قبل الاستقلال:

أ-1- مرحلة ما قبل 1852:

لم تكن هناك تجمعات عمرانية تذكر وإنما كانت المنطقة آنذاك عبارة عن بعض التجمعات للقبائل العربية ( أولاد نائل ) التي تتواجد ما بين ولايتي الاغواط والمدينة، وكان الموقع عبارة عن ممر للقوافل التي تسلك طريق بخاري، الاغواط.

أ-2- مرحلة ما بين ( 1852 - 1860 ):

عند وصول الفرنسيين إلى المنطقة قاموا بإنشاء مدينة جديدة وذلك في إطار سياسة إنشاء منطقة عسكرية محصنة، والتي كانت في بادئ الأمر عبارة مخطط بسيط لثكنة عسكرية ذات شكل مستطيل موجه نحو شمال، جنوب، بثلاثة شوارع عريضة وأخرى طويلة تقسم الحي إلى 18 قطعة، وثكنة في الجهة الشمالية للمراقبة.

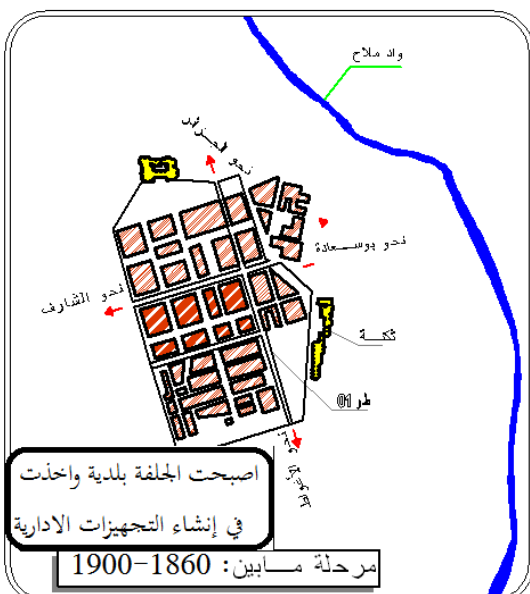
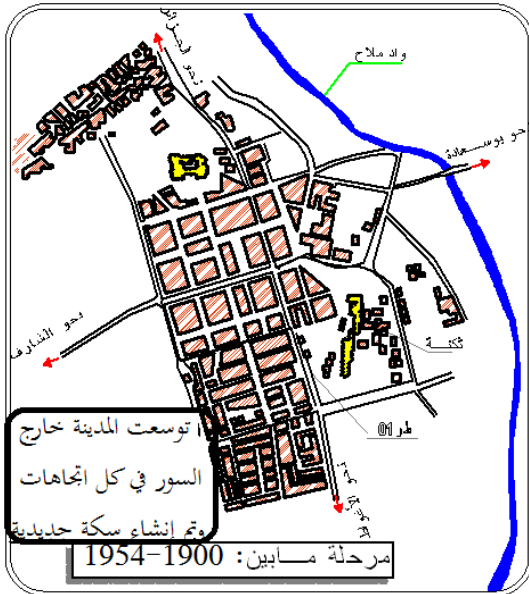
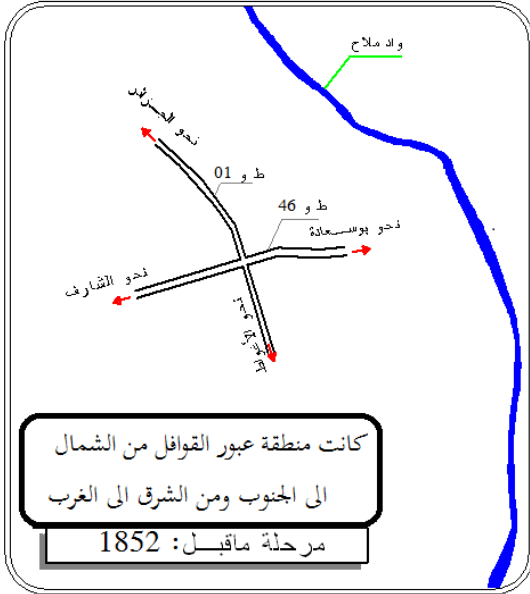
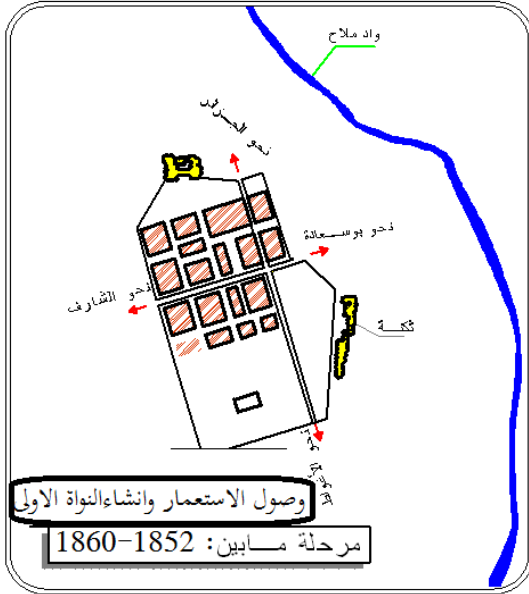
أ-3- مرحلة ما بين ( 1860 - 1900 ):

في 13 فيفري 1861 أصبحت الجلفة بلدية تشغل إقليم يتربع على مساحة 1776 هكتار، وبدأت التجمعات في ذلك الوقت تأخذ أهمية بعد إنشاء عدة تجهيزات إدارية دينية ( البلدية، بيرو عرب، الكنيسة ) ومن أجل حماية المدينة من الهجومات التي تشنها قبائل أولاد نائل أقام المستعمرون حصنين حصن في الشمال وآخر في الشمال الغربي.

أ-4- مرحلة ما بين ( 1900 - 1954 ):

في هذه الفترة عرفت المدينة نوعا من الاستقرار والتوسع، إذ شهدت عدة هجرات محلية بلغ عدد السكان سنة 1905 حوالي 700 ساكن من بينهم 300 أوربي، كذلك إنشاء مدرسة فرنسية، سوق للمواشي، مصنع الحطب والملح، وفي سنة 1912 تم إنشاء خط السكة الحديدية والمحطة شمال المدينة الذي يربط بين البلدية والجلفة، وهذه السكة خاصة بنقل السلع والبضائع، كما ساهمت في التقدم والنمو العمراني للمدينة.

خريطة رقم (02): مدينة الجلفة من 1852-1954



المفتاح :	
ثكنة عسكرية	
واد ملاح	
الإطار المبنى	
الطرق المهيكلية	

السلم : 50000/1

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015.

**أ-5- مرحلة ما بين ( 1954 - 1962 ):**

شهدت المدينة نمو ديمغرافي مهم نتيجة لهجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي معالجة الخلفاء والخشب حيث كان عدد السكان حوالي 2835 ساكن منهم 590 ساكن أوروبي يشغلون مساحة أكبر من 05 مرات مساحة باقي السكان، وفي نهاية الخمسينيات وبداية الستينيات شهدت المدينة توسعات في كل الاتجاهات مع ظهور عدة أحياء ( البرج، الزحاف، 100 دار، قناني، بن حرمة، باب الشارف، الضاية ).

**ب- مرحلة النمو مابعد الاستقلال ( 1962 إلى يومنا هذا ):**

**ب-1- مرحلة ما بين ( 1962 - 1974 ):**

بعد الاستقلال سنة 1962 عرفت المدينة نمو ديمغرافي مهم وهجرة سكان الأرياف نحوها، حيث شغل السكان المناطق التي كانت حكرا على المعمرين، كما عرفت المدينة توسعات في مختلف الاتجاهات شمالا وجنوبا، شرقا وغربا وفي سنة 1974 وبعد التقسيم الإداري أصبحت بلدية الجلفة التي كانت تابعة لولاية المدية عاصمة لولاية الجلفة، هذا التقسيم أعطاها دفعا جديدا في مجال إنجاز المشاريع الكبرى والتجهيزات والهياكل القاعدية مما زادها اتساعا، واحتوائها على طرق وطنية مهمة خاصة الطريق الوطني رقم 01 ( طريق الوحدة الإفريقية ).

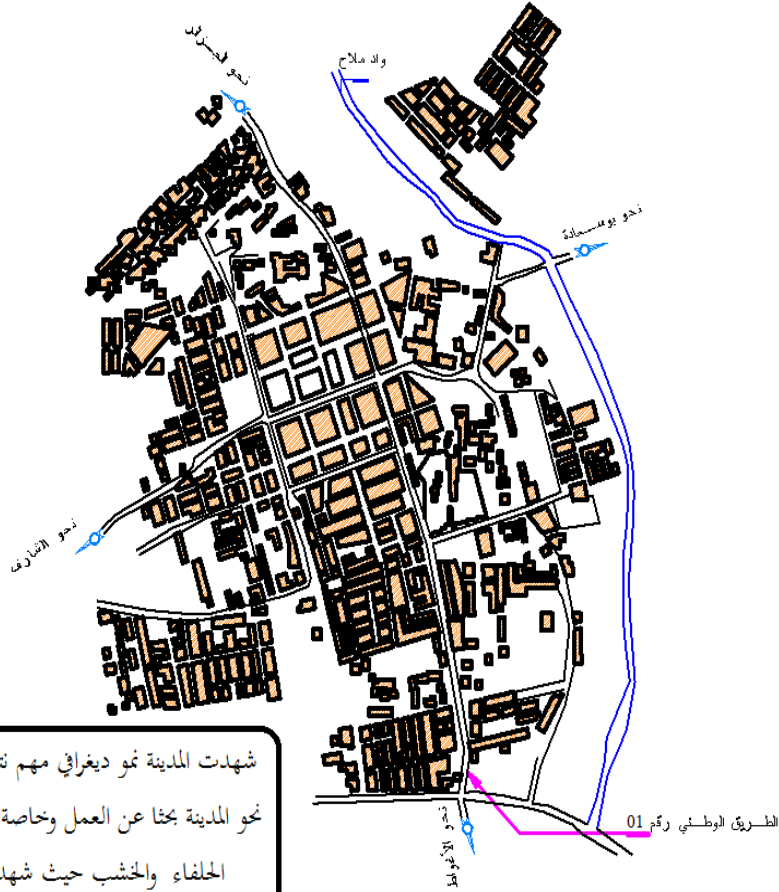
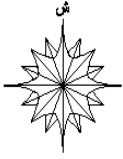
**ب-2- مرحلة ما بين ( 1974 - 1990 ):**

سنة 1975 شهدت إنشاء المنطقة الصناعية، مما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي والزيادة ديناميكية المدينة، وفي سنة 1980 شهدت العديد من الإنجازات الكبرى ساعدت مركز المدينة على التنفس حيث استفادت بأهم برنامج للسكن تمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) شرق المدينة. وكذلك إنشاء حي 05 جويلية سنة 1983 ( الجلفة الجديدة ) والمنطقة السكنية الحضرية الغربية سنة 1984 بإنشاء ( حي شريقي فارة، الفتح، حي الحواس ).

**ب-3- مرحلة من ( 1990 إلى يومنا هذا ):**

ظهور التحزيمات الترابية التي احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة، المتمثلة في ( حي المستقبل، بوتريفيس، فكاني، بلغزال، عمراوي ) شرقا، والتحزيمات الترابية برييح الأولى والثانية.

خريطة رقم (03): مرحلة ما بين 1954 - 1962



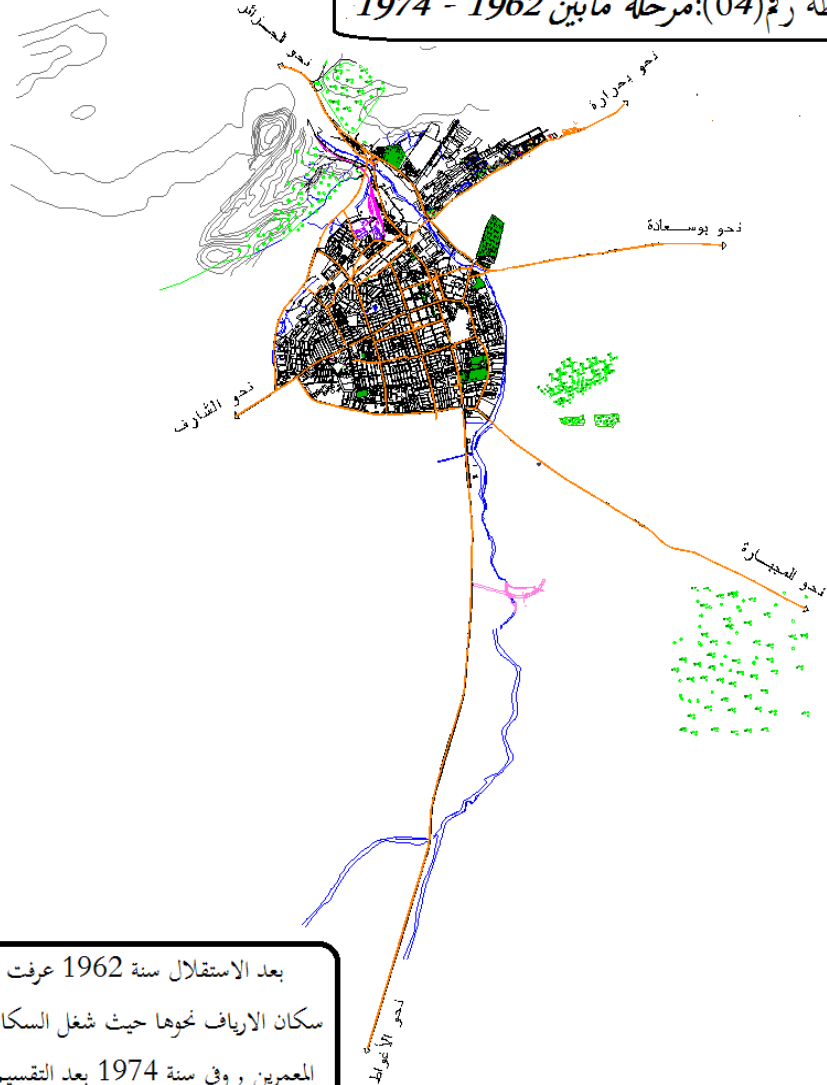
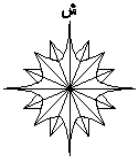
شهدت المدينة نمو ديمغرافي مهم نتيجة لهجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي معالجة الخلفاء والخشب حيث شهدت المدينة توسعات في كل الاتجاهات مع ظهور أحياء (البرج، الزحاف).....

المفتاح :	
واد ملاح	
الإطار المبنى	
الطرق المهيكلية	

السلم : 1/50000

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015.

خريطة رقم (04):مرحلة ما بين 1962 - 1974



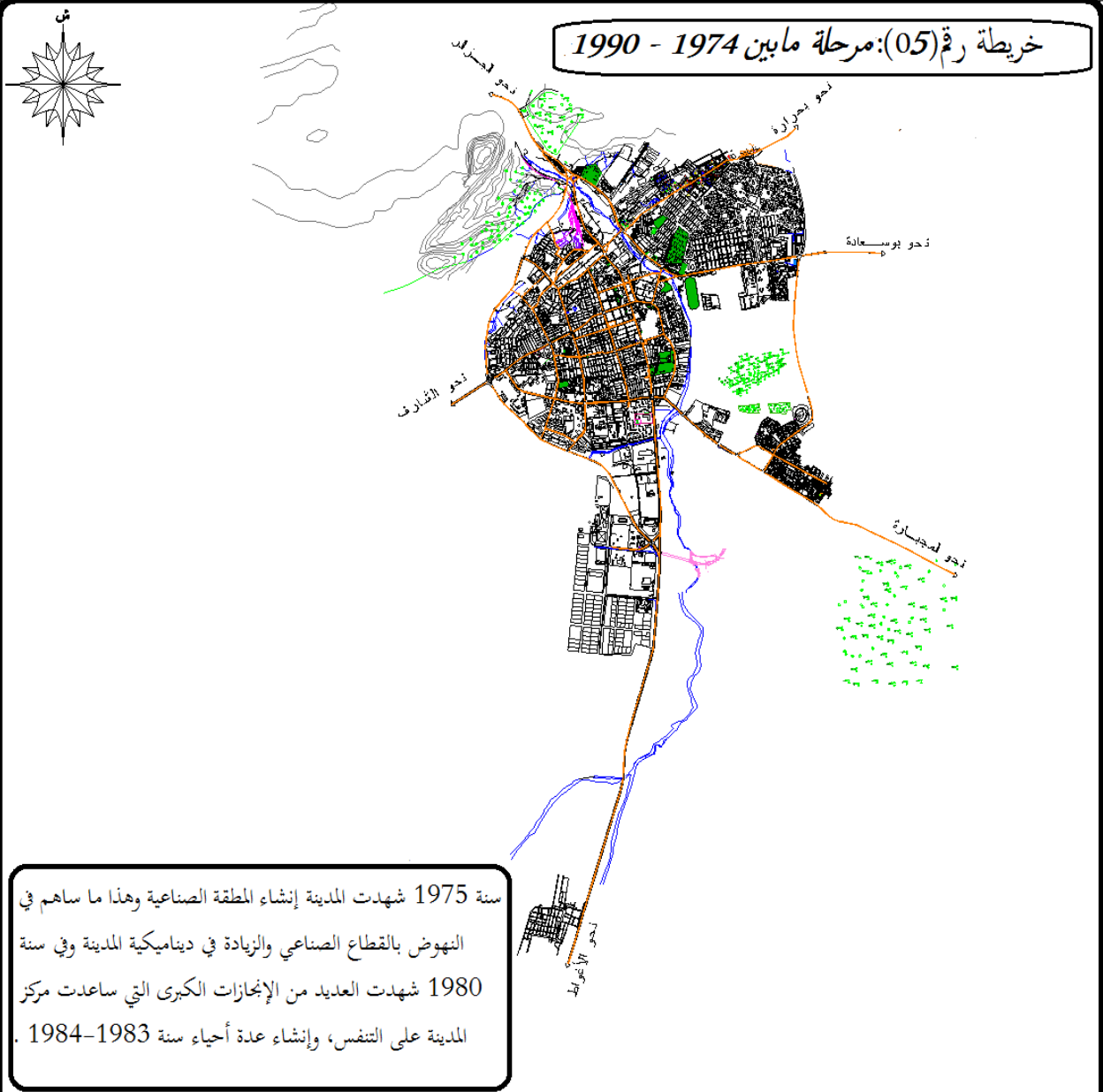
بعد الاستقلال سنة 1962 عرفت المدينة نمو ديمغرافي مهم , هجرة سكان الارياف نحوها حيث شغل السكان الناطق التي كانت حكرًا على المعمرين , وفي سنة 1974 بعد التقسيم الاداري أصبحت بلدية الجلفة عاصمة لولاية الجلفة , هذا التقسيم أعطاها دفعا جديدا في مجال إنجاز المشاريع .

المفتاح :	
واد ملاح	
غابية	
الإطار المبني	
الطرق المهيكلية	

السلم : 1/50000

المصدر : المخطط التوجيهي للتبئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015 .

خريطة رقم (05): مرحلة ما بين 1974 - 1990



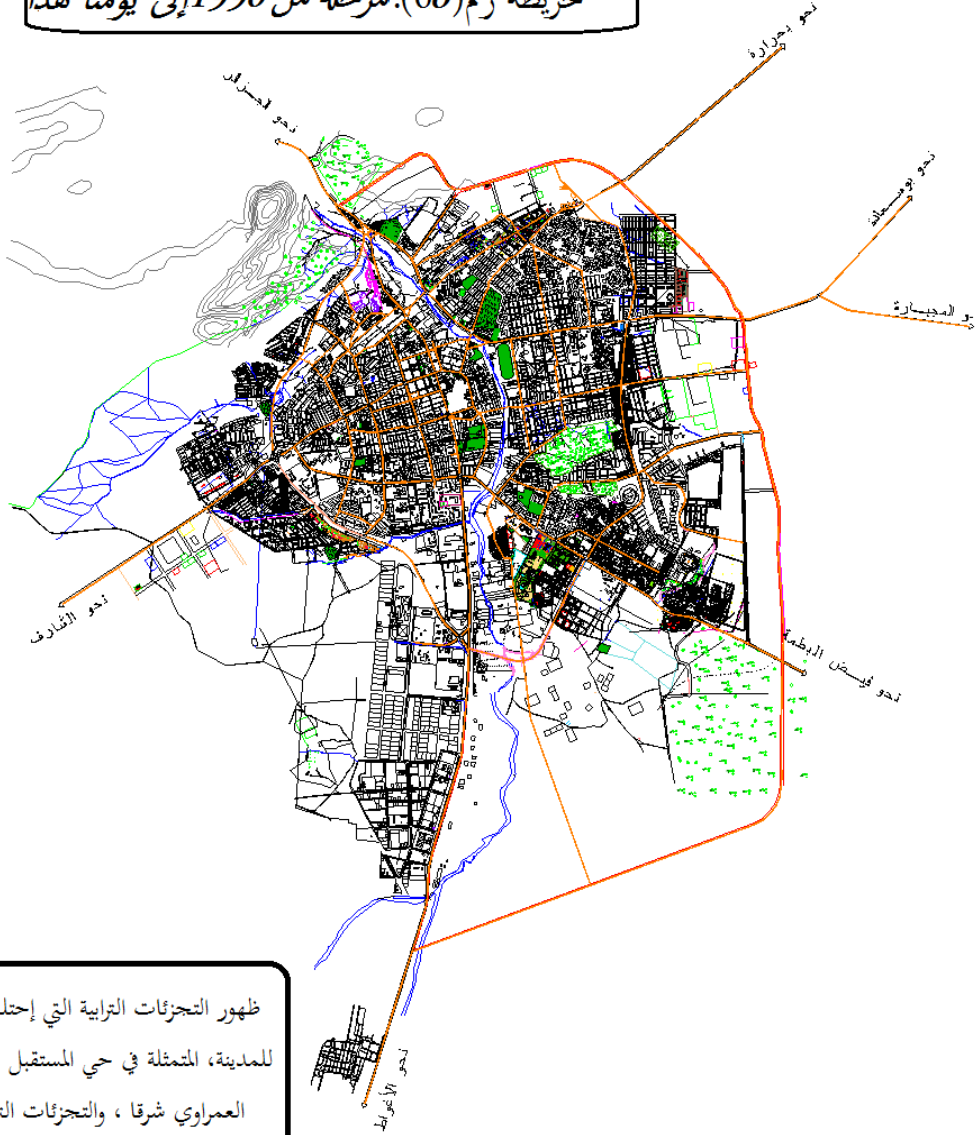
سنة 1975 شهدت المدينة إنشاء المنطقة الصناعية وهذا ما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي والزيادة في ديناميكية المدينة وفي سنة 1980 شهدت العديد من الإنجازات الكبرى التي ساعدت مركز المدينة على التنفس، وإنشاء عدة أحياء سنة 1983-1984 .

المفتاح :			
واد ملاح		الإطار المبني	
غابة		الطرق المهيكلية	

السلم : 1/50000

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015 .

خريطة رقم (06): مرحلة من 1990 إلى يومنا هذا



ظهور التجزئات الترابية التي إحتلت أطراف المخاور الكبرى للمدينة، المتمثلة في حي المستقبل، بوتريفيس فكاني بلغزال، العمراوي شرقا ، والتجزئات الترابية (برييح الأولى والثانية)

المفتاح :			
واد ملاح		الإطار المبني	
غابسة		الطرق المهيكلة	

السلّم : 50000/1

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015 .

على ضوء ماسبق فان النمو العمراني وبالرغم من انه امتد في جميع الاتجاهات إلا أن الناحية الجنوبية والغربية عرفتا أكبر تطور من الجهات الأخرى وبصفة عامة ففي تعرضنا لمراحل النمو العمراني للمدينة عبر التاريخ فقد خلصنا إلى العناصر التالية:

- نمو المدينة توافق مع نظرية النمو المركزي .

- تم الأخذ بعين الاعتبار عبر مختلف مراحل النمو العمراني المبادئ المرجعية للمدينة المتمثلة في النمط الأوربي مع إدخال بعض التغيرات والتي تمت فيها مراعاة القيم والعادات والتقاليد الخاصة بالمنطقة.

### **III . - الدراسة الطبيعية :**

تعتبر الدراسة الطبيعية والسكانية من أهم الوسائل التي تبين أهمية المدينة حيث تسمح لنا هذه الدراسة بمعرفة موقع وموضع المدينة ومختلف المظاهر التضاريسية والغطاء النباتي على مستوى إقليم المدينة وذلك لتحديد إنعكاسات هذه الأخيرة على المدينة وتوسعها، هذا التوسع الذي ينتج عن النمو السكاني ، والذي تسمح لنا دراسته بمعرفة جاذبية المنطقة للإستقرار السكاني فيها وتحديد تأثير الجانب الطبيعي والسكاني على مستوى المدينة.

الجلفة عاصمة السهوب، تمثل بصدق التركيب المتكامل لمناطق الجزائر المختلفة، حيث مناخها القاري المتميز بارتفاعها عن سطح البحر بـ 1270 م يجعل منها مكانا مفضلا لدى سكان الصحراء وكثيرا من السواح.

#### **1- دراسة الموضوع:**

#### **1-1- دراسة الوسط الفيزيائي:**

تضاريس مدينة الجلفة تتميز بالسهولة والإرتفاع حيث تبلغ ارتفاعاتها ما بين 1020 م في الأدنى و 1489م في الأقصى.

وتوجد 3 مجموعات مورفولوجية كبرى مكونة لمجال المدينة و هي:

- الجبال ، السفوح ، و الهضاب .

#### **أ- الجبال:**

وتبلغ مساحتها حوالي (1/14) من المساحة الإجمالية، حيث تقدر مساحتها بـ: 21600 هكتار وتمثل في جبل سن الباء، جبل الوسط وجبل كاف حواص. وتقع هذه الجبال في شمال المنطقة وتمتد من الغرب نحو الشرق. وجبل سن الباء هو الجبل الأكبر في المنطقة وتوجد به أعلى نقطة، حيث يقدر إرتفاعها بـ : 1489م .

#### **ب- السفوح:**

وهي المرحلة الوسطى ما بين الجبال و الهضاب و توجد في الجنوب الشرقي و في شمال المدينة و تبلغ مساحتها 4505 هكتار أي ما يعادل 8.20 % من المساحة الكلية.

### ج - الهضاب:

وهي جزء من هضبة مجبارة - مويلح و تضم الجزء الأكبر من مساحة البلدية أي 28825 هكتار وهي تنتشر في منطقتين:

- الجزء الممتد من الجهة الجنوبية الغربية إبتداء من الطريق الولائي 164 حتى الجنوبي الشرقي و الشرقي من البلدية وتعتبر الجزء الأكبر من الهضاب.
- الجزء المتواجد في أقصى الشمال الشرقي من البلدية وهذه الهضاب تتميز بتموجات مكونة لبعض التلال و تمر فيها بعض الأودية الأقل أهمية.

### 1-2- الشبكة الهيدروغرافية:

الشبكة الهيدروغرافية مكونة من أودية تخضع للنظام الموسمي و للسيولة في أوقات المطر والأودية الأكثر أهمية في المنطقة هي:

- وادي مسكة ، وادي الحديد ، وادي الكيران ، وادي مقيناح ، وادي لوزان ، أم دفاين وادي سيدي سليمان . وكل هذه الأودية تصب في وادي ملاح ما عدا وادي أم دفاين.
- و وادي ملاح يعتبر الوادي الأكبر في البلدية و المار بها بإتجاه الجنوب الشرقي نحو الشمال الغربي ، و يسير بإتجاه عمودي على خط تقسيم المياه ليصب في منخفض الزهرز المتواجد في بلدية الزعفران شمال بلدية الجلفة.
- هذا الوادي يجف في الصيف و يصرف المياه المستعملة لسكان مدينة الجلفة ، هذه الظاهرة تخلق مشكل التلوث وهذا الوادي المار في وسط مدينة الجلفة من الجنوب نحو الشمال. و يقسم المدينة إلى جزئين.

### 1-3- الإنحدارات:

تختلف الإنحدارات من منطقة إلى أخرى حسب التضاريس الموجودة في المنطقة و الإنحدارات تنقسم إلى:

- ✓ 0 - 3 % إنحدارات ضعيفة.
- ✓ 3 - 8 % إنحدارات متوسطة.
- ✓ 12 - 25 % إنحدارات شديدة.

- و أراضي البلدية على العموم تتراوح ما بين 0-8% و توجد بكثرة الانحدارات من 0-3% والموجود في الهضاب والسهول وبالخصوص في الجنوب والجنوب الغربي وفي شرق تراب البلدية في الشمال الغربي والانحدارات الشديدة من 12-25% ، هذه الإنحدارات تغطي جزء من جبال سن الباء المحاذية للمدينة وبالتالي فهي تشكل عائقا في توسع المدينة.

2- دراسة المناخ:<sup>(1)</sup> يعد المناخ احد العوامل الهامة والمؤثرة في نشأة المدينة وفي اتجاه محاور نموها وتوسعها خاصة هندسة مبانيها وطرقها وبعض الاستخدامات الأخرى إلى حد كبير بدرجات الحرارة والرياح وتذبذبات الأمطار .

أ- التساقط : بلدية الجلفة تقع في المنطقة التي تتصف بعدم الانتظام في التساقط السنوي بمعدل يقدر بحوالي 308مم في السنة وبمعدل شهري يتراوح بين 6-35مم في الشهر الواحد أما الأشهر التي يكثر فيها التساقط هي : جانفي، ماي، سبتمبر، نوفمبر، ديسمبر، والجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم (06): معدل التساقط الشهري خلال فصول السنة													
الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل التساقط	34	28	29	21	35	22	06	10	31	23	34	35	308
عدد أيام التساقط	07	06	07	05	06	05	02	03	05	05	06	06	63
عدد أيام السيل	02	01	00	02	05	01	00	01	02	03	00	05	23

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

ب- الحرارة : وهي تمثل التغيرات الفصلية (الشتاء، الصيف)، وحسب الأرقام المسجلة في محطة الأرصاد الجوية لولاية الجلفة فان التسجيلات القصوى للحرارة تتراوح ما بين :

-12° و 40° هذا مايعطي مدى حرارية المنطقة التي تصل إلى 52° والجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم (07): مدى حرارية المنطقة													
الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل الحرارة	4.2	5.5	8.2	11.4	15.6	20.3	24.3	23.9	19.8	13.6	8.6	4.8	160.2
الأقصى	9.3	11.0	14.3	18.7	23.4	28.5	33.5	32.9	27.5	20.1	13.8	28.0	261
الأدنى	0.8-	0.1-	2.1	4.1	7.8	12.1	15.1	15.0	12.1	7.2	3.5	1-	/

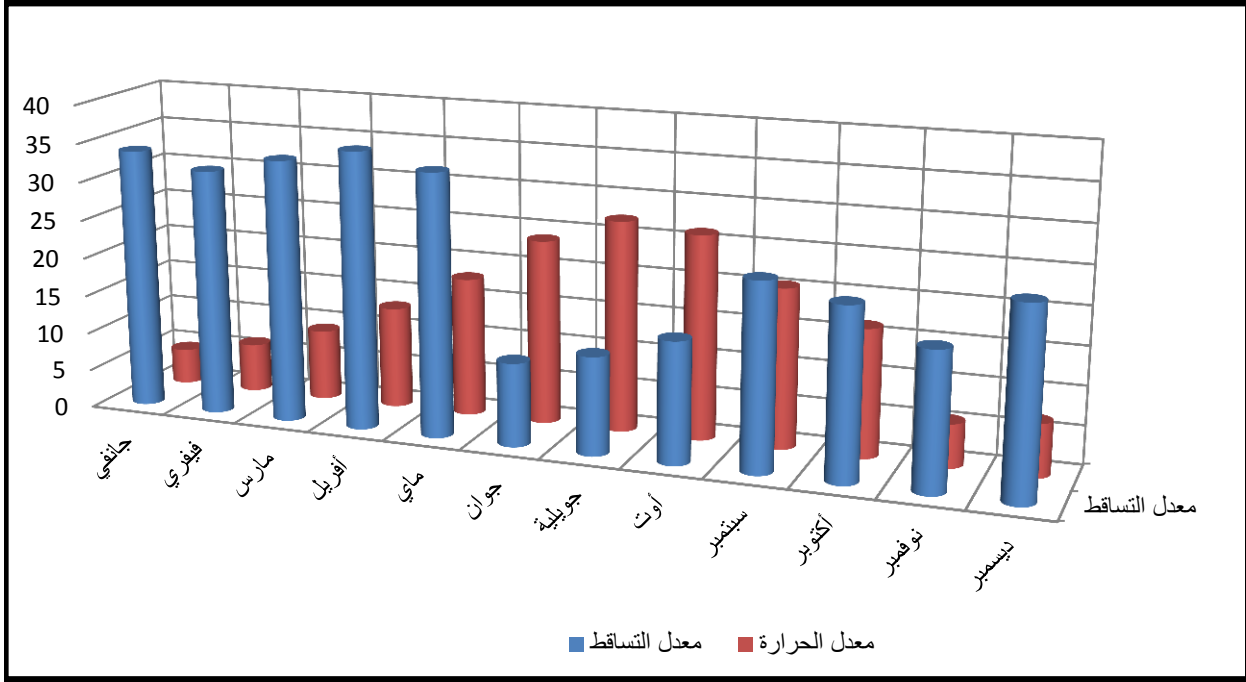
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

ومعدل الحرارة السنوي المسجل منذ 25 سنة هو 13.3°، والفروق الحرارية بين الحرارة القصوى الحرارة الدنيا السنوية تكون عائقا للتنمية النباتية السهبية والنباتات المقاومة هي الوحيدة التي تصمد أمام التقلبات الجوية .

<sup>(1)</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الجلفة PDAU . 2008

**ج- الرياح :** اتجاه وقوة الرياح تتغير حسب الفصول، شتاء تكون هذه الرياح محملة بالأمطار وهي الشمالية الغربية وفي بعض الأحيان تكون الرياح شمالية جافة وباردة صيفا، ورياح جنوبية جافة وحارة، ويكون معدل الرياح السريكو 15 يوما في السنة وعموما تأتي الرياح من الشمال الغربي .

الشكل رقم (01) : أعمدة بيانية توضح العلاقة بين التساقط والحرارة .



المصدر: من إعداد الطالب 2015

**د- الثلوج :** معدل تساقط الثلوج هو 05 أيام في السنة مع وجود سنوات استثنائية حيث سجلت سنة 1979

19 يوم .

### \* خلاصة:

من خلال دراسة الجانب الطبيعي والمناخي استنتجنا النقاط التالية:

- التربة ذات مقاومة جيدة.
- توفر المدينة على احتياطات من المياه الجوفية الكافية.
- طبيعة المناخ البارد أدى إلى التنوع في الألوان لأنه لا يتحكم فيها مثلما نجده في المناخ الجاف.
- ملائمة الانحدارات التي بدورها تساعد على إقامة مشاريع عليها.

#### IV. الدراسة السكانية و الاقتصادية:

##### 1- النمو السكاني وأسبابه:

- النمو السكاني : هو الصورة التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محددة وعليه فإن هذا المعدل يكتسي أهمية خاصة في الدراسات العمرانية ويتجلى ذلك من خلال معرفة ميكانيزمات هذا النمو وخصائصه عبر مختلف الفترات التاريخية وكذلك إبراز ما إذا كان هذا المركز المعني بالدراسة قطب جاذب للسكان أو طارد له، ولقد عرفت مدينة الجلفة نمو ديمغرافي معتبر وهذه الزيادة في معدل النمو ناتجة عن عدة عوامل منها:

➤ النمو الطبيعي للمواليد.

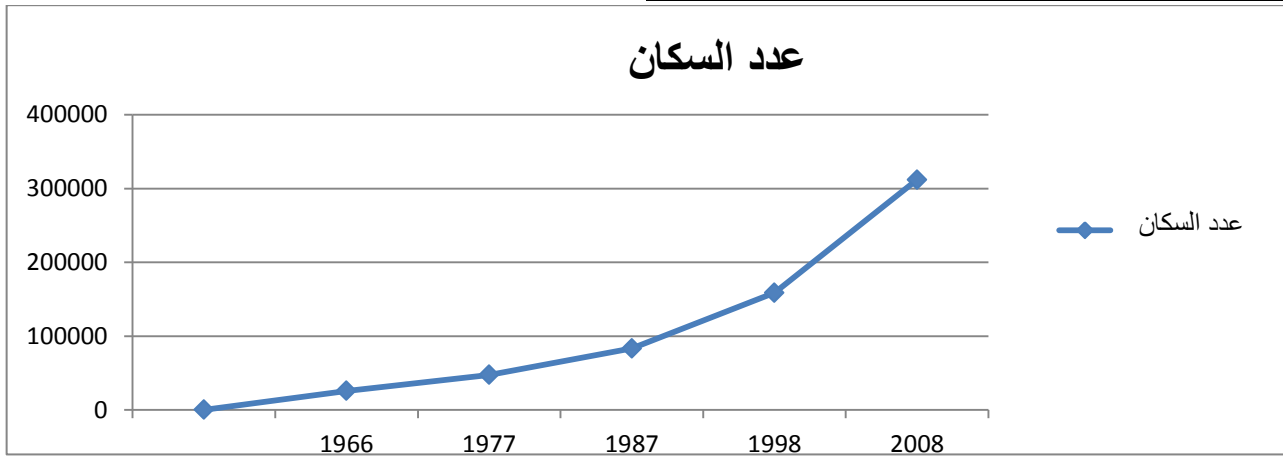
➤ الهجرة الى المدينة لاحتوائها على فرص العمل وذلك بإنشاء المنطقة الصناعية ذات بعد جهوي،

و الجدول التالي يوضح تطور السكان.

الجدول رقم (08): تطور السكان ما بين 1966-2008.				
السنة	عدد السكان	الزيادة	معدل النمو (%)	معدل النمو الوطني (%)
1966	25628	/	/	/
1977	47435	21807	6,35	3,21
1987	83162	35727	5,77	3,08
1998	158644	75482	6,67	2,15
2008	311931	153287	7	1,41

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية الجلفة 2008 .

##### الشكل رقم (02) : منحى بياني يوضح تطور السكان .



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

## 2- الزيادة الطبيعية للسكان:

وهي من أكثر العناصر أهمية في دراسة السكان حيث نعلم في هذا الجانب على تحليل عدد المواليد وعدد الوفيات في نفس الوقت و المسجلة في المدينة بين 1995-2008. والجدول التالي يبين ذلك :

الجدول رقم(09) :مدينة الجلفة-عدد المواليد وعدد الوفيات خلال الفترة الممتدة من 1995-2008			
السنة	عدد المواليد	عدد الوفيات	الزيادة الطبيعية
1995	5606	1029	4577
2000	5581	1113	4468
2005	8431	1349	7082
2008	9450	1382	8068

المصدر: مصلحة الحالة المدنية لبلدية الجلفة 2012.

من خلال الجدول (04) نجد أن عدد المواليد في تزايد مستمر باستثناء الفترة ما بين 1995 - 2000 التي شهدت نقصا في عدد المواليد وهذا راجع إلى الحالة الا أمنية التي مرت بها البلاد ومن ثم نلاحظ زيادة معتبرة في عدد المواليد وذلك جراء تحسن الأوضاع الأمنية وكذلك تحسن الظروف الصحية والمعيشية للسكان.

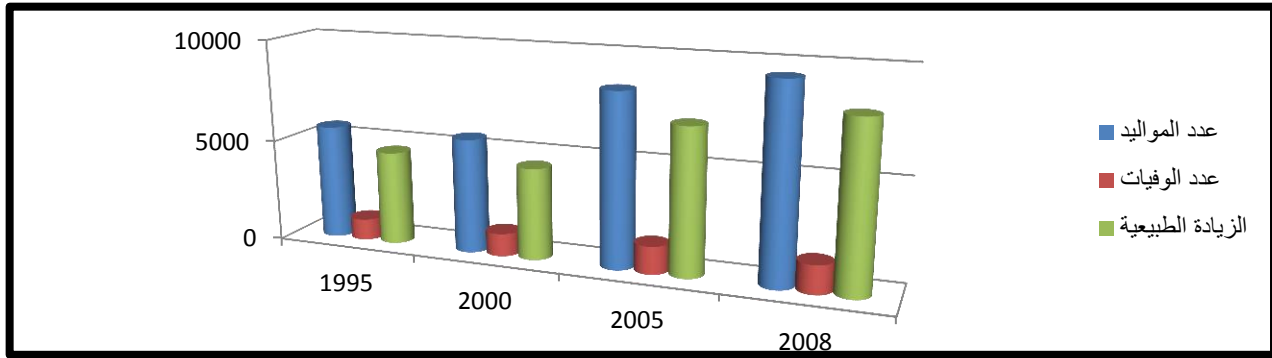
### \* عدد الوفيات:

يعتبر هذا العامل من العوامل التي تعيق النمو السكاني ، وتختلف أسباب الوفيات من كوارث وأمراض وبائية إلى غير ذلك. والآن وبعد التطور العلمي الكبير الذي يشهده العالم خاصة في المجال الصحي أمكن التقليل من عدد الوفيات ، ومن خلال الجدول(04) نلاحظ أن عدد الوفيات لا يمثل سوى 6/1 من عدد المواليد.

### \* الزيادة الطبيعية:

وهو الفرق بين عدد المواليد وعدد الوفيات خلال نفس السنة ، ومن خلال الجدول (04) نلاحظ أن الزيادة الطبيعي شهد تذبذبا خلال تلك الفترات حيث نلاحظ أن الفترة ما بين 1995-2000 شهدت نقصا في الزيادة الطبيعي ومن تلك الفترة شهد زيادة كبيرة وهذا ما نلاحظه في الفترة الممتدة ما بين 2000-2005 حيث نجد أن الزيادة الطبيعي قفز من 4468 حالة إلى 7082 حالة ، واستمرت هذه الزيادة في النمو حتى وصلت إلى 8068 حالة في سنة 2008 .

الشكل رقم (03) : أعمدة بيانية توضح الزيادة الطبيعية في مدينة الجلفة ما بين 1995-2008:



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

### 3- الكثافة السكانية:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية احد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على المساحة، ومن المعلوم أنها تختلف من منطقة إلى أخرى ومن حي إلى آخر وذلك لأسباب متعددة منها توفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية والاقتصادية، الفقر... الخ، وتعتبر مدينة الجلفة من أكثر المدن كثافة سكانية في ولاية الجلفة حيث أنها تتراوح ما بين 43.93 ساكن/هكتار و 986 ساكن/هكتار مقسمة إلى ثلاثة فئات هي :

➤ كثافة سكانية ضعيفة (اقل من 174 ساكن/هكتار) : وهي ضمن الأحياء (شعباني، الفسحة) ، وهذه الكثافة ترجع إلى كبر مساحة هذه الأحياء يضاف إليها مركز المدينة الذي يشهد نفس الكثافة نظرا لتركز الخدمات الإدارية والتجارية به .

➤ كثافة متوسطة (من 174 - 296 ساكن/هكتار) : اغلب أحياء المدينة تتميز بكثافة متوسطة وذلك لطبيعة نوع السكن حيث نجدها في الأحياء ذات السكن الفردي على غرار أحياء (100 دار، بن جرمة، عين الشيخ، زحاف) .

➤ كثافة عالية (من 296 - 1000 ساكن/هكتار) : توجد في الأحياء (باب الشارف، قناني) حيث تعتبر من أقدم الأحياء في المدينة وتتميز بالسكن التقليدي والفردي إضافة إلى هذه الأحياء نجد أن حي الحدائق وهو حي جديد بالمقارنة مع هذه الأحياء يشهد نفس الكثافة بالرغم من انه ذا طابع جماعي والخريطة رقم (07) تبين الكثافة السكانية لمدينة الجلفة .

خريطة رقم (07): كثافة سكانية لمدينة الجلفة



السلم : 50000/1

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015.

4- بنية السكان حسب العمر والجنس:

سكان البلدية يغلب عليها عنصر الشباب وهو ما يمثل 73% من مجموع السكان العام والشباب الأقل من 29 سنة منه 50% إناث.

- فئة العمر من: 0 - 05 سنوات تمثل 22.32% من العدد الإجمالي وهذا ما يؤكد ارتفاع معدل الزيادات.

- فئة العمر من: 06 - 17 سنة الذين هم في سن التمدرس تمثل 30.36% وهذا ما يعادل 27056 تلميذ منهم 49.91% إناث.

- فئة العمر من: 18 - 60 سنة ( الفئة النشطة ) أي بنسبة 48.80% وهذا ما يعادل 43501 نسمة منهم 50.08% إناث.

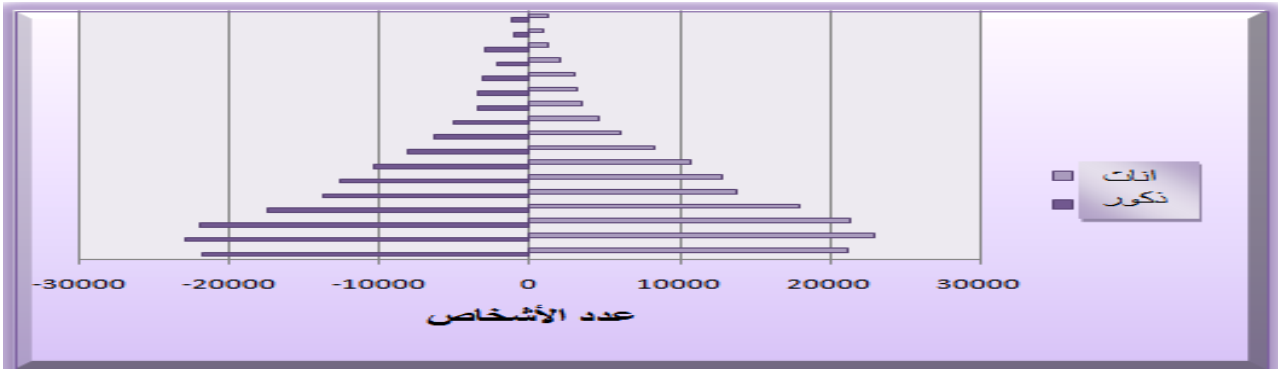
- الفئة العمر : الأكبر من 60 سنة تبقى هي الأقل وتمثل نسبة 5.28% وهذا ما يعادل 4710 نسمة.

والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (10): تركيبة السكان حسب العمر والجنس.						
المجموع		إناث		ذكور		الفئات العمرية
%	/	%	/	%	/	
13,79	43015	13,76	21186	13,76	21745	04 - 00 سنة
14,74	45979	14,88	22908	14,55	22993	09 - 05 سنة
13,89	43327	13,83	21277	13,90	21982	14 - 10 سنة
11,33	35342	11,62	17861	11,04	17399	19 - 15 سنة
8,88	27699	8,97	13797	8,74	13814	24 - 20 سنة
8,17	25485	8,27	12735	8,01	12658	29 - 25 سنة
6,76	21086	6,90	10627	6,57	10383	34 - 30 سنة
5,33	16626	5,36	8225	5,17	8173	39 - 35 سنة
4,01	12508	3,93	6055	4,02	6353	44 - 40 سنة
3,14	9795	2,98	4593	3,24	5121	49 - 45 سنة
2,22	6925	2,22	3408	2,17	3430	54 - 50 سنة
2,11	6582	2	3085	2,14	3398	59 - 55 سنة
1,95	6083	1,90	2933	1,94	3066	64 - 60 سنة
1,38	4305	1,31	2011	1,40	2213	69 - 65 سنة
0,85	2651	0,75	1161	1,89	2987	74 - 70 سنة
0,63	1965	0,55	853	0,65	1028	79 - 75 سنة
0,82	2558	0,77	1192	0,81	1281	أكثر من 80 سنة
100	311931	100	153907	100	158024	المجموع

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية الجلفة 2008 .

الشكل رقم (04) : أعمدة بيانية توضح تركيبة السكان حسب العمر والجنس.



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

**5- بنية الوظيفية للسكان:** من خلال الجدول رقم (06)، والشكل رقم (04) يمكن تصنيف السكان من منطلق

اقتصادي، وحسب العمر إلى:

**أ- القوة النشطة والفعالة نظريا:** وتشمل هذه الفئة السكان الذين تسمح لهم أعمارهم بالعمل، وتمثل في الفئة العمرية من 15 - 59 سنة ويقدر عدد هذه الفئة بـ 161945 نسمة أي بنسبة 58.62% من إجمالي سكان المدينة.

**ب- النشطون فعلا:** حسب مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لمدينة الجلفة، بلغ تقدير هذه الفئة بـ 109312 عامل في سنة 2009 أي بنسبة 67.50% وتشمل كل من الفئة العاملة والفئة القادرة على العمل وتبحث عنه.

**ج- العاملون:** وهم فئة العمال النشطون فعلا والذين يؤدون عملا اقتصاديا منتجا، وقد بلغ عددهم 37322 نسمة أي بنسبة 13.51% من إجمالي عدد السك

**د- الفئة غير القادرة على العمل:** وهم السكان الذين لا يملكون القدرة على العمل وذلك لعدم وصولهم سن العمل أو تجاوزهم له وتضم فئة أقل من 15 سنة وأكبر من 60 سنة، وقد بلغ عددهم 110855 نسمة أي بنسبة 40.13% من إجمالي عدد سكان المدينة

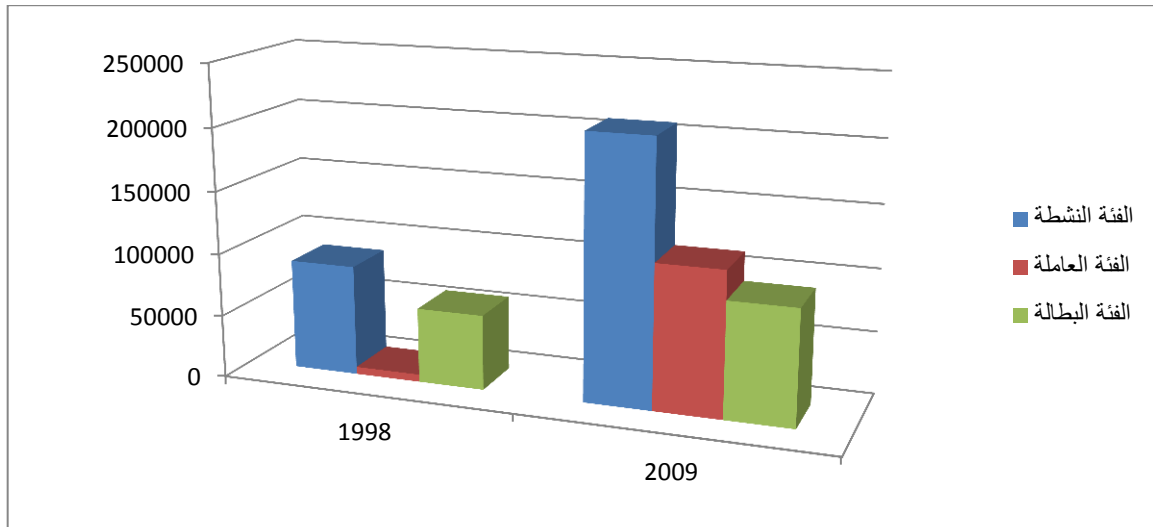
**هـ- البطالون:** وهم السكان القادرين عن العمل والباحثين عنه، ونقصد به الفرق بين الفئة النشطة فعلا والعاملون وقدر عددهم بـ 71990 نسمة أي بنسبة 26.06% من إجمالي عدد السكان، والجدول التالي يوضح ذلك.

جدول رقم (11): البنية الوظيفية لسكان مدينة الجلفة (2009).							
السنوات	السكان	الفئة النشطة	النسبة (%)	الفئة العاملة	النسبة (%)	الفئة البطالة	النسبة (%)
1998	154094	88304	57.30	5848	03.78	59942	38.92
2009	476239	209312	39.57	114937	34.36	91990	26.06

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة والتعمير (منوغرافية 2009).

➤ من خلال الجدول السابق نستنتج أن الفئة النشطة هي الفئة الغالبة بنسبة 57.30% في سنة 1998م لكن هذه النسبة انخفضت في سنة 2009 لتصل إلى 39.57% نظرا لارتفاع نسبة الفئة العاملة وشهدت الفئة البطالة أيضا انخفاض من نسبة 38.92% سنة 1998 إلى نسبة 26.06% سنة 2009م، وهذا راجع لتحسن الوضعية الاقتصادية للمدينة وتوفير فرص العمل للبطالين والمتخرجين الجدد من الجامعات في مختلف القطاعات خاصة قطاع الخدمات.

الشكل رقم (05) : اعمدة بيانية توضح البنية الوظيفية لسكان مدينة الجلفة (1998 – 2009) :



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

## V. الدراسة السكانية:

### 1- تطور الحضيرة السكانية بالمدينة:

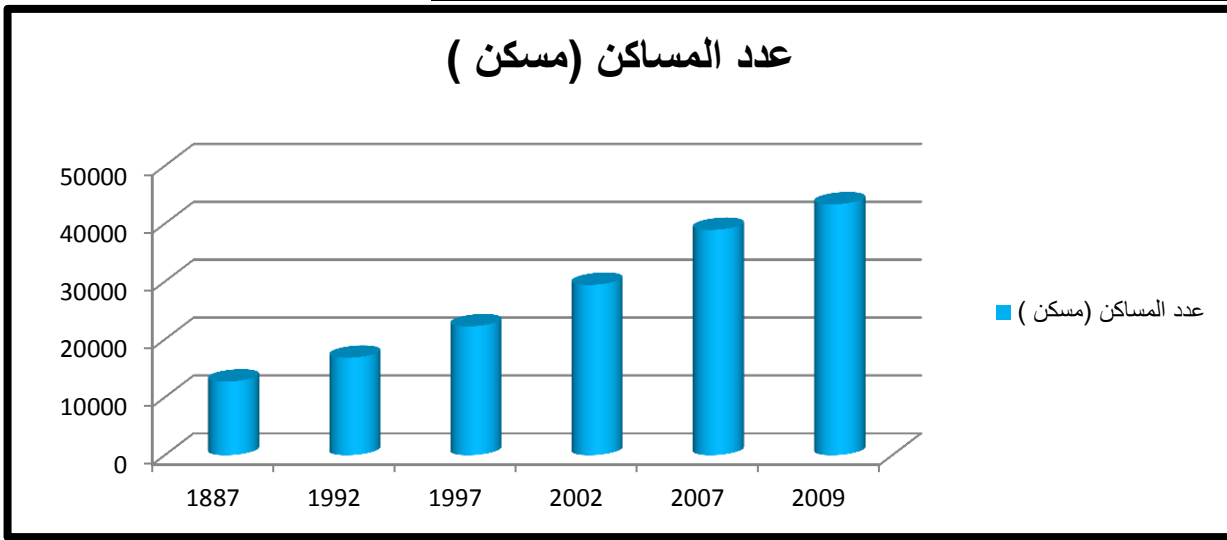
تعتبر الدراسة السكانية أساس أي دراسة عمرانية بحيث يتم من خلالها إبراز مدى تطور المشاريع السكنية للوصول لتقدير العجز في برامج الإسكان وبالتالي وضع برامج لتغطيته وهذه الدراسة تسمح لنا بوضع بعض فرضيات التطور لمختلف الأفاق المستقبلية .

خلال سنوات الثمانينات كانت الحضيرة السكانية تتميز بانخفاض عدد السكنات وذلك نظرا لعدد السكان المتواجد آنذاك ولكن مع مرور السنوات شهدت الحضيرة السكانية نموا متزايدا نظرا للنمو السكاني، وكذلك المشاريع السكنية التي استفادت منها الولاية عموما والمدينة خصوصا مثل برامج التنمية للهضاب العليا، صندوق الجنوب وبرامج أخرى، والجدول الموالي يوضح لنا التطور السكاني بمدينة الجلفة (1977 – 2009)

جدول رقم (12): تطور السكن في مدينة الجلفة (1977 – 2009).		
السنة	عدد المساكن (مسكن )	الزيادة في عدد المساكن ( مسكن )
1977	6587	/
1987	11141	4554
1998	26694	15553
2008	42469	15775
2009	43349	880

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009

الشكل رقم (06) : اعمدة بيانية توضح تطور السكنات في مدينة الجلفة.



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

## 2- حالة السكنات وتوزيعها:

مدينة الجلفة تم تشييدها عبر مراحل تاريخية ناتجة عن تطور عدد السكان وحسب نوع استغلال الأرض المختلف الذي ضم عدة تجمعات للظهور بأنواع مختلفة من الأنماط ونستطيع ملاحظة هذه الأنماط وهي كالتالي:

النسيج العمراني للنواة الأوربية، السكن التقليدي، السكن العش، المناطق السكنية الحضرية الجديدة، التجزيعات الترابية.

الصورة رقم 01: السكن الأوروبي بمدينة الجلفة

## 2-1- السكن الأوروبي: أصل المدينة مكون من 16 مقاطعة

ناجثة عن تقسيم مهيكلمستطيل موجه بموازاة مع الطريق الرابط ما بين الأغواط وبخاري وابتداء من سنة 1868 بدأ البناء وإنشاء بنايات على المحور المتعامد ( محور بوسعادة، طريق الشارف ) وهذا النسيج الاستعماري يحتل 40 هكتار، مقسم إلى 37 قطعة ومعدل القطعة على العموم يساوي : 2م115 وهذا القطاع يحده:

- من الشمال : حي البرج.

➤ من الجنوب : خميستي.

➤ من الشرق : الطريق الوطني رقم 01.

➤ من الغرب : شارع سيدي نائل.

وهذه السكنات تحوي السكن إضافة إلى تجارة في الطابق الأرضي وأسقفها منحدره مبنية بالقرميد والجدران مبنية بالحجارة والآجر وبها أيضا مساكن بطابق ارضي وبحوش داخلي. -  
الوضعية التقنية لهذه المساكن هشة وهي الآن في طور التحول نتيجة عمليات التجديد في إطار عملية إعادة الهيكلة وبالخصوص المساكن المطلة على الشوارع الهامة.

## 2-2- السكن التقليدي:

المصدر: [www.djelfa.info.com](http://www.djelfa.info.com)

وهو النوع الأكثر ظهورا يتواجد غالبا في مختلف أجزاء المدينة وهذا النوع غالبا هو ريفي ومبني من طرف السكان

أنفسهم وبمواد محدودة وهو متميز بشاسعة الحوش الذي يعتبر الاحتياط العقاري

الذي يرجع إليه في التوسع الأفقي وهذه العمليات تجعل من الحوش يصغر شيئا فشيئا.

## 2-3- السكن الفوضوي:

ويوجد بنسب مختلفة و يتمركز خاصة غرب مركز المدينة وهي المدينة وهي بنايات عشوائية من الطوب أو الآجر وتخضع الآن إلى بعض التحويلات الخارجية نتيجة إلى تحسن الدخل الفردي.

الصورة رقم 02: السكن التقليدي بوسط المدينة



المصدر: [www.djelfa.info.com](http://www.djelfa.info.com)

الصورة رقم 03: السكن الفوضوي بمدينة الجلفة



المصدر: من إلتقاط الطالب 2015.

## 2-4- المناطق السكنية الحضرية الجديدة :

- السكن الجماعي :مدينة الجلفة عرفت نمو سكاني كبيرا في مختلف الفترات ومن أجل الإستجابة لحاجيات السكان فإن عدة إجراءات قد أُنخذت في مجال بناء السكن .

فقد عرفت العديد من البرامج السكنية زيادة على التجزئات السكنية التي كانت مبرمجة فإن برامج السكن الجماعي تم الإعداد لها حيث انطلقت قبل الإستقلال و خاصة ضمن برنامج قسنطينة الذي طرحه ديغول حيث بدأت الأشغال سنة 1985 وانتهت بعد الاستقلال حيث أنجز هذا النمط في حي قناني .

الصورة رقم 04:السكن الجماعي حي بجرارة  
بمدينة الجلفة

و بعد ذلك ضمن البرامج ما بين 1970- 1973 أين انطلقت عدة عمليات بناء بمجموع حوالي 200 مسكن إلى غاية سنة 1980 هذه السكنات التي أنشأت لم تحترم الخصائص المعمارية للبيئة المحلية ، هذه البناءات بنيت بشكل متوازي ويختلف ارتفاعها ما بين 3 و5 طوابق .

هذه البناءات ضمن مشروع المناطق السكنية الحضرية ZHUN الذي يقسم إلى منطقتين :

- المنطقة السكنية الشرقية وتمثل في حي 5 جويلية .-

- المنطقة السكنية الغربية وتمثل في حي الفلاح ، حي سي الحواس ، حي شبيغيفارة ، عين الشيخ هذه المناطق أنشأت على مساحة إجمالية تساوي

المصدر: من إنتقاط الطالب 2015.

459.51 هكتار بنسبة حجز تعادل 6 أشخاص/ المسكن ، وبكثافة سكنية تقدر بـ 22 مسكن/ هكتار.

و إلى غاية سنة 1994 لم ينجز إلا 2.591 مسكنا

في المنطقة الشرقية و 898 مسكنا في المنطقة الغربية مع إنجاز المشاريع بدون مراعاة تقاليد المنطقة عمرانيا و معماريا.

الصورة رقم 05:السكن الجماعي حي  
بليبض بمدينة الجلفة

- هذه الإنجازات لم تستطيع أن تندمج مع النسيج العمراني الحالي وهذا لوجود فراغات خارجية مهمة وكذلك وجود بعضها ما بين العمارات أنفسها وهذه الظاهرة المسجلة نتيجة المجال الواسع غير المحدد وتظهر بعض الملاحظات مثل:-

- إدخال تغيرات على المسكن .

- ضعف التجهيز .

- نقص مواقف السيارات مع تواجد الجليد في الشتاء و الحرارة في الصيف.

المصدر: من إنتقاط الطالب 2015.

- الإهمال للمساحات الخارجية للعمارات ، مساحات حرة ، مساحات اللعب ، المساحات الخضراء  
- تدهور الطرق .

- استغلال بعض المساحات الحرة في إقامة بعض المشاريع .

- إدخال عناصر غير ملائمة وسط النسيج العمراني المشيد .

وابتداء من سكنات 1998 أخذت وتيرة بناء السكنات الجماعية في تزايد مستمر حيث ظهرت عدة أحياء جديدة عبر مختلف تراب المدينة حيث نجد حي الحدائق الجديد الذي ظهر سنة 2000 ، حي الوثام الذي ظهر سنة 2002 إضافة إلى الأحياء التي شهدت مشاريع تهيئة جديدة على غرار 100 دار ، البناية 40 ، حي سليمان عميرات ، حي عين الشيخ ، شعوة ، هذه الأحياء والبنيات توجد على طول الطرق حيث تعطي هذه السكنات مظهرا جميلا للمدينة. ومن الملاحظ على هذه السكنات والمشاريع هي غياب المساحات الخضراء حيث لا يوجد تطابق بينها وبين الطبيعة المحلية للسكان الذين يفضلون السكنات الفردية ، ويمكن أن نميز في السكن الجماعي مايلي :

- ارتفاع العمارات يختلف

- الطابق الأرضي عبارة عن محلات تستعمل في النشاطات التجارية أو الإدارية وهذا ما يمكن ملاحظته على مستوى حي الوثام والحدائق .

- هذه السكنات مزودة مربوطة الكهرباء والغاز .

**2-5 التجزيئات السكنية:** في بلدية الجلفة انطلقت هذه العملية بـ 20 تجزئة على مساحة 462.68 هكتار، وتضم 8610 قطعة منها ما هو في طور الانجاز والباقي انتهت الأشغال به وأقدم هذه التجزيئات هي تجزئة بلغزال، عين الشيخ، بلربيح، وهذه التجزيئات ظهرت فيها بعض النقائص مثل: تجزئة معدة على أساس فترة انجاز محددة ولكن النتيجة تسير مرحليا.

- كل القطع مجمعة على شكل مستطيل أبهم الطابع العمراني والمعماري.

- عدم احترام البيئة والقضاء على التشجير كما هو الحال في المنطقة الشرقية .

### ❖ الأنماط التي نميزها في السكن هي:

#### ● سكنات فردية: والمتمثلة في:

✓ التجزيئات الترابية (حي بالغزال، حي بن الشيخ، حي بن ربيح.....)، مركز المدينة الذي يحتوي على أكبر

نسبة من السكنات الفردية (حي الضاية، حي قناني، حي السعادات.....).

✓ أخرى غير منظمة تتركز في ضواحي المدينة في: (حي عين أسرار، حي بوتريفيس، حي الشعوة....).

#### ● سكنات جماعية: تتمثل في:

✓ (ZHUN) الشرقية (حي 05 جويلية بـ 2178 مسكن)، 840 مسكن.

✓ (ZHUN) الغربية (800 مسكن، حي الفتح، حي الحواس، حي شبيغيفارة).

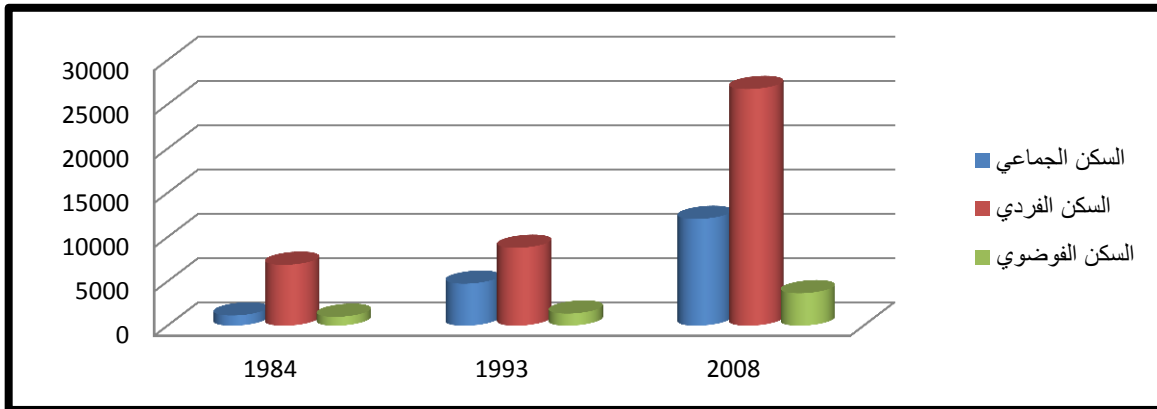
✓ سكنية جماعية وتمثل في: (حي محمد بوضياف، وسط المدينة 100 مسكن، 300 مسكن ....).

● سكنات نصف جماعية: تمثل نسبة قليلة في المدينة وتتركز في الجهة الشرقية لواد ملاح مثل (168) مسكن.

الجدول رقم (13): تطور مختلف أنواع السكن بمدينة الجلفة.						
2008		1993		1984		السنة
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	نوع السكن
28.40	12062	31.82	4746	12.8	1157	السكن الجماعي
62.96	26741	59	8796	76.14	6877	السكن الفردي
8.63	3666	9.18	1368	11.06	999	السكن الفوضوي
<b>100</b>	<b>42469</b>	<b>100</b>	<b>14912</b>	<b>100</b>	<b>9033</b>	المجموع

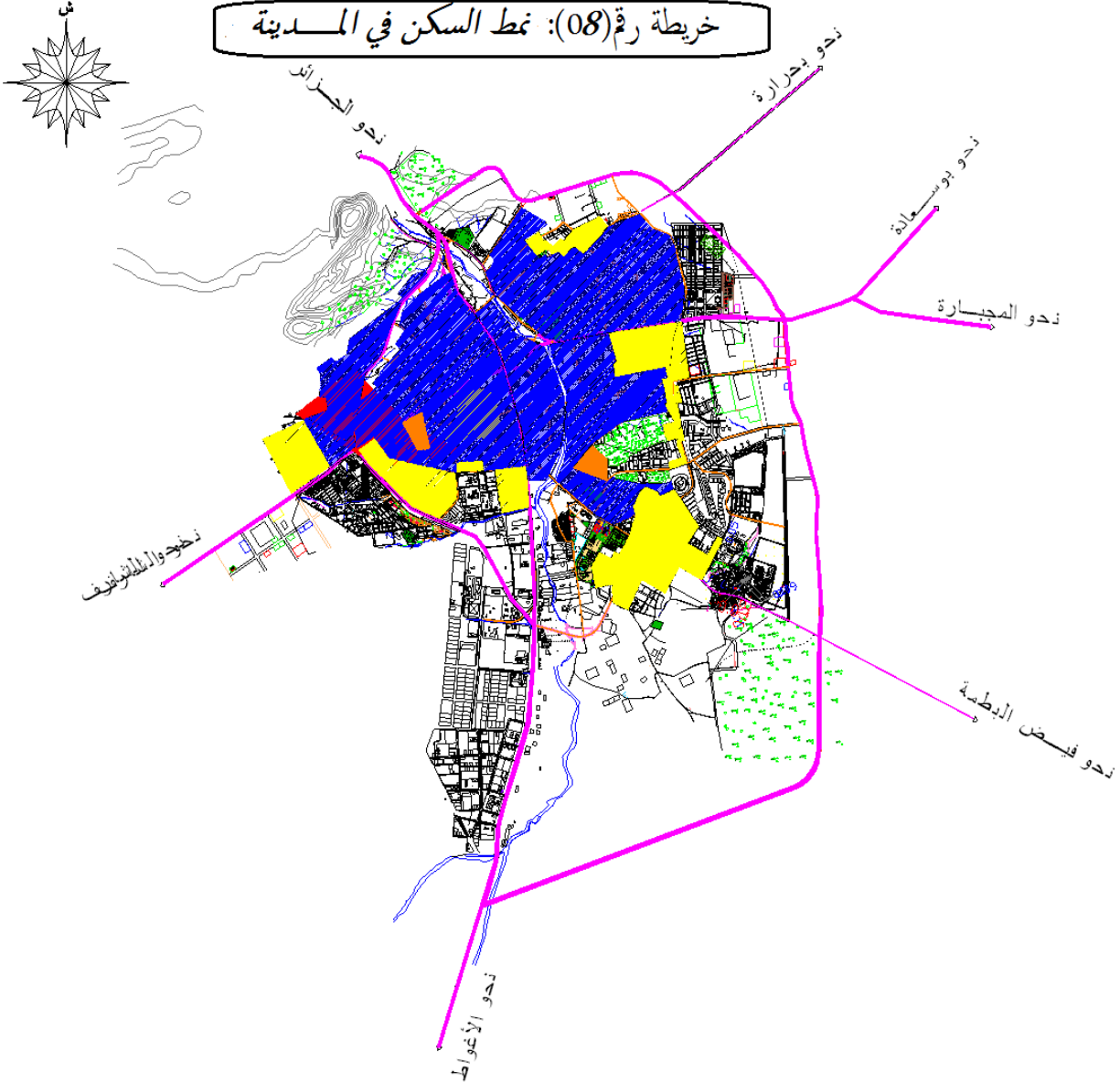
المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2008

الشكل رقم (07): اعمدة بيانية توضح تطور السكنات في مدينة الجلفة.



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

خريطة رقم (08): نمط السكن في المدينة



المفتاح :

سكنات نصف جماعية  
 واد ملاح

تجزئات ترايبية  
 سكنات جماعية  
 سكنات فردية

السلم : 50000/1

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015.

## VI . واقع مدينة الجلفة في ظل سياسة السكن الاجتماعي: (2011-2005)

استفادت مدينة الجلفة كغيرها من المدن الجزائرية استفادة من مختلف السياسات والبرامج السكنية المنتهجة من طرف الدولة ، وهذا لتلبية حاجات سكانها المتزايدة باستمرار ، نظرا لما عرفته وتيرة النمو الديمغرافي من تزايد كبير هذا النمو الذي تمثل في زيادة طبيعية لسكان المدينة وتيارات الهجرة الوافدة إليها من مختلف المناطق والجهات خاصة بسبب ظروف المدينة الأمنية التي عرفتها البلاد (العشرية السوداء) ، وكذا توطن المشاريع التنموية في إطار سياسة الدولة من أجل تنمية القطاع السكني ، وتحقيق الإنعاش الاقتصادي المرجو منها ، وهو ما عمل على إيجاد فرص عمل للوافدين . ومن خلال تتبع تطور الحضيرة السكنية للمدينة نجد أن لها نصيب معتبر من مختلف السياسات والبرامج السكنية وسيتم التطرق إلى نصيب مدينة الجلفة من برامج السكن الاجتماعي الجماعي من 2005-2011.

### 1- المخطط الخماسي 2009-2005 :

في إطار البرنامج الخماسي 2009/2005 استفادت ولاية الجلفة من 3500 وحدة سكنية اجتماعية تساهمية تم إسناد 1850 سكن إلى مرقين (02) وهما:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري ( OPGI ) : 1218 سكن

- وكالة عدل ( AADL ) : 632 سكن

أما الباقي والمتمثل في 1650 وحدة سكنية فقد تم تحويلها إلى سكنات ريفية بطلب من الولاية وهذا بسبب عدم وجود مرقين وعدم تحاف المواطنين على هذا النوع من السكن وكذا بالنظر إلى أن إعانة الدولة المقدرة بـ : 500.000.00 دج الموجهة لهذا النوع من السكن هي نفسها الموجهة للسكن الريفي، والجدول رقم (14) يوضح نصيب المدينة من السكن الاجتماعي بالنسبة للولاية.

جدول رقم (14): نصيب الجلفة من المخطط الخماسي (2009-2005) الشطر الأول.			
الأحياء الموزع عليها السكن (الجلفة)	نصيب المدينة (الجلفة)	نسبة الإنجاز	نصيب الولاية (الجلفة)
حي عين سرار الجديد	1290 مسكن	%100	2742 مسكن
حي الحدائق	100 مسكن	%100	

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015.

من خلال الجدول رقم (14) ، وفي إطار المخطط الخماسي (الشطر الأول) استفادت مدينة الجلفة 1290 مسكن ، كلها مشاريع سكنية اجتماعية.

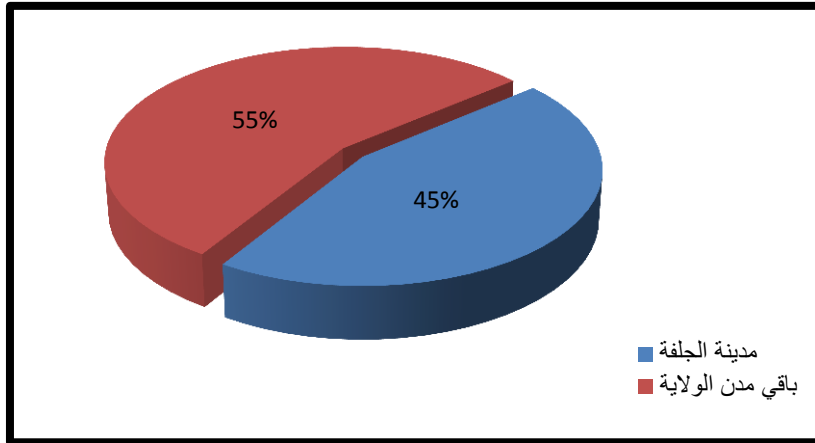
جدول رقم (15) : نصيب الجلفة من المخطط الخماسي 2005-2009 الشطر الثاني.			
الأحياء الموزع عليها السكن	نصيب المدينة (الجلفة)	نسبة الإنجاز	نصيب الولاية (الجلفة)
حي عين سرار الجديد	80 مسكن	%100	386 مسكن
حي اولاد عبد الله	40 مسكن	%100	

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015 .

جدول رقم (16) : نصيب الجلفة من المخطط الخماسي 2005-2009 الشطر الثالث.			
الأحياء الموزع عليها السكن	نصيب المدينة (الجلفة)	نسبة الإنجاز	نصيب الولاية (الجلفة)
حي عين سرار الجديد	80 مسكن	%100	372 مسكن

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015 .

شكل رقم (08): دائرة نسبية توضح برامج السكن الاجتماعي "المخطط الخماسي 2005-2009:



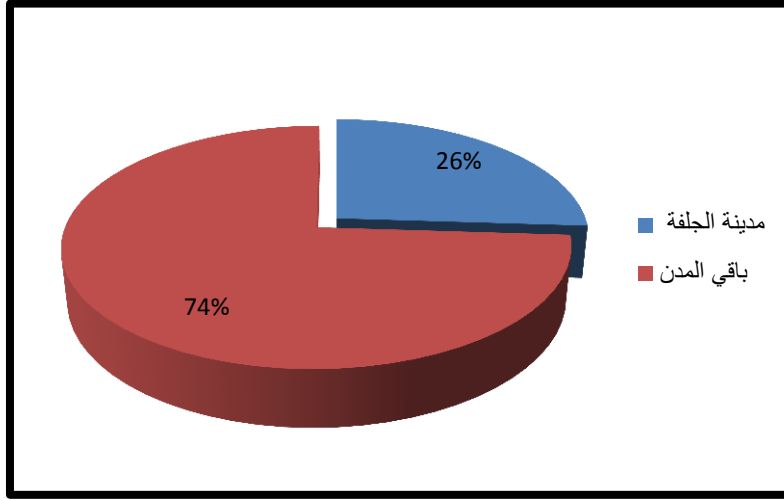
المصدر: من إنجاز الطالب 2015 .

2- البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا:

جدول رقم (17) : نصيب الجلفة من البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا		
نصيب المدينة (الجلفة)	نسبة الانجاز	نصيب الولاية (الجلفة)
400 مسكن	100 % مسكن	1000 مسكن

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015 .

شكل رقم (09) : دائرة نسبية توضح البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا :



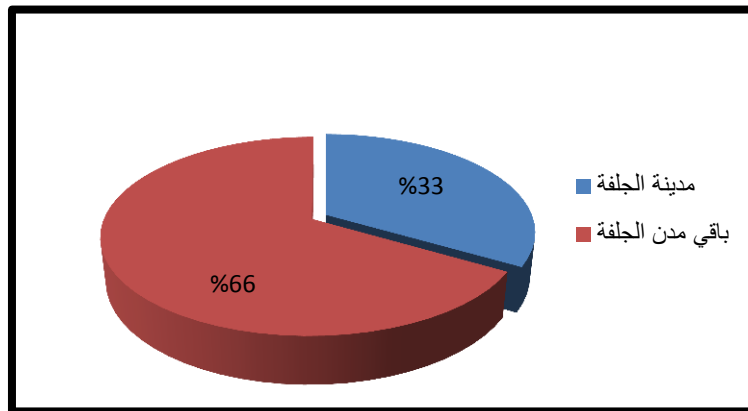
المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

3- برامج في إطار القضاء على السكن الهش:

جدول رقم (18) : نصيب الجلفة برامج في إطار القضاء على السكن الهش			
السنة	نصيب المدينة (الجلفة)	نسبة الإنجاز	نصيب الولاية (الجلفة)
2006	400 مسكن	%100	500 مسكن
2007	1080 مسكن	%100	2000 مسكن
2008	800 مسكن	%100	3500 مسكن
2009	400 مسكن	%89	2000 مسكن
	100 مسكن	% 95	400 مسكن
2010	340 مسكن		1260 مسكن

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015.

شكل رقم (10) : دائرة نسبية توضح برامج في إطار القضاء على السكن الهش



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

2- المخطط الخماسي 2010-2014 :

برامج شطر 2010-2011 من المخطط الخماسي خلال 2010-2014

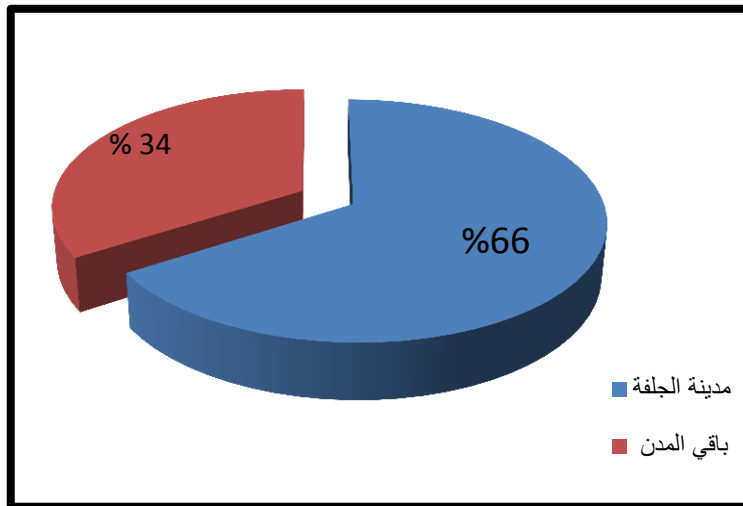
جدول رقم (19) : نصيب الجلفة شطر 2010-2011 المخطط الخماسي 2010-2014				
السنة	نصيب المدينة (الجلفة)	في إطار الإنجاز	لم تنطلق بعد	نصيب الولاية
2010	1200 مسكن	1146 مسكن	54 مسكن	3000 مسكن
2011	180 مسكن	180 مسكن	-	1000 مسكن
	290 مسكن	2900 مسكن	-	8000 مسكن
	1500 مسكن	1500 مسكن	-	4000 مسكن

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة 2012+معالجة الطالب 2015 .

- إن الاهتمام الكبير من السلطات لتوفير نمط السكن الجماعي ، حيث أنه كان لمدينة الجلفة نصيب كبير ففي الفترة (2005-2011) أنجز فيها 8280 مسكن قصد تغطية الاحتياجات المتزايدة للسكن ، حيث بلغت النسبة 66 % مقارنة بالمدن الأخرى ، و الشكل رقم (11) يوضح ذلك :

شكل رقم (11) : دائرة نسبية توضح برامج شطر 2010-2011 من المخطط الخماسي 2010-2014

مقارنة بباقي المدن



المصدر: إنجاز الطالب 2015 .

### خلاصة الفصل:

- ❖ من خلال دراستنا لمدينة الجلفة استخلصنا النتائج التالية:
  - تجاوز مرحلة التطور نحو الخارج إلا أنها مازالت وحيدة القطب.
  - التطور العمراني تم على المحاور الرئيسية وهذا ما أعطى شكل مركزي للشبكة العمرانية مع إدماج النسيج العمراني.
  - واد ملاح والمناطق الفيضانية خلقوا انقطاع ما بين المدينة والمنطقة الشرقية والتواصل ما بين المدينة والمنطقة الشرقية، و لا يكون إلا بواسطة الجسور وكل دراسة للمدينة لا بد أن تؤخذ بعين الاعتبار هذا المشكل.
  - معدل النمو الديمغرافي مرتفع وهذا ابتداء من سنة 1977.
  - تركز معظم المرافق وسط المدينة وقلتها في المناطق الأخرى.
  - النقص في المساحات العمرانية، مساحات خضراء، حدائق، مساحات عمومية.
- و عند دراسة خصائص الأنسجة العمرانية المتواجدة في مدينة الجلفة ، نجد اختلاف الأنسجة والأنماط فبالنسبة للنمط الحديث من السكن و هو نمط السكن الجماعي ، فنلاحظ الاهتمام الكبير من السلطات لتوفير هذا النمط حيث كان لمدينة الجلفة نصيب كبير ففي الفترة (2005-2011) أنجز فيها 8280 مسكن قصد تغطية الاحتياجات المتزايدة للسكن ، والذي سنعالج بعض الأمثلة منه -حي سليمان عميرات- بمدينة الجلفة .

# الفصل الرابع

## دراسة حالة حي السلام عمير التـ الحقة

- مدخل.
- I. تقديم الحي.
- II. البنية العمرانية للحي.
- III. الاطار المبني .
- IV. الاطار الغير المبني.
- V. دراسة الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان الحي.
- خلاصة

### مدخل:

تعتبر الأحياء السكنية الحديثة والتي يغلب عليها السكن الجماعي من أهم العناصر الجديدة المشكلة للنسيج الحضري لجل المدن الجزائرية وقد انتُهج هذا النمط لعدة اعتبارات :

التقدم التكنولوجي ، دعوى التحضر، محاولة عقلانية العقار واستغلال الفضاء العمراني ،ومن أجل معرفة أسباب تدهور هذه الأنماط -السكن الاجتماعي الجماعي- سأقوم بتشخيص حالة -حي سليمان عميرات- الجلفة.

وكان اختيار حي سليمان عميرات في الجلفة نظرا لموقعه المتميز وسط النسيج العمراني لمدينة الجلفة ودوره في تشكيل ملامحه .

حيث سأعرض خلال هذا الفصل، إلى دراسة وتحليل، كل المعطيات العمرانية والمعمارية، للإطار المبني والفضاء الحضري داخل الأرضية . هدفي من هذا التحليل، هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي، من الجوانب الفيزيائية، مع تركيزي على الجانب العمراني وكذا دراسة وتحليل التغييرات والتشوهات التي تعرفها واجهات العمارات، وداخل السكنات ، بالإضافة إلى اقتراحات وتوصيات.

**I- تقديم الحي :**

**I-1- موقع الحي وحدوده:**

يقع حي سليمان عميرات في ضواحي الجهة الشرقية من مدينة الجلفة، وهو يتربع على مساحة عقارية قدرها 2125000م<sup>2</sup>، حسب الرفع المساحي، وهو ذو وضعية عقارية تابعة للدولة.(صورة 06)  
 يحتل الحي موقعا متميزا في المدينة ( خريطة رقم 09 )، لكونه أولا يقع بمحاذاة الطريق الرئيسي (طريق وطني رقم 46)،  
 (صورة 07 ) هذا من الجهة الشمالية، أما من الجهة الغربية فنجد الطريق مقر إقامة الدرك الوطني. ولكونه ثانيا يقع وسط أهم الأحياء في مدينة الجلفة (خريطة رقم 10).

الصورة رقم 07: الطريق الوطني رقم 46.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 06: حي سليمان عميرات.

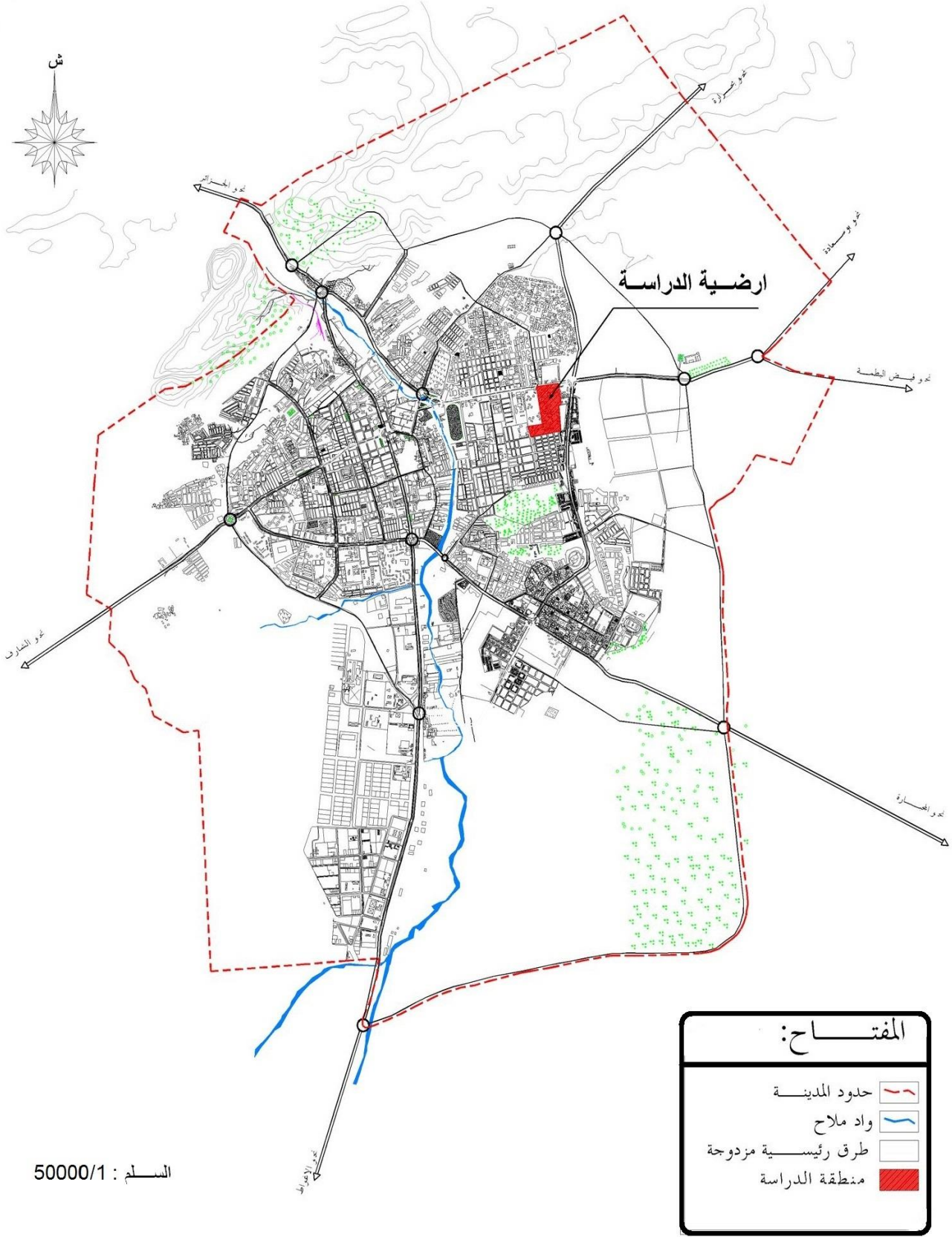


المصدر: (google earth)+معالجة الطالب 2015

**I-2- مراحل إنجاز الحي:**

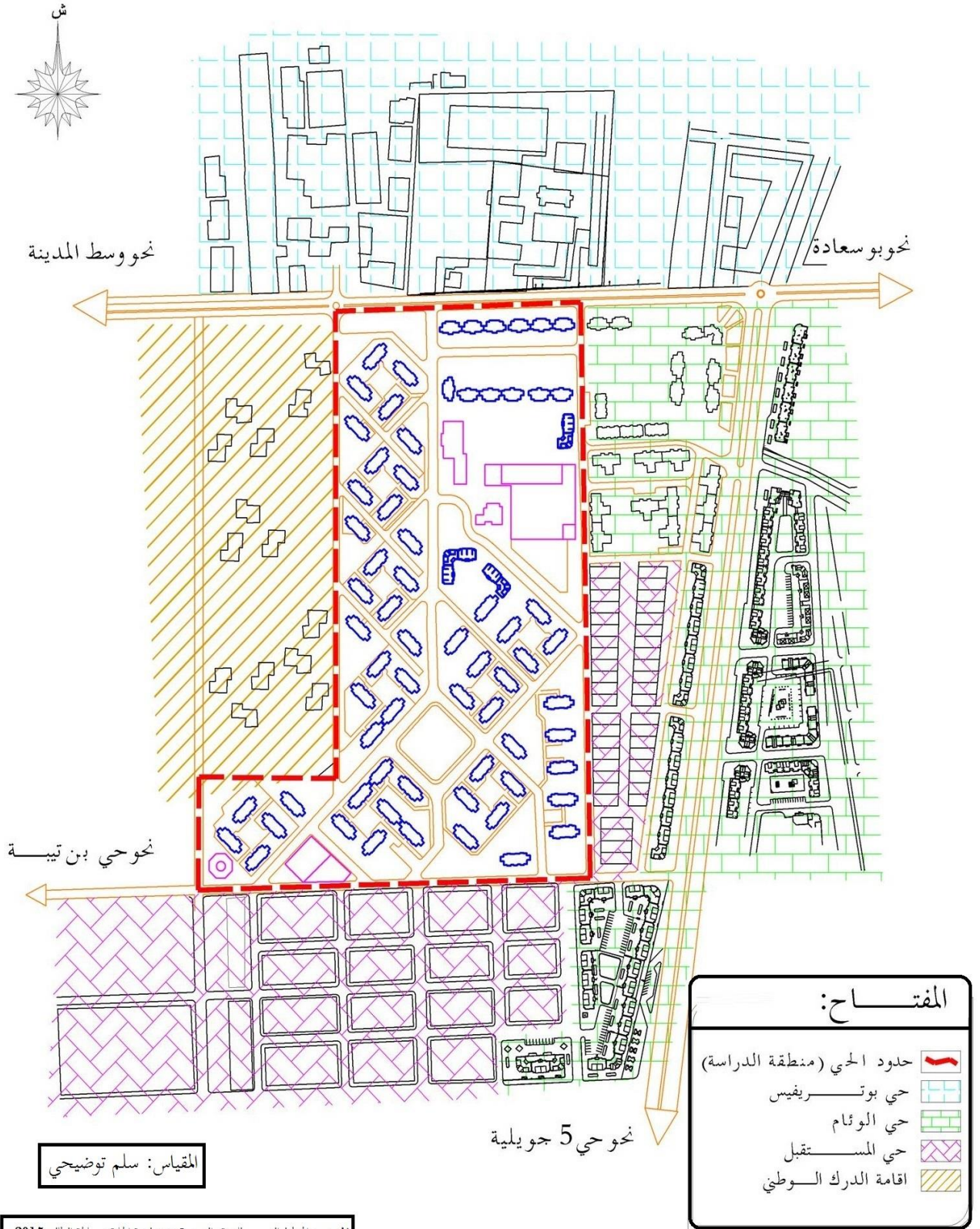
هو من الأحياء الجماعية، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بالجلفة، تم تسجيله عام 1983. بدأت الأشغال به نهاية 1983، وقد تابع إنجازها مكتب الدراسات والبرمجة بالجلفة، مدة الإنجاز استمرت إلى غاية سنة 1993، ودامت 10 سنوات الشيء الذي يبين التأخر الكبير في وتيرة الإنجاز.

خريطة رقم (09) : موقع الحي بالنسبة للمدينة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتنمية 2008 لمدينة الجلفة + معالجة الطالب 2015 .

خريطة رقم (10) : المحيط المجاور للحي



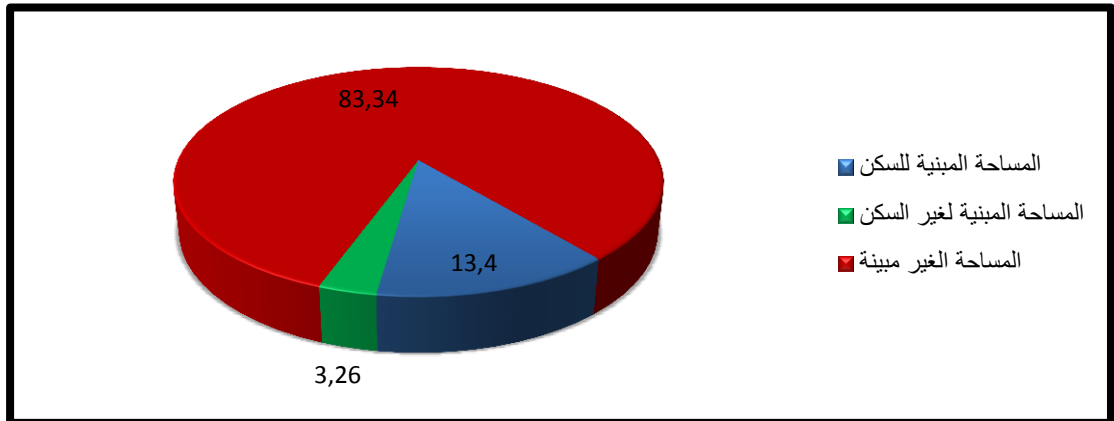
**I -4- مساحة الحي ( المبنية والغير مبنية):**

كما أشرنا سابقا، إن المساحة العقارية تبلغ 125000م<sup>2</sup>، تمثل المساحة المبنية فيها نسبة 13.04%، وهي تقدر بـ 16761م<sup>2</sup> أما مساحة الفضاء الغير مبني فتقدر بـ 108239 م<sup>2</sup> أي بنسبة تقدر بـ 86.6 % من المساحة الإجمالية . لكن بعد بناء المسجدين، والابتدائية، فرع الحالة المدنية إضافة إلى 66 سكنا (09 عمارات)؛ بمساحة إجمالية قدرها 4077م<sup>2</sup>، تقلصت هذه المساحة لتصبح 104162 م<sup>2</sup>، كما هو موضح في الجدول (20) و الشكل (12) ، وتوزع مساحة الحي كما يلي:

(جدول رقم 20): توزيع مساحة الحي.		
التعيين	المساحة (م <sup>2</sup> )	النسبة (%)
المساحة المبنية (للسكن)	16761	13.40
المساحة الغير مبنية	104162	83.34
مساحة مبنية (غير السكن)	4077	3.26
المساحة الإجمالية	125000	100

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية الجلفة 2012.

**شكل رقم (12): دائرة نسبية توضح نسب توزيع المساحات في الحي :**



المصدر: من إنجاز الطالب 2015.

خريطة رقم (11): الاطار المبني والاطار غير المبني



نحو وسط المدينة

نحو وسعادة

بالنسبة للإطار المبني فتم استيعاب 488 مسكن عن طريق بناء 77 عمارة مقسمة على أربعة انماط منها 5 عمارات بها محلات تجارية، وهي تمثل 6.49% من العدد الكلي، أما فيما يخص الاطار الغير مبني التي تقدر نسبتها بـ 83.34% تشغل مساحة كبيرة مقارنة بالاطار المبني 16.66% إلا أنها متدهورة وغير مهيئة بصورة جيدة

نحوحي بن تيبة

نحوحي 5 جويلية

السلم : 1/5000

المفتاح:

- حدود الحي (منطقة الدراسة)
- الاطار المبني
- الاطار الغير المبني

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري 2012+ معالجة الطالب 2015

**I-4-1- الإطار المبنى:**

- تم استيعاب 488 مسكن عن طريق بناء 77 عمارة، مقسمة على أربعة أنماط منها 05 عمارة بها محلات تجارية، وهي تمثل 6.49 % من العدد الكلي. هذه العمارات تحتوي على:
  - 104 مسكن من نوع F5 (5 غرف).
  - 396 مسكن من نوع F4 (4 غرف).
  - 65 محلا تجاريا.
- وجود تجهيزات متمثلة في: ابتدائيتين، مسجدين، مصلحة فرع الحالة المدنية.

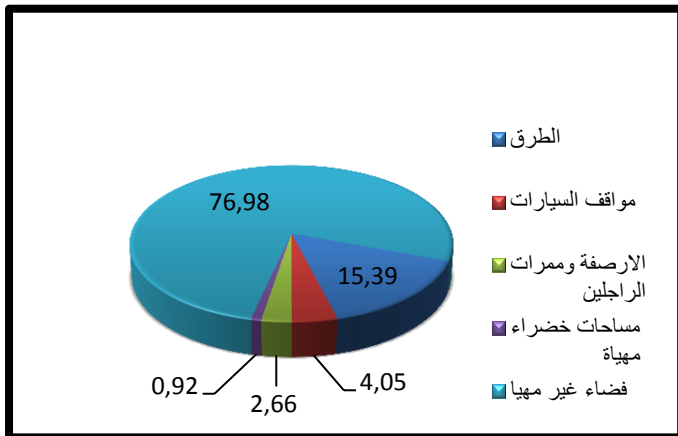
(جدول رقم 21): أنماط العمارات.					
النمط	عدد الأجنحة	عدد الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات	ملاحظات
أ	55	R+2	F4+F5	330	بدون محلات تجارية
ب	05	R+2	F4+F5	20	الطابق الأرضي به محلات تجارية
ج	16	R+3	F4	128	بدون محلات تجارية
د	01	R+4	F5	10	بدون محلات تجارية
المجموع	77			488	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الجلفة 2012

**I-4-2- الإطار الغير مبني ( الفضاءات الحضرية):**

إن المساحة المشغولة بالإطار المبنى، والتي تمثل نسبة 16.66 % من المساحة الإجمالية، وفرت نسبة كبيرة من المساحة الغير مبنية، تمثل نسبة 83.34 % من هذه المساحة، (مع العلم أنها متدهورة وغير مهيأة بصورة جيدة).

شكل رقم (13): دائرة نسبية توضح نسب الفضاءات الحضرية :



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الجلفة 2012 .

(جدول رقم 22): أنواع الفضاءات الحضرية، ومساحاتها		
النسبة (%)	المساحة (م <sup>2</sup> )	التعيين
15.39	16039	الطرق
4.05	4226	مواقف السيارات
2.66	2780	الأرصفة وممرات الراجلين
0.92	932	مساحات خضراء مهيأة
76.98	80185	فضاءات غير مهيأة
100	104162	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالب 2015.

• الاستنتاج:

من خلال المعطيات السابقة، نسجل الملاحظات التالية:

- إن نسبة الفضاءات الغير مهئية (76.78 %) تعتبر جد عالية بالمقارنة مع باقي أنواع الفضاءات، هذا ما يعطي صورة عامة لتدهور هذه المساحات وعدم تحديد وظيفتها.

- إن المساحة الخضراء، التي تمثل نسبة (0.92 %) تبقى جد ضعيفة مقارنة مع المساحة الباقية، هذا من جهة، وعدم توفيرها للمساحة اللازمة للسكن الواحد، حيث نجد أنها توفر (0.22م<sup>2</sup>) ، وهي بعيدة جدا عن المقاييس الوطنية (2م<sup>2</sup>) (د. حضور مالك 1999).

- توزع العمارات على المساحة الكلية بكثافة تقدر ب 39 سكن في الهكتار، وهي أقل من الكثافة الوطنية في ميدان السكن الاجتماعي وتقدر ب 70سكن.

- معامل شغل السكن  $T O L = 8$  ، كان غير موافقا للمعطيات الوطنية والمحلية، مع العلم أننا لم نأخذ بعين الاعتبار المحلات التجارية التي حوّلت إلى سكنات.

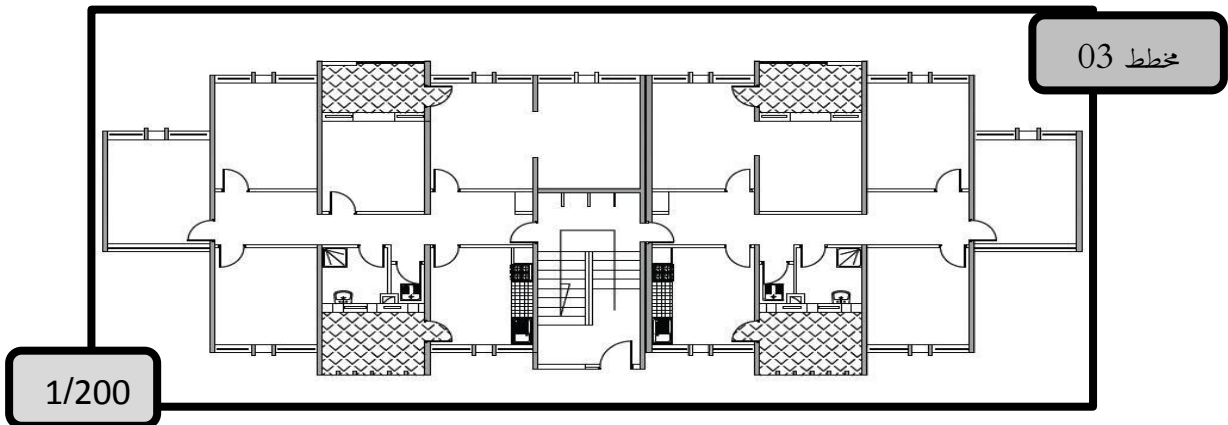
**I-5- البنية العمرانية للحي:**

التطرق إلى البنية العمرانية للحي، تقودنا إلى دراسة ثلاثة عناصر أساسية هم الإطار المبني، الإطار الغير مبني ، و الأثاث العمراني والشبكات المختلفة. ومحاولة فهم طريقة الارتباط الفيزيائي بينهم، وارتكاز كل منهم على الآخر. وانطلاقا من أن الحي وحدة متكاملة، تؤثر وتتأثر بالتجهيزات المجاورة.

**I-5-1- الإطار المبني :**

**I-5-1-1- العمارات:**

1. نوع العمارات : عمارات حي سليمان عميرات هي من البناء المنحز، تتميز بواجهات ذات نوافذ صغيرة وشرفات كبيرة ومفتوحة (شكل 04)، مما جعلها عرضة لكثير من التغييرات التي قام بها السكان (الصورة 08،09). كما أن مخطط العمارات معظمها على شكل مستطيل ذات أطوال (29م X 11م)، (مخطط 03).  
المخطط رقم (03) : المخطط التفصيلي لعمارة سكنية بحي سليمان عميرات:



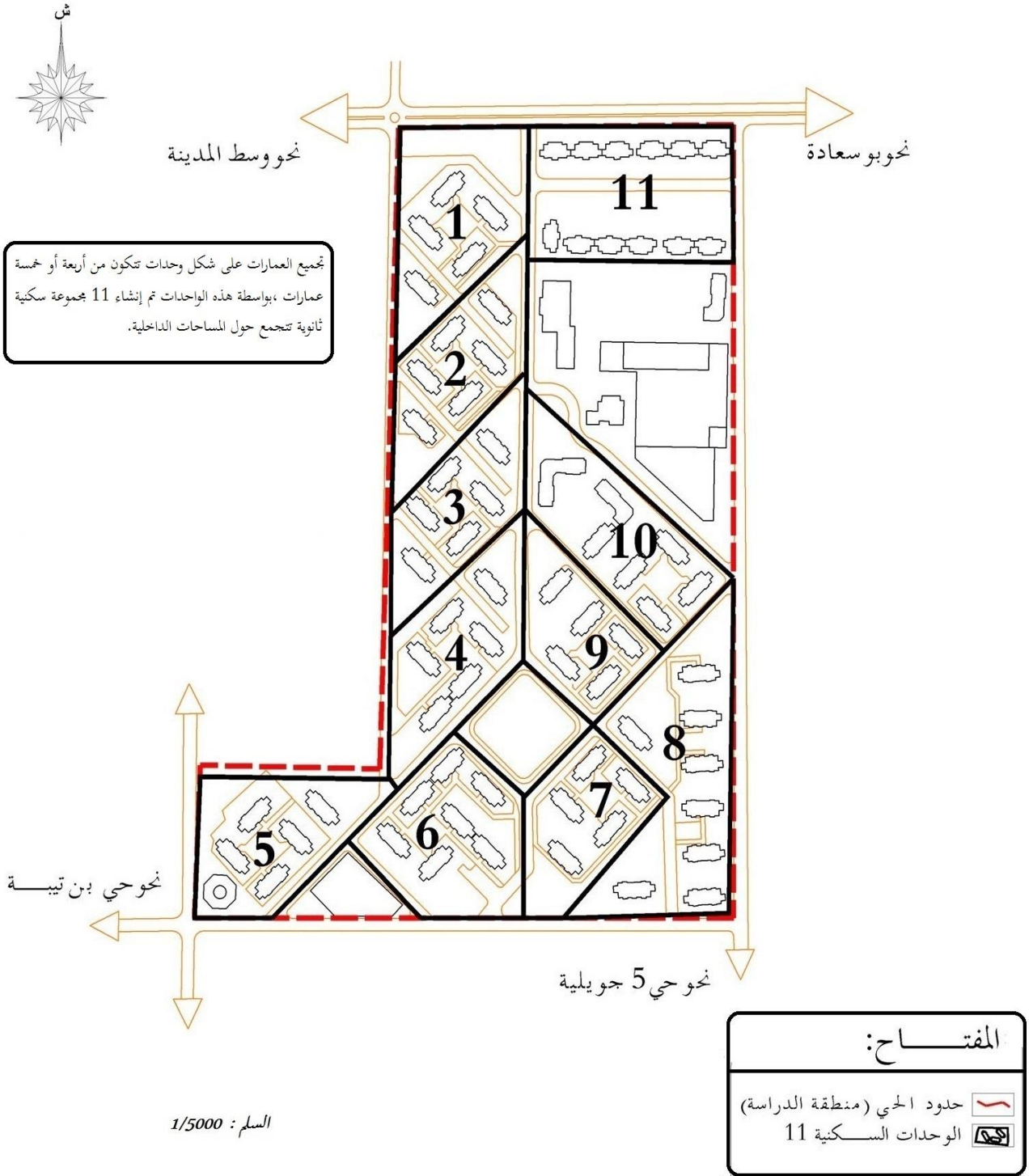
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الجلفة 2012

## 2). توزيع العمارات:

شكل الأرضية المخصصة للحي (شبه مستطيل طوله 500م، عرضه 221م)، واستواء طبيعة أرضيته الطبوغرافية، مع اتصال حدوده الأربعة بالطرق الرئيسية والثانوية ، بجميع العمارات ، على شكل وحدات تتكون من أربعة أو خمسة عمارات. بواسطة هذه الوحدات تم إنشاء 11 مجموعة سكنية ثانوية، تتجمع حول مساحات داخلية، خصوصيات ساعدت على إنجاز مخطط كتلة يتميز بخصائص التالية:

- شغل كل المساحة المتوفرة.
- تقسيم المساحة إلى قسمين بواسطة الطريق طولي في وسط الحي.
- توجيه الواجهات الرئيسية لعشرة (10) عمارة من بين 77 أي بنسبة 12.98 % و تموضعها على طول الطرق المحيطة من الجهات الأربعة.
- التكرار الممل المتمثل في نمط البناءات الموجودة .
- حسب الملاحظة الميدانية فإن الوحدة رقم 05 محاطة بجدار كونها كانت إقامة للدرك الوطني سابقا (حسب السكان).
- الطرق هي العنصر الوحيد المهيكل للنسيج العمراني بحيث لا توجد هيكلية عن طريق الفضاءات العمرانية ومنه ضياع التدرج الهرمي والوظيفي للفراغات والخريطة رقم (12) توضح تموضع العمارات والوحدات السكنية .

خريطة رقم (12): تموضع العمارات والوحدات السكنية



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري 2012+ معالجة الطالب 2015

3. دراسة المسكن :

يرتبط المسكن في السكن الجماعي بالعمارة والتي تضم عدة مساكن لها نفس النمط والخصائص ويكون تكوينها

كالتالي :

3-1 مجال شبه مشترك :

➤ مدخل العمارة : وهو المكان الذي يربط المجال الخارجي بالمجال الداخلي ، خاص بسكان العمارة ويكون مربوط بصندوق السلام والصورة رقم (08) توضح مدخل العمارة .

➤ صندوق السلام : مسار يربط مدخل العمارة بباقي المساكن ، والصورة رقم (09) توضح صندوق السلام .

➤ السطح : آخر عنصر مكون للعمارة وهو قليل الاستعمال .

3-2 مجال عمومي :

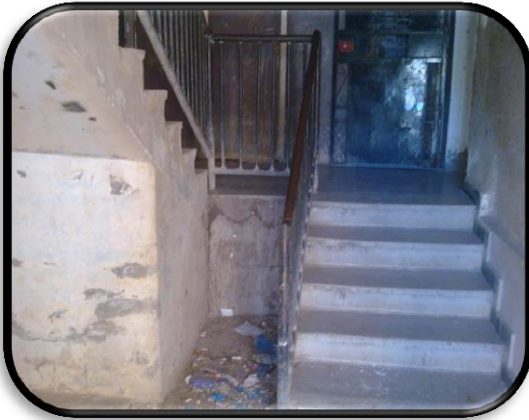
مدخل المسكن : يربط المجال شبه العمومي بالخاص يؤدي مباشرة إلى الدار

البهو : فضاء يتوسط المنزل يعمل كموزع لباقي الفضاءات الأخرى .

الغرف : ذات أشكال ومساحات مختلفة ولها علاقة مباشرة مع البهو وهي مفتوحة على الخارج عبر نوافذ وفتحات .

الشرفة : فضاء يربط المجال الداخلي بالخارجي له دور الإضاءة والتهوية .

الصورة رقم 09: صندوق السلام



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 08: مدخل العمارة

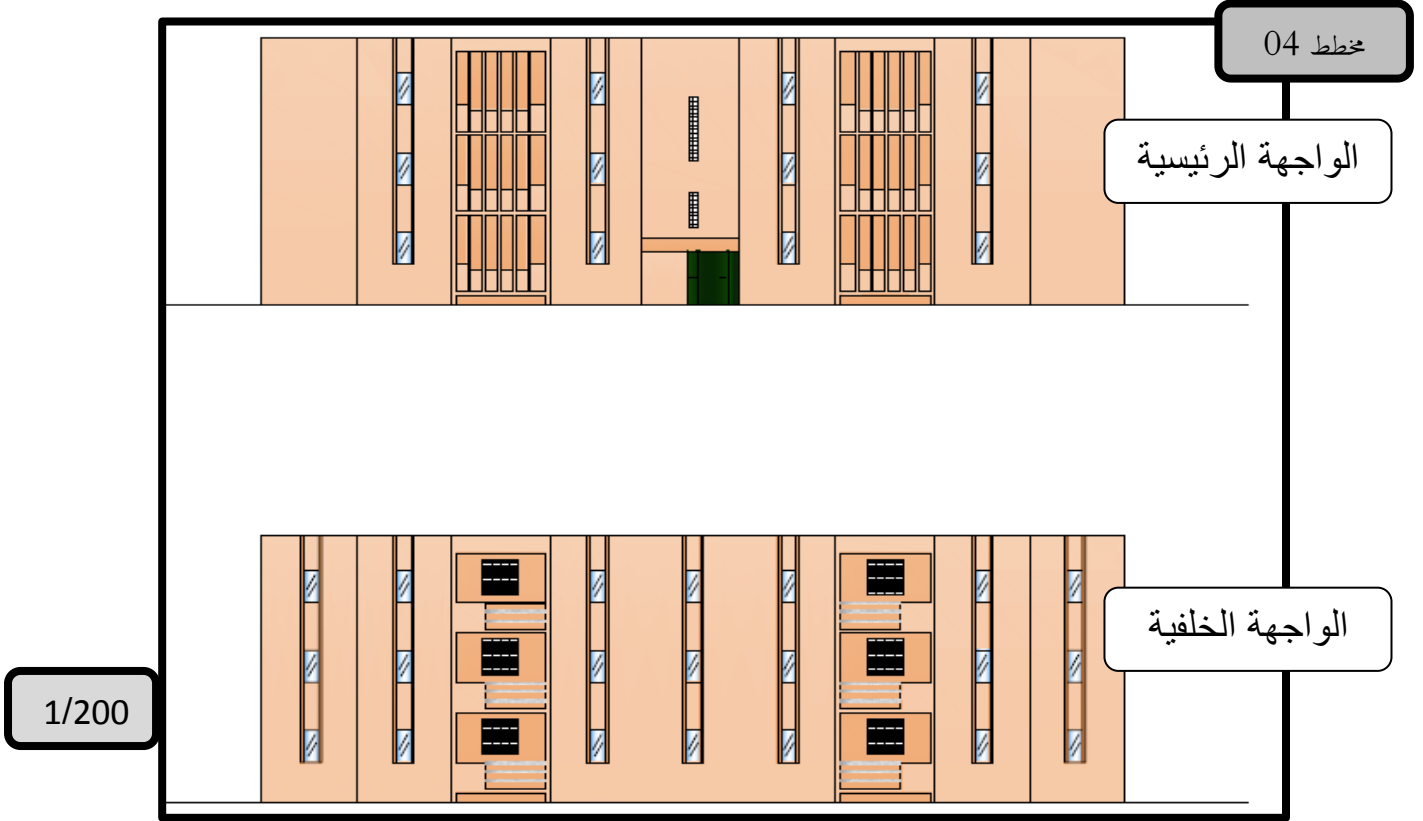


المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

4. الواجهات : من المعروف أن الواجهات هي العناصر التي تحيط بالفراغ لتشكله وتحدد خصائصه ، المخطط رقم (04) يبين

الواجهة الرئيسية والواجهة الخلفية للعمارة في حي سليمان عميرات بالجلفة ، وهي مرآة عاكسة للتخطيط الاجتماعي وتشكل صورته من خلال خصائصها ، ومن خلال القراءة للواجهة العمرانية لحي سليمان عميرات لاحظت أن أغلبية قاموا بإجراء تغييرات مست الواجهة ، مما أدى إلى بروز واجهات بفتحات مختلفة جراء التدخلات المعمارية لتحقيق الخصوصية " ، وهذا ما سبب في ضياع الصورة الجمالية وتشويه جمالها كما هو موضح في الصورتين (10) و الصورة (11) .

المخطط رقم (04) : يبين الواجهة الرئيسية والواجهة الخلفية للعمارة في الحي :



المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الجلفة 2012 .

الصورة رقم 11: التغييرات على مستوى الواجهات



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 10: التغييرات على مستوى الشرفات.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

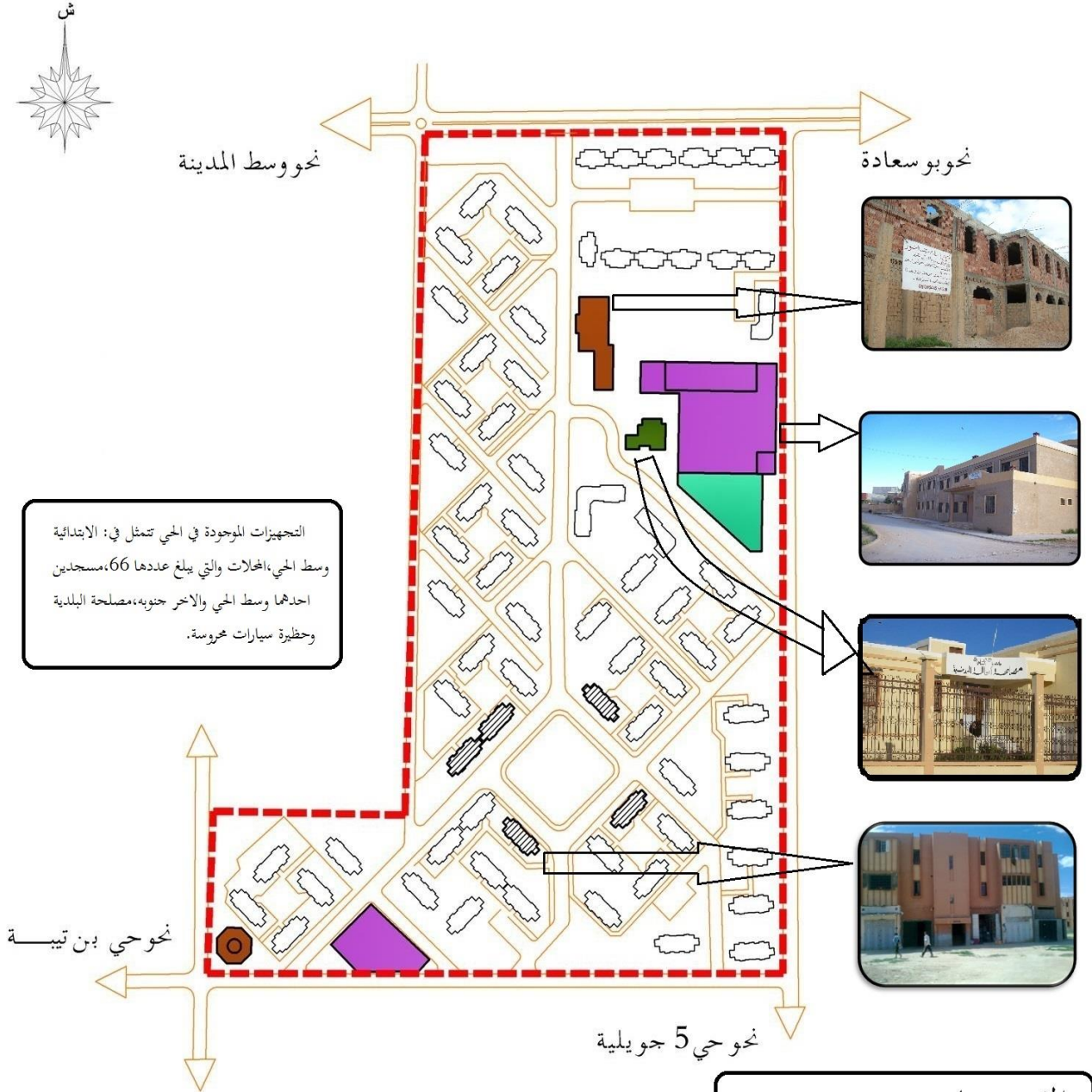
**- I-5-1-2- التجهيزات:**

**• تموضع التجهيزات والنشاطات التجارية:**

باستثناء التجهيز الوحيد الموجود في الحي والمتمثل في: الابتدائية وسط الحي، والمحلات والتي عددها 66 وهذا حسب اطلاعنا على ما هو موجود في مخطط الكتلة الواقعي للحي، لكن حسب المعاينة الميدانية فإننا سجلنا الملاحظات التالية (خريطة رقم 13):

- انجاز مسجدين احدهما وسط الحي والآخر جنوبه.
- انجاز ابتدائية جديدة جنوب الحي.
- انجاز مصلحة البلدية.
- تحويل بعض السكنات التي في الطابق الأرضي إلى محلات وخاص مقابل الطريق الرئيسي.
- حضرية سيارات محروسة.

خريطة رقم (13): التجهيزات والانشطة التجارية بالحي



المفتاح:

-  حدود الحي (منطقة الدراسة)
-  تجهيزات تعليمية (ابتدائية)
-  مسجد
-  مصلحة فرع الحالة المدنية
-  حظيرة محروسة
-  عمارات بمحلات

السلم: 1/5000

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري 2012، معالجة الطالب 2015

• الاستنتاج:

انطلاقاً مما ذكرناه، سواء بالنسبة للحي بصفة عامة أو بالإطارين المبني والغير المبني، والنشاطات التجارية، بصفة خاصة؛ وذلك باعتمادنا على المخططات أو الملاحظات الميدانية، يمكن أن نستنتج ما يلي:

ووجود مساحات غير مبنية تمثل 83.34% من المساحة الإجمالية للحي (مساحة معتبرة تزيد من صعوبة صيانتها). رغم أن النظرة الجوية أو مخطط الكتلة، للحي تبين وأنه يتميز بميكلة فيزيائية واضحة، إلا أن استغلال الفضاءات الحضرية في الواقع المعاش، لا تعكس ذلك. فالمتحول داخل الحي أو المار من خلاله ( النظرة على مستوى المشاة)، تبدو له العمارات وكأنها متناثرة بصورة عشوائية على مجمل مساحة الحي؛ كما يلاحظ العديد من الفضاءات الغير وظيفية، ناتج عن عدم تهيئة هذه الأخيرة.

- يوجد 05 عمارات بنسبة 6.49%، بما 66 محلا تجاريا موجودة وسط الحي فقط.
- إن النشاطات التجارية الموجودة بالحي والتي تقدر ب: 14 محل 21.21% من أصل 66 محل موجهة لسكانه فقط.
- رغم توزيع 66 محلا موجودة بالحي إلا أنه 52 منها مغلقة بنسبة 78.78% و تركت من طرف أصحابها فأصبحت أماكن لرمي الأوساخ.
- تم إحصاء 13 محلا بنسبة 16.88% حولت إلى مستودعات لسيارات.

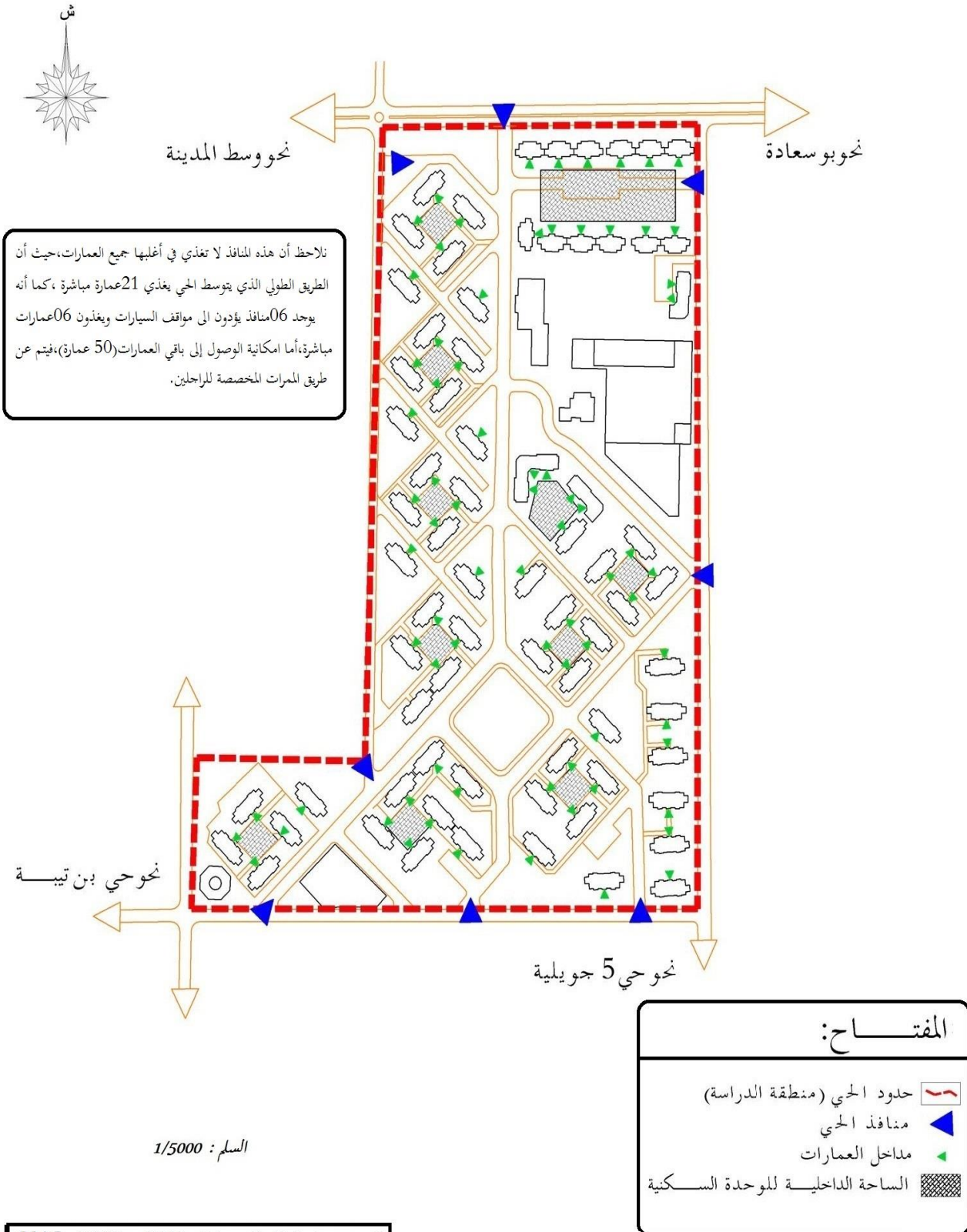
**I-5-2- الإطار الغير مبني :**

**I-5-2-1- منافذ الحي:**

إن موقع الحي المتميز، جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لإحاطته ب:

- الطريق الرئيسي، والذي لا يغذي أي عمارة.
  - المنافذ الموجودة في الجهات الثلاثة الباقية (خريطة رقم 14)، تقسم الحي إلى أربعة مناطق، بواسطة الطرق التي تخترق الحي، نلاحظ أن هذه المنافذ لا تغذي في أغلبها جميع العمارات، حيث نجد نوعين منها:
  - المنفذ المستمر: وهو الطريق الطولي، الذي يتوسط الحي، يغذي 21 عمارة مباشرة، ويتفرغ في وسطه شرقا وغربا.
  - المنفذ الغير مستمر: نجد 06 منافذ يؤديون إلى مواقف للسيارات ويغذون 06 عمارات مباشرة.
- أما إمكانية الوصول إلى باقي العمارات (50 عمارة)، فيتم عن طريق الممرات المخصصة للراجلين، وقد ساعد في ذلك وجود فضاءات غير مهيئة بين العمارات، إلا أن عدم تصاف هذه الأخيرة، جعل الحركة عشوائية، وفي كل الاتجاهات

خريطة رقم (14) : منافذ الحي ومداخل العمارات



الصورة رقم 12: عدم استغلال مواقف السيارات.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

### I-5-2-2- مواقف السيارات:

بمساحة إجمالية تقدر بـ 4226 م<sup>2</sup> بنسبة 4.05%، من المساحة الإجمالية، وهي متصلة مباشرة بـ 15 عمارة من أصل 77، كما أنها توفر توقف حوالي 130 سيارة، وهي غير مستغلة من طرف السكان الأسباب أمنية. (صورة 12)، أيضا الحي يتوفر على حظيرة محروسة تقدر مساحتها بـ 1530 م<sup>2</sup> ويسعة تقدر بحوالي 60 سيارة (خريطة رقم 15)

### I-5-2-3- الطرقات والأرصفة:

الصورة رقم 14: الأرصفة بالحي.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

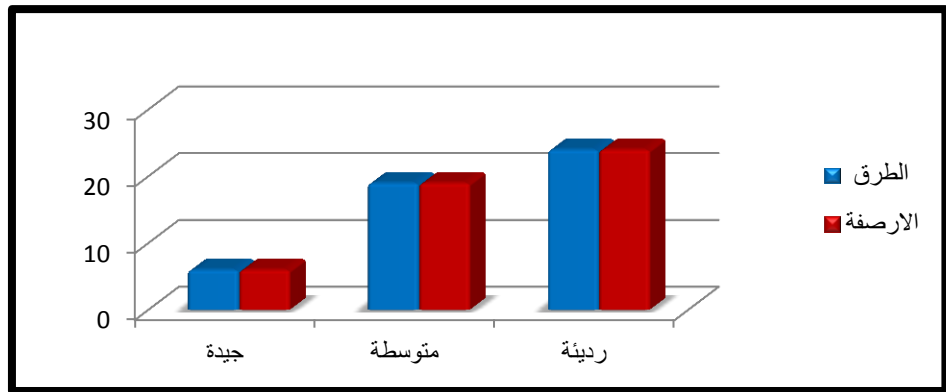
الصورة رقم 13: حالة الطرقات بالحي.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

إن الطرق، والتي أغلبها بعرض 6 أمتار. هي في حالة متدهورة ولا تؤدي دورها في بعض الأماكن، رغم صيانتها. (صورة 13)، كما أن الأرصفة تغطي جزءا من مساحة الحي والتي تربط العمارات بعضها ببعض، وبين العمارات وباقي الفضاءات وقد تم إنجازها بالخرسانة بعرض 1.20م (صورة 14)، إلا أنها غير مهيئة بصورة كاملة، مما جعلها عرضة للتدهور المستمر.

شكل رقم (14): أعمدة بيانية توضح نسب حالة الطرق والأرصفة:



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

خريطة رقم (15) : الطرق ومواقف السيارات .



نحو وسط المدينة

نحو بسعادة

إن الطرق والتي أغلبها بعرض 6 امتار في حالة متدهورة ولا تؤدي دورها في بعض الاماكن رغم صيانتها، كما أن الارصفة تغطي جزءا من مساحة الحي والتي تربط العمارات بعضها ببعض ، أما بالنسبة لمواقف السيارات والتي هي متصلة مباشرة ب 15 عمارة من أصل 77 توفر توقف حوالي 130 سيارة

نحو حي بن تيبة

نحو حي 5 جويلية

الفتاح:

- حدود الحي (منطقة الدراسة)
- الطرق
- الارصفة والممرات
- مواقف السيارات

السلم : 1/5000

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري 2012+ معالجة الطالب 2015

**I-5-2-4- ساحات اللعب وساحات الترفيه:**

لا يتوفر الحي على مساحة مهيئة، لاستقبال أي نشاط، ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار (أماكن التجمع) (صورة 15)، و إنما هي عبارة عن أرضية إسمنتية، و داخل العمارات تستعمل من طرف الأولاد للعب، مع كل ما يسببه ذلك من خطر. (صورة 16)

الصورة رقم 16: أماكن لعب الأطفال.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 15: أماكن تجمع الكبار.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

**I-5-2-5- المساحات الخضراء:**

لا يوجد داخل الحي أي مساحة خضراء مهيأة من طرف مصالح الدولة. والمساحات الجذ ضئيلة الموجودة مهيأة من طرف السكان حول مساكنهم ( صورة 17) بمساحة تقدر بـ 932 م<sup>2</sup> بنسبة 0.92 % من المساحة الإجمالية، وهي مسيجة بسياس بسيط.

الصورة رقم 17: حالة المساحات الخضراء في الحي.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

• الاستنتاج:

إن المتحول في حي سليمان عميرات لا يلاحظ أي تمييز بينه وبين باقي أحياء المدينة، حيث لا نجد تنوع كبير في الفضاء الحضري، و يمكن حصر هذه الملاحظات فيما يلي:

- إن تموضع مواقف السيارات، جاء خارج كل الوحدات السكنية، ولكن اتجاه المداخل الموجهة عكس هذه المواقف، جعلها غير مستغلة بصفة كاملة، إذ أنها تغذي 15 عمارة، فقط بنسبة 19.48% من مجموع 77 عمارة.

الصورة رقم 18: مرور السيارات على الأرصفة واستعمالها كمنافذ



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 19: حالة حاويات القمامة داخل الحي.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

- إن تموضع العمارات نتج عنه فضاءات غير وظيفية، أصبحت تستعمل من طرف السكان كأماكن لرمي النفايات، و منافذ عديدة للساحات الداخلية تحولت إلى مناطق للعبور، الشيء الذي أفقدها خصوصيتها (صورة 18).

- إن تموضع بعض العمارات الجيد نتج عنه ساحات داخلية للوحدة لكنها غير مهيأة ولا تؤدي دورها كساحة. حيث نجد 52 مدخل من أصل 77 مدخل، له اتصال مباشر بهذه الساحات وذلك بنسبة 67.53% وبقي (25 مدخل) بنسبة 32.47%، له مداخل عكس الساحات. (الخريطة 14)

**I-3-5- الأثاث العمراني والشبكات المختلفة:**

**I-1-3-5- الأثاث العمراني :**

لكون الحي لا يتوفر على مساحات خضراء و لا مساحات لعب مهيأة، فإننا نسجل انعدام الأثاث العمراني الخاص بهذه الفضاءات، باستثناء حاويات القمامة وعددها خمسة مبنية بالخرسانة، مشوهة وملوثة للمحيط. مما سبب تراكم الأوساخ عبر الحي (صورة 19)، ذلك ما زاد في صعوبة تدخل البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري.

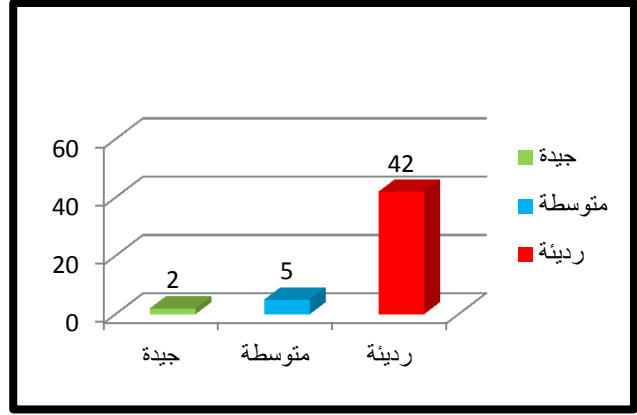
الصورة رقم 20: حالة الإنارة العمومية.



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

إضافة إلى ذلك نسجل وجود أعمدة كهرباء للإنارة العمومية موضوعة عبر كامل مساحة الحي، ولكنها في حالة متدهورة ولا تؤدي وظيفتها. (صورة 20)

شكل رقم (15): أعمدة بيانية توضح نسبة حالة الانارة:



المصدر: من إعداد الطالب 2015

الصورة رقم 21: تراكم مياه الامطار.



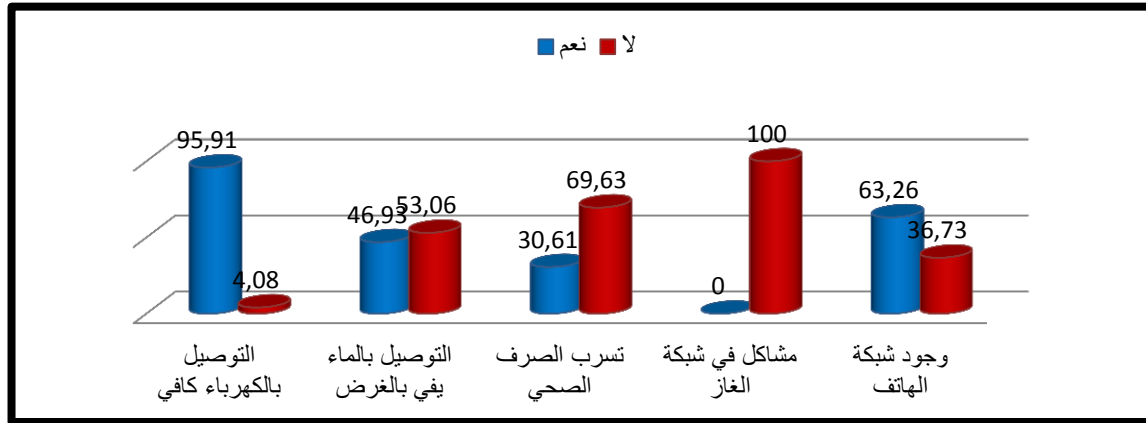
المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

### I- 5-3-2- الشبكات المختلفة:

إن الحي موصول بجميع الشبكات، الكهرباء، الغاز الطبيعي، الهاتف، المياه الصالحة للشرب، ولقد لاحظنا أن أغلبية المشاكل التي يتلقاها السكان باستمرار هو تسرب وانقطاع المياه، بسبب قدم القنوات، من جهة، وتعطل شبكات الصرف الصحي الداخلية للعمارات و انسداد البالوعات الخارجية، من جهة أخرى، مما سبب تكتل مياه الأمطار لعدة أيام لانعدام شبكة صرف المياه (صورة 21)

شكل رقم (16) : أعمدة بيانية توضح نسبة التوصيل

بالشبكات:



المصدر: من إعداد الطالب 2015

• الاستنتاج:

من خلال الملاحظات الميدانية، نسجل أولاً: أن الحي يفتقر إلى أي تأثيث عمراني موجه للترفيه والراحة وأعمدة الإنارة العمومية غير صالحة. وثانياً: أن الحي به كل الشبكات المختلفة، إلا أن قدم شبكات المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القدرة؛ وعدم مطابقتها للمواصفات التقنية، جعلها دائمة العطب، مما صعب مهمة مصلحة المياه البلدية .

❖ تأثير العوامل الاجتماعية على المجال الحضري:

المقصود بتأثير العوامل الاجتماعية هو دراسة التأثيرات والعلاقات الإنسانية المتبادلة الناتجة عن كون الإنسان كائن اجتماعي لا يستطيع العيش إلا في جماعة، فهو يقضي معظم وقته بهم وعلى علاقة معهم وطابع الإنسانية يعود إلى مشاركته في المجتمع ومساهمته في تيار الحركة الاجتماعية بكل مقوماتها الثقافية من عادات و تقاليد ودين .

من وجهة نظر سكان الحي نجد أن الحي المدروس لا يوجد به تأثير ما عدا التعبير بالتعديلات على المساكن وهذا ما يفسر عدم استمرارية التطور الطبيعي للمسكن وتخطيط الفضاءات ، ويمكن لمس هذا من خلال المسكن :

- كبر حجم الأسرة وهي السمة الغالبة للأسر في الحي (معدل شغل المسكن 7.7 فرد /مسكن) فيرتفع معدل التزاحم في الغرف داخل المسكن .

- عدم توفر الشرفات والنوافذ على قدر كاف من الخصوصية ففي الأدوار العلوية تموضع العمارات المتقابل تقابل الشرفات والنوافذ يفقد الخصوصية أما الأدوار السفلية فقرها من مستوى نظر المارة يفقدها خصوصيتها .

- تجميع الوحدات السكنية لا يحقق الخصوصية الخارجية ويجعلها مكشوفة للمارة في الطرقات الخارجية .

كنتيجة لذلك نجد أن حي سليمان عميرات لا يتلاءم والاحتياجات العديدة والمتغيرة للسكان بسبب إهمال عادات وتقاليد السكان ، و هذا ما يؤكد أن تكوين التجمعات السكنية جاء كحل فرضته مجموعة من العوامل الاقتصادية والسياسية لم يراعى في تكوينها عادات وتقاليد السكان والصور التالية تؤكد ذلك:

الصورة رقم 23: تحويل الشرفة إلى مطبخ



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

الصورة رقم 22: غلق الشرفات واستغلال مساحات الشرف لأغراض أخرى



المصدر: صورة من التقاط الطالب 2015

**I -6- دراسة الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان الحي:**

تكملة لتحليل معطيات الحي، ستعرض في العنوان، إلى جمع وتحليل العناصر الهامة، عن مجتمع الدراسة. لا نهدف من وراء هذا التحليل، التعرض بالتفصيل على الواقع الاجتماعي للمجتمع المدروس ( التحليل الاجتماعي)؛ بقدر ما نريد التعرف عن بعض المعطيات التي تخدم البحث، من جهة، وتحديد أسباب التدهور والمتسببين فيه، من جهة أخرى.

**I -6-1- إعداد وسائل البحث:**

يعتمد منهج التحقيق الذي اتبعته في هذا البحث على العينة، التي تم تحديدها بطريقة المعاينة العشوائية (تقريباً بنسبة 7%) وتم الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيهه 122 استمارة شملت (14) سؤالاً. وقد مست ثلاث محاور:

المحور الأول: من أجل الحصول على معلومات حول الأسرة (اقتصادي، اجتماعي) (من السؤال 1 إلى 8).

المحور الثاني: من أجل الحصول على معلومات حول حالة المسكن (من السؤال 9 إلى 10).

المحور الثالث: من أجل تحديد أسباب تدهور الحي (من السؤال 11 إلى 16).

**I -6-2- تحليل المعطيات:**

إن الاتصال بالسكان ( وحدات العينة)، مكّني من الحصول على الإجابات الموافقة للأسئلة المطروحة، وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة؛ لتسهيل استغلالي للمعلومات المتوفرة، وبالتالي استطع تحليل المعطيات الظاهرة، واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحث.

• **المحور الأول: معلومات حول الأسرة.**

**- السؤال رقم (01): سن أفراد العائلة؟**

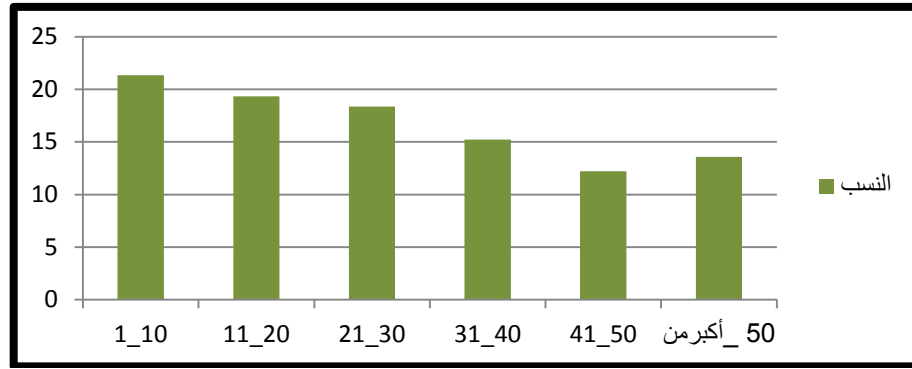
إن عدد أفراد مجموع وحدات العينة المدروسة يساوي 3800 فرد، و بذلك فإن معامل شغل المسكن (T.O.L) يساوي 7.7 وهو يتعدى المعطيات الوطنية والمحلية (6 أفراد في المسكن).

من خلال الجدول (23) جاءت معطيات السن تماثل المعطيات الوطنية حيث أن نسبة الشبان تفوق نسبة الكبار وأن قاعدة هرم السن كبيرة تصغر كلما كبر السن. إذ أن السن له علاقة طردية مع النسبة المثوية المناسبة له، فكلما زاد السن نقصت النسبة.

جدول رقم (23) : الفئات العمرية للعينة المدروسة.							
العمر	10-1	20-11	30-21	40-31	51-41	أكبر من 51	المجموع
عدد أفراد المسكن	203	184	174	144	116	129	950
النسبة %	21.33	19.32	18.35	15.21	12.21	13.58	%100

المصدر: الدراسة الميدانية + معالجة الطالب 2015

شكل رقم (17): أعمدة بيانية توضح نسب الفئات العمرية للعيينة المدروسة.

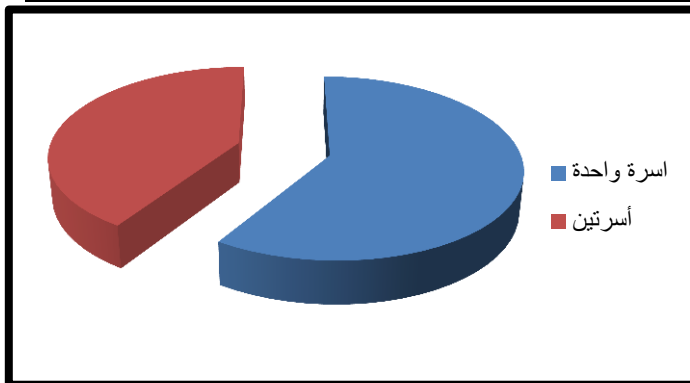


المصدر: من إعداد الطالب 2015

- السؤال رقم (02): عدد الأسر في المسكن؟

من خلال الجدول (24) نلاحظ أن 79 إجابة أي نسبة 65 % تمثل أسرة واحدة في المسكن بينما 45 إجابة بنسبة 35 % تمثل أسرتين، وهذا راجع بالأساس للأزمة السكنية التي تشهدها البلاد بصفة عامة ومدينة الجلفة بصفة خاصة ، وهذا ما يفسر سبب تحويل المجال الداخلي للمسكن (غلق الشرفات وتغيير حجم الغرف.....) .

شكل رقم (18): دائرة نسبية توضح عدد الأسر في المسكن



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

جدول رقم (24): عدد الأسر في المسكن		
النسبة	العدد	عدد الأسر في المسكن
65 %	79	أسرة واحدة
35 %	45	أسرتين

المصدر: الدراسة الميدانية + معالجة الطالب 2015.

- السؤال رقم (03): نشاط أفراد العائلة؟

من خلال الجدول (25) قدرت نسبة العاملين في الحي ب 12.42 % ، بينما بلغت نسبة المتدربين 40.84 % حيث يمكن الحكم على المستوى التعليمي بأنه حسن ، في حين قدرت نسبة المتقاعدين ب 8.32 % وهذه النسبة تعكس المستوى المعيشي لسكان الحي، وعدم قدرتهم على القيام بأعمال الصيانة إذا ما طلب منهم ذلك مما يزيد في تردي الأوضاع في الحي.

بينما النسبة المتبقية أي 18.95 % تمثل الأطفال الصغار والرضع.

جدول رقم (25) : يبين نشاط أفراد العائلة .				
عدد العاملين	عدد المتدربين	عدد البطالين	عدد المتقاعدين	المجموع
118	388	185	79	950
12.42	40.84	19.47	8.32	%81.05

المصدر : الدراسة الميدانية + معالجة الطالب 2015.

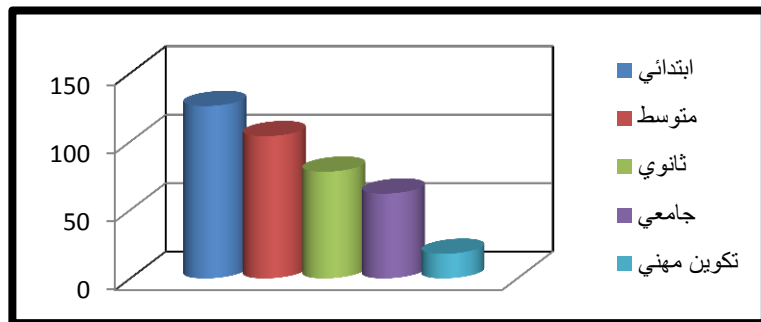
- السؤال رقم (04): المستوى التعليمي للعائلة ؟

تكمن دراسة المستوى التعليمي للسكان في معرفة مدى علاقة التحوير والتغيير في المجال السكاني بالمستوى الثقافي للسكان، فمن خلال الجدول (26) نجد نسبة 32.47% يدرسون في الابتدائي بينما تليها نسبة 26.81% يدرسون في المتوسط ، و 15.98% في الجامعة ، بينما جاءت نسبة الذين يدرسون في التكوين المهني ضعيفة 4.64% .

جدول رقم (26) : المستوى التعليمي للعائلة .						
التعيين	ابتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي	تكوين مهني	المجموع
عدد الإجابات	126	104	78	62	18	388
النسبة %	32.47	26.81	20.10	15.98	4.64	% 100

المصدر : الدراسة الميدانية + معالجة الطالب 2015.

شكل رقم (19): أعمدة بيانية توضح المستوى التعليمي للعائلة



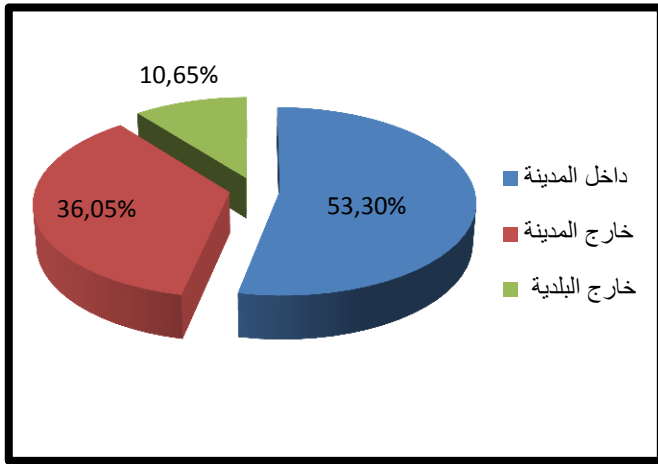
المصدر: من إعداد الطالب 2015.

- السؤال رقم (05): مكان الإقامة سابقا ؟

من خلال الجدول رقم (27) نجد أن نسبة 53.3% من السكان كانوا يسكنون في أحياء منتشرة عبر الأحياء القديمة للمدينة (سكنات مهددة بالانهيار) ، أو كانوا يسكنون عند الغير، أو عند الأهل، أو عند الخواص (عن طريق الكراء). و نسبة 36.04% من السكان جاءوا من مدن أخرى للعمل، وحصلوا على سكنات عن طريق الكراء أو حصلوا على سكنات

وظيفية تم التنازل لهم عنها، أما نسبة 10.65% يفترض أن يكون الريف هو الموطن الأصلي لهم مما يدعم اللجوء إلى تحويل المجال وتغييره لتكيفهم ونمط المعيشة ، والشكل رقم (20) يبين نسب أماكن الإقامة السابقة بالنسبة للعينه المدروسة.

شكل رقم(20):دائرة نسبية توضح مكان الإقامة سابقا



جدول رقم (27) : مكان الإقامة سابقا.		
النسبة %	العدد	مكان الإقامة السابقة
53.3%	65	داخل المدينة
36.05%	44	خارج المدينة
10.65%	13	خارج البلدية
100%	122	المجموع

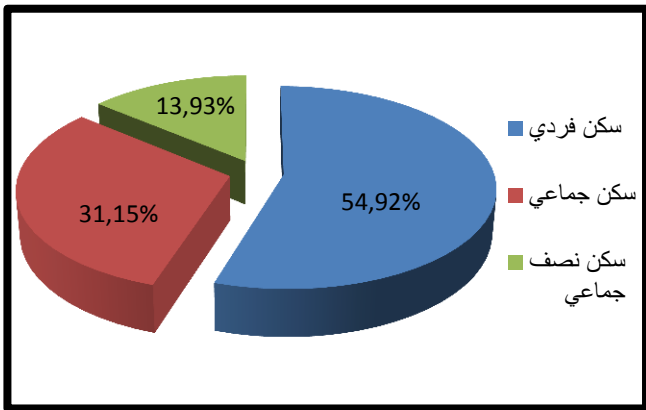
المصدر: من إعداد الطالب 2015

المصدر: الدراسة الميدانية+معالجة الطالب 2015.

- السؤال رقم (06):نوع المسكن السابق ؟

إن التطرق لنوع المسكن السابق ينصب في معرفة مدى ملائمة نمط المعيشة المميز لجماعة اجتماعية والإطار المعيشي الجديد الذي تقدمه المساكن الجديدة ، فمن خلال الجدول رقم (28) نجد أن ما نسبته 54.92% كانوا يقطنون في مساكن فردية هذا ما يؤكد فرضية عدم ملائمة هذا النوع الجديد من المساكن لمتطلباتهم، ونسبة 31.15% كانوا يسكنون في مساكن جماعية و 13.93% في سكن نصف جماعي ، والشكل رقم(21) يوضح نسب نوع المساكن السابقة بالنسبة للعينه المدروسة.

شكل رقم(21):دائرة نسبية توضح نوع المسكن السابق



جدول رقم (28) : نوع المسكن السابق		
النسبة %	العدد	نوع المسكن السابق
54.92%	67	سكن فردي
31.15%	38	سكن جماعي
13.93%	17	سكن نصف جماعي
100%	122	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب 2015

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015

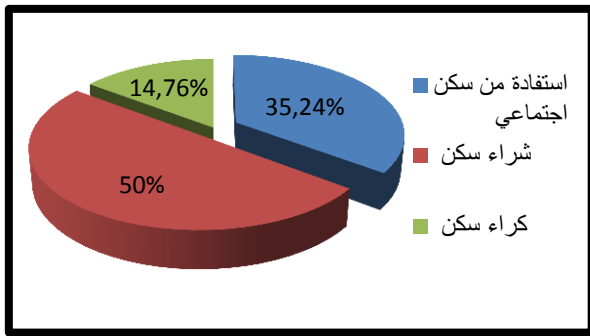
- السؤال رقم (07): تاريخ الانتقال إلى الحي ؟

من خلال النتائج المتحصل عليها وجدنا أن ما نسبته 65 % انتقلوا إلى الحي في الفترة (1993-2000) و هذا ما يعزز فرضية نزوح السكان من المناطق المجاورة والسكن في هذه الأحياء الجديدة بسبب الأوضاع الأمنية التي عاشتها المنطقة في هذه الفترة ، وما نسبته 35 % انتقلوا إلى الحي في الفترة (2000-2002).

- السؤال رقم (08): سبب الانتقال إلى الحي ؟

من خلال الجدول رقم (29) والشكل رقم (22) نجد أن نسبة 50 بالمائة من العينة المستجوبة كان سبب وجودها بالحي هو شراء المسكن (بالتنازل)، أما نسبة 35.24 بالمائة سبب وجودها هو استفادتها من المسكن أي أن نسبة 85.24 % من العينة مالكة للمساكن و14.76% مستأجرة لهذا المسكن ، وهذا ما ساعد على وجود التغيرات التي أجريت للمسكن والواجهات.

شكل رقم(22): دائرة نسبية توضح سبب الانتقال إلى الحي



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

جدول رقم(29) : سبب الانتقال إلى الحي.		
سبب الانتقال إلى الحي	العدد	النسبة
استفادة من سكن اجتماعي	43	35.24%
شراء سكن اجتماعي	61	50%
كراء مسكن	18	14.76%

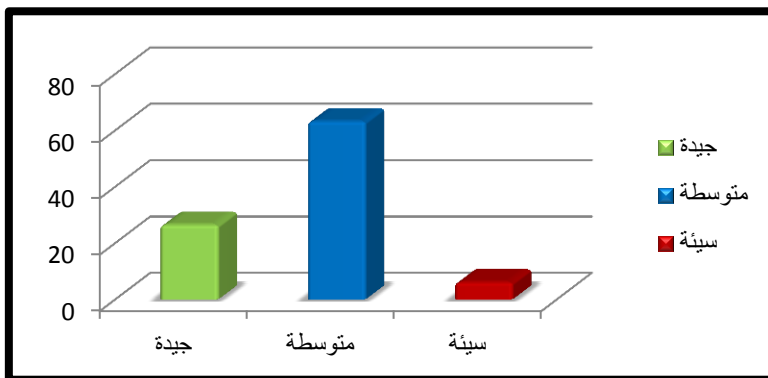
المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

المحور الثاني: معلومات حول المسكن.

السؤال رقم (09): حالة المسكن ؟

من خلال الجدول رقم (30) نلاحظ أن نسبة حالة المسكن أغلبيتها متوسطة بنسبة 64.75 % من السكنات و27.86 % في حالة جيدة، هذا يعكس رضا السكان عن حالة مساكنهم و هذا راجع للتغيرات التي أجريت على المساكن ، بينما نجد 7.73 % فقط في حالة سيئة

شكل رقم(23): أعمدة بيانية توضح حالة المسكن



المصدر: من إعداد الطالب 2015

جدول رقم(30) : حالة المسكن .		
حالة المسكن	العدد	النسبة %
جيدة	34	27.86%
متوسطة	79	64.75%
سيئة	09	7.73%
المجموع	122	100%

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015

- السؤال رقم (10): التعديل في المسكن :

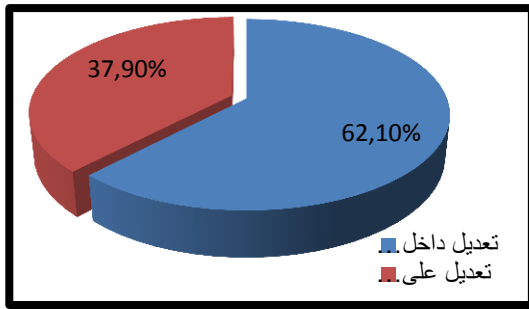
من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول (31) والأشكال (24) ، (25) و(26) نجد أن نسبة 62.10% من سكان الحي قاموا بتعديلات في مساكنهم ويمكن تقسيم هذه التعديلات إلى قسمين تعديلات داخل المسكن وتتمثل في إجراء تحويلات (غلق شرفة وتحويلها إلى غرفة ، تحويل شرفة إلى مطبخ ... الخ) وبلغت نسبة هذا النوع من التعديلات 62.10 % وهذا ما يعكس إهمال معايير التصميم الإنساني أثناء إنجاز التصميم ، والنوع الثاني هو تعديلات خارجية أي على مستوى الواجهات إما لتحقيق معالجة مناخية أو لتحقيق الجانب الأمني والحماية حيث بلغت نسبة 37.90% من إجمالي عدد الذين قاموا بالتعديلات وهذا ما يؤكد عدم أخذ المعطيات المناخية وتجاهل المرجعية الثقافية أثناء التصميم.

أما بالنسبة للأسباب فجاءت منقسمة إلى ثلاث أسباب ، الأول بنسبة 35.79% قامت بهذه التعديلات بسبب صغر مساحة المسكن مما اضطرهم إلى استعمال غرفة الاستقبال للنوم ، أما الفئة الثانية بنسبة 29.47 % فقاموا بالتعديل بسبب عدم ملائمة عدد الغرف لأفراد العائلة فقاموا بتحويل مساحة الشرفات إلى غرف لتغطية احتياجاتهم للغرف أما نسبة 34.74 % فيرون أن تصميم المسكن في حد ذاته لا يرقى لتلبية متطلباتهم .

جدول (31) : التعديل في المسكن .			
النسبة المئوية	عدد الإجابات	التعديل في المسكن	
77.86%	95	نعم	
22.14%	27	لا	
100%	122	المجموع	
62.10%	59	تعديل داخل المنزل	نوع التعديل
37.90%	36	تعديل على الواجهة	
100%	95	المجموع	
35.79%	34	المساحة ضئيلة	أسباب التعديل
29.47%	28	عدد الغرف غير مناسب	
34.74%	13	تصميم غير مناسب	
100%	95	المجموع	

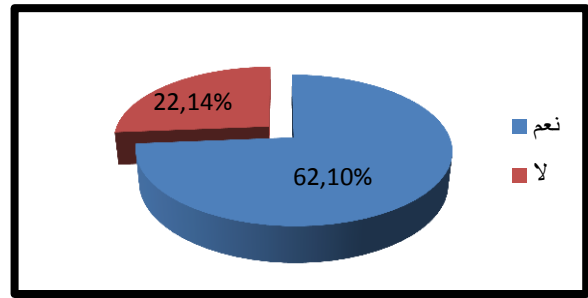
المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

شكل رقم(25):دائرة نسبية توضح نوع التعديل



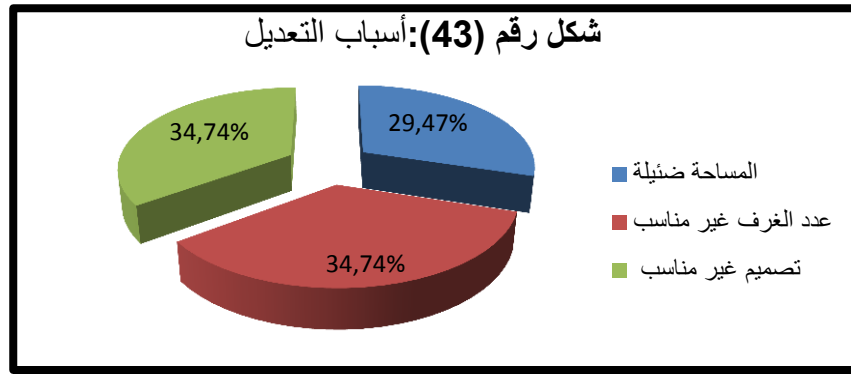
المصدر: من إعداد الطالب 2015.

شكل رقم(24):دائرة نسبية توضح التعديل في المسكن



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

شكل رقم(26):دائرة نسبية توضح حالة المسكن



المصدر: من إعداد الطالب 2015.

• المحور الثالث: معلومات حول الحي.

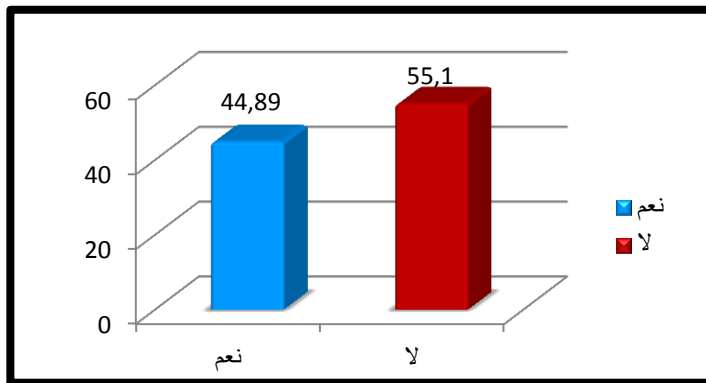
- السؤال رقم (11): هل أنتم راضون عن حيكم؟

من خلال الجدول رقم (32) ، نلاحظ أن معظم السكان غير راضين عن حييهم وهذا ما عكسته النسبة 54.91

% وذلك راجع إلى:

- عدم توفر التهئة ومرافق الراحة.
- التسرب في قنوات الصرف الصحي وانعدام النظافة.
- عدم توفر الأمن وكثرة الآفات الاجتماعية.

شكل رقم(27):أعمدة بيانية توضح نسبة رضا السكان عن حيهم



المصدر: من إعداد الطالب 2015 .

جدول رقم (32):الرضا عن الحي .

هل انتم راضون عن حيكم	العدد	النسبة %
نعم	55	45.08
لا	67	54.91
المجموع	122	100

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015 .

- السؤال رقم (12): في نهاية العمل أو في نهاية الأسبوع أين تمضون وقتكم؟

الجدول رقم (33): في نهاية العمل أو في نهاية الأسبوع أين تمضون وقتكم.				
التعيين	نعم	النسبة %	لا	النسبة %
في عطلة الأسبوع، هل تبقون في الحي	53	42.85	69	57.14
بعد نهاية العمل، هل تمضون وقتكم في الحي	92	75.51	30	24.48

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

من خلال الجدول رقم (33) نلاحظ أن اغلب سكان الحي لا يقضون وقت عطلةم الأسبوعية في الحي بنسبة 57.14 % وهذا راجع لعدم توفر مساحات الترفيه والراحة، أما فيما يخص قضاء وقتهم بعد العمل فأغلبه في الحي بنسبة 75.51 %.

- السؤال رقم (13): هل تعتقدون أن حيكم نظيف وجميل؟

من خلال الجدول رقم (34) ، نلاحظ أن السكان يرون بأن حيهم غير نظيف وجميل بنسبة 85.51 % وذلك راجع إلى عدم الاهتمام المطلق بالحي من جميع المتدخلين (السكان ، المصالح التقنية المعنية...).

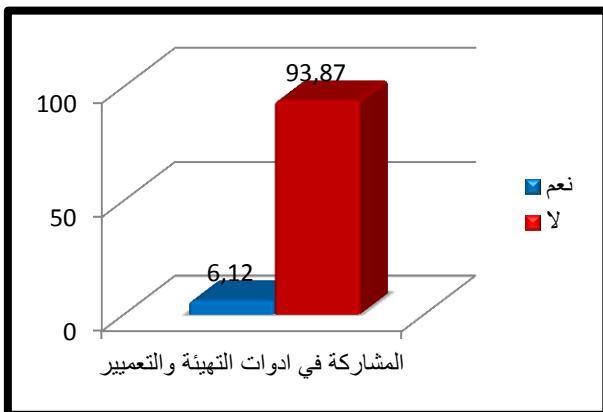
الجدول رقم (34): نظافة وجمال الحي .		
هل تعتقدون أن حيكم نظيف وجميل	العدد	النسبة %
نعم	28	14.28
لا	94	85.51
المجموع	122	100

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

-السؤال رقم (14): هل شاركنم في أدوات التهيئة والتعمير؟

من خلال الجدول رقم (35)، نلاحظ أن مشاركة السكان في أدوات التهيئة والتعمير شبه منعدمة بنسبة 93.87 % وهذا ما انعكس سلبي على الحي.

شكل رقم(28):أعمدة بيانية توضح نسبة المشاركة في أدوات التهيئة



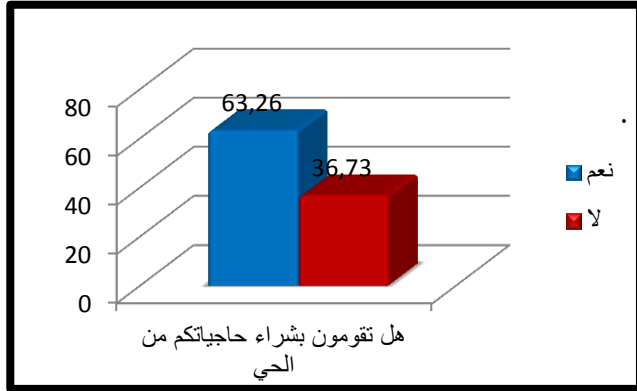
المصدر: من إعداد الطالب 2015

الجدول رقم (35): المشاركة في أدوات التهيئة والتعمير.		
هل شاركنم في أدوات التهيئة والتعمير.	العدد	النسبة %
نعم	09	6.12
لا	113	93.87
المجموع	122	100

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

-السؤال رقم (15): هل تقومون بشراء حاجاتكم من حيكم ؟

الملاحظ من الجدول رقم (36) أن المحلات في الحي تغطي كل احتياجات السكان بنسبة 63.26 % من مواد غذائية فقط .  
شكل رقم(29):أعمدة بيانية توضح نسبة شراء الحاجيات من الحي



المصدر: من إعداد الطالب 2015

الجدول رقم (36): شراء الحاجيات من الحي .

هل تقومون بشراء حاجاتكم من الحي.	العدد	النسبة %
نعم	77	63.26
لا	45	36.73
المجموع	122	100

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015

-السؤال رقم (16): الإقامة في العمارة الجماعية ؟

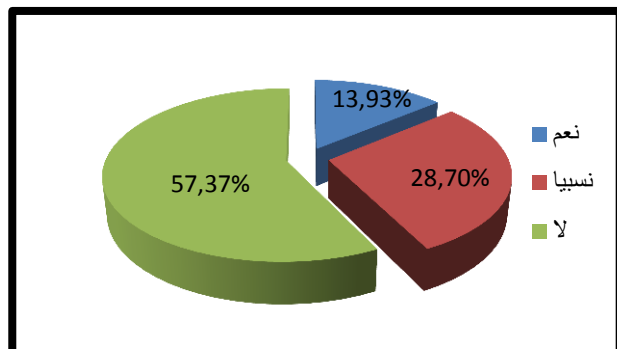
من خلال الجدول رقم (37) يبدي أغلبية المستجوبين بنسبة 57.37 % عن عدم رضاهم الإقامة في العمارة الجماعية لعدة أسباب منها الاجتماعية عدم توفر الخصوصية، والهدوء في مثل هذا النوع من المساكن إضافة إلى صغر مساحة المسكن، بينما يعرب 13.93% عن رضاهم عن الإقامة في العمارة الجماعية وذلك لصغر حجم الأسرة أو حاجتهم للمسكن، والشكل رقم (30) يوضح ذلك.

جدول رقم (37) : الرضى على الإقامة في العمارة الجماعية .

الرضى على الإقامة في العمارة الجماعية	عدد الإجابات	النسبة المئوية
نعم	17	13.93%
نسيباً	35	28.70%
لا	70	57.37%
المجموع	122	100%

المصدر : الدراسة الميدانية +معالجة الطالب 2015.

شكل رقم(30):أعمدة بيانية توضح نسبة الرضى على الإقامة في العمارة الجماعية



المصدر: من إعداد الطالب 2015

### خلاصة الفصل:

إن ملاحظتنا الميدانية، ودراستنا التحليلية، وكذا استجواب سكان حي سليمان عميرات، سمحت لنا بتسجيل

الملاحظات التالية:

- حي سليمان عميرات؛ حي جديد بدأ استغلاله سنة 1993، وهو يحتل موقعا متميزا، بين عدة أحياء مهمة، و كمدخل لمدينة الجلفة لهذا السبب فإن تحسين إطار الحياة داخله يجب إن يحظى بالاهتمام. يتوفر الحي على نسبة 76.98 % من مساحة حرة (غير مبنية)، مما يوفر إمكانية، وسهولة تهيئتها، لتلبية حاجيات كل السكان.
  - الحي به نشاط تجاري يلي حاجيات السكان، ويتعدى ذلك إلى تلبية حاجيات سكان المدينة، به محلات تجارية مغلقة 78.78 % .
  - يتوفر الحي على شبكات طرق تسهل الوصول إليه، وتبقيه في نفس الوقت كتلة واحدة، لا تتأثر بكثافة الحركة، من حوله.
  - تدهور الفضاءات الحضرية، مع انعدام كلي لساحات لعب مهياة ومساحات خضراء ومركز صحي وكذا تجهيزات رياضية.
  - عدم الأخذ بالحسبان أقطار الصرف الصحي وذلك بإضافة تجهيزات (مسجدين، ابتدائية، مصلحة الفرع البلدي)، ومساكن عددها 66 مسكن، وهذا ما يطرح مشكل استيعاب القنوات لهذه الأخيرة.
  - ارتفاع الكثافة السكانية ، وارتفاع نسبة معدل النمو السكاني.
  - سوء حالة الطرق وعدم وجود الإنارة الكافية بها.
  - عدم وجود نظام آمن لجمع والتخلص من القمامة.
- يهدف البرنامج إلى تحسين المستوى المعيشي في حي سليمان عميرات باستخدام آليات المشاركة الشعبية ، ويتحقق هذا الهدف من خلال تحقيق الأهداف الفرعية التالية:
- الارتقاء بمستوى التنمية البشرية ويتضمن تحسين المستوى الصحي والتعليمي والثقافي والاجتماعي لسكان الحي.
  - تحديد المشاكل والفجوات والاحتياجات التنموية وأولويتها بسكان الحي.
  - تحديد المشاريع المطلوبة لسد الاحتياجات والاستثمارات المتوقعة لتنفيذ على المدى القصير والمتوسط.
  - الارتقاء وتحسين البنية الأساسية بالمنطقة وتحسين الوضع البيئي.

#### IV- الاقتراحات والتوصيات :

بعد البحث و التحليل لمختلف العمليات التي أجريت على مستوى المنطقة السكنية سليمان عميرات، و تحديد النقائص التي كانت من طرف السلطات، ارتأينا إلى طرح بعض الاقتراحات للحد من تدهور الخارجي والداخلي و هذا عن طريق إضافات و تعديلات بالمنطقة،اعتمدنا في دراستنا من اجل تحديد العناصر التي سنجري عليها عملية التدخل قصد تحسينها على نقطتين هامتين:

- تفاوت درجة التدهور في العناصر المكونة للتركيبة العمرانية داخل المنطقة، و خاصة بين الفضاءات المبنية (العمارات) و الفضاءات الخارجية (المساحات الشاغرة).

- دراسة الاستمارة الاستبيان و تحليلها لإدخال عنصر السكان في عملية التدخل و ذلك بأخذ انشغالاتهم و اقتراحاتهم بعين الاعتبار.

و منه يمكننا القول بصفة عامة أن الهدف الرئيسي لهذه الاقتراحات هو تأهيل الحي وإعادة الاعتبار له عن طريق القيام بتحسين إطار الحياة على مستوى الفضاءات المبنية والغير مبنية.

#### IV-1- شبكة الطرق والأرصفة ومواقف السيارات:

الاقتراحات المتعلقة بهذه الشبكة هي:

-رغم وجود شبكة طرق تغطي كامل الحي إلا أنها مهترئة وغير وظيفية ، لذا يجب أن نقتح شبكة طرق جديدة تكون أكثر وظيفية وذلك عن طريق إضافة طرق جديدة وإزالة أخرى.

- بالنسبة لمواقف السيارات على مستوى الحي لا تغطية احتياجات السكان رغم وجود حظيرة محروسة، كما نلاحظ انه غير مخطط و مصمم بطريقة جيدة،إلا أنها تفتقر إلى التهئية لهذا نقتح إعادة تخطيطها و تنظيمها.

- معظم أرصفة الحي في حالة رديئة حيث تعاني من تكسرات و تشققات ( خاصة عند مداخل العمارات) مما يستدعي إصلاح الأرصفة الموجودة و إعادة تليطها و تهئتها.

#### IV-2- شبكة المياه الصالحة للشرب :

- الإصلاح و الصيانة المستمرة للشبكة لتفادي شرب المياه الملوثة.

- تنظيم المياه و المواظبة عليه كما هو مسطر له.

- تخصيص أعوان مؤهلين لهذه المهمة ومن الأحسن أن يكونوا من أهل المنطقة.

#### IV-3- شبكة الصرف الصحي:

كل المساكن في الحي موصولة بشبكة الصرف الصحي مما يعني أنها تغطي كافة مجال الدراسة، و من خلال التحقيق الميداني سجلنا مساكن وتجهيزات إضافية و أعطاب على مستوى هذه الشبكة ، حيث يوجد هناك بعض الانكسارات على مستوى القنوات بالعمارات بحاجة إلى الإصلاح و الصيانة، والتدخل الفوري على أقطار القنوات لاستعاب هذه الزيادات.

#### IV-4- شبكة الكهرباء:

تعتبر شبكة الكهرباء عنصرا مهما لأي نسيج عمراني، فبدونها تشمل معظم وظائف المدينة، فهي بالدرجة الأولى المصدر الأول للطاقة في المدينة، كل المنطقة السكنية مزودة بشبكة الكهرباء، لهذا لا يوجد نقص في تزويد السكان بهذه المادة، حيث نجد كل السكنات على مستوى المنطقة مزودة بها، و كل ما نقرحه هو الاستمرار في صيانة هذه الشبكة .

#### IV-5- شبكة الغاز:

كل المنطقة السكنية مزودة بشبكة الغاز، لهذا لا يوجد نقص في تزويد السكان بهذه المادة، حيث نجد كل السكنات على مستوى المنطقة مزودة بها، و كل ما نقرحه هو الاستمرار في صيانة هذه الشبكة أيضا.

#### IV-6- شبكة الإنارة العمومية:

لتحسين شبكة الإنارة العمومية في منطقة الدراسة و خاصة مع الاستياء الكبير لدى السكان: توسيع نطاق الإنارة العمومية على كامل المنطقة السكنية خاصة بالطرق و أمام مداخل العمارات.

#### IV-7- المساحات الخضراء:

نقترح تهيئة مساحات خضراء للتقليل من المساحات الغير معرفة التي تفصل بين الوحدات المبنية، هذا ما يسمح بالقضاء على العناصر و المساحات الخضراء التلقائية المتواجدة هنا و هناك و المشوهة للفضاء الحضري.

#### IV-8- أماكن الراحة و الالتقاء:

نقترح فضاءات حضرية جماعية ذات خصائص عالية الجودة، لما لها من دور كبير في ترقية و تطوير العلاقات الاجتماعية بين سكان المنطقة السكنية.

#### IV-9- فضاءات اللعب:

بعد دراستنا للمنطقة لاحظنا غياب كلي و تام لمساحات اللعب على كامل مستوى المنطقة، مما جعل أطفال المنطقة يتخذون مواقف السيارات و الأرصفة ومداخل العمارات أماكن للعب، هذا ما جعلنا نقوم باقتراح فضاءات لعب خاصة بالأطفال .

#### IV-10- أماكن تجميع القمامة:

فيما يتعلق بالتخلص من الفضلات المنزلية نقترح مايلي:

- وضع حاويات قمامة إضافية و استبدال حاويات قديمة بأخرى جديدة ذات مظهر لائق، كافية لاستيعاب الفضلات المرمية من طرف السكان.

- تخصيص شاحنات تقوم بجمع نفايات بعد وضعها في الأماكن المخصصة لها، و ذلك بميكلة أوقات الجمع بانتظام.

- تحديد وقت معين لرمي الفضلات المنزلية، من الأحسن يكون في الفترة المسائية.

- رفع القمامة العمومية في أوقات محددة و من الأفضل أن تكون في الفترة الليلية.

- المبادرة بحملات توعية للسكان من أجل نشر ثقافة نظافة المحيط بحيث تكون البداية من المؤسسات التربوية خاصة المدارس الابتدائية وصولا إلى لجان الأحياء.

#### IV-11- التدخل على البنايات:

- صيانة العمارات و ذلك بإعادة طلائها و إزالة التغييرات العشوائية التي أحدثها السكان.
- نزع العناصر التي تشوه المظهر الخارجي مثل: (الستار الواقي، الشباك الحديدي، الهوائيات المقعرة).
- وضع حد للمخالفات عن طريق تفعيل القوانين الرديعية.
- تكملة التجهيزات التي هي في طور الانجاز(المسجدين).
- إعطاء الأولوية للمظهر الخارجي.

#### IV-12- اقتراحات لطرق التمويل:

عملية انجاز المشاريع السكنية، و تحسين وضعية السكن، من أهم المجالات التي أثقلت كاهل الدولة، حيث هي المتدخل الوحيد لتمويل السكن عن طريق الخزينة العمومية، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و بذلت في ذلك مجهودات كبيرة و سخرت كل الإمكانيات المادية و البشرية من أجل تدارك النقص الحاصل على مستوى السكن، و تحقيق التوازن بين عمليتي العرض و الطلب.

#### IV-12-1- مصادر التمويل لضمان انسجام عادي لانجاز البرنامج:

- الخزينة العمومية. - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. - البنوك. - الجماعات المحلية. - الإدارات المختلفة. - الخواص. - دون إهمال المستفيد.

و على هذا الأساس فإن عملية تمويل مشروع التدخل لتحسين وضعية المنطقة، نقترح أن تكون على الشكل التالي:

- ديوان الترقية و التسيير العقاري يتحمل تكاليف تمويل عملية التدخل على العمارات و صيانة الإطار المبني، بصفته الهيئة المسيرة للسكنات الاجتماعية، و عليه أن تبحث على المصادر التي تمكنه من استرجاع هذه الأموال و تسمح له بالاستثمار في قطاع السكن.

- تمويل عملية تهيئة الفضاءات الخارجية تكون على عاتق مديرية التعمير و البناء.

- التجهيزات المقترحة و التي لا تستقطب المستثمرين يتم تمويل عملية انجازها من قبل القطاعات التابعة لها.

- البلدية هي التي تتكفل بتمويل أعمال الدهن للعمارات، و كل التأثيث العمراني اللازم للتهيئة المقترحة ما توكل لها مهام تسيير المساحات الخارجية بعد الانجاز.

#### IV-12-2- إشراك السكان في عملية التحسين الحضري:

- بالنسبة للسكان: يساهم السكان في تمويل الأشغال المتعلقة بتعديل الواجهات.

- بالنسبة للخدمات و المحلات: تمنح أولوية حق الانتفاع بها للخواص، مع التزامهم بتهيئة و تسيير محيط نشاطها مقابل التخفيض في الرسم الضريبي لمدة سنتين.

- بالنسبة لمواقف السيارات تعطى أولوية حق الانتفاع بها لمتعاملين خواص مع تحديد السعر الأدنى المدفوع من طرف المستعمل.

#### IV-13- اقتراحات التسيير و الصيانة:

إن ضمان نجاح مثل هذا النوع من المشاريع يتوقف بشكل كبير على مدى فعالية ميكانزمات التسيير المتبعة و طرق الصيانة و المحافظة عليها لدى عملية الانجاز، و ذلك لتفادي العودة إلى وضعية التدهور، و لضمان تسيير وصيانة الإطار المحسن بالنسبة للحي نقترح مايلي:

- نمط التسيير المختار و الملائم لطبيعة المشروع هو التسيير المشترك، الذي يعتمد على التنسيق بين السكان، الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية و المتعاملين الخواص في آن واحد.

- الاعتماد بشكل كبير على السكان، باعتبارهم طرف مهم له مرودية و فعالية كبيرة في مجال التسيير، إذ تبين من خلال الاستمارة الاستبائية أن السكان بإمكانهم المساهمة في عملية التسيير و الصيانة عن طريق مايلي:

الحملة التطوعية: و هي فكرة مقبولة إلى حد بعيد لدى السكان، يتم استغلالها بلجنة الحي و لجنة المسجد في الأمور التنظيمية المتعلقة بتلك الحملات، و هي تعبئة السكان للمشاركة فيها.

المساهمة المادية: يبقى التأكيد هنا على ضرورة اطلاع السكان على كيفية تسيير المبالغ من لحظة جمعها إلى غاية تجسيدها إلى أشياء ملموسة على أرض الواقع، تعود فائدتها للسكان بالدرجة الأولى.

يتم تقسيم المنطقة السكنية إلى وحدات تسييرية تضم كل وحدة مجموعة من العمارات و ينصب على رأس كل وحدة ممثل يتمتع بالعضوية في لجنة الحي. هذه الأخيرة يجب أن تلعب دور الوسيط بين السكان، و اللجنة المشرفة على التسيير و الصيانة و لجنة المراقبة، من بين الأدوار الأساسية للجنة مايلي:

- توعية و توجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط.

- الإشراف على الحملات التطوعية.

- مراقبة كل التغييرات و تشخيص مظاهر التدهور و مواقع الخلل.

- يتم تقديم التحفيزات و المساعدات المادية لكل مبادرة من طرف السكان لتحسين إطار الحياة.

عملية التدخل المتعلقة بالصيانة تكون فورية، مباشرة بعد التبليغ على نوع الخلل و مكانه من طرف السكان، إذ ينبغي على مؤسسة سونلغاز، مصالح البريد و المواصلات، و مصالح المياه و الغاز و الكهرباء و الهاتف، أن تكون متعاونة بشكل يجعل السكان يثقون فيها.

## خاتمة عامة:

في ختام دراستي هذه يمكن القول أن السياسة السكنية في الجزائر عرفت عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنوع الأنماط السكنية الحضرية منها السكن الاجتماعي الجماعي الذي يعتبر من أهم عناصر التنمية الحضرية في الجزائر والتي جاءت من أجل القضاء على أزمة السكن.

ومن خلال محاولتي المتواضعة لدراسة السكن الجماعي آخذا بعين الاعتبار، حاجيات ومتطلبات السكان ومن خلال إدراكي ولو نسبيا لعوامل الإيجابية التي تساهم في إنجاح هذه هذا النوع من السكن على مستوى مدينة الجلفة ، بالإضافة إلى تجنب السلبيات المختلفة والمتعلقة بالمشاكل التي تتخبط فيها السكن الاجتماعي عموما، والمشاكل العمرانية والمعمارية على مستوى منطقة الدراسة خصوصا، وكان هدفنا هو معرفة مدى نجاعة السكن الاجتماعي في تطويق أزمة السكن ومعرفة الاسباب التي أدت إلى تدهور هذا النوع (سواء على مستوى الفضاءات المبنية أو الغير مبنية) من أجل الوصول إلى منتج عمري يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات وحاجيات السكان .

بالإضافة توصلنا إلى اقتراح الحلول التي نراها قريبة إلى الواقع وقابلة لتجسيد وذلك بفرض دراسات منهجية في المجالات العمرانية مع مراعاة مختلف الجوانب العمرانية والمعمارية أثناء إنجاز هذه التهيئة .  
وفي الأخير نتمنى أن تتواصل الأبحاث والدراسات في هذا الموضوع حتى يبقى المجال مفتوح لإيجاد الحلول كفيلة للقضاء على مشاكل المدينة.

الملاحق



# سورة الكلام

يمان ملال



## لقطة "الخبر"

ص: أ. ملوك

● يطال السكنات الاجتماعية بولاية الطارف تشويه هظيع في الواجهات الخارجية كما تنطق به الصورة.



الجريدة الوطنية/ الخبر: الأربعاء 26 ماي 2010 صفحة 27

## ة في الشمال

المكتب  
عهد 54  
ستغاشة  
رئيس  
البونيه  
لشاف  
لتي  
ايا ولايات  
ة ما تعلق  
الكهرباء،  
مناطق  
رتقاعا  
ة الحرارة  
ر ماي إلى  
وتصل  
درجة على  
جلة في  
صحراء.  
يف يضطر  
متعمال  
الهواء  
ساعات  
ما يرفع من  
إلى  
يعجز  
من

يا  
بسمين

● ل  
أول  
الأو  
نجاح  
طال  
عوال  
روان  
ألبير  
الشفية

لبر

صورة جوية لحي سليمان عميرات بالجلفة



المصدر : صورة جوية (google earth) .

**بيع المساكن:**  
إلى تاريخ 31 ديسمبر 1994، باع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 35,400 مسكناً في المجموع بثمن بيع قدر إجمالياً ب 12,3 مليار دج.

إذا كان السكن الترقوي يحتل في الظاهر الحصة الأكثر أهمية في هذا البيع أي 63,5%، تعد مع ذلك هذه النتيجة أقل نجاعة نسبياً بما أنها لا تمثل إلا 33,3% من المساكن المقررة للبيع وعددها 67751 مسكناً.

فيما يتعلق بالسكن الإجتماعي، فإن الجانب الأكثر أهمية يخص السكن المتنازل عنه تحت صيغة "كراء بيع" وهي الصيغة الأكثر شيوعاً لكنها الأقل مدخولاً. وفعلاً، سجل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بيع 7001 مسكناً بإيراد 308 مليون دج الشئ الذي يمثل مقارنة مع النتائج الإجمالية للبيع، أكثر من 54% على الصعيد المادي وأقل من 36% على الصعيد المالي. وعلى سبيل المقارنة، يقدر ثمن المساكن المباعة نقداً وعددها 1600 بمبلغ 306 مليون دج، وهو ما يشكل أكثر من 28% من الحاصل الإجمالي لبيع المساكن الإجتماعية.

## II - تقدير نتائج تمويل السكن الإجتماعي

لقد تمت معالجة وتحليل المعلومات المتحصل عليها من خلال نتائج مهمات التحقيق التي قام بها مجلس المحاسبة ومقارنتها مع المعطيات المستقاة من الهيئات المعنية.

يتمحور هذا التقدير حول إعداد حوصلة الإنجازات المادية والمالية خلال السنوات الستة (6) المعنية، وإحصاء ضغوطات التمويل والإنجاز، وكذا أفاق تعديل نظام التمويل.

### 1- الحوصلة المادية لإنجاز المساكن 1989-1994

تفاصيل المعطيات بالأرقام حول النتائج المادية والمالية تبلغها لمجلس المحاسبة وزارة السكن.

على الرغم من أن هذه المعطيات تعطي نظرة عامة حول كل برامج السكن، فإن السكن الإجتماعي مع السكن الترقوي أحياناً هو الوحيد الذي يكون محل تحليل ومقارنة مع المعطيات المستقاة على مستوى الخزينة وصندوق التوفير والإحتياط:

إتضح أن إنجاز المساكن بالنسبة لكل الفترة المعنية كان في أوجه خلال سنتي 1992 و 1994 بحيث بلغت نسب تحقيق الأهداف المرجوة سواء من حيث الإنطلاق أو الإنجاز درجة عالية.

في عام 1992، شرع في بناء 38342 مسكناً باختلاف أنواعها، من بين 39585 مسكناً المقررة أي بنسبة 96,8% وفي عام 1994 إرتفعت تقديرات الإنطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكناً إلا أن عدد المساكن التي شرع فيها حقيقة لم يبلغ سوى 46.099 مسكناً أي بنسبة 62,5% وهي نسبة أقل أهمية نسبياً بالمقارنة مع سنة 1992.

من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992 أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة 36171 من جملة 45542 مسكناً المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز 80%.

- مستفيدا من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

المادة 5 : يحرر طلب السكن في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفق بالوثائق الثبوتية الآتية :

- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية، حسب الحالة.

- شهادة إقامة.

- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها.

- تصريح شرطي يحرر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق الشروط الواردة في أحكام المادة 4 من هذا المرسوم.

- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية.

يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه .

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

المادة 6 : يرسل متعهد الترقية قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة ( 3 ) أشهر، إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، كشفاً يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليماً.

وخلال مدة خمسة عشر ( 15 ) يوماً، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، يحدد الوالي بقرار، تاريخ انطلاق أشغال اللجنة البلدية واختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادة 20 (الفقرة 2) أدناه .

لا يمكن أن يفوق أجل فحص الملفات ودراستها مدة ثلاثة ( 3 ) أشهر.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 176 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرخ في 29 رمضان عام 1413 الموافق 23 مارس سنة 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن التي تتركها الخزينة العمومية بعواردها أو تضمناها.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأموال الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998.

يرسم ما يأتي :

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، وكيفيات ذلك .

المادة 2 : يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل مسكن معمول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة.

المادة 3 : يمكن أن يطلب الاستفادة من السكنات، موضوع هذا المرسوم، كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها.

المادة 4 : لا يمكن أي شخص أن يحصل على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان :

- مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية.

- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.

- مستفيدا من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي.

على عكس ذلك، إنخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم يسجل إلا تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59% فقط.

من خلال كل هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الإجتماعي الذي تعدّ نتائج إنجازته جدّ مرضية عام 1992 سواء من حيث الإنجاز أو التسليم بنسبة مشتركة تقدر ب 98,8% في حين أنه فيما يتعلق بتسجيل هذا النوع من المساكن فإن سنتي 1993 و 1994 هما اللتان عرفتا إرتفاعات جدّ هامة قدرت ب 1636 مسكنا جديدا بالنسبة للسنة الأولى المذكورة و 50000 مسكنا بالنسبة للسنة الثانية. يفسر هذا الإرتفاع بتبني برامج جديدة لإنجاز المساكن الإجتماعية مرفوقة بإجراءات تعجيلية.

هذه الإجراءات خصت على وجه الخصوص عام 1994 الذي شهد تسجيل:

• 750 مسكنا بشأن البرنامج التكميلي الخاص بالجنوب لصالح ثلاث ولايات : أدرار وتمنراست وإليزي بتخصيص 250 مسكنا لكل منها؛

• إسترجاع 886 مسكنا من عملية تحويل طابع المساكن المنجزة من طرف لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (670 بتبسة، 150 بوهران، و 166 بعين الدفلة).

باستثناء الجهود المبذولة في إنجاز السكن الإجتماعي، تبرز الجوانب الأخرى من الحوصلة السالفة الذكر نتائج أقل تشجيعا.

الجانب الآخر للنقائص الملاحظة تخص تحويل 70000 مسكنا أنجزها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من السكن الإجتماعي إلى الترقوي، إتصفت وتيرة إنجازها بالتباطؤ بسبب قيام منازعات على كل المستويات.

وباستثناء سنة 1990 حيث إرتفع مجموع التحويلات إلى 37019 مسكنا بنسبة تنفيذ 52,9% فإن السنوات الأربعة الأخيرة سجلت بالأحرى تخفيضات يمكن تفسيرها بإسترجاعات (تعويضية) بإتجاه السكن الإجتماعي.

بصفة عامة، تشير دراسة ملخص إنجازات السكن الحضري ، سنة بسنة، إلى أن أربع سنوات من بين (6) التي تتضمنها الفترة المرجعية قد سجلت نتائج منخفضة كالتالي:

- 1989: تسليم 4090 مسكنا بالنقصان أي -10%؛
- 1990: تسليم 6710 مسكنا بالنقصان أي -20%؛
- 1991: تسليم 7738 مسكنا بالنقصان أي -29%؛
- 1993: تسليم 7335 مسكنا بالنقصان أي -15%.

(نسبة مجبورة)

من جهة أخرى إن تقييم نفس هذه النتائج على صعيد التوزيع الإقليمي يبرز في مجال درجة تحقيق أهداف التسليم، عددا جدّ محدود للولايات التي تجاوزت تقديراتها السنوية.

وبالفعل فإن الولايات التي حققت تقديراتها السنوية أو تجاوزها لم يكن عددها إلا خمسة (05) عام 1989، (المدية، مستغانم، برج بومريج، الطارف، وتندوف). وولاية واحدة فقط عام 1990 (باتنة)، و(الواد) عام 1993، وولایتين عام 1991 (باتنة ثانية، وورقلة).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

الموضوع :

## استمارة بحث ميداني موجهة للسكان

تحت إشراف الأستاذ:

. جمال صغيري

من إعداد الطالب:

-. حمايدي فاروق

السنة الجامعية 2014/2015

ملاحظة : هذه المعلومات لا تستخدم إلا لأغراض علمية.

نموذج استمارة

المحور الأول: من أجل الحصول على معلومات حول الأسرة (اقتصادي، اجتماعي) (من السؤال 1 إلى 8).

السؤال رقم (01): سن أفراد العائلة؟

10-1  20-11  31-40  41-51  أكبر من 51

السؤال رقم (02): عدد الأسر في المسكن؟

أسرة واحدة  أسرتين

- السؤال رقم (03): نشاط أفراد العائلة؟

عدد العاملين  عدد المتقاعدين  عدد المتعلمين  عدد البطالين

- السؤال رقم (04): المستوى التعليمي للعائلة؟

ابتدائي  متوسط  ثانوي  جامعي  تكوين مهني

- السؤال رقم (05): مكان الإقامة سابقاً؟

داخل المدينة  خارج المدينة  خارج البلدية

- السؤال رقم (06): نوع المسكن السابق؟

سكن فردي  سكن جماعي  سكن نصف جماعي

- السؤال رقم (07): تاريخ الانتقال إلى الحي؟

.....

- السؤال رقم (08): سبب الانتقال إلى الحي؟

استفادة من سكن اجتماعي  شراء سكن اجتماعي  كراء مسكن

المحور الثاني: من أجل الحصول على معلومات حول حالة المسكن (من السؤال 9 إلى 10).

- السؤال رقم (09): حالة المسكن؟

جيدة  متوسطة  سيئة

- السؤال رقم (10): التعديل في المسكن :

نعم  لا

نوع التعديل : 1- التعديل داخل المنزل  2- تعديل على الواجهة

أسباب التعديل: 1- المساحة ضئيلة  2- عدد الغرف غير مناسب  3- تصميم غير مناسب   
المحور الثالث: من أجل تحديد أسباب تدهور الحي (من السؤال 11 إلى 16).

- السؤال رقم (11): هل أنتم راضون عن حيكم ؟

نعم  لا

- السؤال رقم (12): في نهاية العمل أو في نهاية الأسبوع أين تمضون وقتكم ؟

في عطلة الأسبوع، هل تبقون في الحي  بعد نهاية العمل، هل تمضون وقتكم في الحي

- السؤال رقم (13): هل تعتقدون أن حيكم نظيف وجميل ؟

نعم  لا

- السؤال رقم (14): هل شاركتكم في أدوات التهيئة والتعمير؟

نعم  لا

- السؤال رقم (15): هل تقومون بشراء حاجاتكم من حيكم ؟

نعم  لا

- السؤال رقم (16): الإقامة في العمارة الجماعية ؟

نعم  لا  نسبيا

المراجع

## المراجع باللغة العربية :

### الكتب باللغة العربية :

- بن يوسف إبراهيم: إشكالية العمران والمشروع الإسلامي : ، مطبعة أبو داود ، الحراش ، الجزائر ، 1992.
- عبد الباقي إبراهيم :تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة، طبعة مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية، مصر الجديدة، مصر، 1986 ، ص 140.
- محمد الهادي لعروق: مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1984.

### المذكرات والأطروحات بالعربية :

- جمال دحدوح : تسيير الفضاءات الحضرية في السكنات الجماعية الاجتماعية\_ دراسة حالة المسيلة ، لنيل شهادة ماجستير ، جامعة المسيلة 2001 .
  - حاجي محمد : مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني ، حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية جامعة بسكرة،الجزائر :2008،2007..
  - ذيب بلقاسم: أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة: دكتوراه دولة، تحت إشراف: أ.د زربي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001
  - فايد بشير : السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدن ، ،جامعة المسيلة ،2008\_2009.
  - مريس عمارة :دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة المسيلة ،2010-2011 .
- المجلات ، الملتقيات والبحوث والقوانين :

❖ التعليق العام الرابع للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية:الحق في السكن الملائم.

- عبد الباقي ابراهيم : تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة، طبعة مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية، مصر الجديدة،، مصر، 1986 ، ص ص 139 140.

❖ الفقرة 1 من المادة 6 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، (الدورة السادسة عشرة للجنة، وثيقة الأمم المتحدة، 1.

❖ مجلة المدينة العربية. العدد 04، يونيو، 1986.

❖ مجلة الأفاق العدد 06، 2002

❖ مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية الجلفة: تقرير : الوضعية الفيزيائية للبرامج السكنية لغاية 28-03-2011،

❖ وثيقة من مديرية السكن حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية .

#### مواقع انترنت :

- موقع الجلفة انفو : [www.djelfa.info](http://www.djelfa.info)

- موقع شبكة المهندسين العرب : [www.arab-eng.org](http://www.arab-eng.org)

- مجمع عمران نت : [www.omran.net](http://www.omran.net)

#### المراجع باللغة الأجنبية :

- Benmatti (nadir- Abdullah) **l'habitat du tiers monde**, cas de l'Algérie ,Ed SNED, Alger 1982 .
- CHalas (Yves), **vers un nouvel urbanisme faire la ville comment ? Pour qui ? Ed La documentation française**, paris 1996.
- PATRICELANCO: "**le financement del'habitatsocail**".Revuefrançais, **definancespupliques.France**.1993.
- PIERRE LABORDE: **Les espaces urbaines dans le monde. Collection Nathan université**. France,1992.
- PIERRE MERLIN ET FRANÇOISE CHOAY: **dictionnaire d'urbanisme** ,1996 .

- Rachid Hammidou: *Le logement un déficit, édition E.NA.L.8, Alger, 1989.*

الكتب باللغة الأجنبية :

المذكرات والأطروحات باللغة الأجنبية :

- FILALI MOHAMED: Le décalage entre le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale`mutations sociales et transformations spatiales` cas des logements sociaux locatifs à la ville d el oued, thèse magister, Biskra, 2006.
- Khalfallah Boudjema, **Analyse du problème de la faiblesse de production de logements en Algérie**, cas de M'sila, thèse de magister, 1991

المجلات ، الملتقيات والبحوث والقوانين باللغة الأجنبية :

- C.R.A, **Les cahiers de la recherche architecturale**, L'immeuble, Edition Parenthèse, n 22, 1er trim.1987.
- PATRICELANCO: **"le financement del'habitat social"**.Revue française, **definances publiques.France**.1993.
- REVUE CONSTRUIRE: N°25, **Les données réglementaires de l'acte de bâtir**, édition C.N.A.T, Alger, 1987.

الفهارس

## فهرس العام

الصفحة	العنوان
01	مقدمة عامة
<b>الفصل التمهيدي.....مدخل عام</b>	
03	1-الاشكالية
04	2-الفرضيات
04	3-الهدف من الدراسة
04	4-أسباب اختيار الموضوع
05	5-المنهجية و الأدوات المستعملة
06	6-محتوى البحث
<b>الفصل الاول.....الاطار العام للسكن ومسار انتاجه في الجزائر.</b>	
07	تمهيد
<b>أطر ومفاهيم عامة حول السكن</b>	
08	<b>1-مفاهيم حول السكن</b>
08	مفاهيم عامة
09	المعايير والأدوات التقنية التي يخضع لها السكن
10	<b>2- الحق في السكن والاحتياجات له</b>
10	الحق في السكن
10	مفهوم الكفاية فيما يتعلق بالحق في السكن
11	الاحتياجات السكنية
14	<b>3-السياسة السكنية في الجزائر</b>
14	تعريف السياسة السكنية
15	أدوات أو آليات السياسة السكنية

16	أهداف السياسة السكنية
18	أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية
20	4-الحضيرة السكنية في الجزائر
20	5-مسار الساسة السكنية في الجزائر
20	السياسات السكنية المنتهجة في العهد الاستعماري
21	السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال
25	6-برامج السكن
25	السكن الاجتماعي
27	السكن الترقوي
27	7-الوضعية الحالية و الآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر
27	مشكل السكن مازال قائما
29	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني.....السكن الاجتماعي في الجزائر</b>	
30	تمهيد
31	1-السكن الاجتماعي الجماعي
31	تعريفه
31	خصوصياته
31	العوامل المحددة لشكل السكن الاجتماعي الجماعي واشكاله الرئيسية
32	2-أنواع السكن الاجتماعي في الجزائر
33	3-عوامل انجاز السكن الاجتماعي الجماعي
33	العوامل الرئيسية لانجاز السكنات
34	العوامل المكملة لانجاز السكنات
34	4-سياسة السكن الاجتماعي في الجزائر
34	تخطيط السكن الاجتماعي في الجزائر

40	تسيير السكن الاجتماعي الجماعي
42	تمويل السكن الاجتماعي الجماعي
44	5- المتدخلون في عملية انجاز السكن الاجتماعي الجماعي وملف الطلب وكيفية الحصول عليه
44	المتدخلون في عملية انجاز السكن الاجتماعي الجماعي
47	كيفية الحصول على السكن الاجتماعي
47	ملف طلب سكن اجتماعي
48	6-مدى نجاعة السكن الاجتماعي الجماعي في معالجة إشكالية السكن
49	7-العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي ومزاياه وعيوبه
49	العوامل المؤثرة على السكن الاجتماعي الجماعي
51	مزايا و عيوب السكن الاجتماعي الجماعي
53	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث.....تقديم مدينة الجلفة</b>	
54	مدخل
55	1-دراسة الموقع
55	الموقع
57	2-الدراسة العمرانية
57	لمحة تاريخية
57	مراحل النمو لمدينة الجلفة
65	3-الدراسة الطبيعية
65	دراسة الموضع
67	دراسة المناخ
68	خلاصة
69	4-الدراسة السكانية و الاقتصادية

69	النمو السكاني وأسبابه
70	الزيادة الطبيعية للسكان
71	الكثافة السكانية
73	بنية السكان حسب العمر والجنس
74	بنية الوظيفة للسكان
75	<b>5-الدراسة السكنية</b>
75	تطور الحضيرة السكنية بالمدينة
76	حالة السكنات وتوزيعها
79	الانماط التي تميزها في السكن
82	<b>6-واقع مدينة الجلفة في ظل سياسة السكن الاجتماعي: (2005-2011)</b>
82	المخطط الخماسي 2005-2009
85	المخطط الخماسي 2010-2014
86	خلاصة الفصل
<b>الفصل الرابع.....الدراسة التحليلية للحي</b>	
87	مدخل
88	<b>1-تقديم الحي</b>
88	موقع الحي وحدوده
88	مراحل إنجاز الحي
91	مساحة الحي ( المبنية والغير مبنية):
94	الاستنتاج
94	<b>2-البنية العمرانية للحي</b>
95	توزع العمارات
97	<b>3-دراسة المسكن</b>
97	الواجهات

99	التجهيزات
101	4-الاطار الغير مبني
106	الاثاث العمراني والشبكات المختلفة
108	تأثير العوامل الاجتماعية على المجال الحضري
109	5-دراسة الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان الحي
109	إعداد وسائل البحث
109	تحليل المعطيات
118	خلاصة الفصل
119	6-الاقتراحات والتوصيات
123	الخاتمة
	الملاحق
	الفهارس
	قائمة المراجع

## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
56	موقع المدينة بالنسبة للولاية	01
59	مدينة الجلفة من 1852-1954	02
61	مرحلة ما بين 1954-1962	03
62	مرحلة ما بين 1962-1974	04
63	مرحلة ما بين 1974-1990	05
64	مرحلة من 1990 الى يومنا هذا	06
72	كثافة سكانية لمدينة الجلفة	07
81	نمط السكن في المدينة	08
89	موقع الحي بالنسبة للمدينة	09
90	المحيط المجاور للحي	10
92	الاطار المني و الاطار غير المني	11
96	تموضع العمارات والوحدات السكنية	12
100	التجهيزات والانشطة التجارية بالحي	13
102	منافذ الحي ومداخل العمارات	14
104	الطرق و مواقف السيارات	15

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
77	السكن الأوروبي بمدينة الجلفة	01
77	السكن التقليدي بوسط المدينة	02
77	السكن الفوضوي بمدينة الجلفة	03
78	السكن الجماعي حي بجرارة بمدينة الجلفة	04
78	السكن الجماعي حي بلبيض بمدينة الجلفة	05

88	حي سليمان عميرات	06
88	الطريق الوطني رقم 46	07
97	مدخل العمارة	08
97	صندوق السلام	09
98	التغييرات على مستوى الشرفات	10
98	التغييرات على مستوى الواجهات	11
103	عدم استغلال مواقف السيارات	12
103	حالة الطرقات بالحي	13
103	الارصفة بالحي	14
105	اماكن تجمع الكبار	15
105	اماكن لعب الاطفال	16
105	حالة المساحات الخضراء في الحي	17
106	مرور السيارات على الارصفة واستعمالها كمنافذ	18
106	حالة حاويات القمامة داخل الحي	19
107	حالة الانارة العمومية	20
107	تراكم مياه الامطار	21
108	غلق الشرفات واستغلال مساحات الشرف لأغراض أخرى	22
108	تحويل الشرفة الى مطبخ	23

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
36	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1990 - 1994	01
37	تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996 - 1999	02
38	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 - 2000	03
39	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 - 2002 .	04
43	معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة الممتدة من 1990-1994	05

67	معدل التساقط الشهري خلال فصول السنة	06
67	مدى حرارية المنطقة	07
69	تطور السكان ما بين 1966-2009	08
70	مدينة الجلفة-عدد المواليد وعدد الوفيات خلال الفترة الممتدة من 1995-2008	09
73	تركيبة السكان حسب العمر والجنس	10
74	البنية الوظيفية لسكان مدينة الجلفة (2009)	11
76	تطور السكن في مدينة الجلفة (1977 - 2009)	12
80	تطور مختلف أنواع السكن بمدينة الجلفة	13
82	نصيب الجلفة من المخطط الخماسي (2005-2009) الشطر الأول.	14
83	نصيب الجلفة من المخطط الخماسي 2005-2009 الشطر الثاني.	15
83	نصيب الجلفة من المخطط الخماسي 2005-2009 الشطر الثالث.	16
83	نصيب الجلفة من البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا	17
84	نصيب الجلفة برامج في إطار القضاء على السكن الهش	18
85	نصيب الجلفة شطر 2010-2011 المخطط الخماسي 2010-2014	19
91	توزيع مساحة الحي	20
93	انماط العمارات	21
93	انواع الفضاءات الحضرية ومساحاتها	22
109	الفئات العمرية للعيينة المدروسة	23
110	عدد الاسر في المسكن	24
111	يبيّن نشاط افراد العائلة	25
111	المستوى التعليمي للعائلة	26
112	مكان الإقامة سابقا	27
112	نوع المسكن السابق	28
113	سبب الانتقال الى الحي	29
113	حالة المسكن	30
114	التعديل في المسكن	31
115	الرضا عن الحي	32

116	في نهاية العمل أو في نهاية الأسبوع أين تمضون وقتكم	33
116	نظافة وجمال الحي	34
116	المشاركة في أدوات التهيئة والتعمير	35
117	شراء الحاجيات من الحي	36
117	الرضى على الإقامة في العمارة الجماعية	37

## فهرس الاشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
68	أعمدة بيانية توضح العلاقة بين التساقط والحرارة	01
69	منحى بياني يوضح تطور السكان	02
71	أعمدة بيانية توضح الزيادة الطبيعية في مدينة الجلفة ما بين 1995-2008	03
74	أعمدة بيانية توضح تركيبة السكان حسب العمر والجنس	04
75	اعمدة بيانية توضح البنية الوظيفية لسكان مدينة الجلفة (1998 - 2009)	05
76	اعمدة بيانية توضح تطور السكنات في مدينة الجلفة	06
80	اعمدة بيانية توضح تطور السكنات في مدينة الجلفة	07
83	دائرة نسبية توضح برامج السكن الاجتماعي "المخطط الخماسي 2005-2009"	08
84	دائرة نسبية توضح البرامج الرامية لتنمية الهضاب العليا	09
84	دائرة نسبية توضح برامج في إطار القضاء على السكن الهش	10
85	دائرة نسبية توضح برامج شطر 2010-2011 من المخطط الخماسي 2010-2014 مقارنة بباقي المدن	11
91	دائرة نسبية توضح نسب توزيع المساحات في الحي	12
93	دائرة نسبية توضح نسب الفضاءات الحضرية	13
103	أعمدة بيانية توضح نسب حالة الطرق والارصفة	14
107	أعمدة بيانية توضح نسبة حالة الانارة	15

107	أعمدة بيانية توضح نسبة التوصيل بالشبكات	16
110	أعمدة بيانية توضح نسب الفئات العمرية للعينة المدروسة	17
110	دائرة نسبية توضح عدد الأسر في المسكن	18
111	أعمدة بيانية توضح المستوى التعليمي للعائلة	19
112	دائرة نسبية توضح مكان الإقامة سابقا	20
112	دائرة نسبية توضح نوع المسكن السابق	21
113	دائرة نسبية توضح سبب الانتقال إلى الحي	22
113	أعمدة بيانية توضح حالة المسكن	23
115	دائرة نسبية توضح التعديل في المسكن	24
115	دائرة نسبية توضح نوع التعديل	25
115	دائرة نسبية توضح حالة المسكن	26
115	أعمدة بيانية توضح نسبة رضا السكان عن حيهم	27
116	أعمدة بيانية توضح نسبة المشاركة في أدوات التهيئة	28
117	أعمدة بيانية توضح نسبة شراء الحاجيات من الحي	29
117	أعمدة بيانية توضح نسبة الرضى على الإقامة في العمارة الجماعية	30

## فهرس المخططات

06	السياسة السكنية في الجزائر دراسة حالة السكن الاجتماعي بالجلفة	01
41	عملية تسيير السكن الاجتماعي الجماعي	02
43	يبين التركيبة المالية للسكن الترقوي المدعم	03
46	المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الجماعي	04

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## ملخص :

من خلال ما سبق ذكره والوصول إليه من دراسة في هذا الموضوع ، أن الجزائر لم تعطي اهتمام لقطاع السكن بعد الاستقلال وأعطت اهتمام لقطاعات أخرى كقطاع الصناعة ضمانة أن السكنات التي تركها الاستعمار تفي بالغرض غير أنه بسبب النمو الديمغرافي الكبير والنزوح الريفي بدأت أزمة السكن في الجزائر تتعقد فكان على السلطات اتخاذ اجراءات مختلفة لانعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية منها السكن الاجتماعي الذي أخذ حصة الأسد من المشاريع المنجزة خلال السنوات الأخيرة، إلا أن هذا النوع من السكن عرف تدهور كبير على مستوى مجاله السكني سواء داخلي (خلية+الواجهات) او على مستوى الخارجي بسبب عدم اهتمام السلطات والتي كان همها الوحيد اسكان اكبر عدد من السكان في أقل مساحة عقارية ممكنة دون مراعات الشروط والخصوصيات ومتطلبات السكان.

## الكلمات المفتاحية :

السياسة السكنية في الجزائر ،السكن الاجتماعي الجماعي ، مدينة الجلفة ، التخطيط والتصميم.