الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

مـــذكرة تخرج مكملة لنيل

شهـــادة ماستر

العـــــنوان

السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن
دراسة حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج.

إعداد الطالب:

❖ **زعموش جمال.**

إشراف الأستاذ:

❖ **صغيري جمال.**

السنة الجامعية: 2014–2015

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أعانني وأمدني بالقوة والصبر لإتمام هذا العمل المتواضع

فما كان لشيء أن يجري في ملكه إلا بمشيئته جل شأنه

﴿إنما أمره إذا أراد شيئًا أن يقول له كن فيكون﴾ سورة يس الآية 82.

فالحمد لله أوله وآخره.

يسعدني أن أتقدم بجزيل شكري وتقديري وامتناني وعرفاني الجميل إلى الأستاذ المشرف **صغيري جمال** لما أسداه لي من توجيهات قيمة والتشجيع المستمر على انجاز هذا البحث، كان له أكبر الأثر في إنجاز هذا العمل.

كما لا ننسى الأستاذ حاجي محمد الذي أعانني في إنجاز هذا العمل المتواضع.

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرة الذين قبلوا وتحملوا عناء قراءة ومناقشة هذا البحث.

وأخيرا أشكر كل من ساعدني من قريب ومن بعيد على انجاز هذا العمل.

الإهداء

بسم الله والحمد لله والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى من قرن الله عز وجل اسمه باسمها من فوق سبع طباق وأوصى ببرها من سابع سماء، ووضع أعزّ ما نطلب تحت قدميها، إلى العطاء الذي يفيض بلا حدود، إلى رمز يمثل الكفاءة والخلود، إلى من علّمتني أبجدية الحروف، إلى من علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف، إلى أعز وأغلى ما في الكون

"أمي الحبيبة".

إلى من كان سببا في وجودي، إلى من بذل النفس والنفيس من أجل إسعادي، إلى من أعتبره قدوتي في الحياة وزادي، إلى العزيز

"أبي الحبيب".

إلى إخوتي وأخواتي وكل أفراد عائلتي، إلى كل الأصدقاء.

إلى زميلاتي وزملائي في الدراسة.

جبار

SbC 031 000 865

الفهارس

الفهرس العام.

فهرس الجداول.

فهرس الأشكال والمخططات والرسوم البيانية.

فهرس الصور.

الفهرس العام.

مقدمة عامة.....**أ-ب**

الفصل التمهيدي: مدخل عام.

1- الإشكالية..... 26
2- الفرضيات..... 29
3- أهداف الدراسة..... 30
3-1- الهدف الرئيسي..... 30
3-2- الأهداف الثانوية..... 30
4- أسباب اختيار الموضوع..... 30
4-1- موضوع البحث..... 30
4-2- نوع السكن (السكن الاجتماعي التساهمي)..... 30
4-3- الحي..... 30
5- المنهجية المتبعة ووسائل البحث..... 30
5-1- المخططات والوثائق المكتوبة..... 31
5-2- الملاحظة..... 31
5-3- الاستمارة والاستبيان..... 31
5-4- عينة الدراسة..... 31
6- هيكلة الدراسة..... 32

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة.

تمهيد..... 34
I- مفاهيم عامة حول السكن..... 34
I-1- ماهية السكن..... 34
I-1-1- مفهوم السكن..... 34
I-1-2- مفهوم المسكن..... 34

I-1-3- الاحتياجات السكنية 35
I-1-4- الشروط الأساسية للمسكن 35
I-2- مفهوم التمويل السكني 36
I-3- تعريف السياسة السكنية 36
I-4- الإسكان 36
I-5- الإعانات 36
I-6- مفهوم التخطيط السكني 37
I-7- التسيير 37
I-8- تعريف العقار 37
I-9- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر 37
I-9-1- المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية 38
I-9-2- المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية 38
I-9-3- مخطط التهيئة الولائي 38
I-9-4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 38
I-9-5- مخطط شغل الأرض 39
I-10- أنماط السكن 39
I-10-1- السكن الفردي 39
I-10-2- السكن النصف جماعي 39
I-10-3- السكن الجماعي 39
I-11- برامج السكن 39
I-11-1- السكن الاجتماعي 39
I-11-1-1- السكن الريفي 40
I-11-1-2- السكن الاجتماعي الإيجاري 40
I-11-1-3- السكن التطوري 40
I-11-1-4- سكن البيع بالإيجار 40
I-11-1-5- السكن الاجتماعي التساهمي 40

I-11-1-6- السكن الترقوي المدعم 41
I-11-2- السكن الترقوي 41
I-12- الترقيات العقارية 42
I-12-1- أنواعها 42
II- مظاهر أزمة السكن في العالم 43
II-1- من العجز في السكنات إلى أزمة المدينة 43
II-1-1- الوضع غداة الثورة الصناعية 43
II-1-2- العجز في السكنات غداة الحرب العالمية الثانية وميلاد أزمة السكن 45
II-1-3- وضعية السكن في بلدان العالم الثالث 45
II-2- مخلفات أزمة السكن 46
II-2-1- المخلفات على المستوى الاجتماعي 47
II-2-2- المخلفات على المستوى الاقتصادي 47
II-3- العمارة والمجتمع 48
III- مراحل السياسة السكنية في الجزائر 50
III-1- السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات 50
III-1-1- وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية 50
III-1-1-1- السياسة السكنية في الجزائر أثناء الحقبة الاستعمارية 50
III-1-1-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال 51
III-1-1-2-1- المخطط الخماسي (1962-1966) 51
III-1-2- السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية 52
III-1-2-1- المخطط الثلاثي (1967-1969) 52
III-1-2-2- المخطط الرباعي الأول (1970-1973) 52
III-1-2-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) 53
III-1-2-4- المخطط الخماسي الأول (1980-1984) 54
III-1-2-5- المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) 54
III-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات 54

III-2-1- المخطط الخماسي (1990-1994) 54
III-2-2- المخطط الخماسي (1995-1999) 55
III-2-3- المخطط الخماسي (2000-2004) 55
III-2-4- المخطط الخماسي (2005-2009) 55
III-2-5- المخطط الخماسي (2010-2014) 55
III-3- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن 55
III-3-1- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن قبل الإصلاحات 55
III-3-2- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن بعد الإصلاحات 57
IV- السكن الاجتماعي التساهمي (المتدخلون، التمويل، الإنجاز، التسيير) 58
IV-1- الهيئات المتدخلة في تسيير السكن الاجتماعي التساهمي 58
IV-1-1- التخطيط 58
IV-1-1-1- مديرية البناء والتعمير 58
IV-1-1-2- لجنة التهيئة والتعمير 58
IV-1-2- العقار 59
IV-1-2-1- مديرية أملاك الدولة 59
IV-1-2-2- مديرية مسح الأراضي 59
IV-1-2-3- اللجنة التقنية الولائية 59
IV-1-3- التمويل 59
IV-1-3-1- الصندوق الوطني للسكن 59
IV-1-3-2- مساهمة المستفيد 60
IV-1-3-3- البنوك المتدخلة 60
IV-1-3-4- المرقين العمومين للسكن 60
IV-1-3-5- المرقين الخواص 61
IV-2- مراحل إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي 61
IV-2-1- تخطيطه 61
IV-2-2- تمويل السكن الاجتماعي التساهمي 63

IV-3- نموذج للتركيب المالي للسكن الترقوي المدعم 65
V- الدراسات السابقة..... 66
خلاصة الفصل..... 67

الفصل الثاني: تقديم مدينة برج بوعريريج.

تمهيد..... 69
I- تقديم الولاية..... 69
I-1- الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج 69
I-2- الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج..... 69
I-3- الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج 71
I-4- لمحة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج 72
II- الدراسة الطبيعية..... 72
II-1- التضاريس..... 72
II-2- المناخ 72
II-2-1- التساقط 73
II-2-2- الحرارة..... 73
II-2-3- الرياح..... 74
II-2-4- مصدر المياه 74
III- الدراسة العمرانية..... 75
III-1- المراحل التاريخية لتطور مدينة برج بوعريريج..... 75
III-1-1- المرحلة الأولى (مرحلة النشأة 750 ق.م- 248 م) 75
III-1-2- المرحلة الثانية (1840-1850) 76
III-1-3- المرحلة الثالثة (1850-1860) 77
III-1-4- المرحلة الرابعة (1860-1930) 78
III-1-5- المرحلة الخامسة (1930-1962) 79
III-1-6- المرحلة السادسة (1962-1994) 80

III-1-7- المرحلة السابعة (1994-2007) 81
III-1-8- المرحلة الثامنة (2007 إلى يومنا هذا) 82
III-2- استخدامات الأرض في مدينة برج بوعريريج حسب مخططات شغل الأراضي POS 83
III-2-1- القطاعات المعمرة SUR 83
III-2-2- القطاعات القابلة للتعمير SAU 83
III-2-3- قطاعات التعمير المستقبلي SUF 83
III-2-4- قطاع غير قابل للتعمير SNU 83
III-3- عوائق التوسع العمراني وأشكاله 85
III-3-1- عوائق التوسع لمدينة البرج 85
III-3-2- أشكال التوسع العمراني لمدينة البرج 86
IV- الدراسة السكانية والسكنية 88
IV-1- مراحل التطور السكاني 88
IV-1-1- المرحلة الأولى (1954-1966) 88
IV-1-2- المرحلة الثانية (1966-1977) 88
IV-1-3- المرحلة الثالثة (1977-1987) 88
IV-1-4- المرحلة الرابعة (1987-1998) 88
IV-1-5- المرحلة الخامسة (1998-2010) 88
IV-2- النمو السكاني في المدينة 88
IV-3- تطور الحظيرة السكنية 89
IV-4- التركيبة السكنية 90
IV-4-1- نوعية المساكن 90
IV-4-2- مميزات الحظيرة السكنية بالمدينة 90
IV-4-2-1- الأنماط السكنية 90
IV-4-2-2- الحالة الفيزيائية للمساكن 93
IV-5- السكن الجماعي لمدينة برج بوعريريج 93
IV-5-1- برنامج السكن الجماعي 94

IV-5-1-1- الشطر الأول 94
IV-5-1-2- الشطر الثاني 94
IV- 5-2- السكن التساهمي على مستوى الولاية 95
V- تقديرات عدد السكان والسكنات 95
V-1- التقدير المستقبلي للسكان 95
V-2- تقدير الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المساكن 96
V-2-1- الاحتياجات الحالية 2011 96
V-2-2- على المدى القريب 2016 96
V-2-3- على المدى المتوسط 2021 96
V-2-4- على المدى البعيد 2031 96
خلاصة الفصل 97

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لحي 300 مسكن تساهمي.

تمهيد 99
I- تقديم الحي 99
I-1- موقع الحي 99
II- المحيط المجاور 101
II-1- نمط السكنات بالمحيط المجاور 101
II-2- التجهيزات بالمحيط المجاور 101
III- المنافذ 103
IV- الإطار المبني والغير المبني 103
IV-1- الإطار المبني 105
IV-1-1- السكنات 105
IV-1-1-1- تموضع العمارات 105
IV-1-1-2- أنماط العمارات 106
IV-1-1-3- التغيرات التي طرأت على العمارات 107

IV-1-1-4- تحليل الخلايا السكنية 108
IV-1-1-4-1- نموذج رقم 01 108
IV-2- الإطار غير المبني 111
IV-2-1- الطرقات 112
IV-2-2- موقف السيارات 113
IV-2-3- الأرصفة 114
IV-2-4- المساحات الخضراء 115
IV-2-5- مساحة اللعب 117
IV-2-6- التأثيث العمراني 117
IV-2-7- أماكن رمي النفايات 118
IV-2-8- الشبكات المختلفة 118
IV-2-8-1-دراسة شبكة المياه الصالحة للشرب 118
IV-2-8-2-شبكة الغاز 119
IV-2-8-3-الإنارة العمومية 119
IV-2-8-4-شبكة الصرف الصحي 120
V- الدراسة التحليلية للحي بالاعتماد على الاستمارة 121
V-1- تحليل المعطيات 121
V-2- بيانات عامة وشخصية 121
V-3- بيانات خاصة بالسكن 126
خلاصة الفصل 132

نتائج الدراسة، الاقتراحات والتوصيات.

1- نتائج الدراسة 134
2- الاقتراحات والتوصيات 136
خاتمة عامة 139
المراجع .....
الملاحق .....

فهرس الجداول.

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
01	مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون و الجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954.	51
02	البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973	53
03	التوزيع الشهري والفصلي للتساقط ب: ملم.	73
04	التوزيع الشهري والفصلي للحرارة.	73
05	يبين القطاعات في المدينة.	83
06	تطور عدد سكان مدينة برج بوعريريج.	88
07	يبين التوقعات المستقبلية لسكان المدينة.	95
08	يبين الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المساكن.	96
09	مساحة الإطار المبني والغير مبني.	103
10	يبين الإطار المبني.	105
11	خصائص أصناف العمارات.	106
12	تحليل خلية سكنية قبل التدخل.	109
13	عناصر الإطار الغير مبني بعد التدخل.	110
14	تقسيم المساحات الخارجية ونسبها.	111
15	إجابات أفراد العينة للسؤال الأول.	121
16	إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني.	122
17	إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث.	122
18	إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع.	123
19	إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس.	123
20	إجابات أفراد العينة للسؤال السادس.	124
21	عدد الأفراد والأسر لحي 300 مسكن.	124
22	إجابات أفراد العينة للسؤال السابع.	125
23	إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن.	125
24	إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع.	126

25	إجابات أفراد العينة للسؤال العاشر.	126
26	إجابات أفراد العينة للسؤال الحادي عشر.	127
27	إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني عشر.	127
28	إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث عشر.	128
29	إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع عشر.	128
30	إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس عشر.	129
31	إجابات أفراد العينة للسؤال السادس عشر.	129
32	إجابات أفراد العينة للسؤال السابع عشر.	130
33	إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن عشر.	130
34	إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع عشر.	131
35	إجابات أفراد العينة للسؤال العشرون.	131

فهرس الأشكال.

رقم	العنوان	الصفحة
01	الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج.	70
02	الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج.	71
03	المرحلة الأولى.	75
04	المرحلة الثانية.	76
05	المرحلة الثالثة.	77
06	المرحلة الرابعة .	78
07	المرحلة الخامسة.	79
08	عوائق التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج.	85
09	مدى إضاءة أعمدة الإنارة.	119

فهرس المخططات.

رقم	العنوان	الصفحة
01	الهيكل العام للدراسة.	32
02	عملية تمويل السكن الاجتماعي التساهمي.	63
03	عملية تسيير السكنات الاجتماعية التساهمية.	64
04	يبين التركيبة المالية للسكن الترقوي المدعم.	65
05	المرحلة السادسة.	80
06	المرحلة السابعة.	81
07	المرحلة الثامنة.	82
08	تقسيم مدينة برج بوعريريج إلى قطاعات.	84
09	أشكال التوسع العمراني لمدينة البرج.	87
10	الأنماط السكنية لمدينة برج بوعريريج.	90
11	السكن الجماعي لمدينة برج بوعريريج.	94
12	توزيع السكن التساهمي بالمدينة.	95
13	موقع مخطط شغل الأرض رقم 03 من المدينة.	100
14	موقع الحي بالنسبة لمخطط شغل الأرض.	100
15	التجهيزات بالمحيط المجاور.	102
16	المنافذ.	103
17	الإطار المبني وغير المبني.	104
18	تموضع العمارات.	105
19	أنماط العمارات.	106
20	الطرقات والمواقف.	114
21	المساحات الخضراء ومساحات اللعب.	116
22	الشبكات المختلفة.	120

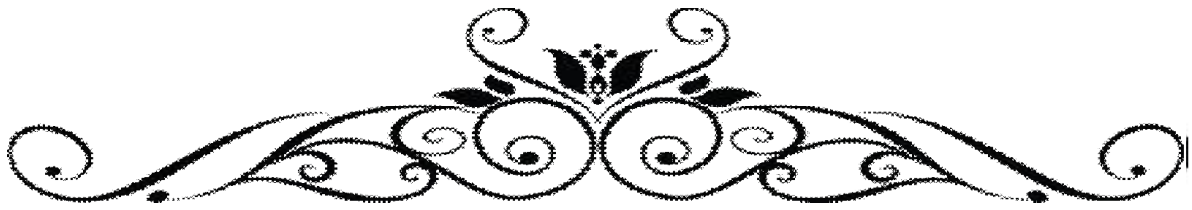
فهرس الرسوم البيانية.

رقم	العنوان	الصفحة
01	تطور الحظيرة السكنية.	89
02	التوزيع العام للمساكن حسب النمط.	92
03	الحالة الفيزيائية للمساكن.	93
04	الشطر الأول(2004-2009).	94
05	الشطر الأول(2004-2009).	94
06	نسب المساحات غير المبنية.	111
07	نسبة مساحة اللعب.	116
08	نسبة المساحات الخضراء.	116

فهرس الصور.

رقم الصورة	العنوان	الصفحة
01	نمط السكن الجماعي.	91
02	نمط السكن النصف جماعي.	91
03	نمط السكن الفردي.	92
04	تحويل محل تجاري إلى سكن.	107
05	التوسع على حساب الشرفات.	107
06	إضافة مدخل ثانوي.	107
07	رداءة الطلاءة.	107
08	توضح تغيير المدخل.	111
09	توضح تغيير باب الغرفة.	111
10	طريق أولي.	112
11	طريق ثانوي.	112
12	طريق ثالثي.	112
13	توضيح موقف مائل.	113
14	موقف عمودي.	113
15	أبعاد الرصيف.	115
16	حالة بعض الأرصفة.	115
17	غرس الأشجار على طول الطريق.	115
18	بعض المساحات الخضراء.	115
19	تحويل المساحات الخضراء إلى أماكن رمي النفايات.	117
20	تحويل المساحات الخضراء إلى أماكن اللعب.	117
21	لعب الأطفال في المساحات الخضراء.	117
22	لعب الأطفال في الطريق.	117
23	رمي النفايات في الأماكن غير المخصصة لها.	118

24	حاوية تجميع من الحجم الكبير	118
25	تسرب المياه في الطريق الثالثي.	118
26	تسرب في شبكة المياه الصالحة للشرب.	118
27	شبكة الغاز الموصولة بالمساكن.	119
28	عمود إنارة معطل.	119
29	حالة المجمعات.	120
30	وضعية بالوعة.	120



مقدمة

عامة

مقدمة عامة:

لقد عاش الإنسان على مر التاريخ في صراع دائم مع الطبيعة من أجل توفير الضرورات الحياتية لبقائه، فقد بدأ ملتقطا لكل ما يجده في الطبيعة من مأكولات وثمار برية جاهزة، ثم انتقل إلى استعمال بعض الوسائل والأدوات البسيطة للحصول على أكله في صيد بعض الحيوانات والطيور والأسماك...الخ.

لينتقل إلى مرحلة متقدمة بعد ما تمرس واكتسب الخبرة والتجربة، فاستقر في المناطق القريبة من السهول ومنابع المياه، ليزرع ما يحتاجه من غذاء، وهكذا كلما ازداد تحكما في التأثير على الطبيعة، كلما أنتج أكثر وكلما تنوعت وتعددت حاجاته.

ونفس الشيء بالنسبة للمسكن، حيث لجأ الإنسان في البداية للاحتماء من قساوة الطبيعة وشراسة الحيوانات المتوحشة، بالمغارات والكهوف الجاهزة، التي يجدها على المرتفعات وفي سفوح الجبال...إلى أن توصل إلى صناعة هذه البيوت والملاجئ بنفسه، ثم أخذ يطورها مع مر الزمن.[1]

ومع هذا التطور الملحوظ ظهرت العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، حيث أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراحات الكافية لمعالجة هذا الموضوع.[2]

إن للحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار لدليل قاطع لما ذهب إليه "Benmatti"*، حيث العجز المسجل فيما يخص إنجاز السكنات نظرا لعدم توافق الطلب مع الإمكانيات المتوفرة،كان من الضروري البحث عن نماذج جديدة يراعى فيها عاملين أساسين (مدة وتكلفة الإنجاز)، فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض، فللنمو الديمغرافي الأثر الجلي في توسع المجال السكني لتلبية الطلب المتزايد على السكنات والتجهيزات المرافقة لها، غير أن الوتيرة السريعة له في هذه الفترة عجلت بظهور نماذج سكنية جديدة ميزت أغلب الأنسجة العمرانية للمدن الصناعية في بادئ الأمر ثم لتشمل باقي مدن العالم خاصة دول العالم الثالث في الفترة التي تلت

* Benmatti (nadir-Abdullah), l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, Ed SNED.

[1] محمد عزوز، مشكلات الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، دفعة 2006، ص 01.

[2] صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، دفعة 2009، ص 13.

الحرب العالمية الثانية، وفي هذا السياق يرجع عبد الله نذير بن ماطي بأن أزمة السكن ناتجة عن الفارق المسجل بين وتيرتي النمو الديموغرافي ومثيله الاقتصادي، وعدم توافق المنتوج مع طموحات السكان (الجانب الكمي والنوعي).[1]

لقد جعلت الجزائر من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرتها مختلف الحكومات المتعاقبة، وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية، الاقتصادية والسياسية التي شهدتها منذ استقلالها إلى تفطن الدولة بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال وعلى أي صعيد ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال السكن والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، ومن بين هذه السياسات صيغة السكن التساهمي والتي نحن بصدد دراستها، وحتى نلم بجوانب الموضوع خدمة للغرض العام للبحث، قمنا بتقسيم الدراسة المعنونة بـ: **" السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن "** إلى قسم نظري وأخر ميداني، يضمان ثلاثة فصول اثنان في القسم النظري وفصل في القسم الميداني.

ففي الفصل التمهيدي المعنون بـ: **" مدخل عام "**حاولنا إبراز الإشكالية المطروحة للدراسة وتحديد الفرضيات المنطلق منها، أسباب اختيار الموضوع، الأهداف التي نسع للوصول إليها، بالإضافة إلى المنهجية المتبعة في البحث العلمي ثم الهيكلة العامة للدراسة.

أما الفصل الأول فقد أخذ عنوان **" الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة "**تطرقنا فيه إلى المفاهيم الأساسية التي ارتكزت عليها الدراسة، مظاهر أزمة السكن في العالم، ثم تناولنا مراحل السياسة السكنية في الجزائر، بعد ذلك تطرقنا إلى السكن الاجتماعي التساهمي (المتدخلون، التمويل، الانجاز، التسيير)، ثم الدراسات السابقة.

أما الفصل الثاني الذي يمثل بداية القسم الميداني يدور حول **" تقديم مدينة برج بوعريريج "**تناولنا فيه موقع مدينة برج بوعريريج، نبذة تاريخية حول نشأتها، مراحل تطورها والدراسة الطبيعية، السكنية، السكانية، فمراحل التطور السكاني والحظيرة السكنية، ثم التركيبة السكنية.

وفي الفصل الثالث تم التطرق إلى تحليل السكن التساهمي في المدينة بأخذ نموذج (حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج).

وفي الأخير تم تفريغ البيانات والمعلومات المستسقاة من الميدان وتحليلها واستخلاص نتائج الدراسة، ثم طرح اقتراحات وتوصيات لمعالجة الإشكال المطروح، بعد ذلك الخاتمة العامة وقائمة المراجع المعتمد عليها، وأخيرا الملاحق.

[1] Benmatti (nadir-Abdullah), l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, Ed SNED, Alger, 1982, p10.

الفصل التمهيدي: مدخل عام

1- الإشكالية.

2-الفرضيات.

3-أهداف الدراسة.

4-أسباب اختيار الموضوع.

5-المنهجية المتبعة و وسائل البحث.

1- الإشكالية:

شهد السكن بصفة عامة والسكن الحضري بصفة خاصة تغيرات كبيرة عبر تاريخ الوجود البشري تبعا للتغيرات التي عرفتها الحياة الاجتماعية، وفقا 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 تتعدى الإطار الضيق الذي ميز المجتمعات الأولى-المتمثل في المأوى- إلى احتياج اجتماعي أساسي، حيث يرتبط المسكن بالحي والحي بالمدينة إذ يشكل المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية.[1]

يعتبر ميلاد الثورة الصناعية حدثا هاما في تاريخ الإنسانية لما أفرزته من تطورات واكتشافات لم يشهد لها مثيل، مست جل الميادين، هذا من جهة، أما من جهة ثانية فقد كانت سببا مباشرا في تدني البيئة الاجتماعية والاقتصادية في المدن والأرياف على حد سواء، من خلال اتساع الهوة بين الريف والمدينة التي كانت تربطهما علاقة تكاملية، فقد نمت وتطورت المدن عن طريق الأرياف في بادئ الأمر فاستقطبت اليد العاملة منه وبعدها توسعت على حسابه.

ومن أهم مخلفات هذه الوضعية التي شهدتها المدن الصناعية الأوروبية إشكالية السكن وتدني ظروف المعيشة داخل المدن، مما أثار اهتمام الباحثين في مجال العمارة والعمران نذكر منهم: إبنزرهوارد والمدينة الحدائقية في إنجلترا، لوكوربييزيه والمدينة الإشعاعية في فرنسا، فرانك لويود رابت في أمريكا وغيرهم...الخ، غير أن ما يعرف بالمؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة "**CIAM**" وما خلص إليه يشكل خطوة هامة في إعادة التفكير في رسم مخطط المدينة على ضوء الوضعية الحالية من جراء التغيرات التي أفرزتها الثورة الصناعية.

فلما كان السكن الإشكال والحاجة الملحة الأولى التي أفرزتها الثورة الصناعية وما تمخض عنها من تطور حضري، فكان موضوع السكن الموضوع الرئيسي لمختلف المؤتمرين، إذ تم التطرق إلى أن السكن حاجة اجتماعية يراعى فيه توفير الحاجات الأساسية للمستعمل كالتشميس، التهوية والإضاءة وتحديد الشروط الدنيا لتحقيق مجال حيوي خاصة بالنسبة للطبقة العاملة (الطبقة الكادحة اقتصاديا) إذ لا يمكن لوضعها الاقتصادي من الحصول على مسكن لائق بالاعتماد على قدراتها الفردية، مما أوجب ضرورة تدخل السلطات العمومية فتم اعتماد السكن الجماعي الذي يضمن الحد الأدنى من شروط الحياة الإنسانية...مع اعتماد المرافق المصاحبة للسكن ومن هنا تم تخطي إشكالية المجال المبني إلى إشكالية مجال الحي الأكثر تعقيدا.[2]

إن للحرب العالمية الثانية السبب الأكبر في ميلاد أزمة السكن في أوروبامن خلال ما خلفته من دمار وخراب لحق بجل البنى العمرانية، فطفت على السطح أزمة السكن في جل الدول الأوروبية، هذا ألزم هذه الدول

---

[1] بن يوسف إبراهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، الحراش-الجزائر، 1994، ص 94.

[2] حاجي محمد، مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، دفعة 2006، ص 50.

على البحث عن نماذج جديدة للسكن الجماعي يراعى فيها عاملين أساسين مدة وتكلفة الإنجاز فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض (les grandes ensembles).

لكن وللأسف فقد أصبحت هذه التجمعات بؤرا لكل أنواع التهميش، الحرمان، البؤس والشقاء نظرا لعدم توافقها واستجابتها للحاجات الإنسانية لسكان تلك التجمعات، يرجع هذا إلى الهوة الموجودة بين أبعاد التخطيط لإنتاج الإطار المعيشي والواقع الاجتماعي الذي يتمثل في نمط معيشة السكان التي بدورها تعود إلى تجاهل أو إهمال بعض الاحتياجات الإنسانية مما قلص من مفهوم ودور السكن إلى أحد مكوناته المتمثل في المسكن، وبعد أن كانت تعتبر هذه التجمعات الكبرى منتوجا معماريا وعمرانيا حديثا يساير التقدم والرقي الحاصل حتى أصبحت تشكل أزمة حادة في السكن بعد عشريتين من اعتمادها، وبالتالي الانتقال من حل لأزمة السكنات إلى خلق أزمة السكن إلى خلق أزمة داخل المدينة، ففي منتصف التسعينات، هذه التجمعات الكبرى والمدن الجديدة تتجلى على أنها المشكل الرئيسي للمجتمع الفرنسي...مثل تجمع سارسيل شمال باريس الذي يعبر عن تدني شروط الحياة في هذه التجمعات.

وهذا ما تطرق بن ماطي إليه في حديثه عن وضعية الدول المتقدمة، إذ أقر على أنها الانتقال من أزمة السكنات بعد الحرب العالمية الثانية (إلى أزمة السكن) بعد عشريتين تقريبا من القضاء على العجز الكمي، أي من الاستجابة للجانب الكمي إلى عدم توافق المنتوج وطموحات السكان الذي يمثل الجانب النوعي.

تعيش بلدان العالم الثالث أزمة السكن بتعقيداتها كمعضلة بوجهين مختلفين مقارنة بالبلدان الصناعية، فإن استطاعت البلدان الصناعية تخطي هاجس العجز الكمي في عدد المساكن ببلوغ التوازن بين العرض والطلب فانحصرت أزمة السكن في الجانب النوعي، فبلدان العالم الثالث تتخبط في العجز الكمي الذي هيمن عن الجانب النوعي للسكن نتيجة النمو الديموغرافي السريع من جهة والوضع الذي ورثته من الحقبة الاستعمارية من جهة أخرى خاصة ما تعلق بالعجز الكبير في عدد السكنات.

فجاءت نماذج سكنية موحدة (السكنات الاجتماعية الجماعية) تستجيب وفقط للحاجات البيولوجية الإنسانية متجاهلة الفوارق الناتجة عن اختلاف وتنوع الحاجات الإنسانية الأخرى المذكورة سابقا، محدثة هوة وانفصالا بين النماذج التقليدية المحلية المميزة لمجتمعات هذه البلدان، فإسكان أكبر عدد ممكن بأقل التكاليف القاعدة السائدة المعتمدة من طرف سلطات هذه البلدان فأصبحت نماذج السكنات لا ترتقي إلا أن تكون أكثر من ملجأ[1].

ومعرفة مدى نجاعة هذه النماذج يدرك فقط بمرور الوقت، فإن كان هم طالبي السكن من الطبقة المحرومة الحصول على مأوى في بادئ الأمر، فإن طموحه بعد ذلك هو تحسين هذا الإطار، في حالة تحسن ظروفه المادية بمغادرتهم لأحيائهم بالسعي في تملك مسكن فردي، أما إذا لم تسمح له ظروفه المادية بذلك فإن التعبير عن عدم الرضا يمكن إدراكه بالتغيرات الحاصلة في المجال السكني محاولا تكيفه مع حاجاته.

[1] حاجي محمد، مرجع سابق، ص 52.

وتعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبرى التي عرفت الاستيطان التركي كمدينتي الجزائر العاصمة، قسنطينة وغيرهما.[1]

ولقد تفاقمت هذه الظاهرة بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية (ديمغرافية) كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة، ومستوى المعيشة من جهة أخرى، ومثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، حيث كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق لكنها لم تستطع تلبية حاجيات المواطن في إيجاد المسكن اللائق لغياب خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة ومحكمة، وفي ظل تفاقم المشكلة انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية متعاقبة تختلف في أنماطها وطرق تمويلها وتسييرها حسب الفئات الموجهة إليها ومنها سياسة السكن الاجتماعي الموضح في المرسوم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 والموجه إلى الأسر ضعيفة المداخيل، حيث يكون الإنجاز على عاتق الدولة وهذا ما أثقل كاهل السلطات العمومية التي لم تتحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية، ليسند عبء تمويلها فيما بعد إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.[2]

ليتم بعدها تبني برنامج جديد للسكن والمتمثل في برنامج السكنات التطورية (التساهمية-المساعدة-الترقوية ذات الطابع الاجتماعي) ابتداء من سنة 1995، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، وهو موجه للعائلات ذات الدخل المتوسط غير أن هذه الصيغة لم تلقى الرواج المتوقع إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن، حيث ونظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري نتيجة تدهور قدرته الشرائية لم يتمكن هذا الأخير من الإتمام حتى أن الكثير منها بقي شاغرا ومهجورا والبعض الأخر أصبح يشبه البيوت القصدرية نظرا لعدم إتمام إنجازه بالمواصفات المقبولة.[3]

حيث عمدت السلطات العمومية إلى استحداث صيغة سكنية جديدة تحت مسمى سكنات البيع عن طريق الإيجار بمقتضى المرسوم رقم 01-105 الصادر في 23 أفريل 2001، حيث يكون للمستفيد المساهمة

[1] فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، حالة مدينة بوسعادة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة المسيلة، دفعة 2009، ص 82.

[2] المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

النسبية في تمويل هذا المشروع، كما تتميز هذه الصيغة بقصر مدة الإنجاز (18-24 شهر)، نوعية راقية من السكنات الجماعية 50% شقق بثلاث غرف F3 و50% شقق بأربعة غرف F4.[1]

أما برنامج السكن التساهمي فقد عرف في المرحلة (2001-2003) اتجاه أخر وذلك من خلال إعادة النظر في حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL.

فولاية برج بوعريريج مثال حي على تطبيق هذه السياسة، إذ استفادت من عدة برامج للسكن من 2001 إلى يومنا هذا موجهة للطبقة ذات الدخل المتوسط، ففي برنامج 2009/2001 استفادت الولاية من 11293 مسكن اجتماعي تساهمي موزعة على عشرة دوائر أنجز منها 8328 مسكن والباقي في طور الانجاز رغم استيفاء موعد التسليم.[2]

هذه المشاريع المنجزة من الناحية الكمية تساهم في الحد على أزمة السكن، في حين نجدها من الناحية النوعية تفتقر لكل المبادئ كالاختلاف في التهيئة الداخلية للمسكن وبالتالي تغيرات على مستوى الواجهات، وظهور فضاءات غير وظيفية تم استغلالها عشوائيا من طرف السكان والاستلاء عليها للمنفعة الخاصة، ومع هذا اعتمدت السلطات الوصية على سياسة جديدة تحت مسمى السكن الترقوي المدعم بقوانين ومواصفات وضحت بالجريدة الرسمية بتاريخ 2011/20/20، من هذا المنطلق تم تحديد المشكل العام لموضوع الدراسة والمتمثل في:

- **ما هو بعد سياسة السكن الاجتماعي التساهمي في إيجاد حلول لأزمة السكن؟**

كما أن هناك تساؤلات فرعية تندرج تحت التساؤل الرئيسي فيما تتمثل؟

- **ما هي أسباب تعاقب الصيغ المختلفة للسكن (تساهمي، مدعم) هل لأجل التنويع أو فشل سابقتها بالرغم أن المضمون نفسه (مساهمة أو تدعيم مالي فقط)؟**
- **كيف يتم تعامل المستفيد من السكن من خلال نمط معيشته مع المجال المنتج الذي يمثل إطار المعيشة له؟**

2- الفرضيات:

- قد يكون تعاقب الصيغ المختلفة للسكن دليل على النية الصريحة للسلطات العمومية في القضاء على الأزمة من خلال التنويع لتمكين مختلف شرائح المجتمع من الحصول على سكن لائق.
- ربما يكون تعامل المستفيد من السكن إيجابيا من خلال التكيف مع المجال المنتج أو سلبيا من خلال إحداث تغيرات على إطار المعيشة الخص به.

[1] الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار (صيغة كل الآمال)، 2003، ص 06.

[2] مدرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية برج بوعريريج، سبتمبر 2012.

3- أهداف الدراسة:

3-1- الهدف الرئيسي: يتمثل الهدف الرئيسي من دراسة هذا الموضوع في:

- تقييم صيغة السكن الاجتماعي التساهمي ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن وإبراز النقائص التي تعاني منها هذه الصيغة مع واقع المشاريع المنجزة، والخروج في الأخير باقتراحات وتوصيات تساهم في تكامل هذه السياسة.

3-2- الأهداف الثانوية:

- إبراز المشاكل التي يعاني منها السكن الاجتماعي التساهمي.
- التركيز على عدم تأثير الجانب الكمي على الجانب النوعي للمساكن.
- إيجاد آليات تنسيق بين الفاعلين في برنامج السكن الاجتماعي التساهمي.

4- أسباب اختيار الموضوع:

4-1- موضوع البحث :

- تكمن أسباب اختيار هذا الموضوع لأهميته البالغة بالنسبة لأفراد المجتمع والدولة، ومحاولة فهم المشاكل التي تعانيها أحياء السكن التساهمي في الولاية.
- تشخيص المشاكل التي توجهها هذه الصيغة وتقديم اقتراحات و توصيات للتقليل من حدتها.
- التعرف على خصوصية هذه الصيغة و الهيئات المتدخلة في تسييرها.
- كثرة طلبات الاستفادة على صيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

4-2- نوع السكن (السكن الاجتماعي التساهمي): تم اختيار هذا النوع لأنه برنامج جديد لفئة معينة (ذوي الدخل المتوسط) التي بإمكانها المساهمة في بناء مساكنها (المساهمة في التمويل والانجاز) كما نحاول الإلمام والتعرف على هذا البرنامج الذي يبين نية الدولة في الانسحاب التدريجي من التمويل السكني (دخول الدولة في اقتصاد السوق الحر).

4-3- الحي: تم اختيار حي 300 مسكن تساهمي (الكوسيدار) للأسباب التالية:

- توفر المعلومات والوثائق المتعلقة بالحي.
- الحي يؤدي الوظيفة أي تم استغلاله من طرف المستفيدين.
- ملاحظة حدوث تغيرات في المساكن التي تم استغلالها (التغيير في الواجهات).

5- **المنهجية المتبعة ووسائل البحث:** من خلال تحديد المشكل العام وصياغة الفرضيات ارتأيت أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة الموضوع وأهداف الدراسة هو منهج دراسة حالة لقدرته على الوصف المنظم

والدقيق للظاهرة (المشاكل التي يعاني منها السكن التساهمي) لتحقق الدراسة أهدافها وصدق فرضياتها كونه المنهج الأنسب من أجل التحليل الدقيق لمشاريع السكن التساهمي، كما اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف الظاهرة المراد دراستها بدقة لإيجاد المشاكل واقتراح حلول لها، وذلك بالاعتماد على تقنيات ووسائل يستعملها الباحث والتي بواسطتها يستطيع جمع المعلومات في الواقع، وهذا ما جعلني أعتمد على التقنيات التالية:

5-1- المخططات والوثائق المكتوبة: تم الاعتماد على مجموعة من المراجع تتمثل في (الكتب، المجلات الملتقيات، المذكرات والمخططات).

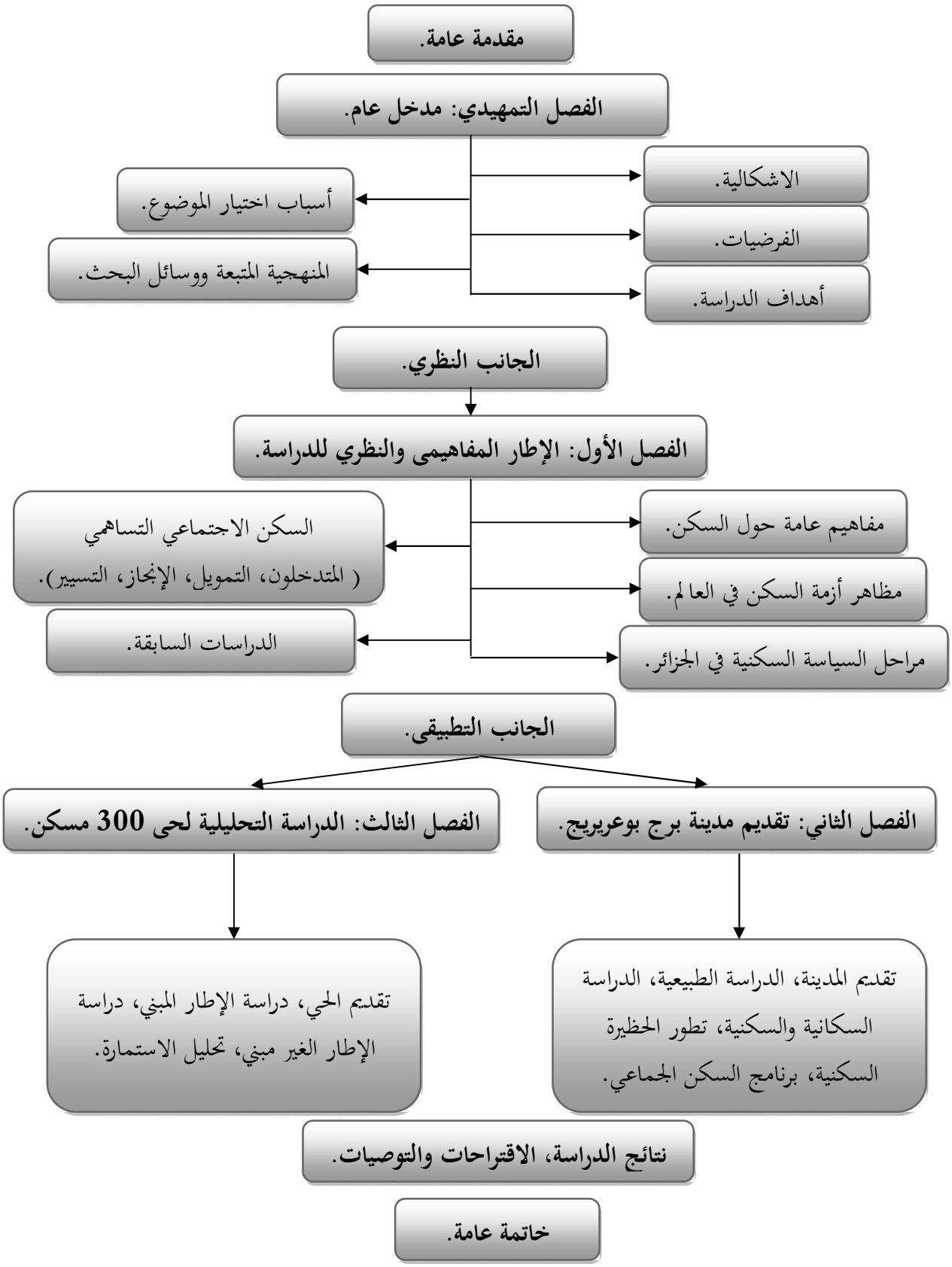
5-2- الملاحظة: إن استخدام الملاحظة البسيطة المنظمة لمختلف أحياء السكن الاجتماعي التساهمي يساعد على وصف ومعاينة وتحليل الحقائق والمعلومات.

5-3- الاستمارة والاستبيان: تعد من أهم الوسائل التي تستخدم لتفسير العلاقة بين الظواهر، لذا تم اختيار هذه الوسيلة من أجل دراسة السكن التساهمي وإبراز النقائص التي يعانيها هذا البرنامج، حيث وجهت إلى كل من الهيئات والمديريات المعنية وكذلك السكان.

5-4- عينة الدراسة: تم الاعتماد على 15 % من الأسر كعينة للدراسة، حيث تم الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيه استمارة استبيان لأرباب الأسر.

6- **هيكلة الدراسة:**

مخطط رقم 01: الهيكل العام للدراسة.



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والنظري للدراسة

تمهيد

I- مفاهيم عامة حول السكن.

II- مظاهر أزمة السكن في العالم.

III- مراحل السياسة السكنية في الجزائر.

IV- السكن الاجتماعي التساهمي (المتدخلون، التمويل، الإنجاز، التسيير).

V- الدراسات السابقة.

تمـهيد:

سنحاول في هذا الفصل الإلمام بكل ما هو نظري لموضوع الدراسة، وذلك من خلال التطرق إلى مفاهيم عامة حول السكن، ثم مظاهر أزمة السكن في العالم، وبعدها مراحل السياسة السكنية في الجزائر، ثم التعريج على السكن الاجتماعي التساهمي (المتدخلون، التمويل، الانجاز، التسيير)، وأخيرا التطرق إلى الدراسات السابقة والتي لها علاقة بموضوع الدراسة.

I- مفاهيم عامة حول السكن:

I-1- ماهية السكن:

في الواقع لا يوجد تعريفا شاملا يحقق إجماع الباحثين كلا حسب اختصاصه من عمرانيين، معماريين، اجتماعيين، جغرافيين، اقتصاديين،...الخ، غير أنه هناك وجهات نظر متقاربة، أما فيما يخص بحثنا فقد اعتمدنا التعاريف التي تأخذ من التمييز بين المسكن والسكن منطلقا لتحديد هذين المفهومين المترافقين، وفيما يلي بعض التعاريف لبعض الباحثين من أهل الاختصاص فيما يخص السكن ثم المسكن:

I-1-1- مفهوم السكن: إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة[1].

وفي هذا الصدد، يرى المفكر "نفيت آدم Nevitt Adam" من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن"، على أن السكن عبارة عن: "حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"[2].

I-1-2- مفهوم المسكن: المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء أو جزء منه مخصص لسكن عائلة واحدة سواء كان هذا المبنى من دور واحد أو عدة أدوار، يشترط أن يكون في مجموعه مكون، فالمسكن يتكون غالبا من غرف سكنية مركزة في ثلاث أجزاء رئيسية هي:[3]

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

---

[1] J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 P 10.

[2] Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England 1975, P 189.

[3] سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، دفعة 2009، ص 114.

I-1-3- الاحتياجات السكنية: إن مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على أوجه متعددة للإسكان، من بين هذه الاحتياجات المتعددة الاحتياجات الإنسانية والاحتياجات الفيزيائية المتمثلة في المياه المنزلية وقنوات الصرف الصحي وكذا عناصر المسكن الأساسية المتمثلة في منطقة النوم ومنطقة الخدمات.[1]

I-1-4- الشروط الأساسية للمسكن: حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات والخدمات الضرورية واللوازم المطلوبة ومعامل الراحة، وفي هذا كله يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن وقد صنف محمد خيضر توفيق هذه الشروط إلى ثلاثة:[2]

أ. توفير الحاجة النفسية وتتمثل في:

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

ب. ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية من خلال:

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

ج. شروط الوقاية من الحوادث المنزلية:

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

[1] خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2005، ص 58.

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

I-2- مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى[1].

I-3- تعريف السياسة السكنية:

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

I-4- الإسكان:

"مصطلح الإسكان عامة يشتمل مجالات السكن والطرق والمرافق العامة كما يوضح تشارلز آبرمز في كتابه المدينة ومشاكل الإسكان، إلى أن الإسكان لا يعني المنزل فقط بل أنه جزء في إطار المنافع العامة والنقل المدرسي والترفيه والتمويل والإنتاج والتدريب وجميع ضروريات الحياة الأخرى".

أما بالنسبة لهوبز فقد عرف الإسكان على أنه المسكن الذي يوفر مناخ يسمح بالترابط بين الأصدقاء والجيران وكل ما يتعلق بالترويح والتعليم ودور الحضانة والمساحات، أي أن الإسكان هو المسكن والمحيط الذي يضم المؤسسات الخدماتية[3].

I-5- الإعانات:

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

- **إما إعانة مالية مباشرة:**

والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلاّ 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

---

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001، ص 19.

[2] آيت عمار كريم، تمويل بناء السكنات في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة العليا للإدارة، 2001، ص 14.

[3] وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008، ص 12.

المباشرة) والمتمثلة في "الصندوق الوطني للسكن CNL"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

– أو إعانة مالية غير مباشرة:

ونقصد 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، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

ومما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

I–6– مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال ومفاهيم، وقد تختلف باختلاف في الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج ومشاريع[1].

I–7– التسيير:

"هو مجموعة من العمليات الإدارية والتقنية التي تهدف إلى الحفاظ على الإطار العمراني قصد إيجاد مناخ اجتماعي مناسب للحياة، ولا يكون ذلك إلا عن طريق تنظيم إداري محكم يمتلك الوسائل القانونية والتقنية والمالية التي تمكنه من ذلك"[2].

I–8– تعريف العقار:

عرفه قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 في المادة الثانية منه بأنه "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية"[3]

I–9– أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

ونقصد بها المخططات العمرانية المتحكمة في تسيير المدن والتجمعات السكنية، وهي في الأساس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميرPDAU ومخطط شغل الأراضي POS، ولكن قبل التطرق إليها يجب أن نعرج على:

[1] شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض المسيرة للتغلب عليها، دار المستقبل العربي، مصر، سنة 1985، ص 15.

[2] بوزيدي خالد وزملاؤه، تسيير مشروع عمراني، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2005.

[3] بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2008.

I-9-1- المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية: يمثل المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية على المدى الطويل، وتجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنها، ويحدد القواعد التي تعتمد في إعداد كل المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي والمجالي[1].

I-9-2- المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية: وهو يبسط أعمال التهيئة الواردة ضمن المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية قصد القضاء التدريجي على الاختلافات والتفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات، ويعد هذا المخطط على المدى الطويل، حيث يحدد البرامج والأعمال على فترات زمنية تتماشى مع شروط التخطيط الوطني[3].

I-9-3- مخطط التهيئة الولائي: يعد وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في هذا الميدان عن طريق تطبيقه لبنود المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية الذي تنتمي إليه الولاية المعنية[3].

I-9-4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2]: حسب ما جاء في قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهو بالتالي يرسم التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية.

بالنسبة إلى تراب البلدية وهذا حسب برنامج زمني لاستغلال المجال المحدد كما يلي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات القابلة للتعمير.
- القطاعات المخصصة للتعمير في المستقبل.
- القطاعات الغير قابلة للتعمير (ذات الصبغة الطبيعية والثقافية...الخ).

وهو يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات من خلالها يمكن دراسة وتحليل الوضع السائد في البلدية مع دراسة تقديرية ومستقبلية للتهيئة في المجال التنموي والاقتصادي والديمغرافي.

[1] الشريف رحماني، التوسع العمراني لمدينة سكيكدة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 2003، ص 324.

[2] لمخلطي احمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2009 ص 72-73.

I-9-5- مخطط شغل الأرض: مخطط شغل الأراضي هو مخطط إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري، وهو ينظم استخدام الأرض أو المجال على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو يتطرق بدقة لتحديد المناطق العمرانية سواء المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة، المناطق الصناعية، والتخزين، المناطق الطبيعية والغابات، المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه...الخ.

كما يحدد مخطط شبكة الطرق والمواصلات ويحدد مواصفاتها، ويحدد كذلك باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، الغاز الطبيعي، الصرف الصحي وأماكن التخلص من النفايات...الخ[1].

استنتاج: يعتبر السكن الجزء الأكبر من هذه المخططات بحيث يكون مبرمج وفقها خاضعا لتوجيهاتها ووجهتها.

I-10- أنماط السكن:

I-10-1- السكن الفردي: هو مسكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا، له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين:

- منعزل: مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا).
- مجتمع: له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

I-10-2- السكن النصف جماعي: هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي وهو عبارة عن خلية سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف، تشترك في الهيكلة، وفي بعض المجالات الخارجية (مواقف السيارات، الساحات العامة) ولكنها مستقلة في المدخل.

I-10-3- السكن الجماعي: هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن، لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة ويعتبر أقل تكلفة اقتصاديا من السكن الفردي والنصف جماعي[2].

I-11- برامج السكن:

I-11-1- 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 الإيجاري، السكن التطوري، السكن صيغة البيع بالإيجار، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم)[3].

---

[1] لمخلطي احمد، مرجع سابق، ص 72-73.

[2] السكن الترقوي التوافقي، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011، العدد 51، ص 02-03.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993.

I-11-1-1- 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.

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

I-11-1-3- السكن التطوري: عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 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، وتحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد[2].

I-11-1-4- سكن البيع بالإيجار: يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفية الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها[3].

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.

I-11-1-5- السكن الاجتماعي التساهمي: هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحيازة على الملكية، حيث يرتكز أساسا على التركيبة المالية المشتركة بين مساهمة المستفيد وإعانة الدولة وذلك حسب المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (CNL) في إطار الدعم المالي للأسر[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بتاريخ 23 أفريل 2001، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.

[4] مديرية السكن والتجهيز للولاية، 2001.

شروط الاستفادة منه:

- عدم استفادة المترشح وزوجته من سكن أو من إعانة مالية موجهة للسكن.
- عدم ملكية بناء مخصص للسكن.
- دخل المستفيد لا يتعدى خمسة أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

I-11-1-6- 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.

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

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

هذا النوع الجديد من السكنات، رافقته العديد من التدابير الجديدة والتي تتمثل في نسبة الفائدة المخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و3 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 والعمران، لا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم -التساهمي سابقا- لكل شخص يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني: هذا يعني أن من يمتلك في الشيوع عقارا أو جزء من عقار ورثه، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم.

يمتلك أرض موجهة للبناء: هذا يعني أن من يمتلك أرضا 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 أيضا على الزوج مقدم الطلب.

I-11-2- السكن الترقوي: هذا النوع من السكن موجه أساسا إلى فئة تريد أن تسكن بيوتا راقية تتوفر على جميع مرافق الحياة ومتطلبات عالية الجودة، وهو موجه للبيع أو التمليك لأن عملية التمويل لا يدخل

فيها دعم الدولة وإنما تكون على عاتق المتعامل العقاري العمومي أو الخاص، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 01 مارس 1993.

I-12- الترقيات العقارية:

في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا بمواصفات عالية وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات، ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) ويمكن أن يكون المرقين العقاريين تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقوية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقوية الخاصة.[1]

I-12-1- أنواعها:

أ. **الترقيات العقارية العمومية:** تنجز السكنات عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين "المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير برامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو الكراء"، وبعد إلغاء هذا القانون بسبب عدم قدرته على تحقيق الأهداف التي سطرت لإنشاء سكنات ترقويه مما استوجب إيجاد إطار قانوني جديد يحل محله وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري، هذا المرسوم التشريعي لا يحصر النشاط العقاري في السكن فقط بل هو أوسع من ذلك ويمكن أن يتضمن مجموعة من العمليات التي تخص إنشاء أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الكراء أو الحاجيات الخاصة[1].

ب. **الترقيات العقارية الخاصة:** هي الترقية العقارية التي تعطي الإمكانية لكل شخص معنوي أو حقيقي لإنجاز عقارات استعمالها الأساسي هو السكن حسب القانون 86-03 الخاص بها المؤرخ في 1986/03/04.

[1] سلالي فاطمة، بوزكري منى، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص 09.

II-مظاهر أزمة السكن في العالم:[1]

إن للحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار لدليل قاطع لما ذهب إليه بن ماطي، حيث العجز المسجل فيما يخص إنجاز السكنات نظرا للطلب المتزايد يقابله الإمكانيات المحدودة المتوفرة ألزم البحث عن نماذج جديدة يراعى فيها عاملين أساسين هما مدة وتكلفة الإنجاز، فظهرت التجمعات السكنية الكبرى لتفي بهذا الغرض (les grandes ensembles)

لكن وللأسف فقد أصبحت هذه التجمعات بؤرا لكل أنواع التهميش، الحرمان، البؤس والشقاء نظرا لعدم توافقها واستجابتها للحاجات الإنسانية لسكان تلك التجمعات، يرجع هذا إلى الهوة الموجودة بين أبعاد التخطيط لإنتاج الإطار المعيشي والواقع الاجتماعي الذي يتمثل في نمط معيشة السكان التي بدورها تعود إلى تجاهل أو إهمال بعض الاحتياجات الإنسانية مما قلص من مفهوم ودور السكن إلى أحد مكوناته المتمثل في المسكن، فقد أثبتت التجارب الدولية فشل السياسات المتعلقة بالسكن، وهذا ما ذهب إليه (Pierre) Merlin "اعتماد وتبني الحكومات لأساليب جديدة لامتصاص العجز فيما يخص السكن بأسرع وقت وبأقل التكاليف تجسدت في التجمعات الكبرى، ما فتئت -بعد أن كانت تعتبر منتوجا معماريا وعمرانيا حديثا يساير التقدم والرقي الحاصل- أن تتحول إلى أزمة حادة في السكن بعد عشريتين من اعتمادها، ففي منتصف التسعينات هذه التجمعات الكبرى والمدن الجديدة تتجلى على أنها المشكل الرئيسي للمجتمع الفرنسي، فالتجمعات الكبرى والأحياء المشابهة لها لا تعرف أولا يشار إليها بتاتا على أنها تعبير أو أداة من الأدوات الضرورية للرقي الاجتماعي، وإنما كأداة للإقصاء والتهميش ومنه التدني الاجتماعي الذي لا يمكنه إلا أن ينتج الانحراف، الإجرام واللاأمن..."

لقد تعرض وتطرق بن ماطي إلى هذه النقطة بالذات، في حديثه عن وضعية الدول المتقدمة، إذ أقر على أنها الانتقال من أزمة السكنات بعد الحرب العالمية الثانية (إلى أزمة السكن) بعد عشريتين تقريبا من القضاء على العجز الكمي، أي من الاستجابة للجانب الكمي إلى عدم توافق المنتوج وطموحات السكان الذي يمثل الجانب النوعي.

II-1- من العجز في السكنات إلى أزمة المدينة:

II-1-1- الوضع غداة الثورة الصناعية: يعتبر ميلاد الثورة الصناعية حدثا هاما في تاريخ الإنسانية لما أفرزته من تطورات واكتشافات لم يشهد لها مثيل، مست جل الميادين، هذا من جهة، أما من جهة ثانية فقد كانت سببا مباشرا في تدني البيئة الاجتماعية والاقتصادية في المدن والأرياف على حد سواء، نتج على إثرها ميلاد علاقات اجتماعية اقتصادية جديدة مناهضة للعلاقات القديمة السائدة قبل الثورة الصناعية، يضاف إليها التطور

[1] حاجي محمد، مرجع سابق، ص 42.

التكنولوجي وبالأخص ما يتعلق بتطور وسائل النقل والإنتاج الذي عمل على تجاوز عائق الموقع إذ انتشرت أماكن النشاطات خارج نطاق المدينة القديمة وحولها أو تحيط بها سكنات العمال في ظروف غير صحية.

ما يجب الإشارة إليه هو أن التطور التكنولوجي والاقتصادي ووتيرته المتسارعة لم تساير التطور الاجتماعي البطيء فأحدث فجوة كانت سببا لحدوث خلل اجتماعي بسبب اختلال التوازن الإيكولوجي بين السكان والبيئة العمرانية الجديدة...وبتعبير آخر لم يفكر في إعداد وتحضير البيئة الاجتماعية المناسبة والمرافقة للتطور الاقتصادي والتكنولوجي.

وما زاد الوضعية تعقيدا هو اتساع الهوة بين الريف والمدينة التي كانت تربطهما علاقة تكاملية، فقد نمت وتطورت المدن عن طريق الأرياف في بادئ الأمر فاستقطبت اليد العاملة منه وبعدها توسعت على حسابه، من أهم مخلفات هذه الوضعية التي شهدتها المدن الصناعية الأوروبية إشكالية السكن وتدني ظروف المعيشة داخل المدن، مما أثار اهتمام الباحثين في مجال العمارة والعمران نذكر منهم: إبنزرهوارد والمدينة الحدائقية في إنجلترا، لوكوربييزيه والمدينة الإشعاعية في فرنسا، فرانك لويود رابت في أمريكا وغيرهم...الخ، غير أن ما يعرف بالمؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة CIAM وما خلص إليه يشكل خطوة هامة في إعادة التفكير في رسم مخطط المدينة على ضوء الوضعية الحالية من جراء التغيرات التي أفرزتها الثورة الصناعية.

فلما كان السكن الإشكال والحاجة الملحة الأولى التي أفرزتها الثورة الصناعية وما تمخض عنها من تطور حضري، فكان موضوع السكن الموضوع الرئيسي لمختلف المؤتمرين، إذ تم التطرق إلى أن السكن حاجة اجتماعية يراعى فيه توفير الحاجات الأساسية للمستعمل كالتشميس، التهوية والإضاءة وتحديد الشروط الدنيا لتحقيق مجال حيوي خاصة بالنسبة للطبقة العاملة (الطبقة الكادحة اقتصاديا) إذ لا يمكنها وضعها الاقتصادي من الحصول على مسكن لائق بالاعتماد على قدراتها الفردية، مما أوجب ضرورة تدخل السلطات العمومية فتم اعتماد السكن الجماعي الذي يضمن الحد الأدنى من شروط الحياة الإنسانية مع اعتماد المرافق المصاحبة للسكن ومن هنا تم تخطي إشكالية المجال المبني إلى إشكالية مجال الحي الأكثر تعقيدا[1].

[1] Merlin (Pierre), Choay (Françoise), dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 1996, P34.

II-1-2- العجز في السكنات غداة الحرب العالمية الثانية وميلاد أزمة السكن:[1] ثاني محطة فيما يخص البيئة العمرانية وما شهدته من أحداث أخلت ببنيتها بعد تلك الخاصة بالثورة الصناعية، هي الخراب الذي لحق بجل البنى العمرانية خاصة في المدن الأوروبية من جراء الحرب العالمية الثانية، فطفت على السطح أزمة السكن في جل الدول الأوروبية فقد لجأت الحكومات إلى تبني نمط السكنات الجماعية للاستجابة للطلب الحاد حيث يراعى عاملين أساسين، السرعة وتقليص مدة الانجاز والتحكم في النفقات فجاءت نماذج موحدة النمط بعدة طوابق على أطراف المدن، تفتقر لشروط الحياة العصرية (غياب التجهيزات المرفقة) فكانت تجربة احتدي بها في بلدان العالم الثالث (بعد استقلالها) التي واجهت نفس الأزمة فيما يخص العجز في عدد المساكن.

II-1-3- وضعية السكن في بلدان العالم الثالث: تعيش بلدان العالم الثالث أزمة السكن بتعقيداتها كمعضلة بوجهين مختلفين مقارنة بالبلدان الصناعية، فإن استطاعت البلدان الصناعية تخطي هاجس العجز الكمي في عدد المساكن ببلوغ التوازن بين العرض والطلب فاقتصرت أزمة السكن في الجانب النوعي، فبلدان العالم الثالث تتخبط في العجز الكمي الذي هيمن عن الجانب النوعي للسكن نتيجة النمو الديموغرافي السريع من جهة ومن جهة ثانية الوضع الذي ورثته من الحقبة الاستعمارية خاصة ما تعلق بالعجز الكبير في عدد السكنات.

يمكن اختصار الوضع إلى ما تطرق إليه Merlin (Pierre): "في البلدان المتقدمة السكن في HLM يواجه بالرفض والاحتقار ويعتبر غير مقبول، أما في بلدان العالم الثالث فيمثل لأغلبية المواطنين حلم لا يمكن تجسيده في معظم الحيان»، قد يكون السبب الذي يفسر لجوء سلطات هذه البلدان لاعتماد نماذج مستوردة (نماذج سكنية دخيلة خاصة بالدول المتقدمة) بدون إخضاعها للتجريب، رغم ثبوت عدم نجاعتها في مهد نشأتها.

حيث يقول le Corbusier "أتعلمون، الحياة دوما الصائبة، المعماري الخاطئ" بعد أن كان يقر بـــــــ: "بإمكاننا تشييد مساكن منظمة بروعة بشرط -بطبيعة الحال- أن المستأجر يغير ذهنياته".

فجاءت نماذج سكنية موحدة (السكنات الاجتماعية الجماعية) تستجيب وفقط للحاجات البيولوجية الإنسانية متجاهلة الفوارق الناتجة عن اختلاف وتنوع الحاجات الإنسانية الأخرى، محدثة هوة وانفصالا بين النماذج التقليدية المحلية المميزة لمجتمعات هذه البلدان، فإسكان أكبر عدد ممكن بأقل التكاليف القاعدة السائدة المعتمدة من طرف سلطات هذه البلدان فأصبحت نماذج السكنات لا ترتقي إلا أن تكون أكثر من ملجأ.

[1] حاجي محمد، مرجع سابق، ص 51.

معرفة مدى نجاعة هذه النماذج يدرك فقط بمرور الوقت، فإن كان هم طالبي السكن من الطبقة المحرومة الحصول على مأوى في بادئ الأمر، فإن طموحه بعد ذلك هو تحسين هذا الإطار، في حالة تحسن ظروفه المادية بمغادرتهم لأحيائهم بالسعي في تملك مسكن فردي، أما إذا عجزت ظروفه المادية فإن التعبير عن عدم الرضا يمكن إدراكه بالتغيرات الحاصلة في المجال السكني محاولا تكيفه وحاجاته.

التجارب التي تطرق لها د.ديب بلقاسم في بعض بلدان العالم الثالث حول هذه النقطة تثبت سياق الحديث يمكن تلخيصها في النقاط الآتية:[1]

- ✓ الجماعات الفقيرة التي تقطن البيئات المتداعية بالكويت رفضت الانتقال إلى بيئة صحية حسب اعتقاد المخططين لا لشيء إلا لكون هذه الجماعات تخشى من تمزق العلاقات الاجتماعية التي تميز يومياتهم في أحيائهم الفقيرة.
- ✓ أما بغداد فقد لقيت عملية ترحيل سكان الأحياء الفقيرة إلى أحياء جديدة على أطراف المدينة ردود فعل عنيفة لكون توزيع المساكن لم يأخذ بعين الاعتبار رغباتهم في المجاورة.
- ✓ في السنغال التقييم الأولي بعد سنوات من نقل شريحة من السكان ذوي الدخل المحدود لأحياء مخططة حسب متطلبات الحياة العصرية، كشف عن حدوث تغييرات في المجال الداخلي والخارجي للسكن.

II-2- مخلفات أزمة السكن:

يمكن الإشارة هنا إلى أن إشكالية المؤسسات الإنسانية لا يمكن اعتبارها ظواهر تعالج بمعزل عن استراتيجيات و سياسات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية لأي بلد، لا يمكن فصلها عن العلاقات الاقتصادية الدولية فإذا كانت وجهة نظر الباحثين تنقسم بين اعتبار السكن ملكا استهلاكيا دائما يستجيب لحاجة إعادة إنتاج قوة العمل (غاية أو احتياج اجتماعي)أو اعتباره ملكا استهلاكيا إنتاجه لا يستحق اهتمام خاص لأنه يتعلق بنشاط غير إنتاجي بطبيعته.

[1] حاجي محمد، مرجع سابق، ص 52.

II-2-1- المخلفات على المستوى الاجتماعي: التطرق لأثر أزمة السكن على المستوى الاجتماعي يقودنا لا محالة لإبراز و ربط أزمة السكن بالمشاكل أو الإشكالات الاجتماعية التي أفرزتها هذه الأخيرة، وسنأخذ برأي Robertleroux إذ يرجع أزمة السكن السائدة في جل بلدان العالم المتخلف لغياب الشروط الرئيسية والتكميلية للسكن كلها أو أغلبها، يؤدي هذا الوضع إلى انعكاسات خطيرة على الصحة الجسمية والأخلاقية للسكان ونفس الشيء بالنسبة للصحة الجماعية للمجتمعات، نتيجة للاكتظاظ السكنات أصبح الشارع المأوى الذي يحتضن حياة الشباب معوضا دفئ الحياة العائلية معرضا إياهم لكل العواقب التي تنجر عن الحياة والعيش خارج محيط العائلة، والتي من بينها الانحراف، الخلافات العائلية.

المسكن العائلي ليس وفقط ميكانيزم بسيط بل يكون كلا منسجما، هيكلا أو بنية تعبر عن بنية العائلة، كما يجب أن نشير هنا أنه هناك اختلاف كبير فيما يخص رضاء المستعمل باختلاف وضعية المجتمعات تجاه أزمة السكن، فمجتمعات الدول الصناعية ترفض وتعتبر أن HLM غير مقبولة في حين تمثل هذه الأخيرة لأغلبية السكان حلم الذي من الصعب الوصول إليه.

II-2-2- المخلفات على المستوى الاقتصادي: تجدر الإشارة إلى أنه هنالك نتائج اقتصادية من جراء أزمة السكن كما أنه من بين هذه النتائج هنالك ما يعتبر من أسباب هذه الأزمة، كما أنه هنالك عواقب اقتصادية مباشرة وأخرى غير مباشرة، وسنحاول من خلال ما يلي التطرق للعواقب المباشرة ثم غير المباشرة.

أ. العواقب المباشرة:

يمكن تلخيص هذه العواقب في نقطتين:

- تشكل أزمة السكن عائق التنمية الاقتصادية، إذ أن العجز المسجل في عدد السكنات الناجم عن ضعف حظيرة السكنات من جراء قدم السكنات والاكتظاظ يضاف إليه توزيعها يشكل عائقا إضافي للتنمية الاقتصادية.
- التوتر الاقتصادي غالبا يكون كبيرا بين العرض، الطلب، فيثير التضخم.

ب. العواقب الغير مباشرة:[1]

بالرغم أنه من غير الممكن عزل الفضاء الاجتماعي الذي تتجسد فيه هذه الأخيرة، فيحدث أن يتم اعتماد استثمارات هائلة مخططة وبالأخص في القطاع الصناعي بدون مراعاة ظروف الإنتاج والاستغلال وذلك لكون أنهم يعتبرون بأن الأولوية تعود للإنتاج الأساسي وخلق مناصب العمل.

[1] حاجي محمد، مرجع سابق، ص 54.

وما نتج عن هذه الوضعية هو وجود مصانع أو حتى مناطق صناعية بدون تحسين ظروف السكن لدعم قوة العمل الموجودة وكذا عدم إنجاز سكنات للعمال الوافدين، بغض النظر عن العواقب الاجتماعية هنا فإن التأثير الاقتصادي واضح، فظروف سكن العمال له التأثير الجلي على الإنتاجية، بعد المساكن عن أماكن العمل يلزم تخصيص وقت للتنقل، هذا الأخير يقتطع من ذلك المخصص للراحة والاسترجاع، وكذا فإن تدني ظروف النقل بدورها تزيد من الآثار السلبية لظروف السكن على إنتاجية العمل، بتقليص الوقت الخاص بالراحة والاسترجاع لساكن في ظروف سيئة مقارنة بحياة متوازنة تهيئ الظروف لتبرير الغياب المتكرر وكذا التغيير المتكرر للوظيفة، فهذه العوائق تجاه الإنتاجية ما هي في الحقيقة إلا عوائق لتحسين الإنتاج.

فالمثال الذي تطرق إليه نذير عبد الله بن ماطي خير دليل على ذلك، (حالة المدينة الصناعية الجديدة Cuidad Guyana بفنزويلا، مدير مصنع الفولاذ نبه بأن الفارق في تكلفة الإنتاج يتغير بـ:1% بالنسبة لنوعية بعد مساكن العمال والذي يمثل فارق ما بين 7 إلى 10% من الفائدة الصافية لكل طن من الفولاذ الذي يتم بيعه فالمسكن ضرورة حيوية وبالتالي فإنه حسب C.Abrahams ليس عنصرا استهلاكيا غير إنتاجي، فهدفه ليس اجتماعيا فحسب ولكن اقتصادي كذلك، إذ أن السكن يشكل المحيط الإنتاجي فظهوره يساهم بدوره فيتدني الإنتاجية وبالتالي زيادة تكلفة الإنتاج والتي من بينها إنتاج الإطار المبني (السكنات).

II-3- العمارة والمجتمع:

إنتاج الإطار المعيشي لأسرة معينة أو لمجموعة من الأسر مسألة في غاية الأهمية والتعقيد، نظرا لما تشكله الحاجات الإنسانية من تعقيدات، مما يستلزم الإلمام والإحاطة بالظروف المعيشية السائدة في الأسرة والمجتمع على حد سواء، التي تتراوح من أبسط سلوكيات وتصرفات الفرد فأفكاره وانفعالاته المشكلة لشخصيته وهويته، إلى أعقد العلاقات التي تربط الإنسان بأخيه ومجتمعه ككل، من ثمة وجب الولوج في عمق المجتمع باعتماد دراسات معمقة ودقيقة تقوم على استقصاء اجتماعي انطلاقا من الفرد مرورا بالأسرة وصولا للمجتمع ككل لهدف بلوغ تصاميم مثالية سواء تعلق الأمر بالمسكن أو بالسكنات ككل.

واقع مجتمعات بلدان العالم الثالث عكس هذا تماما، فالحلول المعتمدة المتمثلة في نماذج موحدة مستوردة تستجيب وفقط لظروف وشروط الإنجاز (سرعة الإنجاز بأقل التكاليف) متجاهلة خصوصية المجتمع وتركيبته التي لا يمكن الكشف عنها إلا عن طريق الدراسة الاجتماعية المعمقة والدقيقة.

وقد تعرض حسن فتحي لهذه الوضعية: « تبني نماذج موحدة الشكل على خطى ذلك الحذاء المكلف بصناعة ذلك الكم الهائل من الأحذية للجيش أجبره على اعتماد قد نموذجي وما على قدم الجندي إلا التكيف مع الحذاء، فإن كانت التشنجات والفقاعات الجلدية في قدم الجندي نتيجة لمحاولته التكيف مع الحذاء »[1]، السؤال المطروح ما الحال بالنسبة لسكان هذه النماذج؟ الحقيقة أن واقع الحياة الاجتماعية يتسم بالتعقيد فنتائج أي فعل على هذه الأخيرة لا يكون مباشرا من جهة ومن جهة ثانية هرم الحاجات الإنسانية وهو الانتقال من مستوى إلى مستوى أعلى للحاجات بعد إشباع المستوى الأدنى، فإن كان مثلا مسكن من نوع HLM حلم كل أسرة بدون مأوى، فلا يمكن استغلال الوضعية في تبرير الحكم على أنها الحل الأمثل لهذه الفئة لأنها في الحقيقة تمثل المستوى الأدنى للحاجات، الإنسان بطبعه طموحا فإنه يطمح لبلوغ مستوى أعلى كلما سنحت الظروف، وبالتالي تصبح هذه النماذج السكنية غير مناسبة بعدة فترة معينة.

[1] المدينة، وتنظيمها الحضري، مجلة المعالم، العدد رقم 03، ص 280، 281.

III- مراحل السياسة السكنية في الجزائر:

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بحديث العهد، وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبرى التي عرفت الاستيطان التركي كمدينتي الجزائر العاصمة، قسنطينة وغيرهما.[1]

ولقد تفاقمت هذه الظاهرة بعد الاستقلال بسبب الاهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت السلطات الجزائرية أولوية لها، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي من جهة، ومستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات، حيث كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق لكنها لم تستطع تلبية حاجيات المواطن في إيجاد المسكن اللائق لغياب خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة ومحكمة، وفي ظل تفاقم المشكلة انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية متعاقبة[1].

وعليه سنحاول التطرق إلى مراحل السياسة السكنية في الجزائر، من الحقبة الاستعمارية إلى يومنا هذا.

III-1- السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات.

III-1-1- وضعية قطاع السكن ما قبل مخططات التنمية:

III-1-1-1- السياسة السكنية في الجزائر أثناء الحقبة الاستعمارية: في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث لم يعالج موضوع السكن بجدية باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين كانوا يخضعون لسياسة حد الكفاف، والحدود الدنيا للمعيشة.

فلقد كان أكثر من 30 % من سكان أكبر المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية حسب بيانات سنة 1954[2].

ولإعطاء صورة شاملة وواضحة حول نوعية السكنات التي كانت أثناء حقبة الاستعمار الفرنسي وكيفية توزيع السكان الجزائريين والفرنسيين فيها، أدرجنا الجدول الموالي والذي يبين توزيع السكان في عدة مراكز حضرية حسب طبيعة السكنات.

---

[1] فايد البشير، مرجع سابق، ص 82.

[2] N.A Ben Mati, L'habitat du 1/3 monde, cas de l'Algérie, OPU, Alger, 1982, p66.

جدول رقم 01: مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية سنة 1954.

نوع الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون
مساكن من نوع عادي بناء صلب	198	111
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقرميد	08	67
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقش	-	21
مساكن من النوع الرديء وبناء غير صلب	-	18
مساكن مؤقتة	03	-
أكواخ	-	40
كهوف ودهاليز	-	05
المجموع	**209**	**262**

Source: Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980, P 238.

III-1-1-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال:

III-1-1-2-1- المخطط الخماسي (1962-1966): لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانه أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه ومن خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة.[1]

[1] فايد البشير، مرجع سابق، ص 82.

III-1-2- السياسة السكنية في الجزائر من خلال مخططات التنمية:

III-1-2-1- المخطط الثلاثي (1967-1969): أعطى المخطط الثلاثي أهمية لمجال السكن وعالج سياسته من خلال:[1]

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، وهي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط HLM "، أو هياكل السكنات "les carcasses" وقدر عدد السكنات بـ 38000 سكن.

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 مسكن حضري.

- تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 125 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات ويخص إنجاز 12112مسكن ريفي.

III-1-2-2- المخطط الرباعي الأول (1970-1973): تعتبر الخطة الرباعية (1970-1973)، الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، والذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية والإعلام.

وتم في هذه الفترة معالجة مجال السكن من خلال[2]:

- بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر بـ 45000 سكن حضري، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي.

- غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر بـ 1500 مليون دج.

- الجدير بالذكر، أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجازه، وتطلب هذا الإنجاز غلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دج.

---

[1] صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 32.

[2] مرجع نفسه، ص 36.

- وفيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدرة والمنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973.

جدول رقم 02: البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973[1].

البرامج السكنية	عدد السكنات				القروض المستهلكة		
	المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكنات الحضرية	45000	18000	(27000)	% 40	1200	1500	%125
السكنات الريفية	40000	24000	(16000)	%60	305	994	%325

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

III-1-2-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)[2]: تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصديرات وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.

- والجدير بالذكر، أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة، حيث عرف حجم الاستثمارات في جميع المجالات (بما فيها مجال السكن) قفزة قدرت بـ 3 مرات عن التي سبقتها، مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا.

- ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- ✓ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- ✓ توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.
- ✓ الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت

[1] صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 37.
[2] المرجع نفسه، ص 39.

الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية، وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

وما يجب الإشارة إليه أن برامج البناء الخاصة بالمساكن لم تبلغ الأهداف المسطرة حسب المخططات المختلفة، إذ أنه من المتوقع اللجوء إلى تقنيات البناء المصنعة لأجل رفع طاقة الإنجاز للمؤسسات، معتمدين أو مرتكزين على العقود المبرمجة بين صاحب المؤسسة و المنجزين، و كذا نشير إلى أن الدولة حاولت استعمال نظام البنايات مسبقة الصنع للبناء في أقل وقت و بطاقة أكبر .

III-1-2-4- المخطط الخماسي الأول (1980-1984): حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي:[1]

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات.
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

والغاية من هذه الخطوات هو تحقيق التوازن بين العرض والطلب.

III-1-2-5- المخطط الخماسي الثاني (1985-1989): إن المتتبع لمسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، يجدها أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42 % ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، واشتملت التنمية في هذا المخطط على إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة.[1]

III-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات.

III-2-1- المخطط الخماسي (1990-1994): حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقيم الحصيلة المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية ففي سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية، إذ في سنة 1992شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8 %، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات

[1] محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 60.

الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 % وهي نسبة أقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

غير أنه ابتداء من سنة 1993 أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعد أخر حيث أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الاجتماعية بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام المبادرة الخاصة بعد صدور المرسوم المتعلقة بالترقية العقارية سنة 1993.

III-2-2- المخطط الخماسي (1995-1999): في هذه الفترة عدد السكنات المبرمجة قدرت بحوالي 20000 سكن، لكن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن والعمران لحل الأزمة توصلت إلى إنجاز 250000 سكن سنويا، ولمدة 12سنة وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض والطلب، في سنة 1998 برمجت الدولة 800000 سكن والتي يتوقع إنجازها في أفاق سنة 2000، حيث أن الدولة تقوم بتمويل 200000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص.[1]

III-2-3- المخطط الخماسي (2000-2004): عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن، حيث اعتمدت الدولة على خطط تنموية طموحة واستراتيجيات واضحة وذلك بالانطلاق في إنجاز مليون سكن في أفاق 2009 وهو ما يعتبر تحديا كبيرا.[2]

III-2-4- المخطط الخماسي (2005-2009): تم في هذه المرحلة إنجاز البرنامج الخماسي السابق من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج إنجاز السكنات (مشروع المليون سكن) ونحو 700 مليار دينار لتهيئة وتحسين المحيط العمراني.[2]

III-2-5- المخطط الخماسي (2010-2014): تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن إنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية.[2]

III-3- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن:

III-3-1- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن قبل الإصلاحات:[3] تميزت فترة مخططات التنمية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا

[1] بن الضيف خالد وزملاؤه، السكن التساهمي بين النظري والواقع، حالة بعض المشاريع، برج بوعريريج، جامعة مسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، دفعة 2013، ص 13-14.

[2] المرجع نفسه، ص 14.

[3] صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 47.

المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، وقد خصصت 10 ملايير دج لقطاع السكن في المرحلة ما بين 1962 و1979 وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و1989.

كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية (حتى سنة 1987)، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، فبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلاّ أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض.

فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام في فترة المخططات ما بين 1973 و1986، غير أنها لم تسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن.

وبإلقاء نظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنها تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، إضافة إلى غياب إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر، وعليه فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة والجدل تارة أخرى.

فمنذ سنة 1989لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن، فمثلا في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم (رقم 98-89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في ميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار الذي يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان وبقي مرسوم 1983 هو المعمول به.

وحتى و إن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحضيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات والدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال.

وبإعطائنا لهذه الصورة المبسطة والمختصرة عن أهم ما حقق وما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي مرحلة ما قبل الإصلاحات)، عرفت فشلا ملحوظا، ويتبين ذلك من خلال النتائج المحققة ومن خلال أزمة سكن خانقة

عرفتها الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من المجهودات التي بدلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية وعالجته من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبوا إليه.

III-3-2- مدى نجاح مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن بعد الإصلاحات[1]: لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً ومساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي وهذا ابتداءاً من سنة 1993، التنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس وللبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصديرية والمزرية...الخ.

[1] صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 82.

IV- السكن الاجتماعي التساهمي (المتدخلون، التمويل، الإنجاز، التسيير):

اتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من امتلاك مسكن، اعتمادا على نظام تمويل مركب من إعانات وقروض عقارية، موازية مع انسحابها التدريجي من عملية إنتاج السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للاستثمار وتحقيقا للمنافسة التي تنتج تنويعا للعرض السكني تلبية للطلب المتزايد، لكون السكن الاجتماعي التساهمي أحد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك، فهو يجمع بين إمكانية امتلاك مسكن ومشاركة القطاع الخاص في الإنجاز.

كما يتطلب تجسيد برنامج السكن الاجتماعي التساهمي على الميدان تدخل عدة هيئات للإشراف على العملية، وإلى سن قوانين وتنظيمات تأطره لضمان نجاحه.[1]

IV-1- الهيئات المتدخلة في تسيير السكن الاجتماعي التساهمي:

IV-1-1- التخطيط:

IV-1-1-1- مديرية البناء والتعمير: هي هيئة وطنية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 1980/07/14 المحدد لنوعية التنظيم وصلاحيات إدارة التعمير البناء والسكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي بما يلي:

- القام بإنجاز الدراسات والمخططات.
- استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات الازمة لذلك.
- الموافقة على منح شهادات التعمير ورخص البناء.
- مراقبة حالة تقدم الأشغال ووضع تقارير توجه إلى الصندوق الوطني للسكن.

IV-1-1-2- لجنة التهيئة والتعمير: اعتمدت هذه الهيئة طبقا لقرار وزاري بمقتضى التعليمة الوزارية رقم 123 المؤرخة في 1991/04/15 الخاصة بإنشاء لجنة التهيئة والتعمير، تتكون من الوالي رئيسا، ومدير التعمير والمصالح التقنية المعنية، ورؤساء المجالس البلدية المعنية كأعضاء يتمثل دورها في:

- دراسة ملفات المشاريع.
- تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقين العقاريين.

[1] مرايس عمارة، دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي، حالة 100 مسكن بالمسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، ص 25.

IV-1-2- العقار:

IV-1-2-1- مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامها في:

- التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأملاك الدولة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط والوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول حسب المنطقة واسترجاع السعر القاعدي للمتر المربع، ثم تقوم بالتخفيض للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي.
- دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الارضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدولة.
- إعداد عقود البيع لصالح المرقيين العقاريين.[1]

IV-1-2-2- مديرية مسح الأراضي: تعمل على تحديد وحساب مساحة الأراضي المراد شراؤها وإنجاز المخططات الطوبوغرافية الخاصة بها.[1]

IV-1-2-3- اللجنة التقنية الولائية: أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 2002/04/07 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع التعمير والبناء.[1]

IV-1-3- التمويل:

IV-1-3-1- الصندوق الوطني للسكن: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، تتمثل مهامه الرئيسية في:

- تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف والمتوسط.
- الإنجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات، الخبرات، التحقيقات والأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه، في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كالآتي[2]:

[1] مدور يحي، آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 63.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 1991/05/12.

* مراجعة ومراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي أو دعم من الدولة في إطار السكن.

* تحديد ملف الدعم الإجمالي لكل مشروع وطلب تحويله وتحريره من وزارة السكن.

* منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقي العقاري.

IV-1-3-2- مساهمة المستفيد: بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن وتخفيفا لأعباء التمويل على الدولة، فإن برنامج السكن الاجتماعي التساهمي يفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه وذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بالإضافة للإعانة المالية التي تقدمها له الدولة، هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة، كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري يشترط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه[1].

IV-1-3-3- البنوك المتدخلة: في إطار البرامج السكنية الترقوية المدعمة ضبطت شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية المتمثلة في: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، البنك الوطني الجزائري (BNA)، وذلك وفق شروط هي:

- المساهمة الشخصية للمستفيد لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن.
- إثبات دخل كافي للمستفيد.
- إمكانية الاستفادة من المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن.[2]

IV-1-3-4- المرقين العمومين للسكن:

أ. **ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)**: كانت في البداية مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي واجتماعي تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف والمتوسط، ثم تحولت إلى مؤسسة ذات طابع تجاري بموجب المرسوم رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، ليتسع دورها إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز وبيع المساكن الترقوية، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المعدل والمتمم للمرسوم السابق.[3]

[1] الصندوق الوطني للسكن.

[2] الصندوق الوطني للسكن.

[3] المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12

ب. **الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط**: تأسس سنة 1992 وبدأ نشاطه سنة 1993، مكلف بإنجاز وتسيير المشاريع الخاصة بالصندوق و التعامل مع المؤسسات والمقاولات الخاصة بالبناء، كما يشرف على الإنجاز بدءا من عملية التهيئة وصولا إلى الشبكات.[1]

IV-1-3-5- المرقين الخواص[2]: بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري وقانون الترقية العقارية، حيث يقوم المرقي العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد المشروع وإنجازه بداية من:

أ. **تقويم المشروع**: يعتبر عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقي بجدية ليحدد فيه كلفة المشروع الإجمالية سعر المتر المربع للمسكن، ثمن المسكن ونوعه، التركيب المالي للمشروع وذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب والإمكانيات المادية للفئة المتوسطة من المجتمع.

ب. **شراء الأرضية**: يجب أن تكون الأرضية قابلة للتعمير تخضع لمخططات (PDAU) و(POS)، يتم شراؤها من مدرية أملاك الدولة أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض.

ج. **الدراسة المعمارية والتقنية**: وضع مخططات وتصاميم معمارية للبنايات (جماعية، نصف جماعية...) تقسيمات المسكن ونوعه، المرافق والمجالات المشتركة.

د. **القيام بحملة إعلامية**: من أجل الترويج للمشروع يجب على المرقي العقاري إشهاره في الجرائد الوطنية أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء المساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات، طرق التمويل، عمليات التمويل، عمليات الدفع و أجال الإنجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

هـ. **الإنجاز**: يتم بالتعاقد مع المقاولين ومؤسسات الإنجاز.

IV-2- مراحل إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي:

IV-2-1- تخطيطه: إن معرفة مراحل إنجاز وتسيير السكن الجماعي الاجتماعي، بدءا من القرار إلى التسليم تعد مهمة قدر أهمية السكن في الواقع المعاش، والتسلسل في هذه المراحل ابتداء من الحكومة وصلا إلى مؤسسات الإنجاز العمومية والخاصة يعد ضروريا وذلك للتحكم الأمثل في الانجاز وهذه المراحل هي:

- ✓ **على المستوى المركزي**: يقرر المجلس الحكومي بموافقة من رئيس الجمهورية على وضع برنامج سكني بعدد سكنات محددة حسب حاجيات المواطن من جهة، وميزانية الدولة من جهة أخرى.

[1] نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003، ص 43-44.
[2] بن الضيف خالد وزملاؤه، مرجع سابق، ص 17.

✓ **على مستوى الوزارة:** يبلغ القرار إلى وزارة السكن، حيث تتكفل بتوزيع الحصص على مختلف الولايات تبعا لاحتياجات كل ولاية وخاصة التي تعاني من أزمة سكن حادة.

✓ **على مستوى الولاية:** بعد توزيع الحصص على كل ولاية، يبلغ العدد المقرر لكل منها وتقوم كل ولاية بتوزيع هذه الحصص على الدوائر حسب احتياج كل دائرة.

✓ **على مستوى الدوائر:** بعد توزيع الحصص على كل دائرة، يبلغ العدد المقرر لكل منها وتقوم كل دائرة بتوزيع هذه الحصص على البلديات حسب احتياج سكانها من جهة وقابلية استيعاب موضعها لحجم السكنات المراد إنجازها داخل حدودها الإدارية من جهة أخرى.

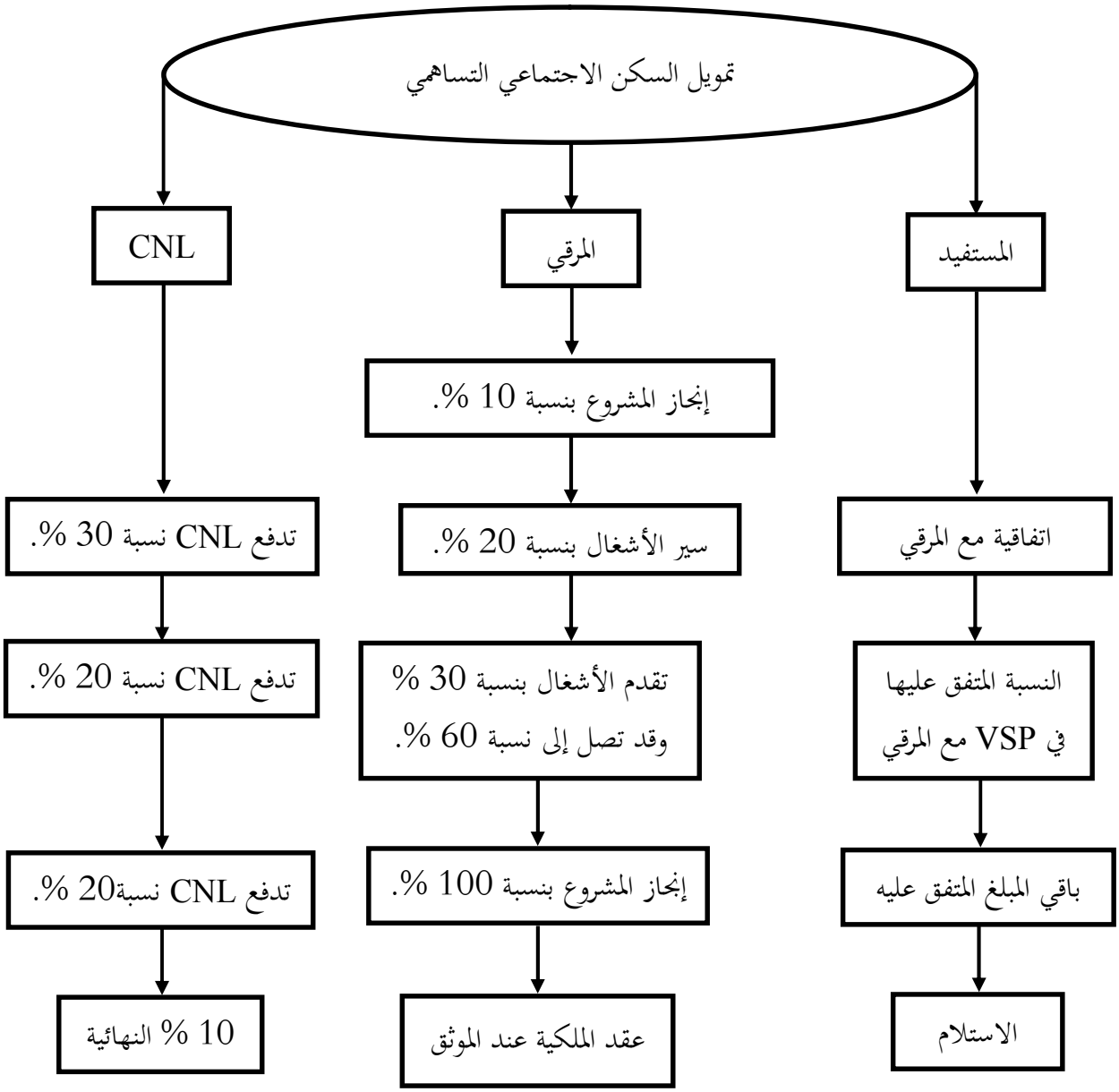
✓ **على مستوى البلديات:** تقوم كل بلدية حائزة على عدد سكنات معنية بمعرفة المواضع التي ستكون مكان المشروع السكني المقرر، حيث تحتوي كل بلدية على مخططات خاصة بالأراضي الشاغرة كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، وبالتالي تقوم مديرية التعمير والبناء بتوجيه السلطات إلى المواضع القابلة للتعمير إضافة إلى ذلك فإن البلدية تقوم باختيار المستفيدين الذين سوف يكونون ضمن قائمة الحائزين على السكن الاجتماعي وذلك حسب وضعيتهم التي هم عليها.[1]

ومن هنا نلاحظ أن القرار الذي يخص الاستفادة من حصص السكنات الاجتماعية يكون على المستوى المحلي دون المركزي، إذ تتجلى لنا أهمية النظام المركزي الذي تتمتع به الدولة، ومحاولة جعل كل بلدية مستقلة بذاتها في التسيير والسيطرة على الوضع القائم داخل حدودها والاتصال المباشر مع سكانها.

[1] ديوان الترقية والتسيير العقاري.

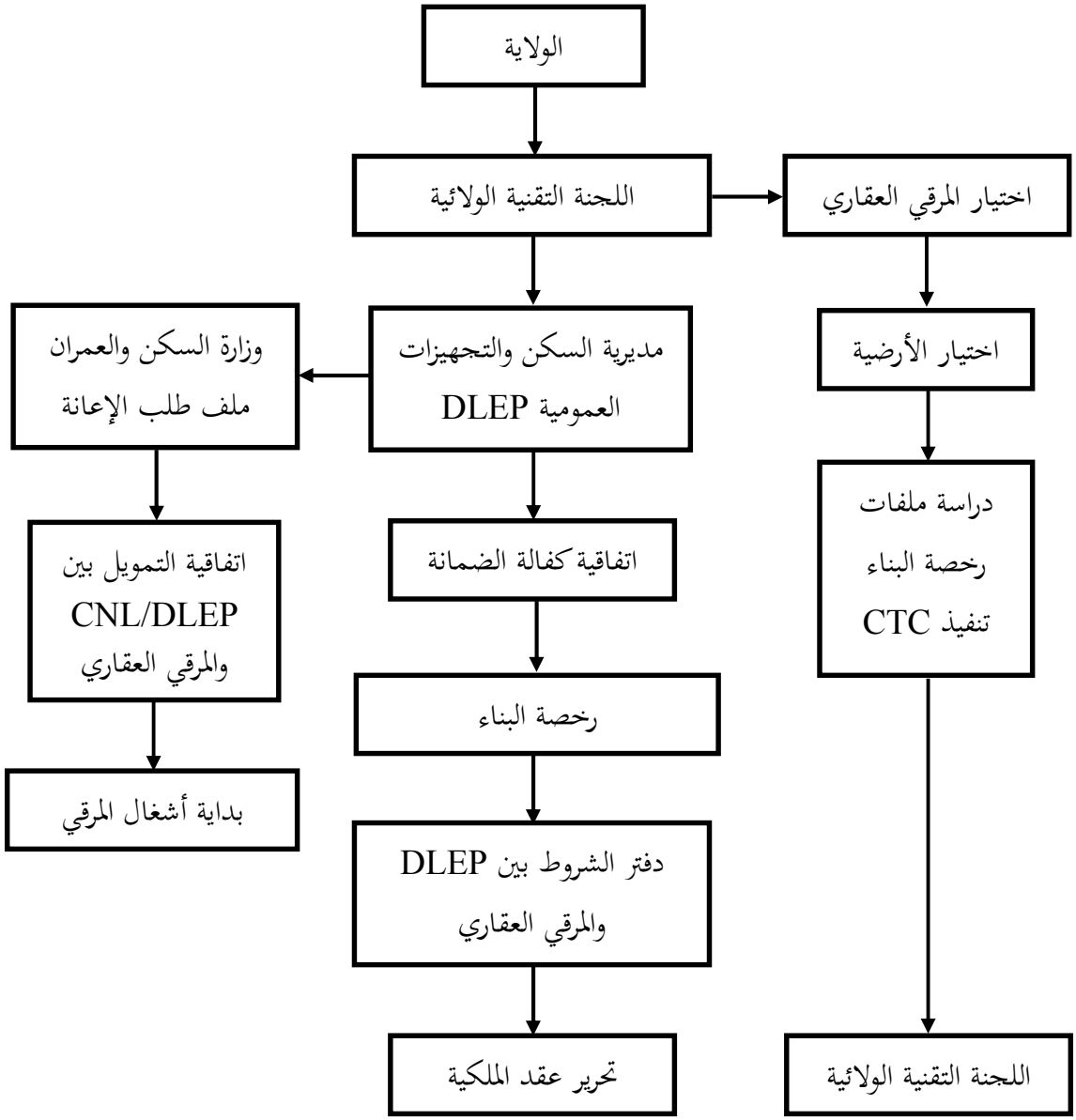
IV-2-2- تمويل السكن الاجتماعي التساهمي:

مخطط رقم 02: عملية تمويل السكن الاجتماعي التساهمي.



المصدر: نوال زيتوني، مرجع سابق، ص 45.

مخطط رقم 03: عملية تسيير السكنات الاجتماعية التساهمية.

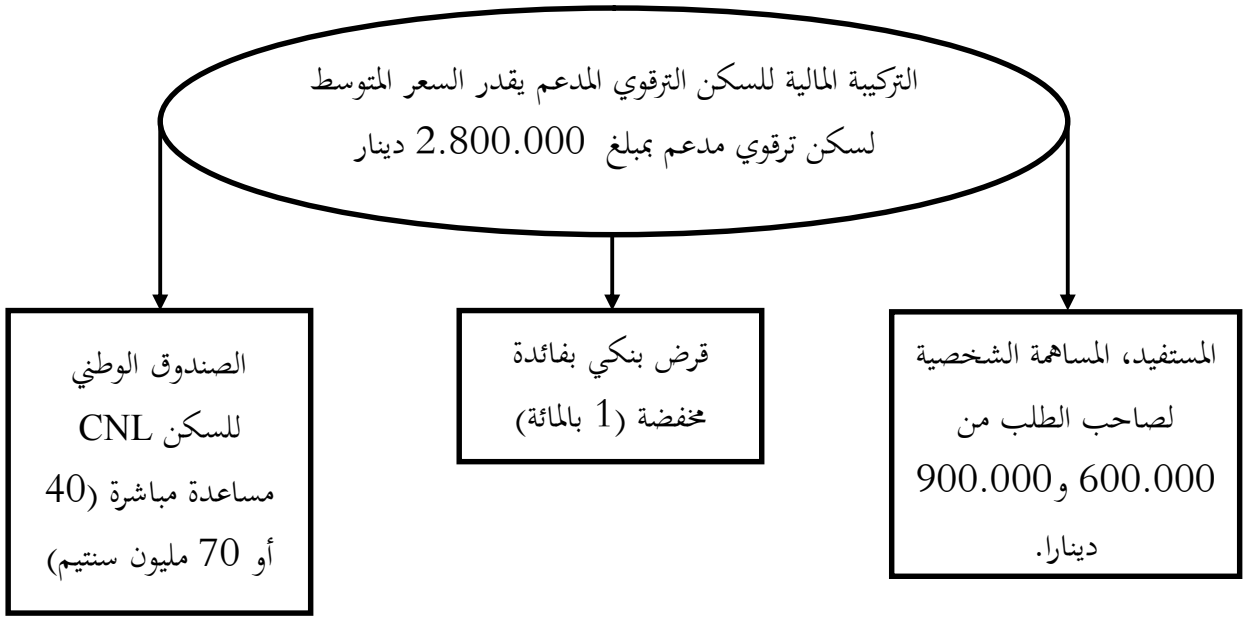


المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية برج بوعريريج.

IV-3- نموذج للتركيب المالي للسكن الترقوي المدعم:

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

مخطط رقم 04: يبين التركيبة المالية للسكن الترقوي المدعم.



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

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (40 أو 70 مليون سنتيم) لفائدة المرقي.
- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقي والتي تتراوح ما بين 600.000 و900.000 دينارا، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السعر غير مكتمل.
- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1بالمائة).

V- الدراسات السابقة:

للدراسات السابقة أهمية بالغة في إعطاء نظرة مبدئية صحيحة للباحث، وبالاعتماد عليها يمكن تشخيص عناصر الموضوع المتناول بدقة كبيرة، ومن وجهة النظر هذه استندنا في دراستنا على:

- **الدراسة الأولى**: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري تحت عنوان "**النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان**"، دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي 1020 مسكن، من إنجاز الطالبة وناسي سهام، تحت إشراف الدكتور مصطفى عوفي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، دفعة 2009،ويمكن تلخيص ما جاء في هذه المذكرة على النحو التالي:

– **الإشكالية**: دراسة النمو الحضري والديمغرافي ودوره في تفاقم مشكلة السكن والإسكان.

– **الهدف من الدراسة**: محاولة تحديد العلاقة بين النمو الحضري السريع وانعكاساته في تأزم مشكلة السكن والإسكان.

– **نتائج الدراسة**: الزيادة الديمغرافية والهجرة الريفية ومساهمتهما في النمو الحضري السريع، والمجهودات المبذولة في مجال التخطيط والعمران والمشاريع المنجزة بغية التقليل من حدة أزمة السكن مع ضرورة مراعاة خصوصية الأسرة الجزائرية الاجتماعية والثقافية.

- **الدراسة الثانية**: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في الديمغرافيا تحت عنوان "**السياسة السكنية في الجزائر**"، من إنجاز الطالب صلاح الدين عمراوي، تحت إشراف الدكتور علي قواوسي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، دفعة 2009، ويمكن تلخيص ما جاء في هذه المذكرة على النحو التالي:

– **الإشكالية**: ما هي الإستراتيجية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية للحد من أزمة السكن في ظل النمو السكاني.

– **الهدف من الدراسة**: التطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر مركزين على أهم المحطات التي مرت به البلاد سواء الاقتصادية أو السياسية والخروج في الأخير بنتيجة تقيم وضع قطاع السكن حاليا ومدى فعالية هذه السياسة في معالجة أزمة السكن .

– **منهج الدراسة**: انطلاقا من طبيعة الدراسة والأهداف التي تسعى إليها فقد استخدم الباحث المنهج التحليلي الوصفي كوسيلة بحثية، اعتمد في تحليل ذلك على جانب نظري وأخر ميداني.

– **نتائج الدراسة**: إن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكن حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائما.

خلاصة:

للسكن أهمية بالغة بالنسبة للمجتمع والسلطات على حد سواء، لأن أهميته تتعدى الحاجة الاجتماعية لتمس الجانب الاقتصادي والسياسي، ونظرا للضغط الديمغرافي وما خلفه من تراكم في الطلبات المتزايدة على السكن، وعدم مقدرة السلطات الجزائرية على تحقيقها بشكل كامل، فإن الدولة انتهجت عدة خطط وسياسات إسكانية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، متمثلة في عدة برامج سكنية تختلف حسب الفئة الموجهة إليها وطرق تمويلها والهيئات المتحكمة فيها، وذلك وفق قوانين ومراسيم تضبط سبل تسيرها، معتمدة في الأول على نمط السكن الفردي، لكن كثرة الطلب وشح العقار في المدن دفع بالمسؤولين إلى الاعتماد على التوسع العمودي (السكن الجماعي) لاحتواء أكبر عدد من السكان دون الإفراط في استهلاك العقار.

إن التعاقب في الصيغ المختلفة للسكن دليل على جدية السلطات في حل أزمة السكن، من خلال التنويع حسب القدرة الشرائية للمواطن لتمكين هذا الأخير من الحصول على سكن لائق، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في إنعاش هذا القطاع الحساس وللبنوك لتساهم بدورها في تمويل السكن عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له في السياسات المنتهجة في هذه البرامج، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصدرية المزرية، هذا ما دفع الدولة إلى اعتماد صيغة سكنية جديدة متمثلة السكن الاجتماعي التساهمي والذي سنتطرق إليه بالتفصيل في الدراسة التحليلية لولاية برج بوعريريج، وعينة الدراسة من خلال الفصل الثاني والثالث.

الفصل الثاني

تقديم مدينة برج بوعريريج

تمهيد.

I- تقديم الولاية.

II- الدراسة الطبيعية.

III- الدراسة العمرانية.

IV- الدراسة السكانية والسكنية.

V- تقديرات عدد السكان والسكنات.

خلاصة الفصل.

تمهيد:

بازدياد أزمة السكن في الجزائر وعجز الدولة عن إيجاد حلول لها، وهذا راجع لشح العقار في معظم المدن من جهة وعدم قدرتها على تحمل تكاليف الانجاز لوحدها من جهة أخرى، لهذا اضطرت إلى إشراك المواطنين في التمويل، وهذا في إطار ما يعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي، إذ سنتطرق في تحليل المدينة إلى الدراسة السكنية والسكانية وبرامج السكن الجماعي والتركيز بصفة خاصة على السكن الاجتماعي التساهمي وربطه بالجانب الاجتماعي والاقتصادي.

I- تقديم الولاية:

I-1-الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج: كما يعرف بالموقع الإقليمي أو الموقع النسبي، فمدينة برج بوعريريج، تنتمي إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبليتين التلية في الشمال والصحراوية في الجنوب المتمثلة في جبال الحضنة، بارتفاع عن سطح البحر يقدر بـ: 928م، وتتربع على مساحة تقدر بـ: 3920.42 كم^2.

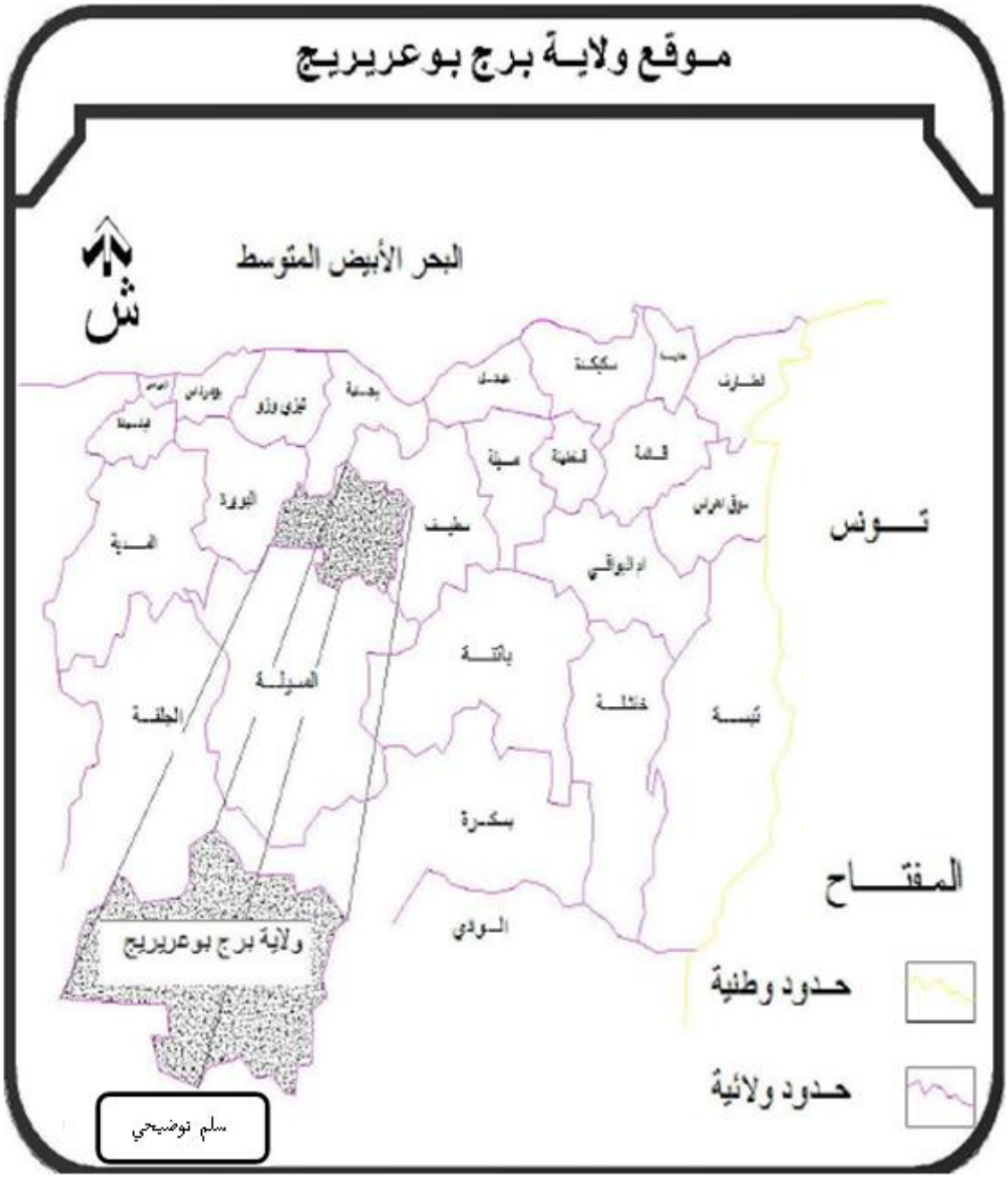
I-2- الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج [1]: تعتبر ولاية برج بوعريريج من أهم ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة إستراتيجية هامة في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط بواسطة الطريق الوطني رقم (05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية حوالي (106.5 كم)، وطريق السكة الحديدية الرابط بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين الشمال والجنوب، كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم (76) الرابط بين البرج وبجاية.

ويحد ولاية برج بوعريريج:

- من الشمال ولاية بجاية.
- من الشرق ولاية سطيف.
- من الجنوب ولاية المسيلة.
- من الغرب ولاية البويرة.

[1] دراسة مخطط شغل الأرض R10 لبلدية برج بوعريريج، ص 04.

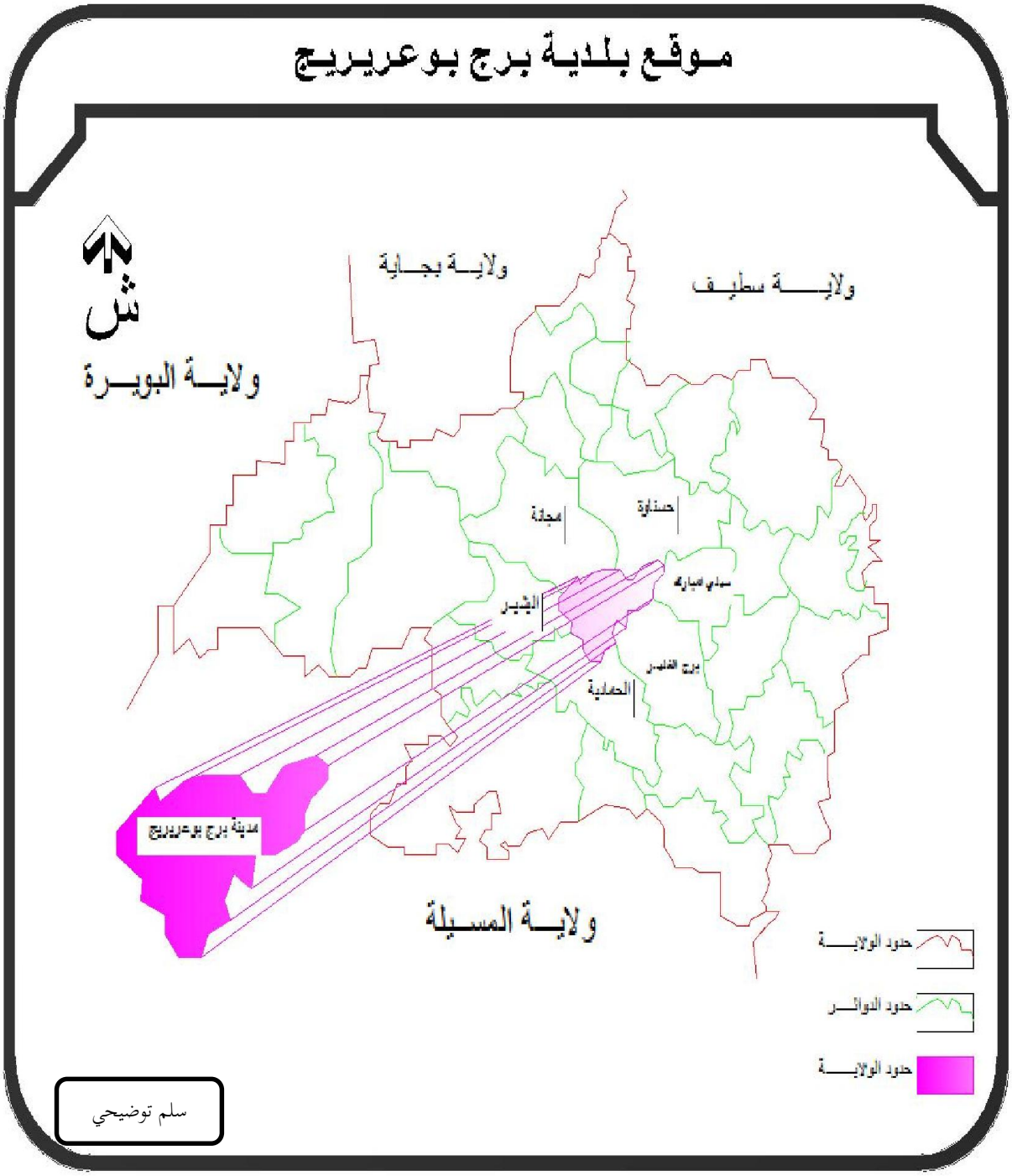
شكل رقم 01: الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج.



المصدر : الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(مراجعة 2008).

I-3- الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج[1]: تقع بلدية برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر بـ: 950م، ويحدها من الشمال بلدية مجانة ومن الشرق بلدية سيدي مبارك، من الجنوب بلدية الحمادية، والعناصر ومن الغرب بلدية اليشير ومجانة وتتربع على مساحة تقدر بـ: 206.3كم^2.

شكل رقم 02: الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج.



المصدر : الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(مراجعة 2008).

[1] دراسة مخطط شغل الأرض R10 لبلدية برج بوعريريج، ص 04.

I-4- لمحة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج [1]: شهدت مدينة برج بوعريريج تعاقب حكم عدة أجناس بشرية تنتمي إلى كل من الحضارات التالية: النوميدية الرومانية، التركية، الفرنسية، ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك وهو: (عرّوج) الذي قام ببناء المدينة على بقايا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على رأسه ويسمى الحصن بالبرج، وفي سنة 1959 ونسبة إليه أصبح يسمى ببرج عروج ومع مرور الزمن أصبح الاسم الأصلي للمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

فمدينة برج بوعريريج شهدت هيمنة لا تزال شواهدها إلى حد الآن نذكر منها:

- آثار تاريخية في بعض أجزاء المدينة.
- بـــــــــرج المقـــــــراني في المركز.
- الهندسة الاستعمارية التي تظهر جليا في البنك الجزائري وبعض منازل المعمرين.

II- الدراسة الطبيعية:

II-1- التضاريس[2]: تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة لبرنامج الهيئة والتنمية المستدامة (هضاب عليا الشرق)، التي تضم بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية: سطيف، باتنة، أم البواقي، خنشلة، تبسة.

وطبيعيا ولاية برج بوعريريج تنقسم إلى ثلاث مجموعات:

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيبان ومرتفعات سطيف.
- الهضاب العليا.
- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة.

وتنتمي بلدية برج بوعريريج إلى منطقة الهضاب العليا، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن روان بحيث يصل ارتفاعها إلى 1042م، ومن الجهة الشرقية للبلدية يوجد جبل جحيفة الذي يصل ارتفاعه إلى 1019م.

فيما تبقى الهضاب تحتل معظم تراب البلدية، تغلب عليها الارتفاعات التي تتراوح ما بين 850م-960م وتصل حتى 1043م.

II-2- المناخ[3]: تتميز بلدية برج بوعريريج بمناخها القاري الشبه جاف، حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300ملم و400 ملم، وتعرف هذه الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة.

---

[1] عجابي حمزة وزملاؤه، مخطط الحركة والمرور لمدينة برج بوعريريج، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، جوان 2007، ص 08.

[2] دراسة مخطط شغل الأرض R10 لبلدية برج بوعريريج، ص 07.

[3] دراسة مخطط شغل الأرض R10 لبلدية برج بوعريريج، ص 08.

II-2-1- التساقط:

جدول رقم 03: التوزيع الشهري والفصلي للتساقط بـ: ملم

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف			السنة
الشهر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	
التساقط	9	34	34	55	29	32	66	10.2	3	24.7	33	49	378.9
المجموع	77			116			79.2			106.7			
النسبة %	20.32			30.61			20.9			28.16			100

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج 2014.

من خلال معطيات الجدول الذي يبين كمية التساقط حسب الأشهر والفصول نلاحظ أن هناك تباين في تساقط الأمطار من فصل إلى أخر، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية التساقط كثيفة فإنها تعمل على تحليل ترسبات مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي، كما أنها تعمل على تنظيف هذه القنوات وبالتالي التقليل من نسبة الإنسدادات، خلافا عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية أمطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها.

كما لها أيضا تأثيرات على مستوى المناطق الغير مهيأة، وهذا ما تشهده الطرق الغير معبدة، والتي عادة ما تكون محملة بالأتربة مما يؤدي إلى انسداد البالوعات وقنوات الصرف الصحي.

II-2-2- الحرارة:

جدول رقم 04: التوزيع الشهري والفصلي للحرارة.

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف			السنة
الشهر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	
درجة الحرارة القصوى	30.3	24.1	20.7	15.2	16.9	24.6	25.0	33.9	38.5	41.7	39.8	36.8	28.96
درجة الحرارة الدنيا	3.5	1.0	-0.8	-3.3	-3.0	-1.3	0.05	4.0	11.2	15.1	14.1	8.2	4.06

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج 2014.

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه، نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويليةبـ:41.7 درجة مئوية، وأخفض درجة مسجلة في شهر جانفي بـ:3.3- درجة مئوية، وبالتالي فإن قيمة

المدى الحراري مرتفعة جدا، وبحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر بطريقة مباشرة على مختلف المنشآت العمرانية ويتدخل في نمط التهيئة.

II-2-3- الرياح:[1] الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية والرياح الجنوبية الغربية، والضعيفة منها هي الرياح الشرقية والجنوبية الشرقية.

II-2-4- مصدر المياه: تستفيد المدينة من عدة مصادر للمياه من الأودية، و مصادر المياه الجوفية المستخرجة عن طريق الحفر بالإضافة الى عمليات ضخ المحطات و سد عين زادة.

استنتاج: تؤثر كل من التضاريس والعوامل المناخية في التهيئة من خلال:

- نوع ونمط البناء والمواد المستعملة في ذلك.
- شكل، توزيع، نوع وتموضع المساحات الخضراء.
- تموضع ساحات اللعب ومساحات التجمع.
- توجيه مداخل ونوافذ الواجهات.
- توزيع مختلف الشبكات.

وهذه النقاط تؤثر على السياسة السكنية المنتهجة من خلال:

- وقوع مشاريع سكنية في مناطق متضرسة ومنحدرة يتطلب إمكانيات بشرية مؤهلة وكذا إمكانيات مادية ضخمة لتصميم وتجسيد هذه المشاريع على أرض الواقع، وهذا ما ينعكس على ضمان التوازن بين العرض والطلب من خلال تأخر المشاريع وزيادة تكلفة إنتاجها.
- وقوع مشاريع سكنية في مناطق حارة وجافة يتطلب معالجة وتقنيات خاصة في تصميم هذه السكنات وكذا ظروف إنجازها، كما يتطلب أيضا مواد بناء خاصة، وهذا ما ينعكس على على نوعية السكنات في ظل احترام السعر والكمية المحددة في البرامج السكنية المختلفة.

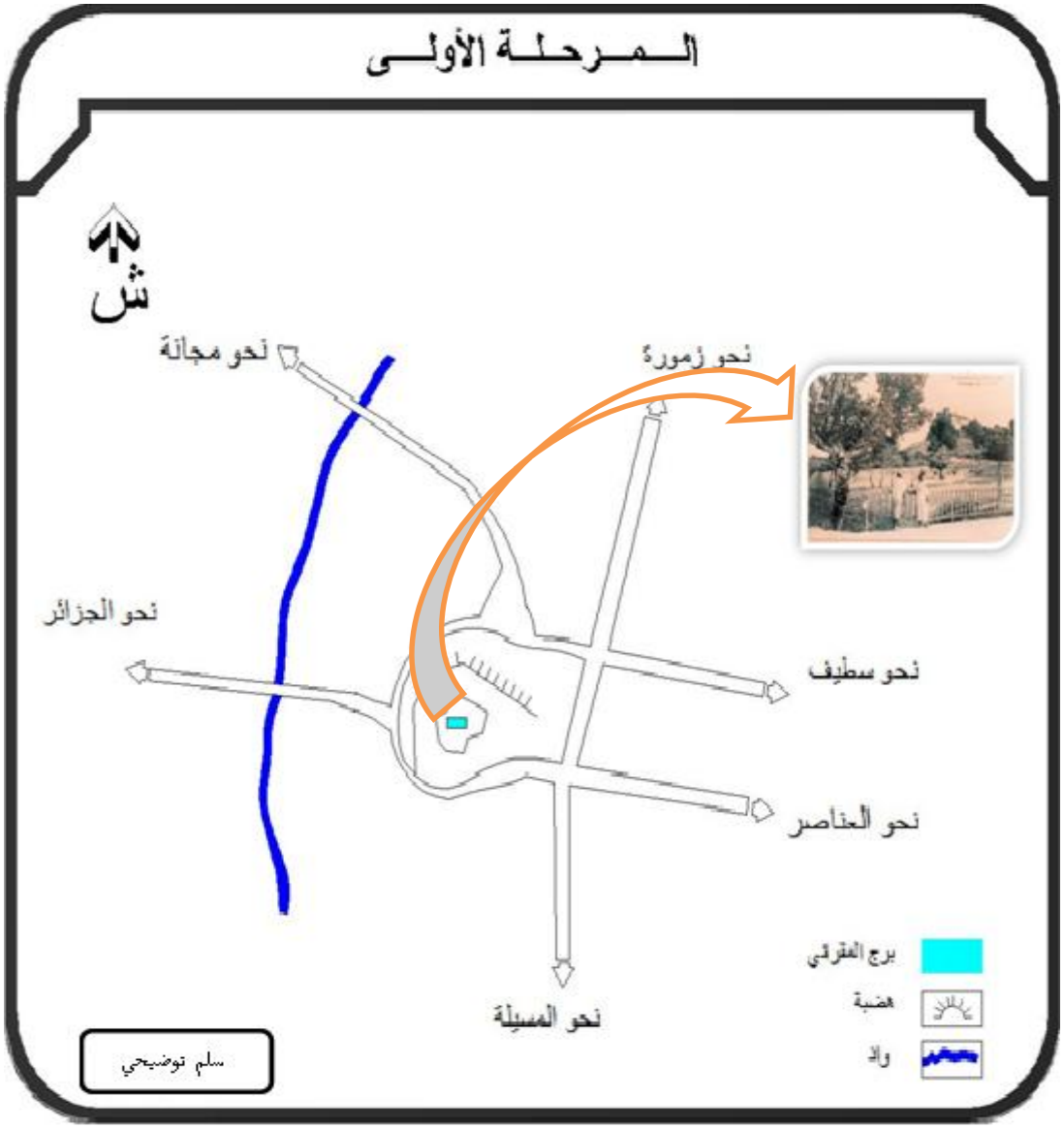
[1] دراسة مخطط شغل الأرض R10 لبلدية برج بوعريريج، ص 09.

III- الدراسة العمرانية:

III-1- المراحل التاريخية لتطور مدينة برج بوعريريج :

III-1-1- المرحلة الأولى (مرحلة النشأة 750 ق.م- 248 م):[1] تعود نشأة المدينة بين سنة 750 قبل الميلاد إلى 248 ميلادي، حيث وجدت بقايا تثبت وجود صناعة وتجارة متطورة، ففي الفترة الرومانية تم بناء قلعة البرج، لتنقسم المدينة بعدها إلى قسمين وذلك في سنة 248 ميلادي، أما في الفترة التركية فقد قام الأتراك بإعادة بناء برج القلعة سنة 1559م.

شكل رقم 03: المرحلة الأولى.

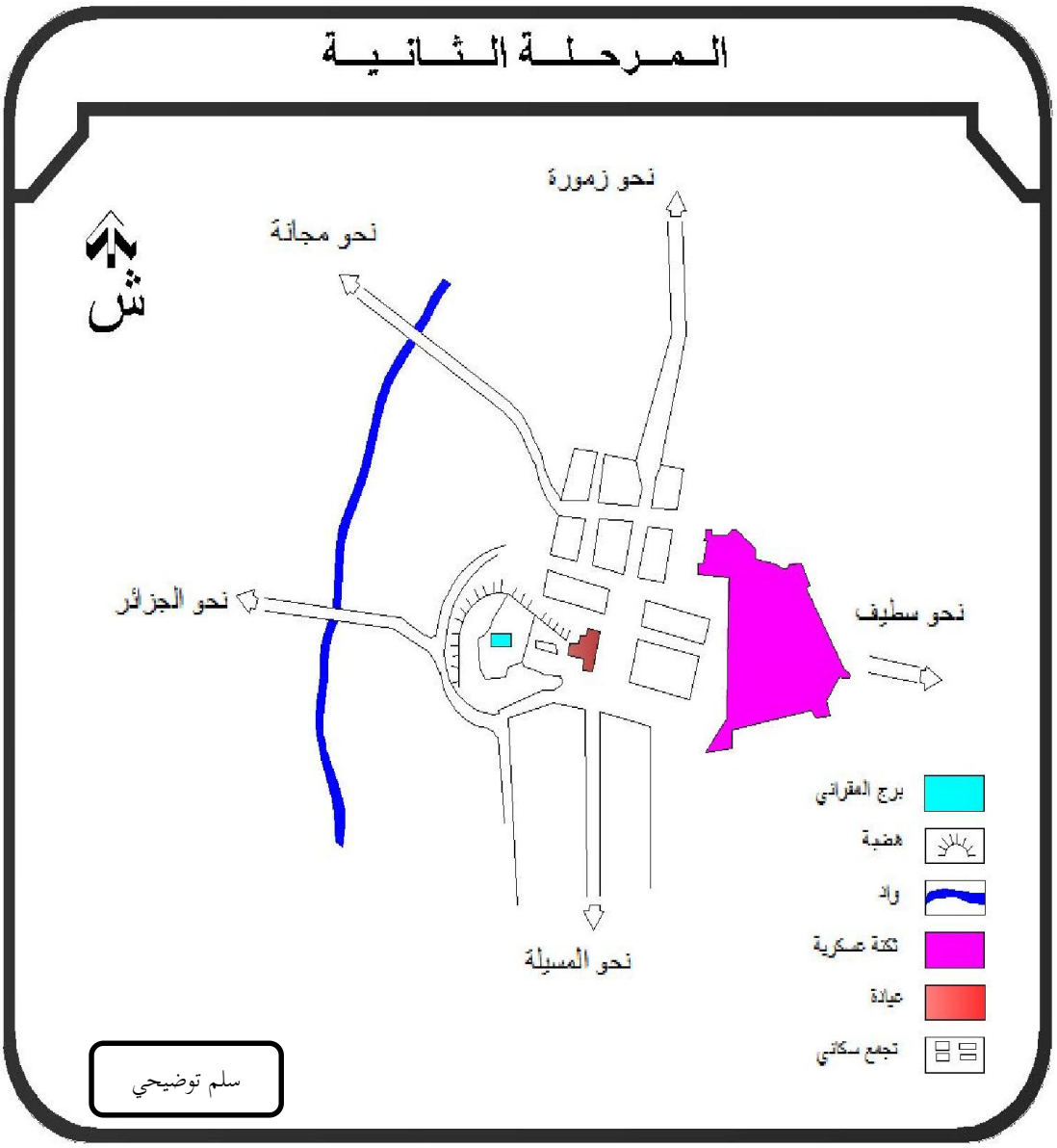


المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة سيلم حسان وزملاؤه، تهيئة عمرانية وفق التنمية المستدامة، دراسة حالة مدينة برج بوعريريج، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، جوان 2007، ص 18.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، ص 18.

III-1-2- المرحلة الثانية (1840-1850):[1] تميزت هذه الفترة الممتدة بين 1840-1850 بدخول الجيش الفرنسي إلى مدينة البرج واستقراره بجانب القلعة الرومانية وتم بناء المدينة بالأراضي المسطحة والثكنة العسكرية والعيادة الطبية الخاصة بالأوربيين حيث كان هذا التوسع بالجهة الشمالية والشرقية للمدينة.

شكل رقم 04: المرحلة الثانية.

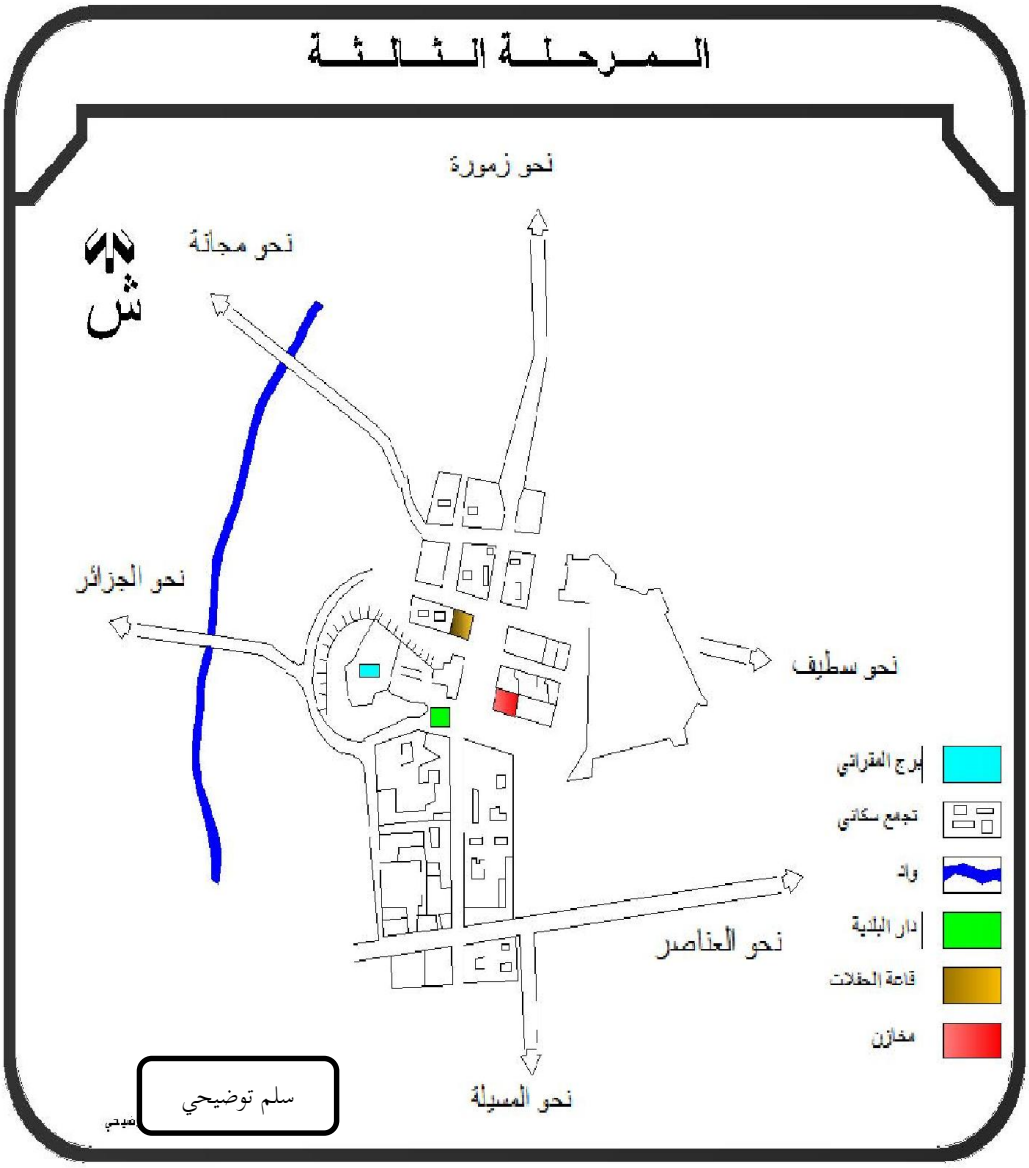


المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة سيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق، 2007، ص 20.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 20.

III-1-3- المرحلة الثالثة (1850-1860):[1] في هذه المرحلة توسعت المدينة نحو الجهة الجنوبية مشكلة النواة الثانية على شكل نمط خطي كما أنشأت في النواة الأولى ساحة تحتوي على دار البلدية وقاعة الحفلات ومحافظة الشرطة ومخازن المعمرين.

شكل رقم 05: المرحلة الثالثة.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرةسيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق,ص 21 (2007).

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 21.

III-1-4- المرحلة الرابعة (1860-1930)[1]: في يوم 3-12-1870 أصبحت البرج بلدية متعددة الخدمات مثل السوق الأسبوعي، بناء ثكنة الدرك وكذلك بناء مركز امني.

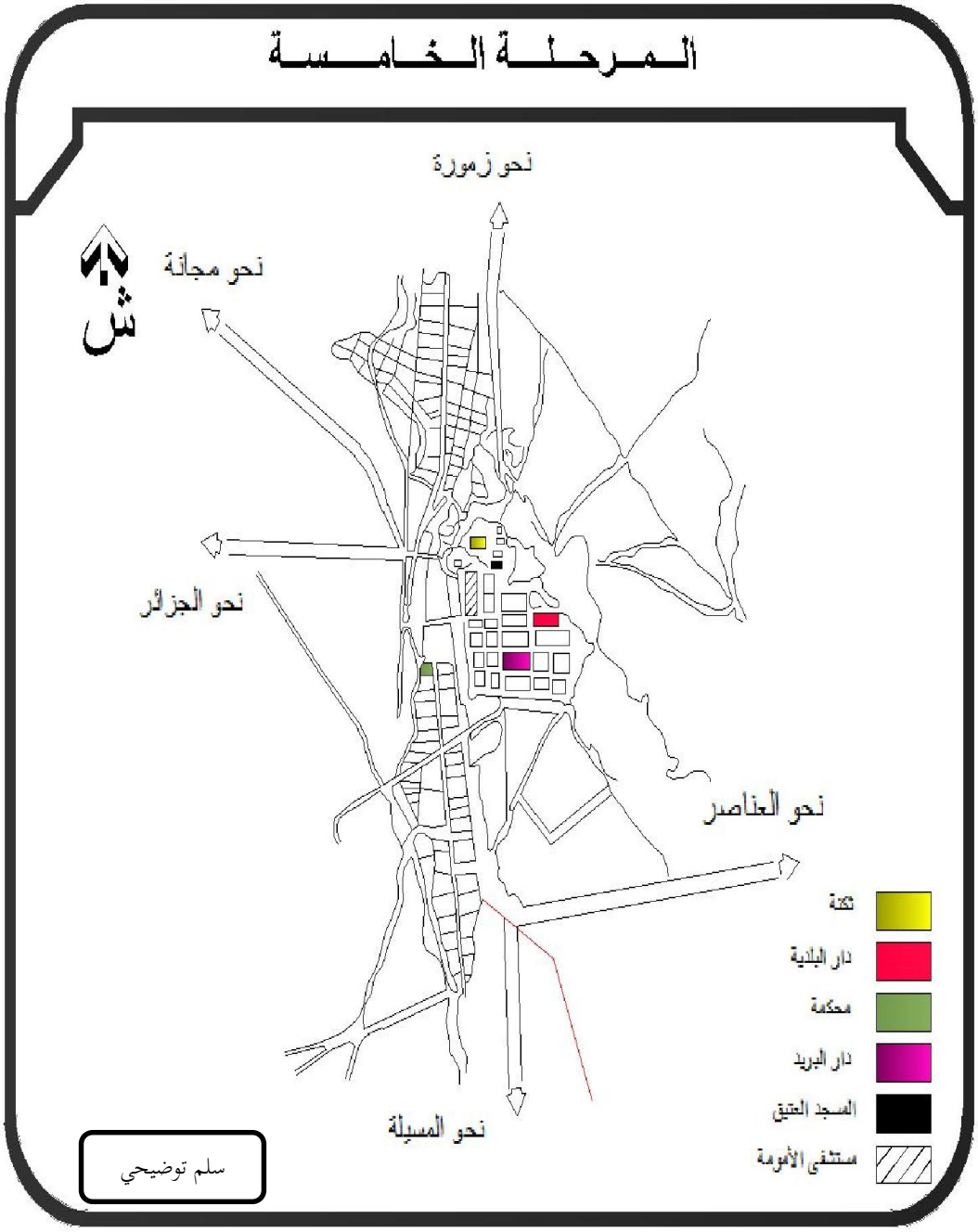
شكل رقم 06: المرحلة الرابعة.

المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرةسيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق,ص 22.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 22.

III-1-5- المرحلة الخامسة (1930-1962):[1] عرفت المدينة في هذه المرحلة نمو عمراني سريع خارج السور نحو الجنوب مشكلة الضاحية، كما عرف النسيج نمو نحو الشمال وظهور أحياء فوضوية خارج المدينة الاستعمارية حي الجباس وحي دوار السوق وحي فيبور وحي لاقراف وحي بأطوار وحي الحدائق، ومن أهم التجهيزات التي ظهرت نزل البلدية والمحكمة ودار البريد والمسجد العتيق والمستشفى.

شكل رقم 07: المرحلة الخامسة.

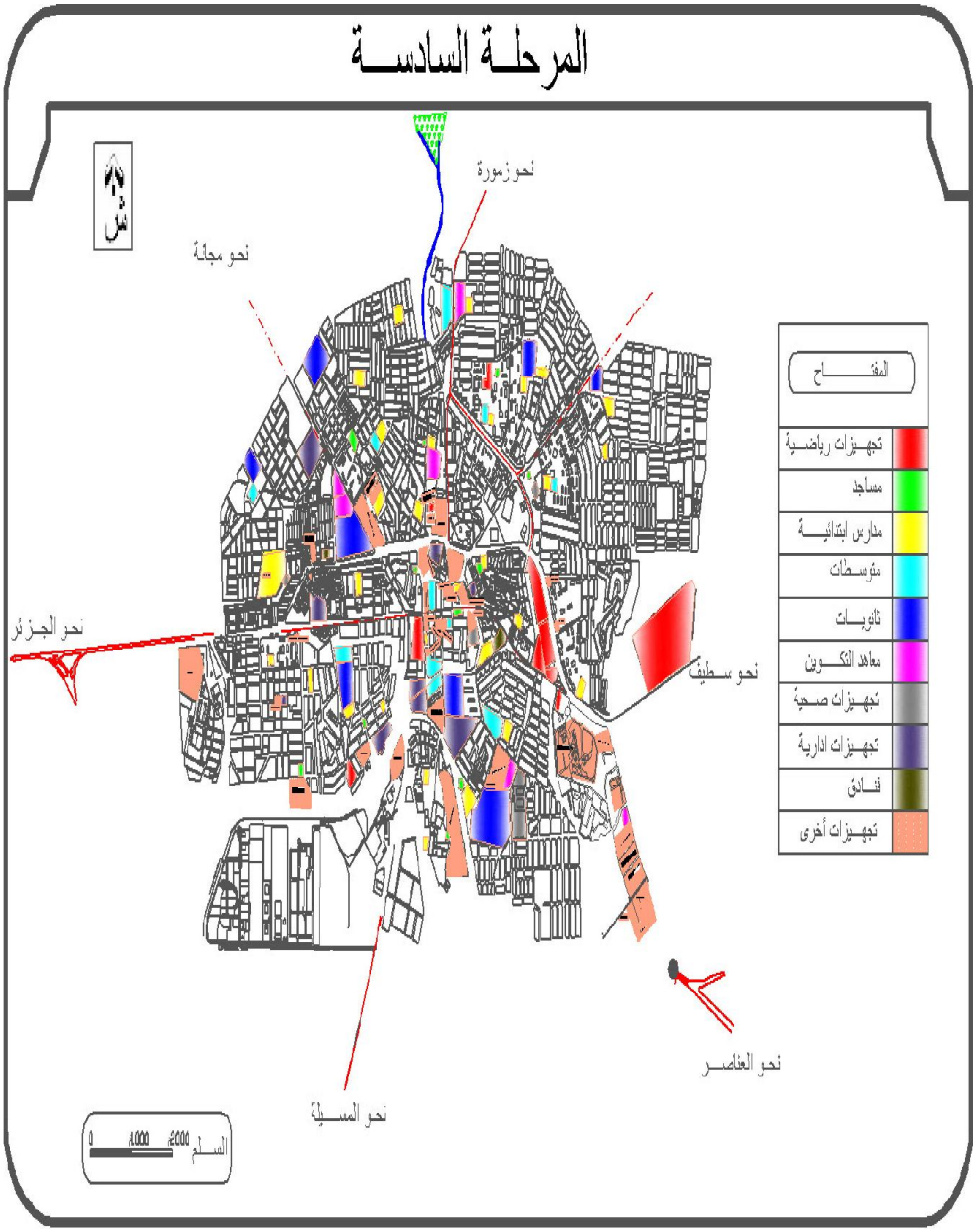


المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة سيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق، ص 23.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 23.

III-1-6- المرحلة السادسة (1962-1994):[1] عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا سريعا في كل الاتجاهات وفي عام 1974 أصبحت مدينة البرج دائرة تابعة لولاية سطيف، وفي سنة 1976 تم إنشاء المنطقة الصناعية في الجنوب، وبذلك عرفت زيادة طبيعية كبيرة ونزوحا ريفيا هائلا، وفي سنة 1978 تم وضع أول مخطط عمراني توجيهي لبلدية البرج.

مخطط رقم 05: المرحلة السادسة.

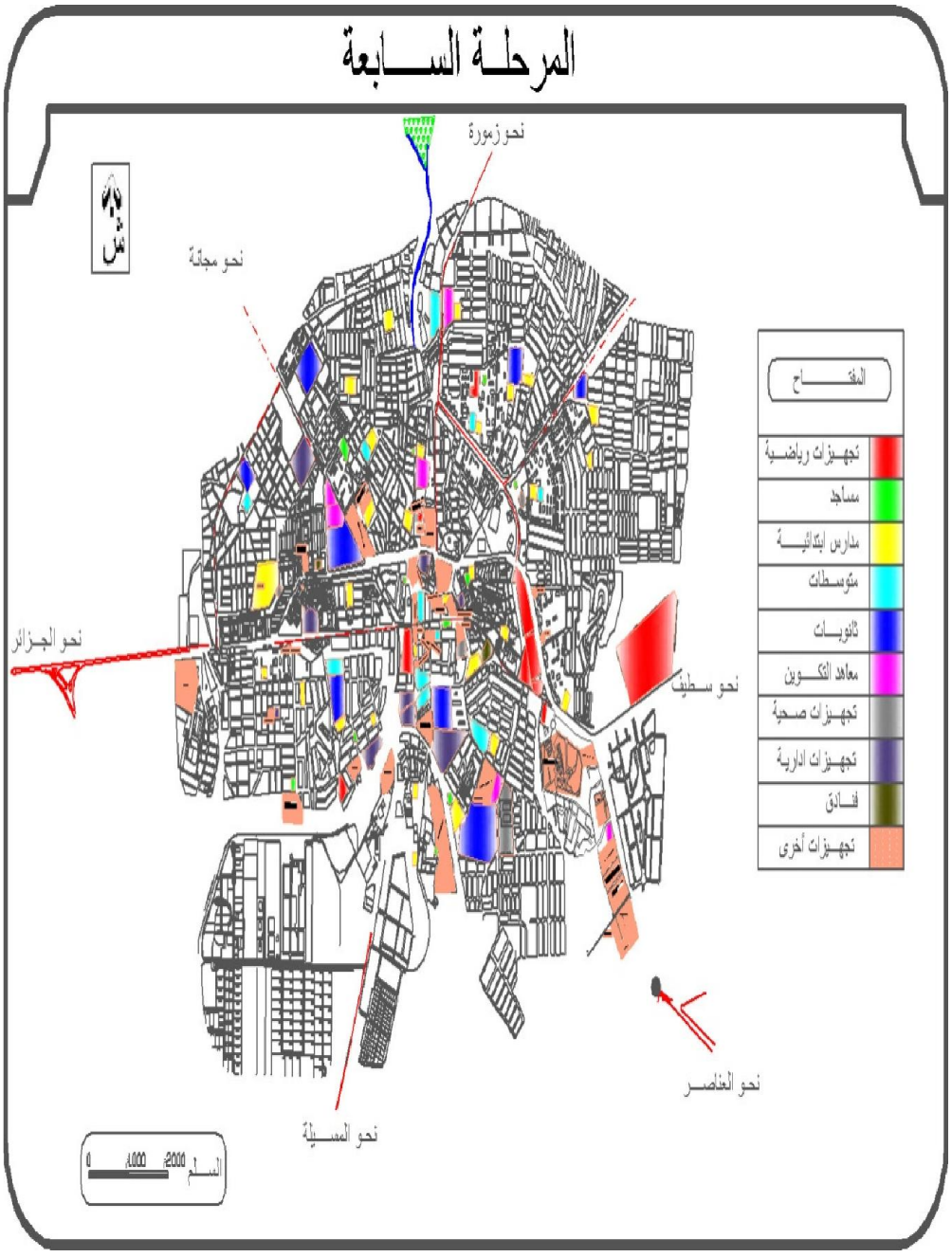


المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة سيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق، ص 24.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 24.

III-1-7- المرحلة السابعة (1994-2007)[1]: تعتبر هذه المرحلة منعرج هام في تطور مدينة البرج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات مختلفة مما أدى إلى ظهور عدة تجهيزات والتي جعلت المدينة تحتل موقع استراتيجي هام ومكانة اقتصادية مرموقة.

مخطط رقم 06: المرحلة السابعة.



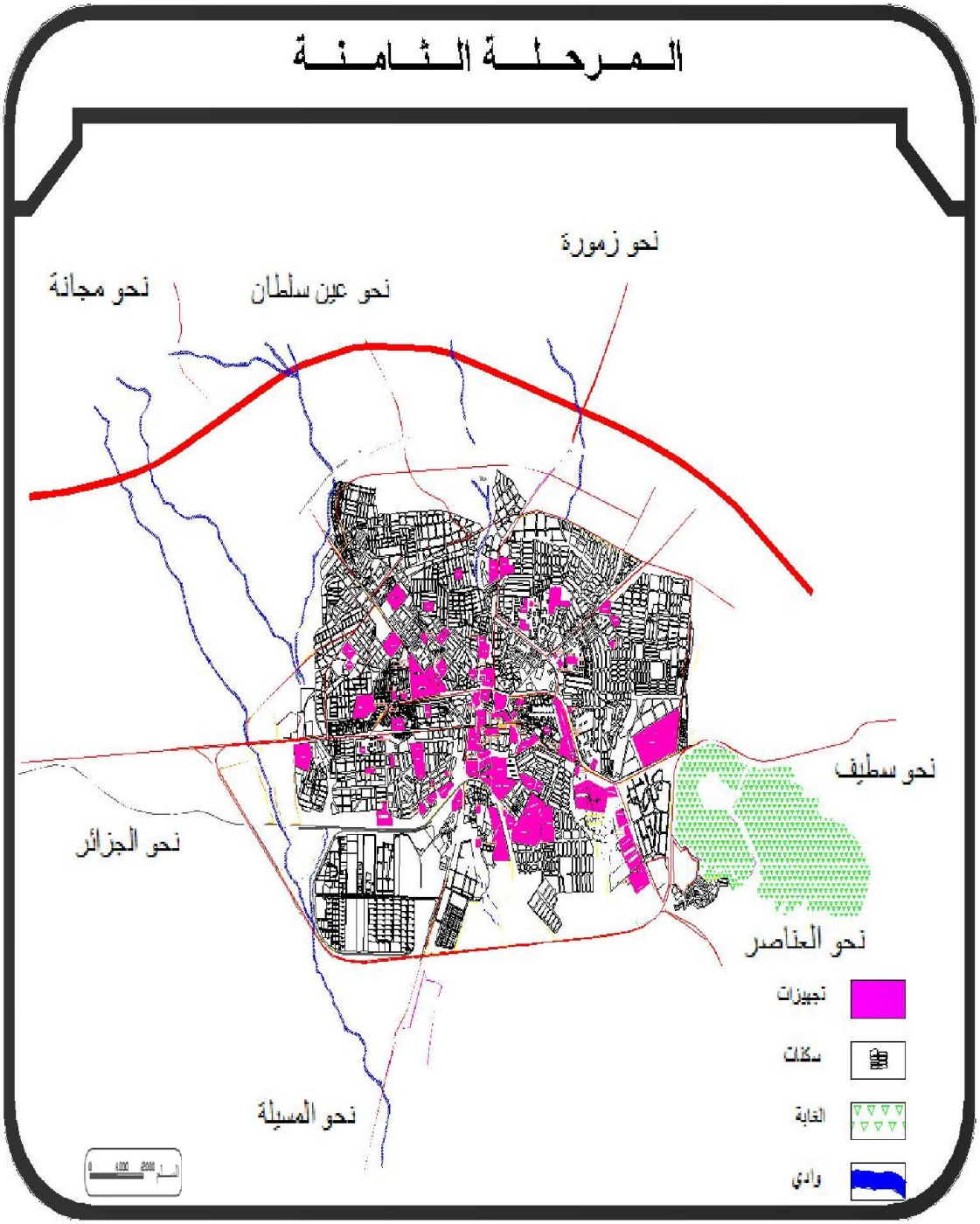
المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة سيلم حسان وزملاؤه، مرجع سابق,ص 25.

ملاحظة: تم إنجاز حي 300 مسكن تساهمي في المرحلة السابعة، جراء أزمة السكن الخانقة التي مرت بها المدينة إثر التزايد الكبير في عدد السكان وما صاحبه من الطلب المتزايد على السكن.

[1] سيلم حسان وزملاؤه، مرجع نفسه، جوان 2007، ص 25.

III-1-8- المرحلة الثامنة (2007 إلى يومنا هذا)[1]: شهدت مدينة البرج كباقي المدن الجزائرية استقرارا أمنيا ساهم في ظهور ونمو المشاريع الاقتصادية، كما أن هذه المرحلة من أهم المراحل التي مرت بها المدينة من الناحية العمرانية.

مخطط رقم 07: المرحلة الثامنة.



المصدر: الطالب بالاعتماد على WWW.newbordj.net 2015.

[1] WWW.newbordj.net 2015

III-2- استخدامات الأرض في مدينة برج بوعريريج حسب مخططات شغل الأرضي POS:

يغطي مجال مدينة برج بوعريريج 18 مخططا لشغل الأرضي وهو موزع كالتالي:

III-2-1- القطاعات المعمرة (SUR): هذا القطاع يشمل المحيط العمراني الحالي للمدينة حيث تتمركز فيه أغلب المنشآت والتجهيزات والمرافق المختلفة ويضم ثمانية مخططات لشغل الأراضي مرتبة كما يلي:

(POS1, POS2, POS3, POS4, POS5, POS6, POS7, POS8)

III-2-2- القطاعات القابلة للتعمير (SAU): يقع معظمها في الجهة الشمالية للمدينة وهي: POS_{R1},POS_{R2}, POS_{R3}, POS_{R4} باستثناء POS_{R6} الذي يقع في الجهة الجنوبية و POS_{R7} شرقا، POS_{R5} غربا، هذه القطاعات توفر مساحات للتعمير على المدى المتوسط والقريب تقدر مساحتها بحوالي 232.5 هكتار.

III-2-3- قطاعات التعمير المستقبلي (SUF): وهي POS_{R9}, POS_{R8}, POS_{R10} تتربع على مساحة تقدر بحوالي 132 هكتار، هذه الأخيرة خاصة لتوسع المدينة على المدى البعيد.

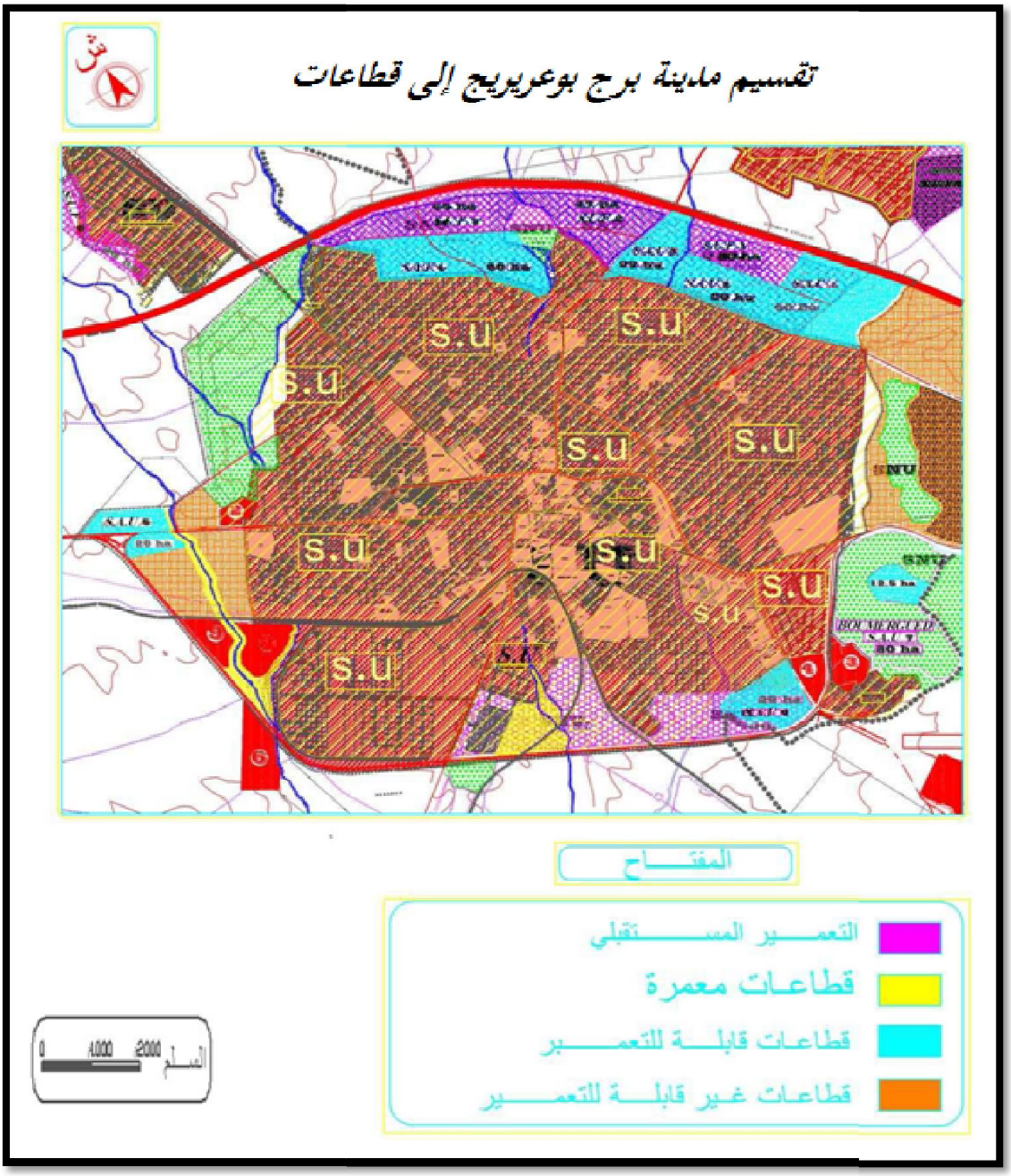
III-2-4- قطاع غير قابل للتعمير (SNU): يمثل الأراضي الغير مخصصة للتعمير ويتعلق الأمر بـ: الأراضي الزراعية، غابات واقعة غرب وشرق المدينة، أراضي مجاورة للمنطقة الصناعية.

جدول رقم 05: يبين القطاعات في المدينة.

القطاع	المخططات
القطاعات المعمرة (SUR)	POS1, POS2, POS3, POS4, POS5, POS6, POS7, POS8
القطاعات القابلة للتعمير (SAU)	POS_{R1}, POS_{R2}, POS_{R3}, POS_{R4} POS_{R5}, POS_{R6}, POS_{R7}
قطاعات التعمير المستقبلي (SUF)	POS_{R9}, POS_{R8},POS_{R10}
قطاع غير قابل للتعمير (SNU)	----------

المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير (مراجعة 2008).

المخطط رقم 08: تقسيم مدينة برج بوعريريج إلى قطاعات



المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

استنتاج: تؤثر دراسة تقسيم المدينة إلى قطاعات على السياسة السكنية المنتهجة من خلال:

- تحديد القطاعات المستقبلية للتعمير ومعرفة الاحتياطات العقارية التي بإمكانها استقبال مختلف المشاريع السكنية المبرمجة لتغطية العجز المسجل في قطاع السكن مستقبلا.
- التحكم في اختيار موقع المشاريع السكنية المبرمجة في المدينة بحيث تكون وجهة هذه المشاريع متجانسة مع وجهة بقية المشاريع الواقعة في مختلف القطاعات في المدينة للمحافظة على النسيج العمراني ككتلة واحدة ومنع تمزيقه.

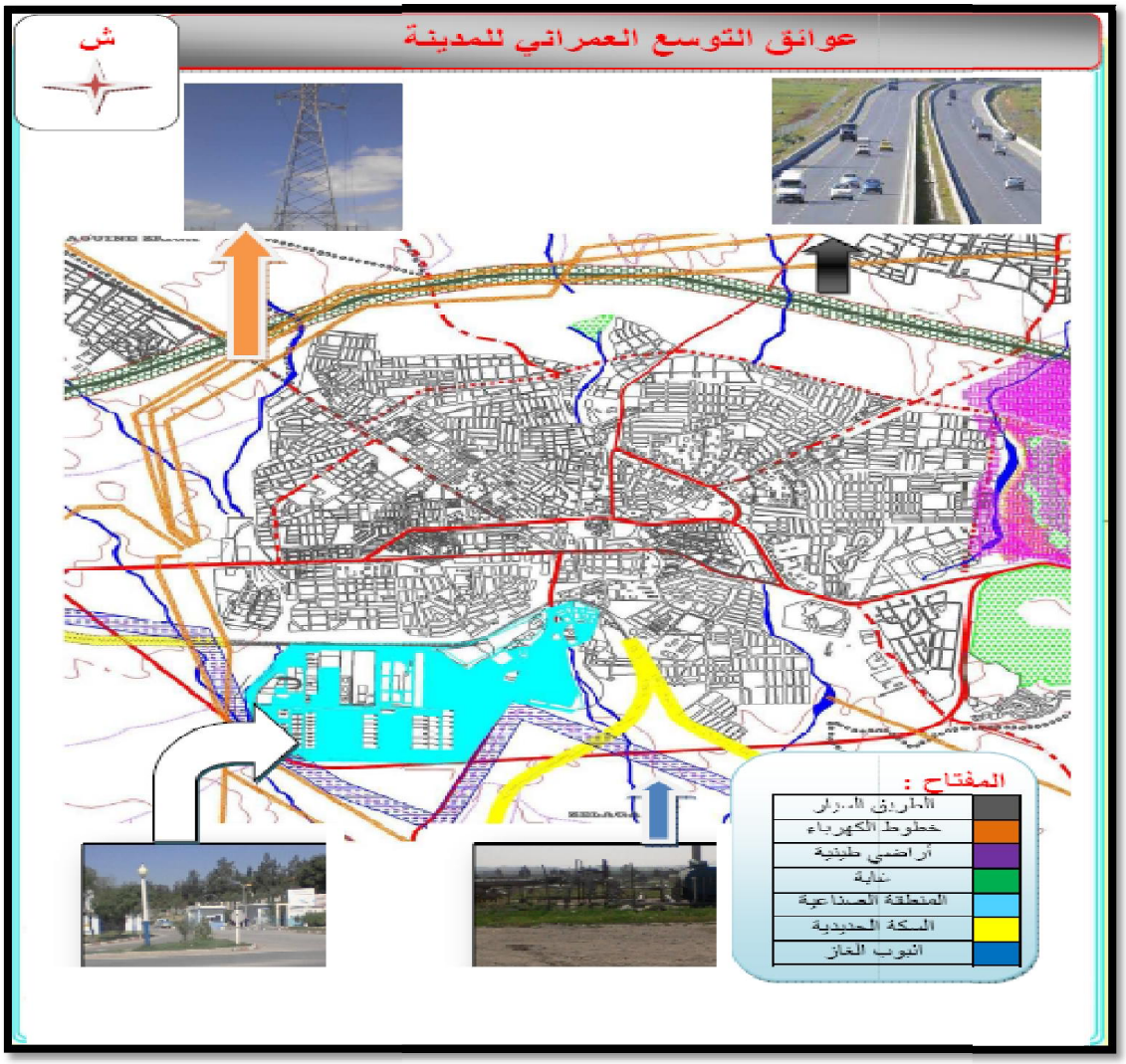
III-3- عوائق التوسع العمراني وأشكاله:

III-3-1- عوائق التوسع لمدينة البرج: إن التوسع لأي مدينة مرتبط بالعوائق التي تحدد مجال التوسع فأفاق توسع مدينة البرج مرهون بعدة عوائق طبيعية واصطناعية، وبالتالي البحث عن مجالات تؤمن احتياجات التوسع للمدينة على المدى القريب والمتوسط والبعيد وتتمثل العوائق في:

أ. **العوائق الطبيعية:** وتتمثل في غابة بومرقد، والأراضي الطينية (المرجة) في الجهة الشرقية من المدينة.

ب. **العوائق الفيزيائية:** وهي العوائق التي وضعها الإنسان وأصبحت تفرض عليه اتجاهات معينة لتوسع المدينة، فمدينة البرج تعاني من هذه العوائق، وتتمثل في: المنطقة الصناعية وأنبوب الغاز جنوبا، بالإضافة إلى الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي المحيطة بالمدينة شمالا الآتية من المولد الكهربائي غربا، كما نجد الطريق السيار (شرق-غرب) شمالا.

شكل رقم 08: عوائق التوسع العمراني لمدينة برج بوعريريج

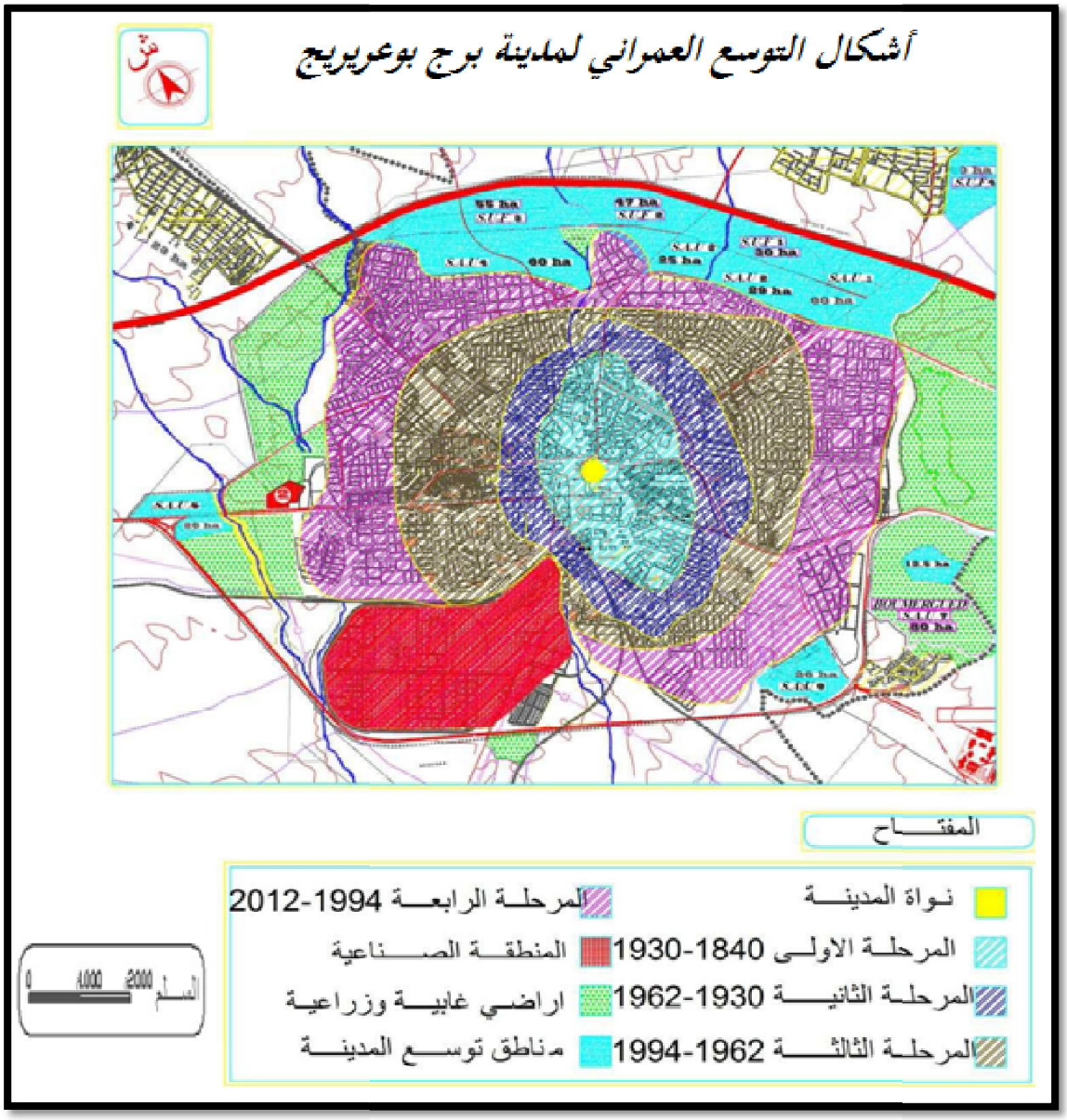


المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

III-3-2- أشكال التوسع العمراني لمدينة البرج: كغيرها من المدن الجزائرية فقد أخذت مدينة برج بوعريريج عدة أشكال من التوسع العمراني وهذا عبر التاريخ:

- **المرحلة الأولى 1840-1930**: وكانت على شكل نمط خطي من الشمال إلى الجنوب (محور برج زمورة-المسيلة)
- **المرحلة الثانية 1930-1962**: توسعت المدينة في هذه المرحلة في جميع الاتجاهات، ما أعطاها توسع على شكل بيضوي.
- **المرحلة الثالثة 1962-1994**: عرفت المدينة توسعا عمرانيا سريعا شمالا وشرقا وغربا، باستثناء الجهة الجنوبية التي ظهرت بها المنطقة الصناعية سنة 1976، هذه الأخيرة أصبحت عائقا في وجه التوسع العمراني للمدينة، هذا ما جعل التوسع يأخذ شكل شبه دائري.
- **المرحلة الرابعة 1994-2012**: في هذه المرحلة صارت المدينة محاصرة بعدة عوائق شرقا (غابة بومرقد، أراضي زراعية)، وغربا (مولد الكهرباء للمدينة وأراضي زراعية) وجنوبا (المنطقة الصناعية وأنبوب الغاز)، وهذا ما أعطى للمدينة توسعا ذو شكل نصف دائري.

مخطط رقم 09: أشكال التوسع العمراني لمدينة البرج.



المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

IV- الدراسة السكانية والسكنية:

إن العنصر البشري هو العنصر الفعال في المدينة والمسبب الأساسي لجل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية لذا فدراسة هذا العنصر ضرورة حتمية لما له من تأثير مباشر على حركية وحيوية التجمعات العمرانية، كما أن المعرفة الشاملة لتحركات السكان تسمح لنا بتقدير احتياجاتهم المختلفة والطلب على النقل للوصول إلى تخطيط منسجم ومتوازن يتماشى مع التطور الحاصل في جميع الميادين.

IV-1- مراحل التطور السكاني:[1]

IV-1-1- المرحلة الأولى (1954-1966): كان في هذه الفترة ازدياد النمو السكاني ملحوظا من 16400 نسمة سنة 1954م إلى33458 نسمة سنة 1966م، حيث قدرت الزيادة بـ: 17058 نسمة ومعدل نمو سكاني قدر بـ: 6.1 %.

IV-1-2- المرحلة الثانية (1966-1977): شهدت هذه المرحلة انخفاضا قدره 4.53 % من معدل النمو السكاني مقارنة بالمعدل الوطني 5.4 % إلا أنها تبقى بذلك مرتفعة خاصة وأن الهجرة بقيت تتدفق على المدينة التي شهدت مشاريع برامج سكنية في إطار المخططات الصناعية سنة 1976م.

IV-1-3- المرحلة الثالثة (1977-1987): بلغ عدد السكان 84264 نسمة، سنة 1987م بمعدل 4.45 %، علما أن المدينة استفادت من الترقية الإدارية سنة 1984م.

IV-1-4- المرحلة الرابعة (1987-1998): ارتفع العدد إلى 128534نسمة سنة 1998م بمعدل نمو قدره 3.91 % وهو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني الذي قدر بـ: 2.15 %.

IV-1-5- المرحلة الخامسة (1998-2010): بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 173456 نسمة وتعود هذه الزيادة إلى التطور الكبير والهجرة التي شهدتها المدينة.

جدول رقم 06: تطور عدد سكان مدينة برج بوعريريج.

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2010
عددالسكان(النسمة)	33458	51505	84264	128534	168346	173456

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية برج بوعريريج 2013.

IV-2- النمو السكاني في المدينة: شهدت المدينة نموا ديمغرافيا كغيرها من المدن الجزائرية، فمن خلال تحليلنا لمراحل النمو السكاني بالاعتماد على نشرات مديرية التخطيط بالمدينة اتضح بأن معدل نمو سكان المدينة متذبذب.

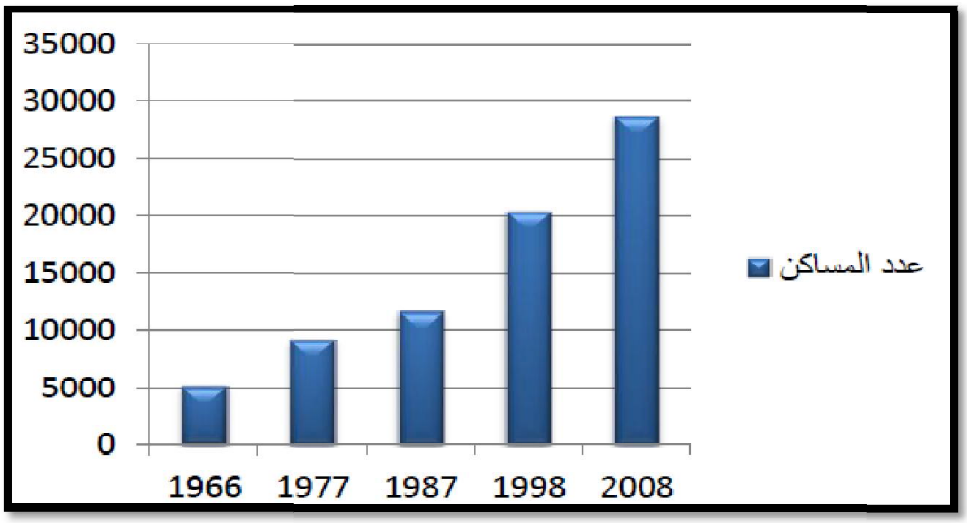
[1] حجاج خالد وزملاؤه، السكن الجماعي لمدينة البرج ما بين التخطيط، الإنجاز والتسيير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، جوان 2012، ص 26-27.

استنتاج: تؤثر الدراسة السكانية على السياسة السكنية المنتهجة من خلال:

- معرفة معدل النمو الديمغرافي للسكان وتحديد الاحتياجات المختلفة من سكن وتجهيزات وانعكاسات ذلك على المجال العمراني.

IV-3- تطور الحضيرة السكنية [1]: شهدت الحظيرة السكنية لمدينة برج بوعريريج تطورا ملحوظ في مجال السكن باعتباره يأتي تبعا لتطور عدد السكان، حيث جاء في إحصاء 1966 أن عدد المساكن قدر بـ: 4970 مسكن وبلغ سنة 1977 حوالي 9088 مسكن بزيادة تقدر بـ:4118 مسكن خلال 11 سنة، أما بالنسبة لمعامل شغل المسكن فقد انخفض من 06.73 فرد/المسكن سنة 1966 إلى 05.99 فرد/المسكن سنة 1977، أما سنة 1987 فقد أحصي 11536 مسكن، بمعامل 07.30 فرد/المسكن، وهذا الارتفاع راجع إلى الطلب على السكن نتيجة زيادة عدد السكان، ونشير كذلك إلى أنه في أواخر سنوات 1970 وبعد إنشاء المنطقة الصناعية داخل حظيرة السكن للمدينة ظهر نمط جديد من السكن يتمثل في المناطق السكنية الحضرية الجديدة، بعدما كانت تضم السكن الفردي وبعض العمارات السكنية التي تمثل أحياء صغيرة، كما بلغ حجم الحظيرة السكنية للمدينة سنة 1998 حوالي 20337 مسكن بمعدل شغل المسكن قدر بـ: 6.6 فرد/المسكن، حيث يحتل السكن الفردي أعلى نسبة مقدرة بـ: 67.92 % بينما السكن الجماعي يمثل نسبة 32.65 % وقد استهلكت الحظيرة السكنية من العقار ما يقدر بـ: 1365 هكتار، ليصل عدد المساكن في سنة 2001 إلى 23644 مسكن وبمعدل شغل المسكن 6.45 فرد/المسكن، وفي سنة 2008 قدر بـ:28627 مسكن بمعدل شغل المسكن 6.23 فرد/المسكن.

تمثيل بياني رقم 01: تطور الحظيرة السكنية.



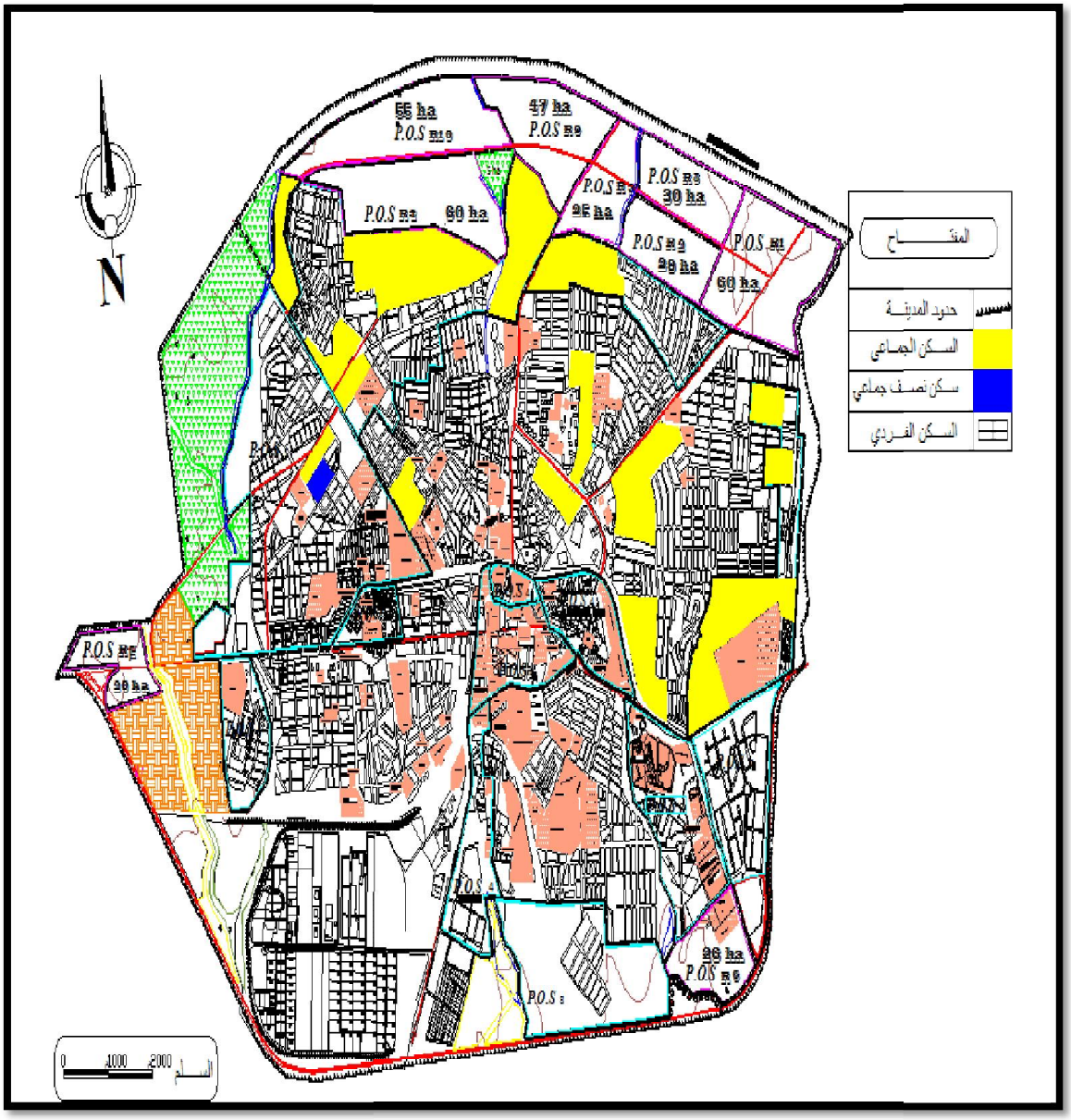
المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة بن الضيف خالد وزملاؤه، مرجع سابق، ص29.

[1] بن الضيف خالد وزملاؤه، مرجع نفسه، ص 29.

IV-4- التركيبة السكنية:

IV-4-1- نوعية المساكن: توجد في المدينة ثلاثة أنماط من السكن موزعة بنسب متفاوتة.

مخطط رقم 10: الأنماط السكنية لمدينة برج بوعريريج.



المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

IV-4-2- مميزات الحظيرة السكنية بالمدينة: تتميز الحظيرة السكنية بالمدينة بتنوع الأنماط والحالات وتتمثل في :

IV-4-2-1- الأنماط السكنية: يعتبر نمط السكن مؤشرا يكتسي أهمية بالغة في الدراسة العمرانية، ونميز في مدينة برج بوعريريج ثلاثة أنماط من السكن :

أ. **السكن الجماعي:** يقدر عدد مساكن هذا النوع بـ:10369 مسكن أي ما يعادل نسبة 36.2 % من إجمالي مساكن المدينة وتتميز بتعدد الطوابق وهي موزعة في عدة مناطق من المدينة.

صورة رقم 01: نمط السكن الجماعي.

المصدر: الطالب حي 190مسكن برج بوعريريج 2015.

ب. **السكن النصف جماعي:** ويقدر عدد هذه المساكن بـ:250 مسكن أي ما يعادل نسبة 0.87 % من إجمالي مساكن المدينة وهي نسبة قليلة، تتميز من عدد محدود من الطوابق وتتركز هذه المساكن في الجهة الشمالية الغربية للمدينة.

صورة رقم 02: نمط السكن النصف جماعي.

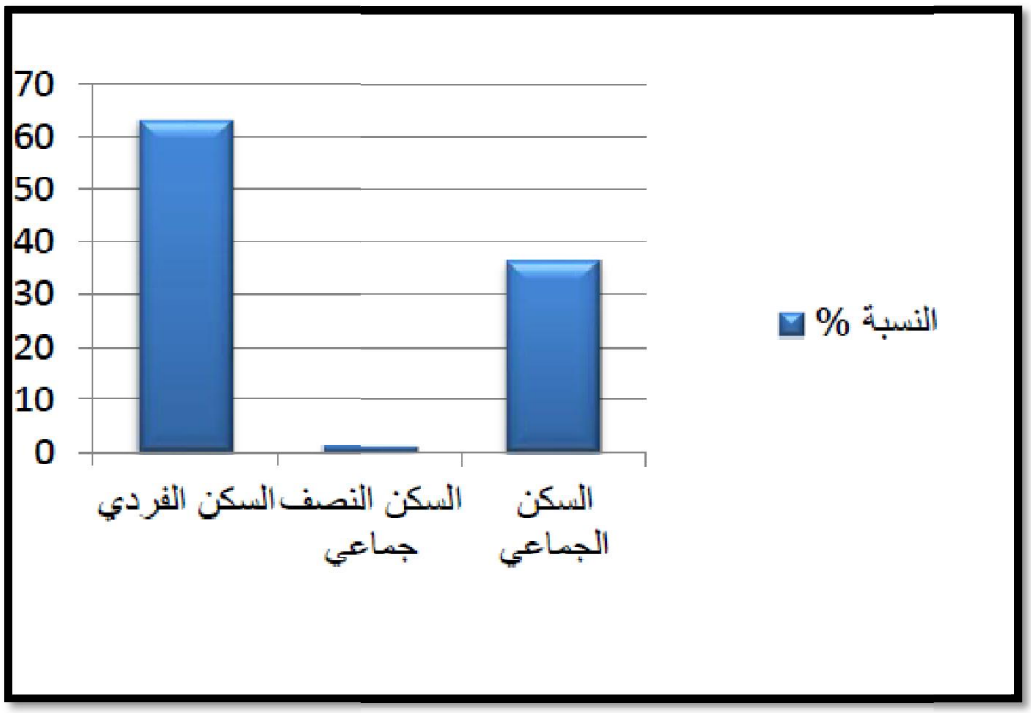
المصدر: الطالب حي 250مسكن برج بوعريريج 2015.

ج. **السكن الفردي:** يقدر عدد مساكن هذا النوع بـ:18009 مسكن أي ما يعادل نسبة 62.93 % من إجمالي مساكن المدينة وتتميز بعدة طوابق وتتركز بنسب متفاوتة عبر أنحاء المدينة.

صورة رقم 03: نمط السكن الفردي.

المصدر: الطالب تجزئة 1044 قطعة برج بوعريريج 2015.

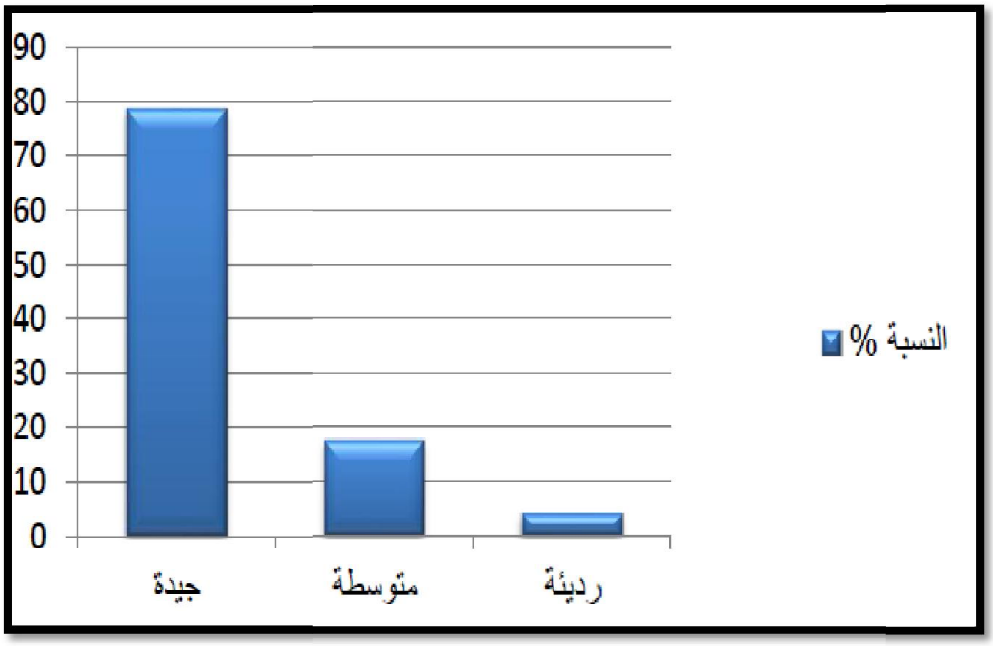
تمثيل بياني رقم 02: التوزيع العام للمساكن حسب النمط.



المصدر: الطالب بالاعتماد على المعطيات السابقة.

IV-4-2-2- الحالة الفيزيائية للمساكن: تعد دراسة حالة المساكن من أهم الدراسات العمرانية لمعرفة مدى صلاحيتها للاستخدام السكني وكذا إمكانية ترميمها وإصلاحها حتى تصبح لائقة للسكن، وعلى العموم نجد في المدينة عدد كبير من السكنات في حالة جيدة ومنجزة بمواد بناء حديثة والتي تضم المساكن الفردية الحديثة والسكنات الجماعية، وتمثل نسبة السكنات التي هي في حالة جيدة 78.43 % من مجموع المساكن الموجودة في المدينة، أما المساكن التي هي في حالة متوسطة فتمثل نسبة 17.51 % وهي متمثلة أساسا في المباني القديمة الموجودة في مركز المدينة، في حين نجد أن نسبة المساكن التي هي في حالة رديئة هي 4.06 % وهي تفتقر لأدنى شروط الحياة.[1]

تمثيل بياني رقم 03: الحالة الفيزيائية للمساكن.

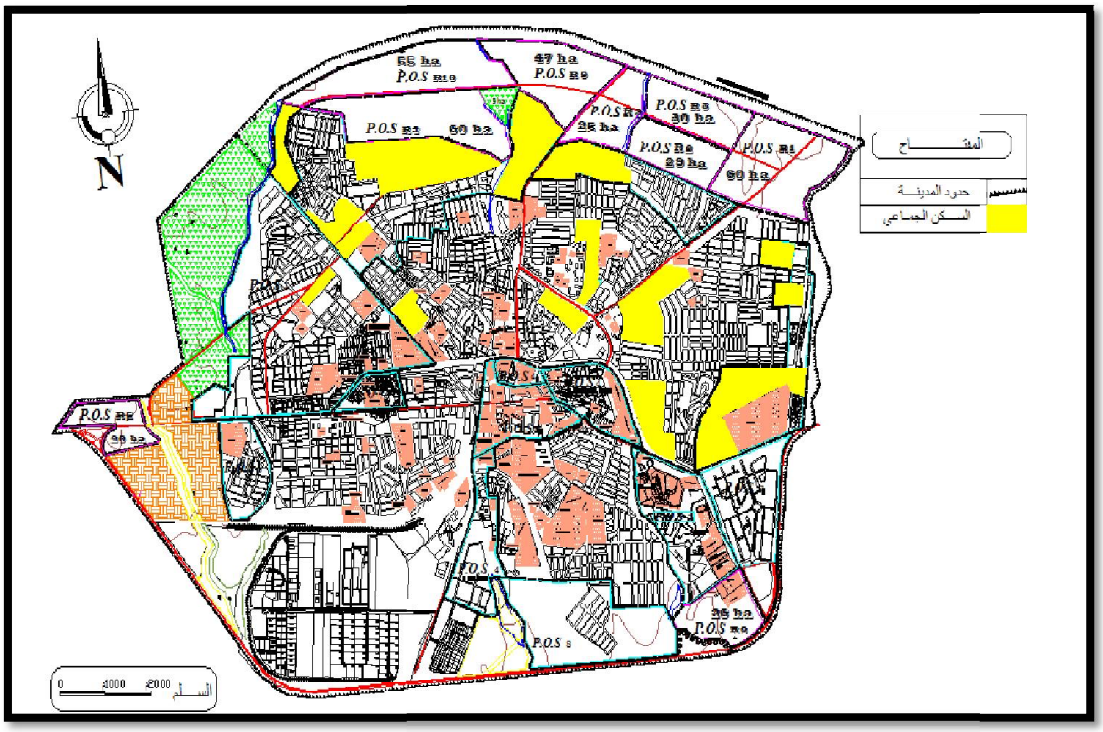


المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة بن الضيف خالد وزملاؤه، مرجع سابق، ص31.

IV-5- السكن الجماعي لمدينة برج بوعريريج: يمثل الأحياء الجماعية التي تحتوي على عمارات وهي عبارة عن سكنات متعددة الطوابق، ويقدر عددها في المدينة بـ:10369 مسكن أي ما يعادل نسبة 36.2 % من إجمالي مساكن المدينة.

[1] حجاج خالد وزملاؤه، مرجع سابق، ص 30.

مخطط رقم 11: السكن الجماعي لمدينة برج بوعريريج.



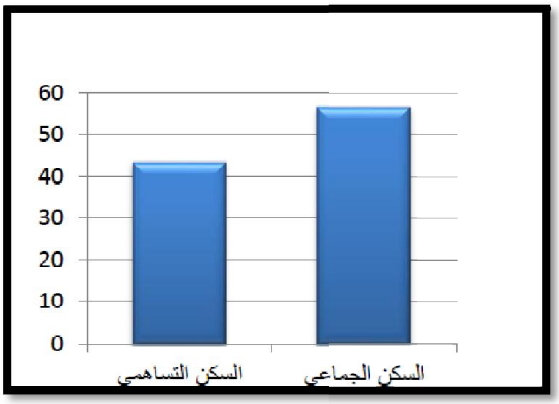
المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

IV-5-1- برنامج السكن الجماعي: استفادت بلدية برج بوعريريج من 5931 مسكن في إطار برنامج السكن الجماعي للحد من أزمة السكن وهذه الاستفادة كانت مقسمة عل شطرين.

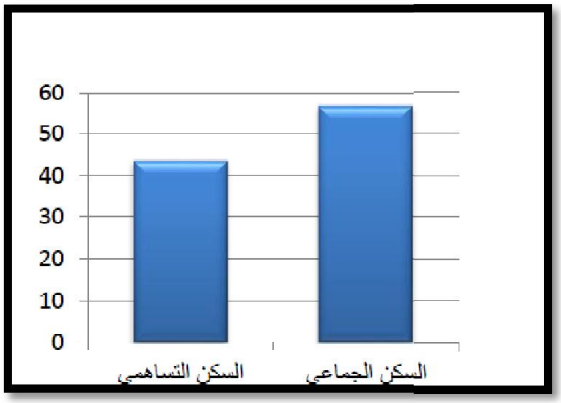
IV-5-1-1- الشطر الأول: في الفترة ما بين (2004-2009) استفادة بلدية برج بوعريريج من 5931 مسكن جماعي، كان نصيب السكن التساهمي منها 2575 مسكن بنسبة 43.41 %.

IV-5-1-2- الشطر الثاني: في الفترة ما بين (2010-2014) استفادة بلدية برج بوعريريج من 5931 مسكن جماعي، كان نصيب السكن التساهمي منها 2575 مسكن بنسبة 44.42 %.

تمثيل بياني رقم 04: الشطر الأول (2004-2009).



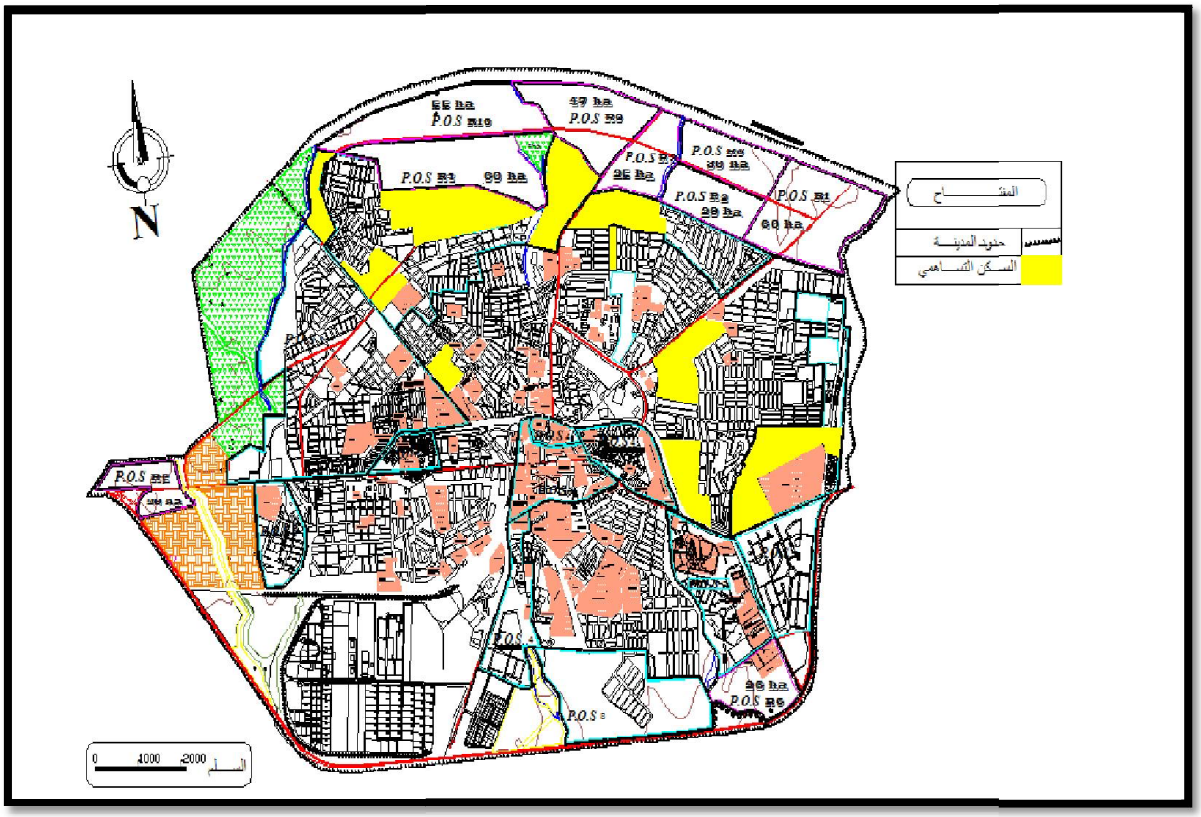
تمثيل بياني رقم 05: الشطر الثاني (2010-2014).



المصدر: الطالب بالاعتماد على مذكرة بن الضيف خالد وزملاؤه، مرجع سابق، ص31.

IV-5-2- السكن التساهمي على مستوى الولاية: استفادت الولاية من 11293 مسكن اجتماعي تساهمي من 2001 إلى 2009 موزعة على بعض البلديات أنجز منها 8328 مسكن فقط والباقي في دور الانجاز والأخر غير منجز، حيث اعتمدت السلطات المعنية للولاية منهجا جديدا في سياستها للسكن مع مطلع سنة 2012 حيث تم تبديل تسمية السكن الاجتماعي التساهمي بالسكن الترقوي المدعم موافقة لما جاء في الجريدة الرسمية بتاريخ 2011/08/20.

مخطط رقم 12: توزيع السكن التساهمي بالمدينة.



المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

V- تقديرات عدد السكان والسكنات:

V-1- التقدير المستقبلي للسكان: حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة برج بوعريريج، فإن معدل النمو السنوي قد بلغ 1.29% بين سنتي 2010 و2011 والجدول الموالي يبين التوقعات المستقبلية لسكان المدينة:

جدول رقم 07: يبين التوقعات المستقبلية لسكان المدينة.

السنوات	2011	2016	2021	2031
عدد السكان	165766	176738	188435	214204

المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير (مراجعة 2008).

V-2- تقدير الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المساكن:

V-2-1- الاحتياجات الحالية 2011: بتطبيق المعايير الوطنية لكل مسكن (6 أفراد في المسكن) فإن المدينة تكون بحاجة إلى:

6/165766= 27628 مسكن.

وعلما أنه يوجد بالمدينة (حسب مديرية البرمجة لسنة 2011) عدد المساكن يقدر بـ: 28449 مسكن، وبما أن المساكن الموجودة أكثر من المساكن المطلوبة فهذا يعني أن هناك فائض في المساكن يقدر بـ:

عدد المساكن الموجودة – عدد المساكن المطلوبة أي28449-27628 = 821 مسكن.

وهذا عكس ما نلاحظه في الواقع من زيادة على الطلب في السكن وافتقار العديد من العائلات للسكن، وهذا الفائض راجع إلى سوء التسيير والرقابة والبيروقراطية في توزيع السكنات، كما أن هناك الكثير من العائلات تملك أكثر من مسكن مغلق أو مؤجر.

V-2-2- على المدى القريب 2016: يتوقع أن يبلغ عدد السكان سنة 2016 حوالي 176738 نسمة، وبالتالي الزيادة السكانية.

176738-165766=10972 نسمة والاحتياجات من المساكن تكون كالتالي:

6/10972= 1829 مسكن.

V-2-3- على المدى المتوسط 2021: يتوقع أن يبلغ عدد السكان سنة 2021 حوالي 188435 نسمة، وبالتالي الزيادة السكانية هي :

188435-176738=11697 نسمة والاحتياجات من المساكن تكون كالتالي:

6/11697=1950 مسكن.

V-2-4- على المدى البعيد 2031: يتوقع أن يبلغ عدد السكان سنة 2031 حوالي 214204 نسمة، وبالتالي الزيادة السكانية هي:

214205-188435=25769 نسمة والاحتياجات من المساكن تكون كالتالي:

6/25769=4295 مسكن.

جدول رقم 08: يبين الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المساكن.

السنوات	حاليا 2011	المدى القريب 2016	المدى المتوسط 2021	المدى البعيد 2031
عدد السكان	+821	1829	1950	4295

المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير (مراجعة 2008).

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج يمكن استنتاج ما يلي:

- تحتل مدينة برج بوعريريج موقعا استراتيجيا هام نظرا لموقعها الجغرافي ضمن ولايات الهضاب العليا الشرقية.
- تتميز الولاية بمناخ قاري شبه جاف يتميز بالحرارة صيفا وبالبرودة شتاء وهذا ما يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء عملية التصميم العمراني والمعماري.
- تعتبر مدينة البرج همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم (05)، وبين الشرق و الغرب بواسطة طريق السكة الحديدية وبين الشمال والجنوب بواسطة الطريق الوطني رقم (45).
- التطور الملحوظ في الحظيرة السكنية والنمو السكاني السريع الذي شهدته المدينة خاصة في الآونة الأخيرة.
- تتميز المدينة بالتنوع في الأنماط السكنية.
- الاعتماد على مختلف السياسات السكنية بغية الحد من أزمة السكن، واستحداث طرق أخرى لتمويلها.
- الاهتمام الكبير بصيغة السكن التساهمي ففي الفترة الممتدة من (2009/2004) كانت نسبته 43.41%من السكن الجماعي الذي استفادت منه المدينة، و في الفترة ما بين (2014/2010)بلغت نسبته 44.42%وهذا ما يبين الاعتماد الواضح للسلطات المعنية على هذه الصيغة للحد من أزمة السكن.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لحي 300 مسكن تساهمي.

تمهيد.

I- تقديم الحي.

II- المحيط المجاور.

III- المنافذ.

IV- الإطار المبني والغير المبني.

V- الدراسة التحليلية للحي بالاعتماد على الاستمارة

خلاصة الفصل.

تمهيد:

لقد استفادت ولاية برج بوعريريج من عدة عمليات تنموية في إطار تحسين ظروف حياة المواطنين وفك العزلة وتشمل هذه العمليات المدرجة ضمن مختلف برامج التنمية المحلية للسنوات الأخيرة عدة قطاعات منها السكن الاجتماعي التساهمي غير أن هذا السكن تنجر عنه في كثير من الأحيان مشاكل اجتماعية يصعب التحكم فيها، كغياب النظافة، غياب الخدمات العمومية بالإضافة إلى المشاكل الإدارية كنقص المراقبة وضعف التسيير، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال الدراسة التحليلية لحي 300 مسكن تساهمي.

I- تقديم الحي:

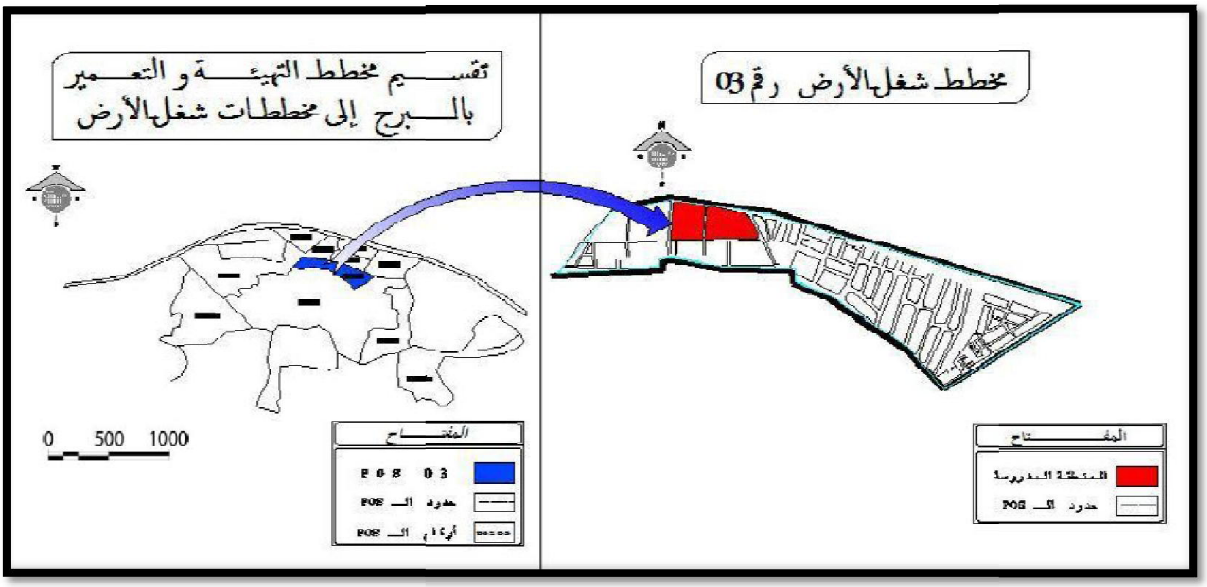
يعتبر حي 300 مسكن تساهمي بولاية برج بوعريريج من الأحياء الحديثة النشأة، تم الشروع في إنجازه سنة 2005م من طرف الشركة الوطنية (كوسيدار) الذي أصبح يلقب باسمها، تم استلامه من الشركة في سنة 2007م وتقديمه للسكان سنة 2008م.

وهو يتربع على مساحة عقارية قدرها 4,2 هكتار، ويتوسط بعض الأحياء الموجودة، يقطنه 1723 ساكن.

I-1- موقع الحي: يقع حي 300 مسكن في الجهة الشمالية الشرقية من مدينة برج بوعريريج وبالضبط في مخطط شغل الأرض رقم 03 يحده :

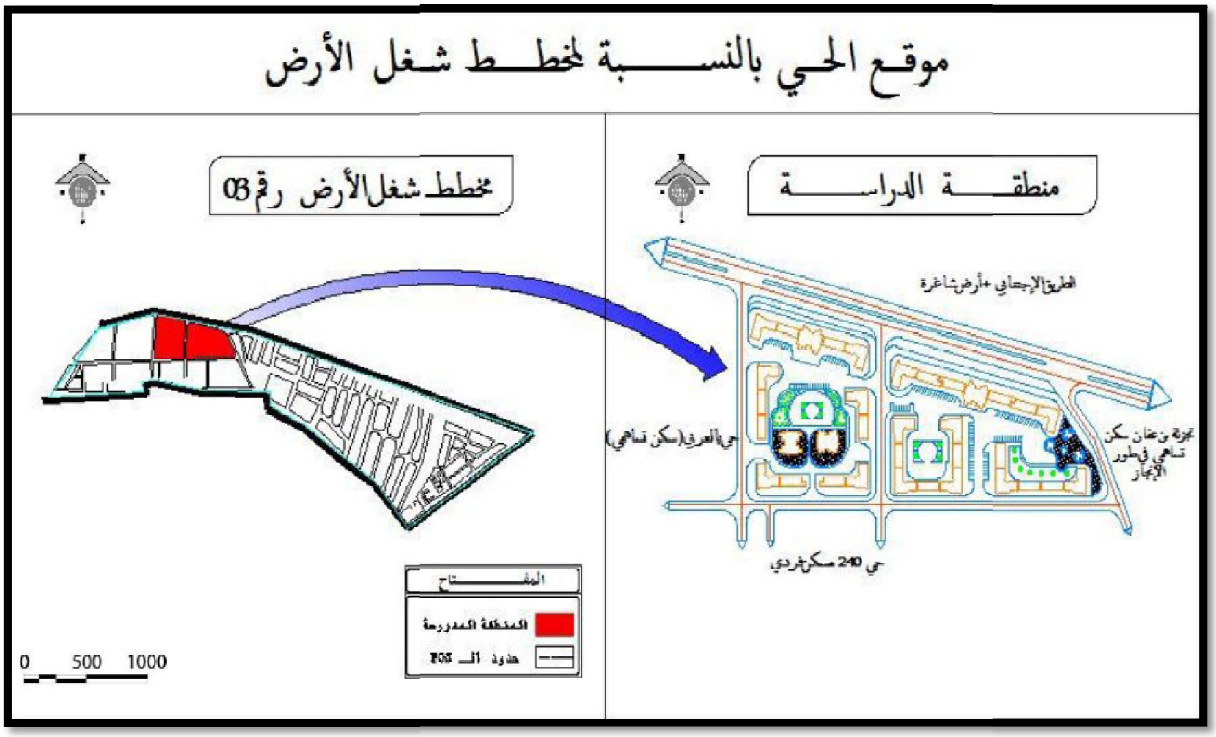
- من الشمال الطريق الإجتنابي+ أرض شاغرة .
- من الجنوب حي 240 مسكن فردي.
- من الغرب حي بالعربي (سكن تساهمي).
- من الشرق تجزئة عفان (في طور الإنجاز).

مخطط رقم 13: موقع مخطط شغل الأرض رقم 03 من المدينة.



المصدر: الطالب بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2008).

مخطط رقم 14: موقع الحي بالنسبة لمخطط شغل الأرض.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

II- المحيط المجاور:

لمعرفة مدى تأثر منطقة الدراسة يجب دراسة المحيط المجاور دراسة دقيقة وذلك لمعرفة التوازن والتنظيم من حيث: التجهيزات، السكنات، ...إلخ.

II-1- نمط السكنات بالمحيط المجاور:

- سكن تساهمي في طور الإنجاز (تجزئة عفان).
- سكن تساهمي منجز (حي بالعربي).
- سكن فردي (حي 240 مسكن).

II-2- التجهيزات بالمحيط المجاور: بالنسبة للتجهيزات الموجودة في المحيط المجاور للحي هي:

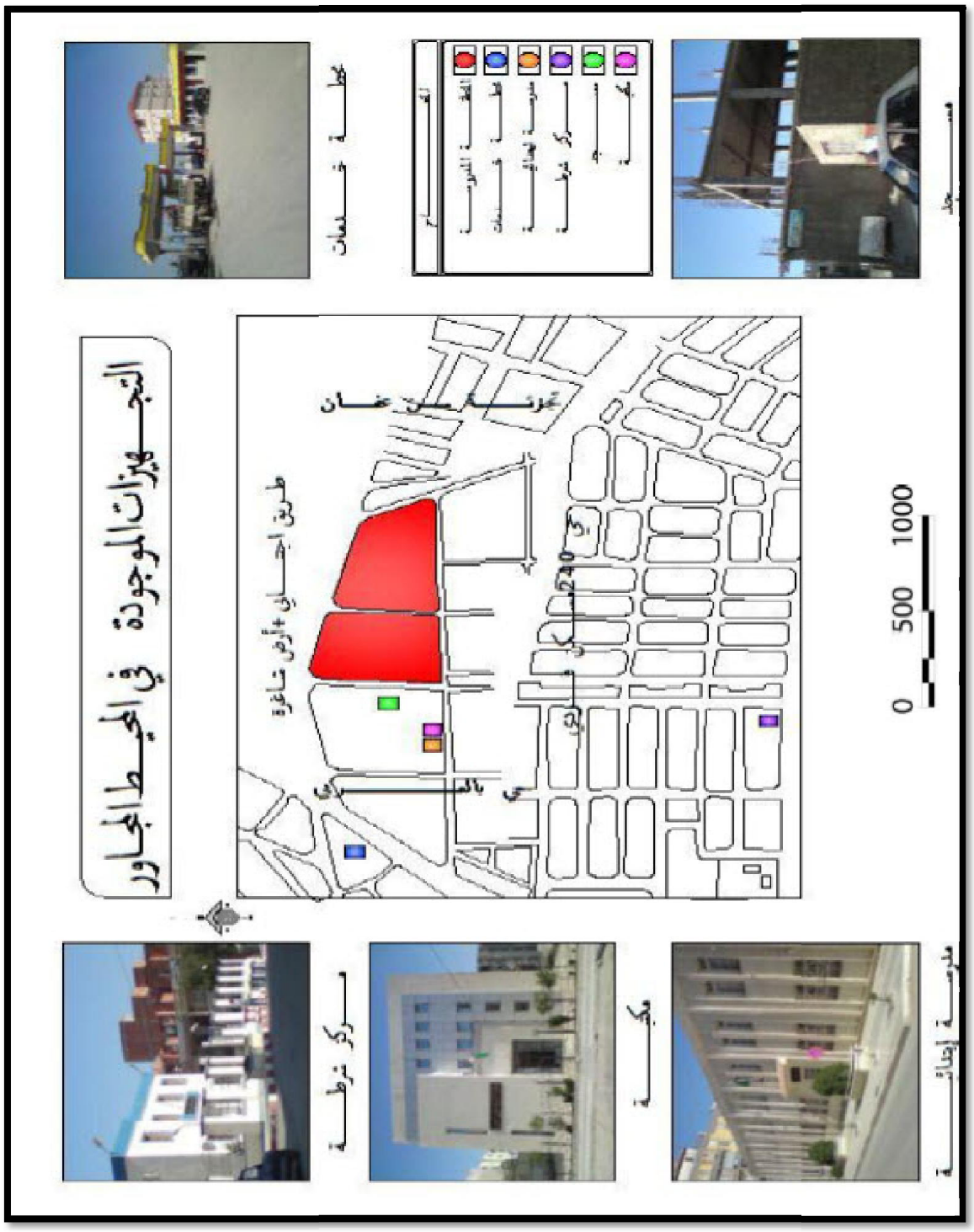
- محـــطة بنـــزين. - مـــــــدرسة.
- مكتبـــــــة. - مـــركز شرطـــة.
- مـــــــــسجد.

ملاحظة: الحركة بين المنطقة المدروسة والتجهيزات الموجودة بالمحيط المجاور حركة كثيفة:

- المسافة بين المدرسة والمنطقة المدروسة أقل من 500م.
- كل من (محطة بنزين، مكتبة، مركز شرطة، مسجد) تخدم المنطقة المدروسة والمدينة ككل.

ومن هنا نستخلص أن وظيفة التجهيزات تغطي احتياجات المنطقة المدروسة، إلا أن هناك تجهيزات ضرورية ليس موجودة بالمحيط المجاور يستحسن برمجتها في الحي.

مخطط رقم 15: التجهيزات بالمحيط المجاور.



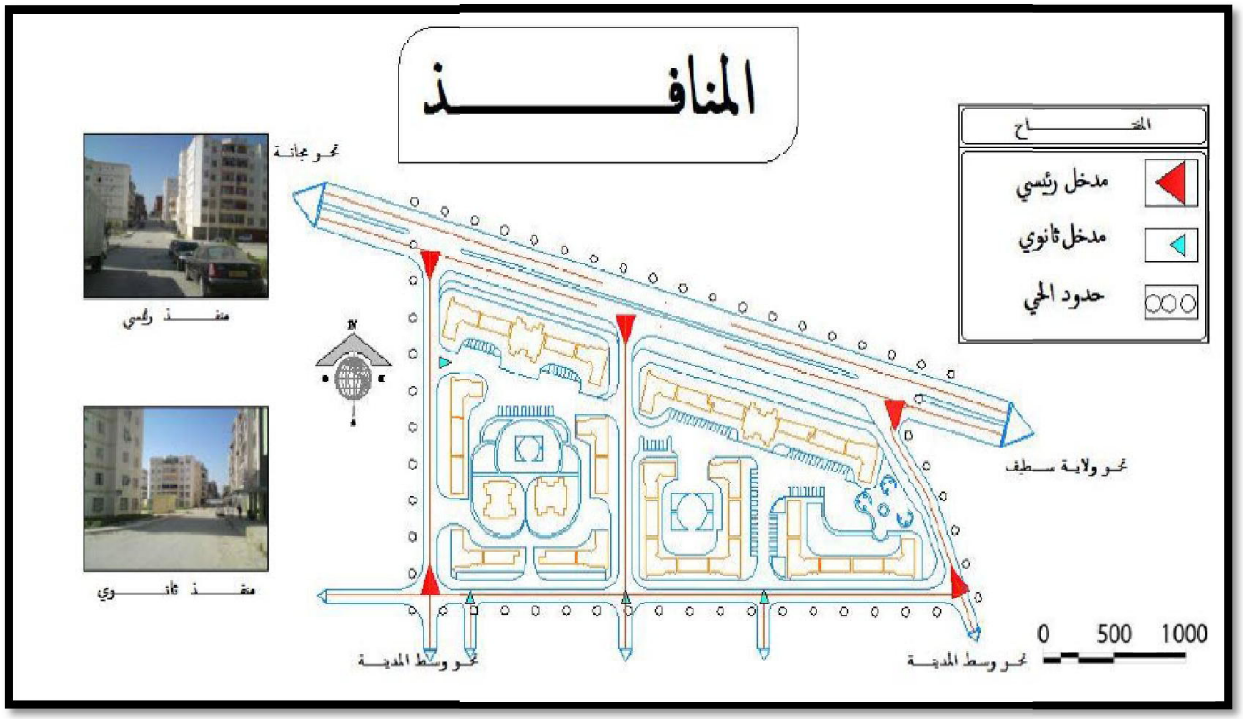
المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

III- المنافذ:

يحتوي الحي على عدة منافذ رئيسية وثانوية منها ما هو خاص بالحركة الميكانيكية وبحركة المشاة.

- المنافذ الرئيسية ذات حركة كثيفة وهي التي تحتوي على النقاط السوداء إذ يحدث فيها بعض الحوادث.
- المنافذ الثانوية ذات حركة ضعيفة وهي تؤدي إلى الأحياء.
- حركة السكان تكون كثيفة في اتجاه التجهيزات.

مخطط رقم 16: المنافذ.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

VI- الإطار المبني والغير مبني:

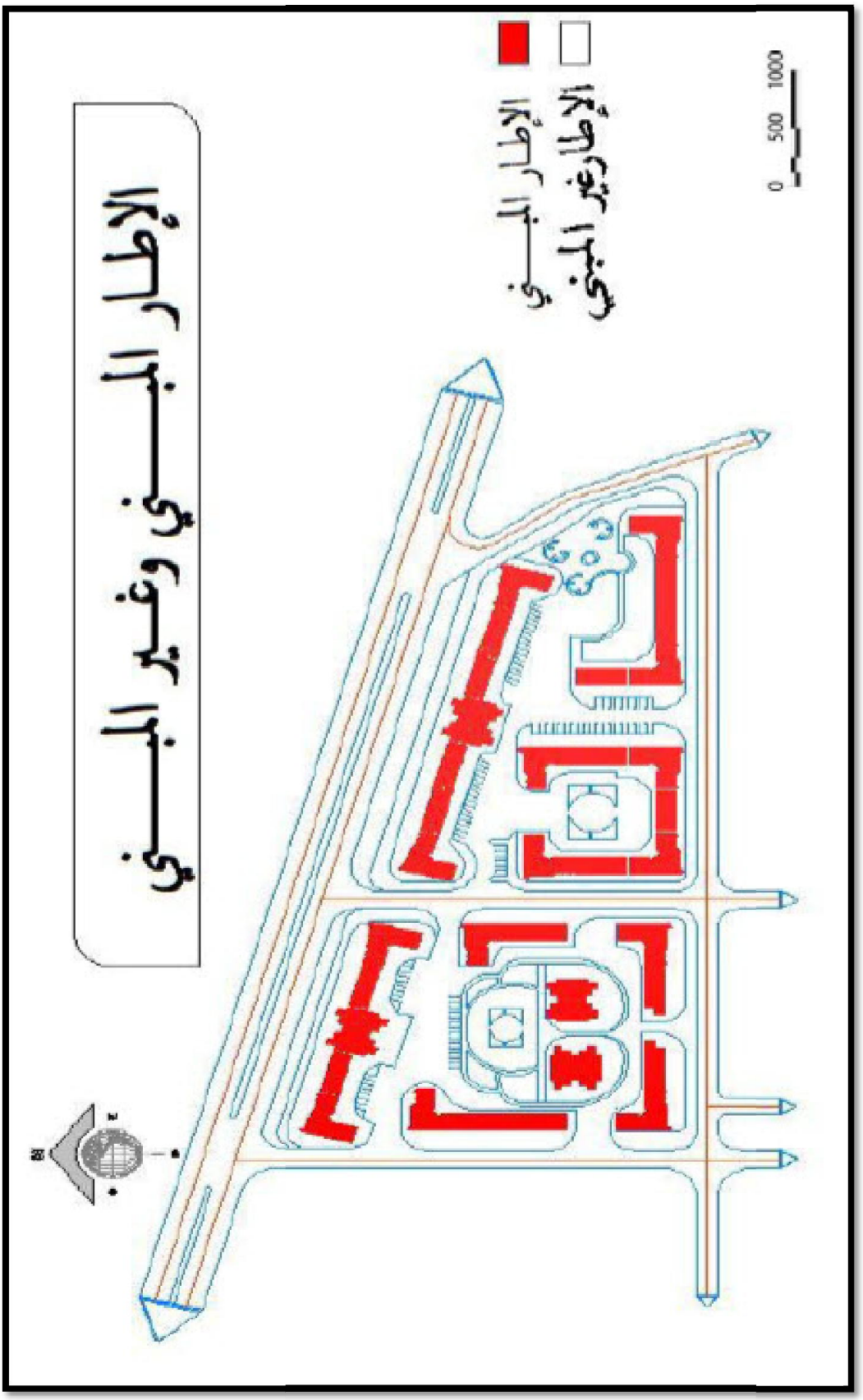
تقسم مساحة الحي والمقدرة ب **4,2 هكتار** إلى مساحة مبنية والمقدرة ب **7266,5** م^2 وتمثل نسبة 21% أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 34733,5 م^2 وتمثل نسبة 79%من المساحة الإجمالية .

جدول رقم 09: مساحة الإطار المبني والغير مبني.

التعيين	المساحة م^2	النسبة (%)
الإطار المبني	7266,5	21
الإطار الغير مبني	34733,5	79
المجموع	**42000**	**100**

المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

مخطط رقم 17:الإطار المبني والغير مبني.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

VI-1- الإطار المبني: حي 300 مسكن تساهمي يحتوي على 425 مسكن موزعة على 35 عمارة وهي على نمطين شقق (F3و F4) ذات (ط+5) و(ط+6).

جدول رقم 10:يبين الإطار المبني .

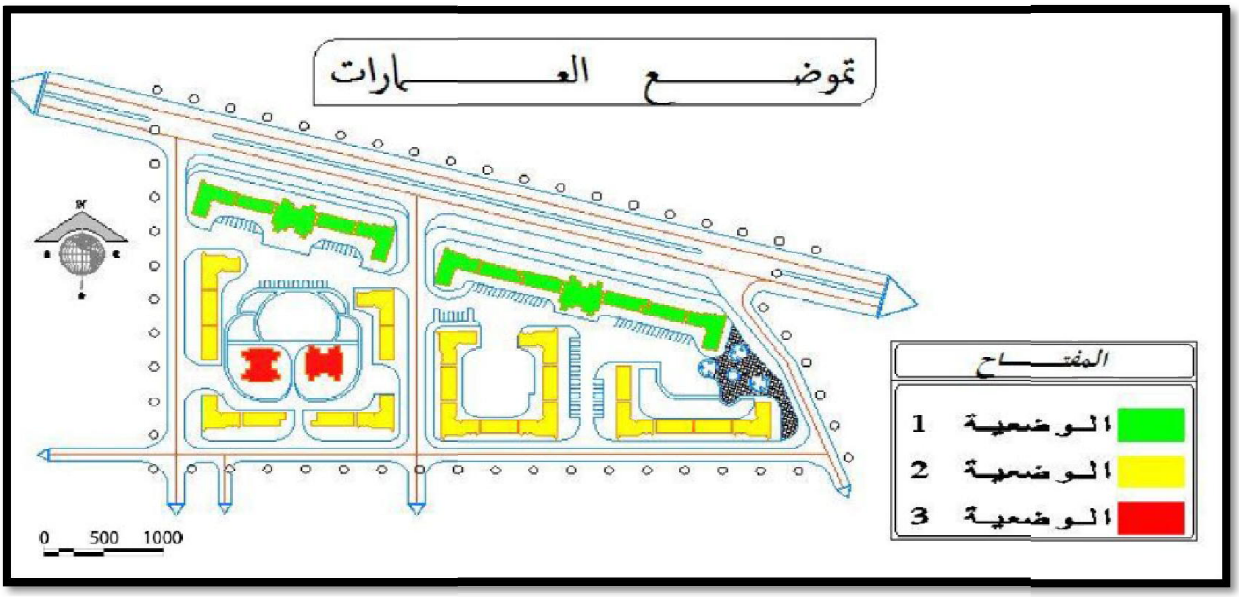
التعيين	عدد الأجنحة	عدد العمارات	عدد الطوابق	نمط وعدد السكنات	
				F 3	F4
				351	74
المجموع	**08**	**35**	**ط+5 / ط+6**	**425**	

المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

VI-1-1- السكنات:

VI-1-1-1- تموضع العمارات: تتموضع العمارات في الحي على ثلاث وضعيات كما هو موضح في الشكل.

مخطط رقم 18: تموضع العمارات.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

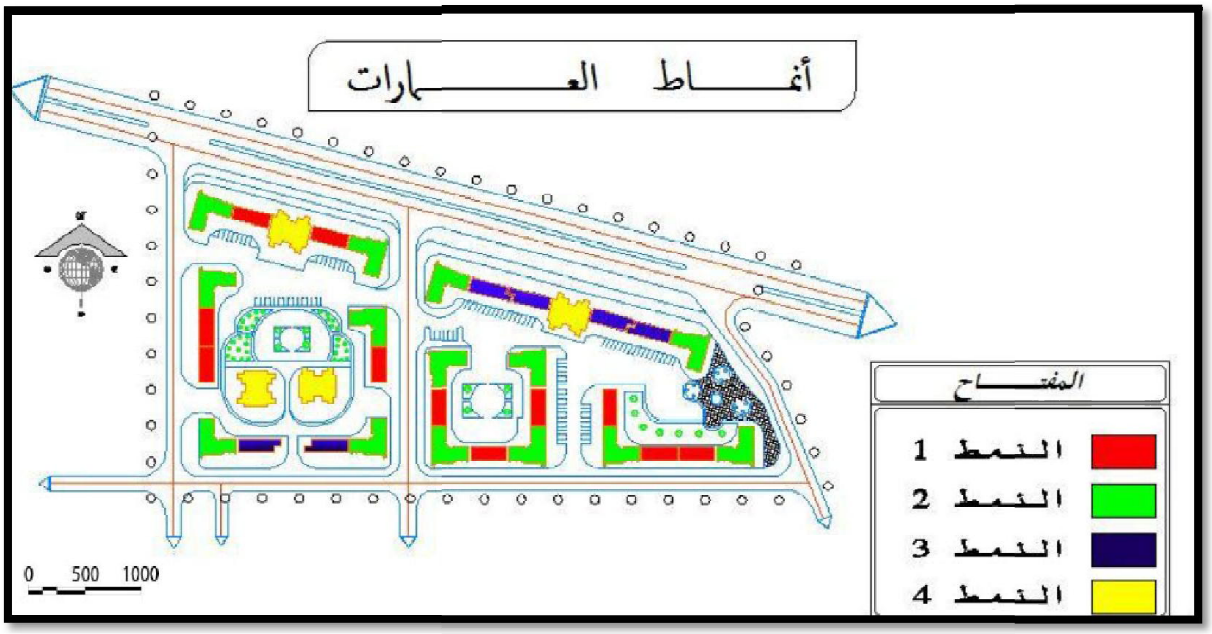
الوضعية رقم 01: يسبب هذا النمط الضوضاء والضجيج لأنه بمحاذاة الطريق الإجتنابي كما أن مسافة الارتفاق غير مأخوذة بعين الاعتبار أثناء التصميم.

الوضعية رقم 02: يخلق هذا النمط عدة مشاكل من بينها التغيير في الواجهات لتوفير نوع من الحرمة والخصوصية.

الوضعية رقم 03: شكل هذه العمارات غير مناسب مع العمارات الأخرى لأن موضعها في الحي يعيق الرؤية.

VI-1-1-2- أنماط العمارات : يحتوي حي كوسيدار على أربعة (04) أصناف من أنماط العمارات كما هو موضح في الشكل .

مخطط رقم 19: أنماط العمارات.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

جدول رقم 11: خصائص أصناف العمارات.

الصنف	1	2	3	4
الشكل				
الطول (م)	19.5 م	20.5 م	23 م	21 م
العرض (م)	07.5 م	17.5 م	7.5 م	16.5 م
المساحة المبنية	146.25 م^2	242.39 م^2	159.37 م^2	327 م^2
العدد	11	14	06	04
عدد الطوابق	R+6/R+5	R+6/R+5	R+6/R+5	R+6
عدد الغرف	F 03	F 04 / F 03	F 03	F 03
المساحة الإجمالية	1608.75 م^2	3393.35 م^2	956.22 م^2	1308 م^2
المجموع	7266.5 م^2			

المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

VI-1-1-3- التغيرات التي طرأت على العمارات: إن التغيرات التي أجريت على العمارات أدت إلى تشوه المنظر العمراني للحي وهي ملخصة في النقاط التالية:

* غلق بعض الفتحات.
* زيادة أبواب ثانوية.
* استغلال المحلات لأغراض سكنية.
* عدم الاهتمام بطلاء العمارات مما أدى إلى تدهورها.

صورة رقم 04: تحويل محل تجاري إلى سكن.

صورة رقم 05:التوسع على حساب الشرفات.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

صورة رقم 06:إضافة مدخل ثانوي.

صورة رقم 07:رداءة الطلاء.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

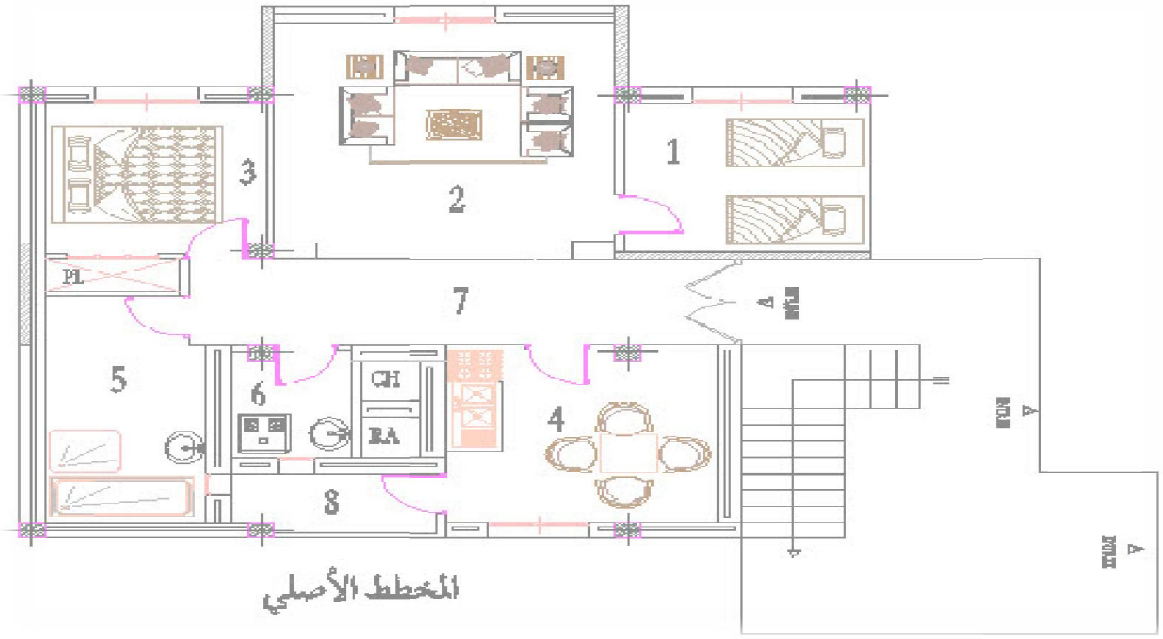
VI-1-1-4- تحليل الخلايا السكنية: بعد ملاحظة الواجهات تبين أن نسبة كبيرة من السكان قاموا بتدخلات على المسكن، تمثلت في وضع سياج للنوافذ وبناء الشرفات ودمجها مع الحيز الداخلي قصد توسيعه، وهذا راجع إلى سوء توجيه وتموضع بعض العمارات وكذلك التهيئة الداخلية للخلايا التي لا تتناسب مع الظروف المناخية من جهة والطبيعية من جهة أخرى.

VI-1-1-4-1- نموذج رقم 01: سنقوم في هذا النموذج بتحليل خلية سكنية من نوع ثلاث غرف (f3)، يقطنها خمسة أفراد (ثلاثة أطفال، الأب، الأم).

تقع هذه الخلية السكنية في حي 300 مسكن تساهمي، عمارة رقم 01، الطابق الثاني، رقم 08، حيث سنتطرق إلى أهم التغيرات التي تم إجراؤها على المجال الداخلي للخلي السكنية.

جدول رقم 12: تحليل خلية سكنية قبل التدخل.

نموذج رقم 01: خلية سكنية من نوع ثلاثة غرف (F3) قبل التدخل.

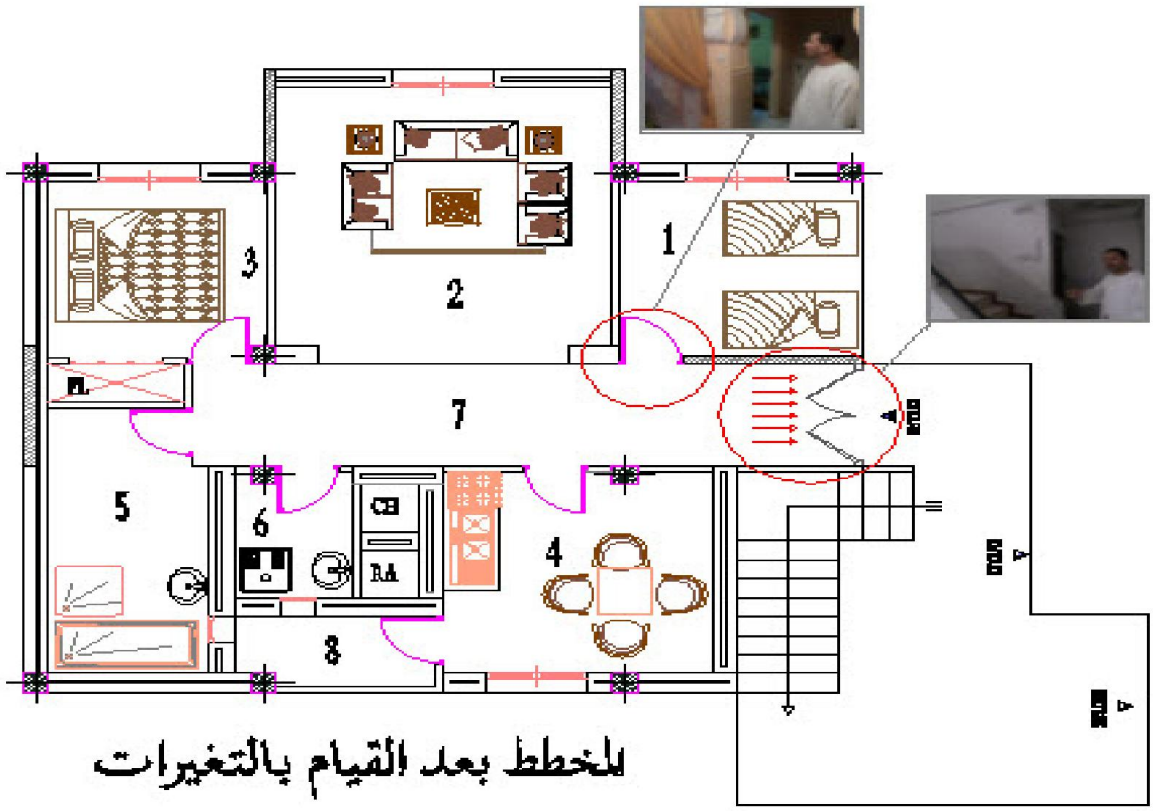


الرقم	التعيين	المساحة م^2	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
1	غرفة	7.98	12		من خلال جدول المساحات تبين أن المساحة الاجمالية للمسكن هي مساحة مقبولة مقارنة مع المعيار الوطني الذي تحدده وزارة السكن والعمران والمقدر بـ: 67 م^2 لوحدة سكنية من نوع ثلاثة غرف مع ارتياب يقدر بـ: 3% سواء بالزيادة أو النقصان .
2	غرفة استقبال	17.3	26		
3	غرفة	7.24	11		
4	مطبخ	10.24	15.5		
5	حمام	7.8	11.8		
6	مرحاض	2.76	4.2		
7	بهو	10.4	15.7		
8	شرفة	2.55	3.8		
المجموع		66.27	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على معطيات صاحب المسكن2015.

جدول رقم 13: تحليل خلية سكنية بعد التدخل.

نموذج رقم 01: خلية سكنية من نوع ثلاثة غرف (F3) بعد التدخل.



الرقم	التعيين	المساحة م^2	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
1	غرفة	7.98	11.6		من خلال المعطيات تبين أن صاحب المسكن قام بتغيرات من خلال إزاحة المدخل وبالتالي زيادة مساحة البهو بـ: 2.4 م^{2}وهذا على حساب مساحة الفضاء المخصص للمدارج، مما ترتب عنه زيادة في المساحة الاجمالية للمسكن حيث أصبحت تقدر بـ: 68.67 م^{2}كما تم تغيير الباب الموجود على مستوى جدار غرفة الاستقبال إلى الجدار الخرساني الحامل الموجود على مستوى جدار البهو، وهذا التغيير الخطير يدل على عدم توافق نمط معيشة صاحب المسكن مع إطار العيشة الممنوح له.
2	غرفة استقبال	17.3	25.2		
3	غرفة	7.24	10.5		
4	مطبخ	10.24	14.9		
5	حمام	7.8	11.4		
6	مرحاض	2.76	4		
7	بهو	12.8	18.6		
8	شرفة	2.55	3.7		
المجموع		68.67	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على معطيات صاحب المسكن2015.

صورة رقم 08: توضح تغيير المدخل.

صورة رقم 09: توضح تغيير باب الغرفة.

المصدر: الطالب بالاعتماد على معطيات صاحب المسكن2015.

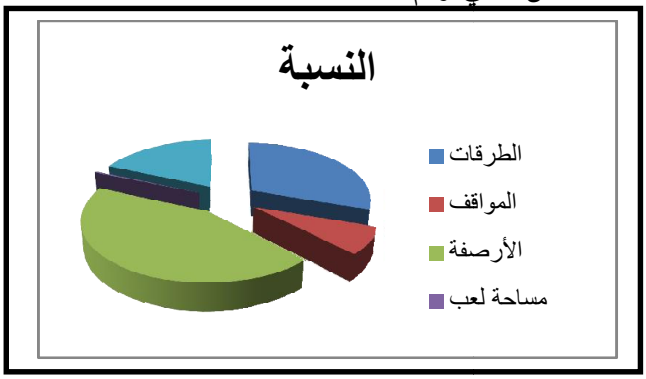
VI-2- الإطار غير المبني: إن الإطار غير المبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمنظور أو المشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء والمساحات اللعب...إلخ، ومن هذا المنطلق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية، فانطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI قمنا بتحديد مساحة الإطار غير المبني التي تقدر بـ 3,47 هكتار أي بنسبة 79,00% من إجمالي مساحة الحي، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار المبني، يمكننا من خلالها الاستجابة لجل متطلبات السكن (الراحة، الحركة ، النشاطات ...إلخ) وفيما يلي جدول يحدد مساحة كل عنصر مكون للإطار غير المبني.

الجدول رقم 14: تقسيم المساحات الخارجية ونسبها.

التعيين	المساحة م^2	النسبة %
الطرقات	7000	20,15
المواقف	2550	7,34
الأرصفة + مساحات حرة	18737,92	53,94
مساحة لعب	126	0.37
المساحات الخضراء	6319,58	18.20
المجموع	34732,58	100

المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

تمثيل بياني رقم 06: نسب المساحات غير المبنية.



- نسبة الأرصفة والمساحات الحرة أخذت تقريبا 55% من المساحة الإجمالية من الإطار غير المبني.
- نسبة مساحة اللعب قليلة مقارنة بالمساحة الإجمالية.
- نسبة المساحات الخضراء مبرمجة غير أنها لا توجد على أرض الواقع.

VI-2-1- الطرقات: تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكل للحي بحيث أنها:

تحدد التنظيم والتقسيم العام للحي، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء الحي من جهة وأطراف المدينة من جهة أخرى.

تقدر نسبة الطرقات حوالي 20,15% من إجمالي المساحة غير المبنية أي بما يقدر بـ 0,7 هكتار وتضم ثلاث أنواع من الطرق (أولية، ثانوية، ثالثية) وهي :

صورة رقم 10: طريق أولي

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

الطريق الأولي: وهو الطريق الإجتنابي الذي يقع في الجهة الشمالية للحي ويعتبر في حالة جيدة وذلك لأنه خاضع للمراقبة والمتابعة، وأنه منجز وفقا للمعايير المتفق عليها لإنجاز الطريق.

صورة رقم 11: طريق ثانوي.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

الطرق الثانوية: وهي عبارة عن طرق تربط الحي بالمحيط المجاور ومختلف الأحياء الأخرى، وهي في حالة متوسطة، عرضها 8م.

صورة رقم 12: طريق ثالثي.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

الطرق الثالثية: هي طرق موجودة داخل الحي منها ما هو غير مهيئ ومنها ما تم غلقه وذلك راجع إلى نقص الصيانة والمراقبة.

VI-2-2- مواقف السيارات : يوجد بالحي 102 موقف منها 60 موقف عمودي و42 موقف مائل وتقدر مساحته ب:2550م^2، ويوجد نوعين من المواقف:

صورة رقم 13: توضح موقف مائل.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

- **النوع الأول:**

موقف مائل ويمكن الدخول إليه من جهة واحدة وهو قليل الاستعمال.

صورة رقم 14: موقف عمودي.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

- **النوع الثاني:**

موقف عمودي على محور الطريق يسهل دخول وخروج السيارات وهو أكثر استعمال.

ملاحظة:

- المواقف في الحي غير كافية بالنسبة للمعيار المعمول به (2 سكنا تموقف واحد).
- التموضع الخاطئ والتوزيع السيئ لأنواع المواقف داخل الحي، هذا ما أدى إلى:
- التوقف العشوائي في الأماكن غير المخصصة.
- التوقف على جانب الطريق مما يسبب عرقلة المرور داخل الحي.
- استخدام المحلات التجارية كأماكن لركن السيارات.

مخطط رقم 20: الطرقات والمواقف.

المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

VI-2-3- الأرصفة: تلعب الأرصفة دور مهم في تسهيل حركة المشاة والربط بين العمارات كما أن معظمها يؤدي إلى مداخل العمارات، تقدر مساحتها بـ:15204,96م^2 كما يتراوح عرضها من 1,5 إلى 3م، وهي تؤدي وظيفة تكميلية للطرقات، مادة صنعها بلاط الخرسانة والخرسانة المسلحة، وتعتبر بعضها رديئة نتيجة لعدم تكملة إنجاز المشروع بصفة جيدة.

صورة رقم 15:أبعاد الرصيف

صورة رقم 16: حالة بعض الأرصفة

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

VI-2-4- المساحات الخضراء: المساحات الخضراء عنصر بالغ الأهمية لأي مدينة تسعى إلى تحقيق عنصر الراحة والوقاية والتنزه لسكانها كما أنها تعتبر رئة المدينة، وهي المجال الوحيد لتوفير التسلية والترفيه في المحيط العمراني.

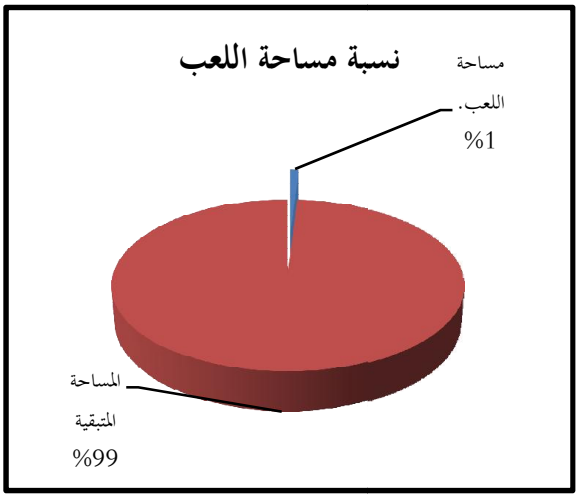
حيث تقدر مساحتها في الحي بـ: 6319,58 م^2 أي نسبة الفرد الواحد هي 2,4 م^2 وهي غير كافية بالنسبة للمعيار المعمول به المقدر بـ: 6,8 م للفرد منها ما هو مهيئ ومنها ما هو غير مهيئ بنسبة كبيرة.

صورة رقم 17: غرس الأشجار على طول الطريق

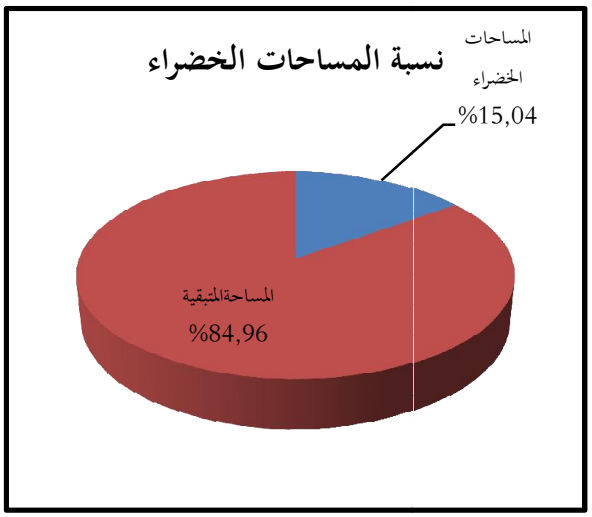
صورة رقم 18: بعض المساحات الخضراء

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

تمثيل بياني رقم 07:نسبة مساحة اللعب.

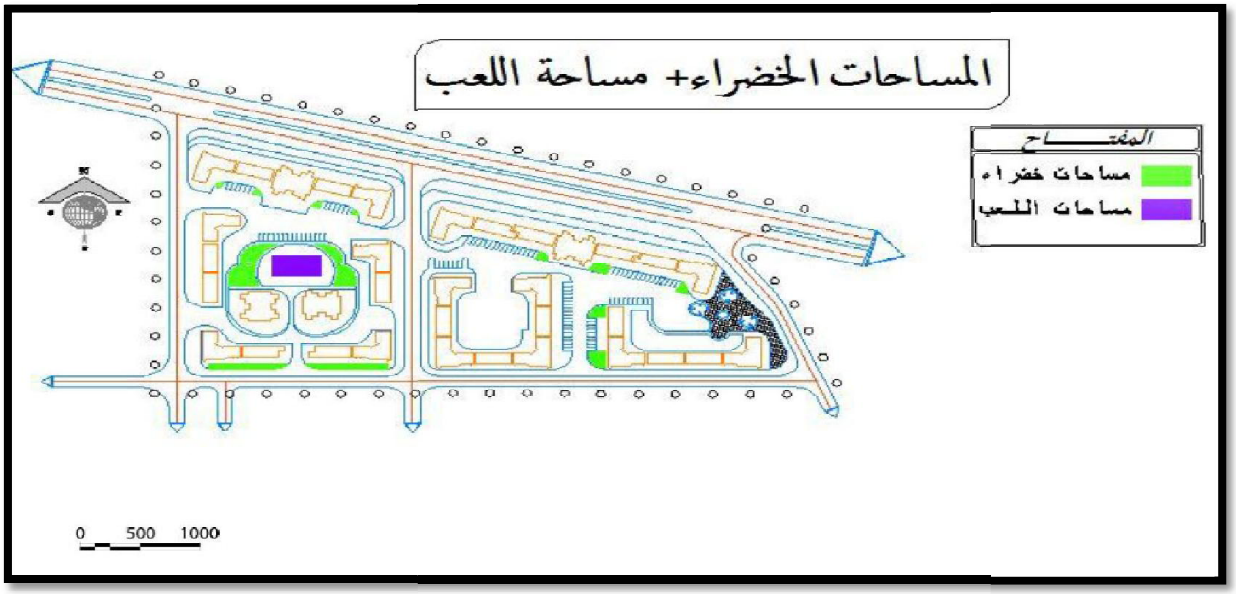


تمثيل بياني رقم 08:نسبة المساحات الخضراء.



المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

مخطط رقم 21: المساحات الخضراء ومساحات اللعب.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

صورة رقم 19: تحويل المساحات الخضراء إلى أماكن رمي النفايات.

صورة رقم 20: تحويل المساحات الخضراء إلى أماكن اللعب.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

ملاحظة: عدم مراعاة سهولة الحركة عند تخطيط المساحات الخضراء فهي تعيق الحركة في بعض الأماكن بالإضافة إلى أنها غير مهيئة.

كذلك قلة وجود مساحات اللعب وأماكن رمي النفايات أثر سلبا على المساحات الخضراء لذلك نجد أن نسبة 5% من المساحات الخضراء المبرمجة مهيئة.

VI-2-5- مساحة اللعب: من خلال الدراسة الميدانية سجلنا ندرة في الأماكن المخصصة للعب الأطفال مما أدى بالأطفال إلى اللعب في أماكن أخرى منها الطرقات والمساحات الخضراء مما أثر سلبا على هذه المناطق، حيث تقدر مساحتها بـ : 126م^2 وهي غير كافية بالنسبة للمعيار المعمول به وهو 0,7 م^2 للفرد الواحد كما أنها غير مهيئة.

صورة رقم 21: لعب الأطفال في المساحات الخضراء.

صورة رقم 22: لعب الأطفال في الطريق.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

VI-2-6- التأثيث العمراني: لكون الحي لا يتوفر على مساحات اللعب ونقص في المساحات الخضراء، ومن خلال الخرجة الميدانية فإننا سجلنا انعدام واضح للتأثيث العمراني الخاص بهذه الفضاءات ووجود أعمدة كهربائية لا تؤدي وظيفتها كانعدام المصابيح.

VI-2-7- أماكن رمي النفايات: هناك بعض الأماكن لرمي النفايات ولكنها غير كافية وهذا أدى إلى الرمي العشوائي للنفايات من طرف السكان.

VI-2-8- الشبكات المختلفة: تعتبر الشبكات المختلفة من الهياكل الضرورية للسكان وبعد المعاينة الميدانية لحي 300 مسكن تساهمي سجلنا توصيل الحي بمختلف الشبكات (شبكة المياه الصالحة للشرب، مياه الأمطار، الغاز، الصرف الصحي، الكهرباء).

صورة رقم 23: رمي النفايات في الأماكن غير المخصصة لها. **صورة رقم 24: حاوية تجميع من الحجم الكبير.**

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

VI-2-8-1- دراسة شبكة المياه الصالحة للشرب: النظام المستخدم في الحي هو نظام مغلق، وهو الأفضل بالنسبة للأحياء السكنية الجماعية إلا أن المياه لا تصل إلى جميع السكان بعدل وذلك راجع إلى التسرب وسوء التسيير بالإضافة إلى الاستعمال المفرط من طرف السكان.

صورة رقم 25: تسرب المياه في الطريق الثالثي **صورة رقم 26: تسرب في شبكة المياه الصالحة للشرب.**

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

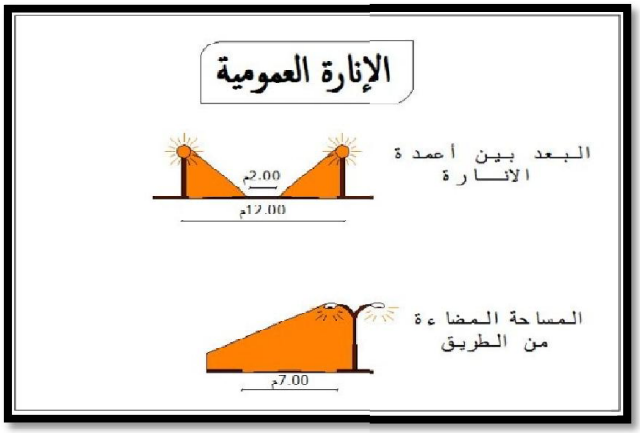
VI-2-8-2- شبكة الغاز: يتم ربط الحي بشبكة من المركز الواقع في المنطقة الغربية للولاية وهي موصولة بجميع المساكن كما أنها في حالة جيدة، حيث لم يحدث أي تسرب حسب السكان.

صورة رقم 27: شبكة الغاز الموصولة بالمساكن.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

VI-2-8-3- الإنارة العمومية: بعد حساب المساحة المضاءة من الحي وهي 1,3 هكتار أي 40,5% من الإطار الغير مبني (لدينا 196م²/ للعمود واحد، يوجد بالحي 67 عمود ومنه نجد المساحة المضاءة 67×196=13132 م² ومن هنا يتضح لنا النقص الكبير في عدد الأعمدة إضافة إلى العدد الكثير المكسر والمعطل، وذلك يؤثر سلبا على صورة الحي.

شكل رقم09: مدى إضاءة أعمدة الإنارة.



صورة رقم 28: عمود إنارة معطل.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

VI-2-8-4- شبكة الصرف الصحي: يتوفر الحي على 18 مجمع ويبلغ قطر القناة Ø300 ملم.

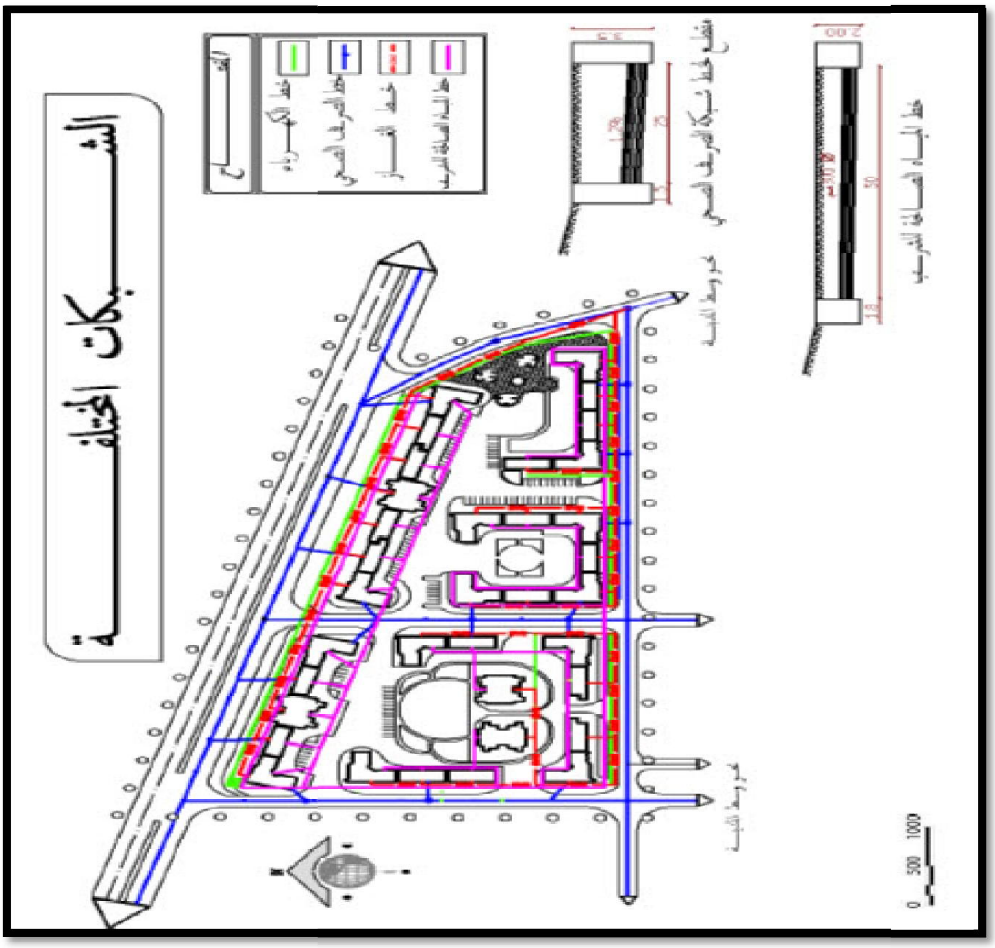
البعد بين كل علبتين 50م ومن خلال الخرجة الميدانية لاحظنا أن غطاء البالوعات غير موجود في بعض العلب مع عدم جاهزيتها.

صورة رقم 29: حالة المجمعات.

صورة رقم 30: وضعية البالوعة.

المصدر: الطالب حي 300 مسكن تساهمي برج بوعريريج 2015.

مخطط رقم 22: الشبكات المختلفة.



المصدر: الطالب بالاعتماد على مخطط شغل الأرض رقم 03.

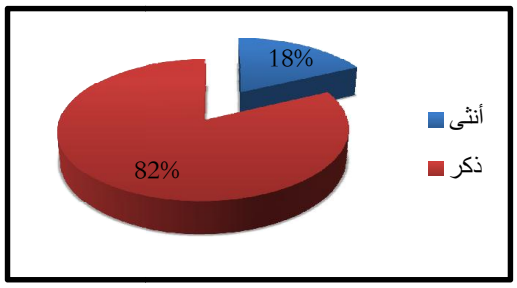
V- الدراسة التحليلية للحي بالاعتماد على الاستمارة:

في إطار استكمال الدراسة التحليلية للحي سنتعرض في هذا العنصر إلى جمع المعلومات التي تخص الجانب الاجتماعي والاقتصادي والتسييري للحي بغية التعرف على بعض الجوانب التي تخدم الحي، بالاعتماد على العينة (15 % من الأسر) التي تم الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيه استمارة استبيان لأرباب الأسر شملت 20 سؤالا، مست الجوانب المتعلقة بالوضعية الاجتماعية والاقتصادية للسكان، وأسباب تدهور المساكن.

V-1- تحليل المعطيات: إن اتصالنا بالسكان (وحدات عينة الدراسة)، مكننا من الحصول على الإجابات للأسئلة المطروحة، وبعد جمعها وترتيبها في جداول خاصة، لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة، وبالتالي نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة، واستنتاج ما خفي منها، وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحث، من جهة، والمساعدة على تحليل الفرضيتين المطروحتين من جهة أخرى.

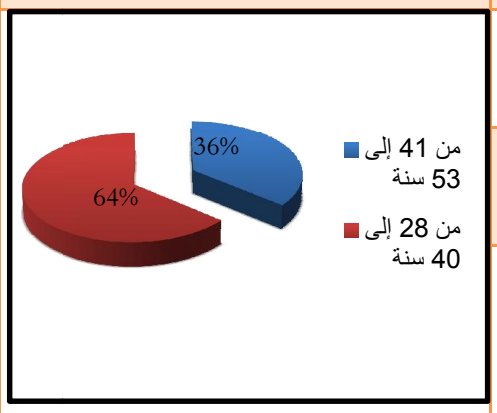
V-2- بيانات عامة وشخصية: الأسئلة من (1-9).

جدول رقم 15: إجابات أفراد العينة للسؤال الأول.

س 01 : الجنس ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
ذكر	37	82		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن معظم وحدات العينة من المستفيدين هم ذكور بنسبة82% مقابل 18% من الإناث.
أنثى	8	18		
المجموع	45	100		

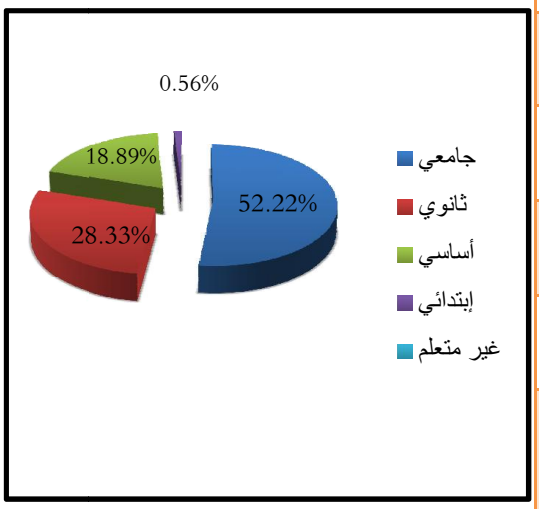
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الأول 2015.

جدول رقم 16: إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني.

س 02 : السن ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
من 28 إلى 40 سنة	29	64		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن معظم أفراد العينة من المستفيدين تتراوح أعمارهم بين (40/28 سنة) بنسبة 64% مقابل 36% من المستفيدين الذين تتراوح أعمارهم بين (53/41 سنة) هذا ما يبين أن الفئة الأكثر استفادة أفرادها حديثو الزواج، وهذا ما يؤثر إيجابا على معامل شغل المسكن.
من 41 إلى 53 سنة	16	36		
المجموع	45	100		

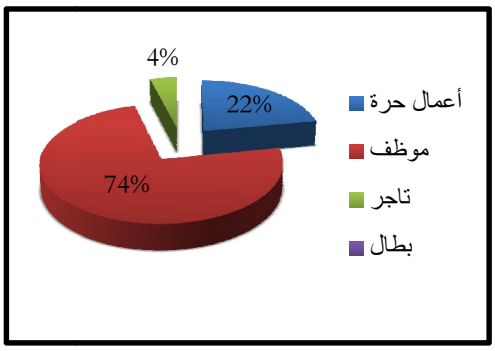
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني2015.

جدول رقم 17: إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث.

س 03 :ما هو مستواك التعليمي ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
غير متعلم	0	0		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن نسبة المستوى الجامعي هي النسبة الأكبر بـ: 52.22% ثم تليها نسبة المستوى الثانوي بـ: 28.33% أما نسبة المستوى الأساسي فقد بلغت 18.89% في حين نجد نسبة المستوى الابتدائي تمثل نسبة 0.56% والفئة الغير متعلمة معدومة، هذا ما يبين أن معظم أفراد العينة من حاملي الشهادات العليا وهذا مما انعكس على الوظيفة المهنية.
ابتدائي	1	0.56		
أساسي	8	18.89		
ثانوي	13	28.33		
جامعي	23	52.22		
المجموع	45	100		

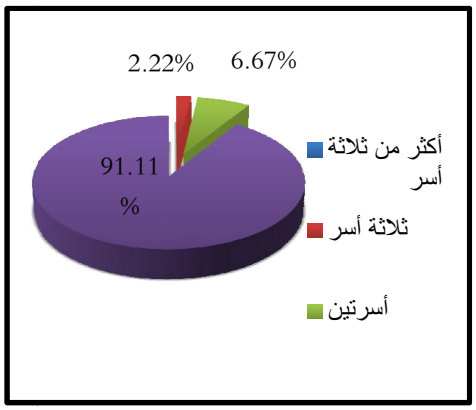
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث2015.

جدول رقم 18: إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع.

س 04 :ما هي وضعيتك المهنية ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
بطال	0	0		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن سلك الموظفين قد أخذ القسط الأكبر من الاستفادة، وهذا مرتبط بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي والفئة الموجه لها (فئة الدخل المتوسط) حيث بلغت نسبة الموظفين 74%من وحدات عينة الدراسة.
تاجر	2	04		
موظف	33	74		
أعمال حرة	10	22		
المجموع	45	100		

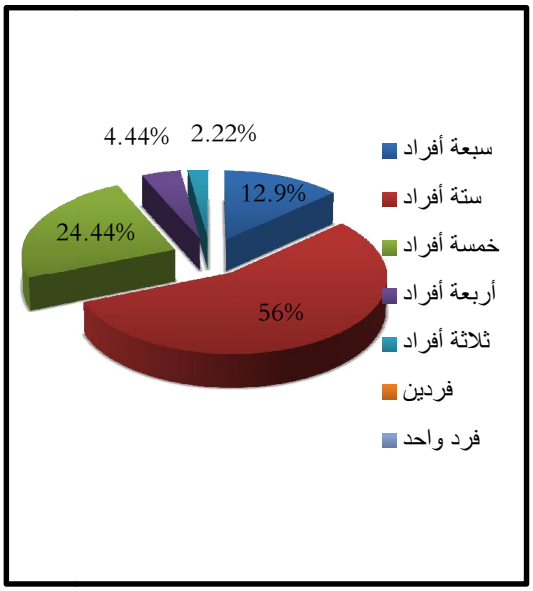
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع2015.

جدول رقم 19: إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس.

س 05 :كم عدد الأسر في المسكن ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
أسرة واحدة	41	91.11		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن عدد الأسر يفوق عدد المساكن حيث كان عدد المساكن هو 45مسكن بينما عدد الأسر فقد كان 50 أسرة حيثأن النسبة الأكبر من السكنات تحتوي على أسرة واحدة بـ: .%91.11
أسرتين	3	6.67		
ثلاثة أسر	1	2.22		
أكثر من ثلاثة أسر	0	0		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس2015.

جدول رقم 20: إجابات أفراد العينة للسؤال السادس.

س 06 :كم عدد أفراد الأسرة ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
فرد واحد	0	0		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن أكبر نسبة من السكنات تحتوي على ستة أفراد بـ: 56%، ثم بعدها السكنات التي تحتوي على خمسة أفراد بنسبة و التي تقدر بـ: 24.44%، بينما لا توجد السكنات التي تحتوي على فرد واحد أو فردين.
فردين	0	0		
ثلاثة أفراد	1	2.22		
أربعة أفراد	2	4.44		
خمسة أفراد	11	24.44		
ستة أفراد	25	56		
سبعة أفراد	6	12.9		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال السادس2015.

استنتاج: من خلال تحليل معطيات الاستمارة للسؤال الخامس (كم عدد الأسر في المسكن) والسؤال السادس (كم عدد أفراد الأسرة) تم استنتاج ما يلي:

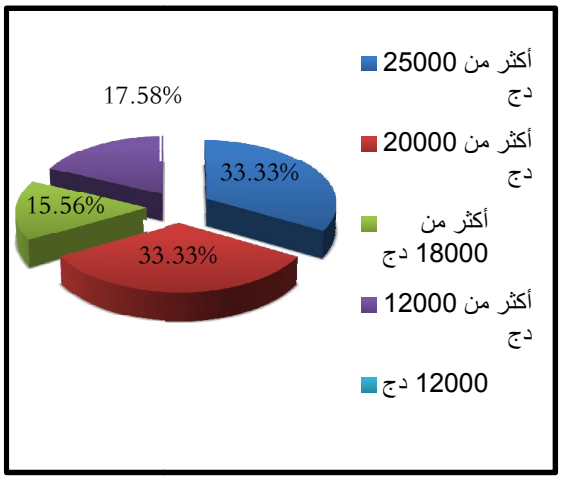
جدول رقم 21: عدد الأفراد والأسر لحي 300 مسكن.

التعيين	العدد	معامل شغل المسكن (TOL)
عدد الأسر	50	5.16
عدد الأفراد	258	

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس والسادس 2015

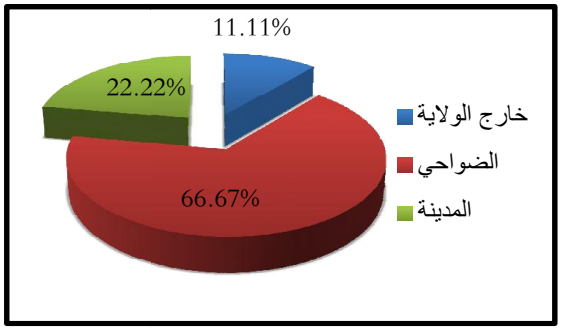
من خلال الجدول أعلاه تبين أن معامل شغل المسكن لحي 300 مسكن جيد مقارنة بالمعيار الوطني إذ قدر بـ: 5.16 فرد/المسكن، أما التغيرات التي تحدث على مستوى العمارات فسببها ليس راجع إلى ضيق المساحة وإنما للتقسيمات الفضائية الغير ملائمة داخل هذه السكنات.

جدول رقم 22: إجابات أفراد العينة للسؤال السابع.

س 07 :كم كانت قيمة الدخل وقت الاستفادة ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
12000 دج	0	0		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن الفئة الأكثر استفادة من هذا النوع من السكن (الاجتماعي التساهمي) هي الفئة المتوسطة الدخل وهذا متعلق بالوضعية المهنية للعينة المستفيدة مما سهل للسكان عملية المساهمة في تمويل سكناتهم.
أكثر من 12000 دج	8	17.78		
أكثر من 18000 دج	7	15.56		
أكثر من 20000 دج	15	33.33		
أكثر من 25000 دج	15	33.33		
المجموع	45	100		

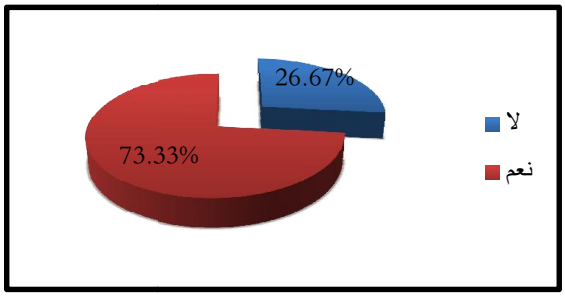
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال السابع2015.

جدول رقم 23: إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن.

س 08 :ما هو مكان إقامتك الأصلي ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
المدينة	10	22.22		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن العينة المستفيدة من هذا السكن هي عبارة عن مزيج من الطبقات الاجتماعية المختلفة مع أغلبية واضحة لسكان الضواحي حيث بلغت نسبتهم 66%.
الضواحي	30	66.67		
خارج الولاية	5	11.11		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن2015.

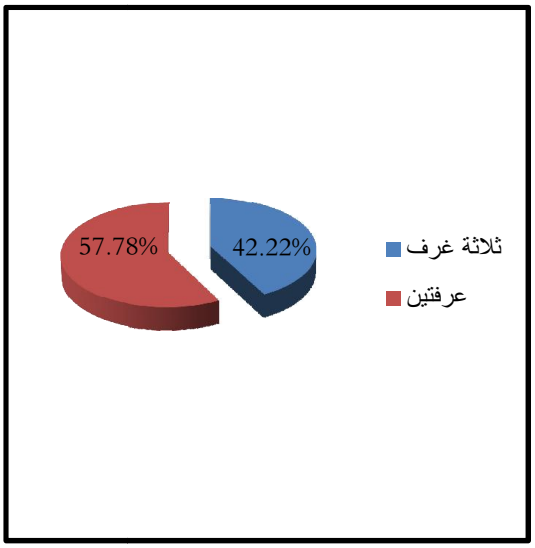
جدول رقم 24: إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع.

س 09 :هل تملك وسيلة نقل ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
نعم	33	73.33		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن نسبة السكان الذين يملكون وسيلة نقل هي 73.33%، وهذا ما يتحكم في عدد مواقف السيارات وتموضعها.
لا	12	26.67		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع 2015.

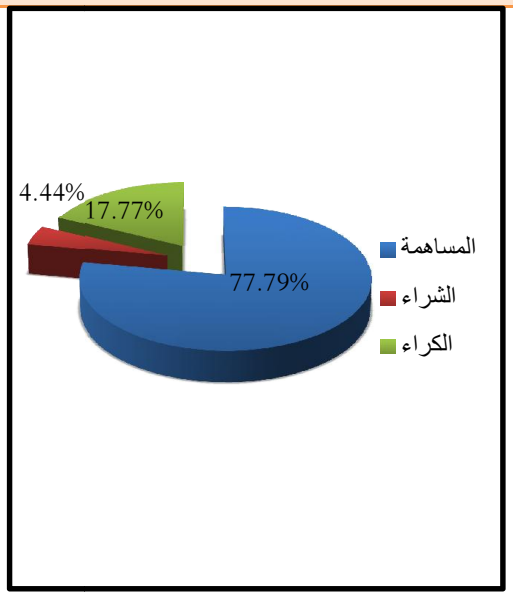
V-3- بيانات خاصة بالسكن: الأسئلة من (10-20).

جدول رقم 25: إجابات أفراد العينة للسؤال العاشر.

س 10 :ما هو عدد الغرف الموجودة بمسكنك ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
عرفتين	26	57.78		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن معظم السكنات المتواجدة هي عبارة عن سكنات من نوع F3 (بنسبة 57.78% وهذه ما يبين أن معامل شغل المسكن TOP جيد، والتغير الذي يحدث على السكنات هو مجرد إعادة تقسيم الفضاءات بما يتناسب مع احتياجات السكان.
ثلاثة غرف	19	42.22		
المجموع	45	100		

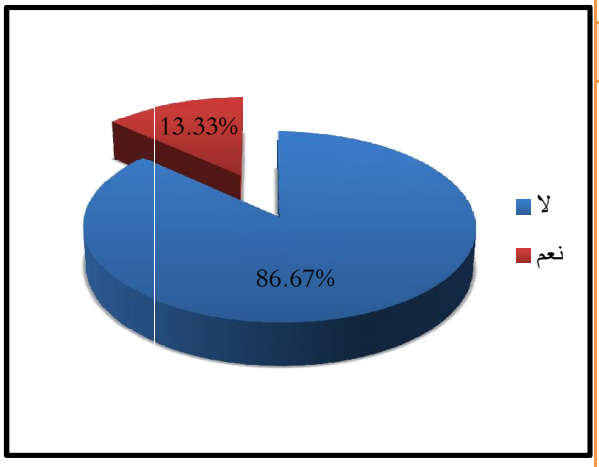
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال العاشر2015.

جدول رقم 26: إجابات أفراد العينة للسؤال الحادي عشر.

س 11 :تحصلت على المسكن عن طريق ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
الكراء	8	17.77		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن معظم السكان تحصلوا على السكن عن طريق المساهمة بنسبة تقدر بـ: 77.79% وهذا ما يوحي بوجود عدد من المستفيدين قاموا بتأجير مساكنهم ومنهم من قام ببيعها وهذا ما يدل ربما على عدم رضاء هؤلاء السكن على السكنات الممنوحة لهم أو أنها لا تتلائم مع احتياجاتهم .
الشراء	2	4.44		
المساهمة	35	77.79		
المجموع	45	100		

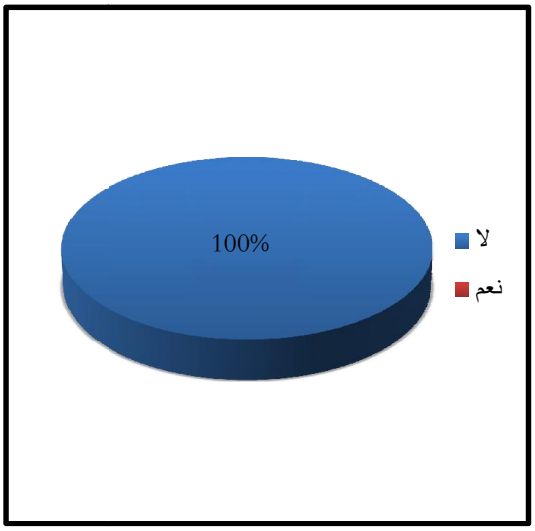
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الحادي العاشر 2015.

جدول رقم 27: إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني عشر.

س 12 : هل اطلعت على المخطط قبل المساهمة ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
نعم	6	13.33		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن نسبة 93.33% من عينة 300 مسكن لم يطلعوا على المخطط قبل المساهمة، وهذا ما أدى إلى عدم قابلية السكان للتهيئة الداخلية للمساكن و بالتالي التدخل عليها أي ظهور تشوه في المنظر العام للواجهات والتأثير على نمطية الحي ككل.
لا	39	86.67		
المجموع	45	100		

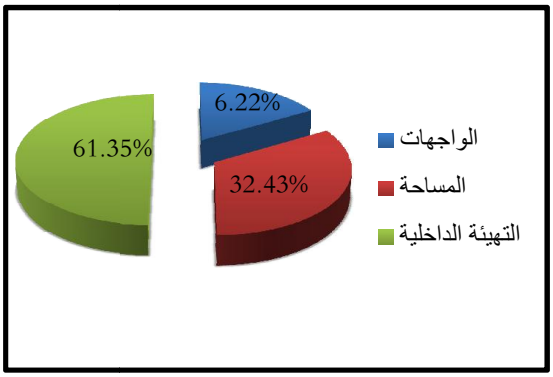
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الثاني عشر 2015.

جدول رقم 28: إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث عشر.

س13 :إذا كانت إجابتك بـ: نعم هل وجدت المطابقة على المخطط ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
نعم	0	0		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن أفراد العينة التي اطلعت على المخطط والمقدرة بنسبة 13.33%لم يجدوا المطابقة على المخطط وقد كانت إجابتهم بـ: لا بنسبة 100% هذا ما يعني أن المساهمة كانت مالية وفقط، وأن الاطلاع على المخطط قبل الانجاز لم يكن إلا بمثابة إطلاع شكلي فقط.
لا	6	100		
المجموع	6	100		

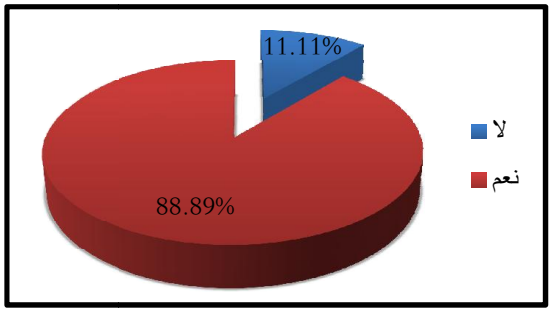
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الثالث عشر 2015.

جدول رقم 29: إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع عشر.

س 14 :إذا كانت الاجابة بـ: لا فيما يتمثل الاختلاف ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
التهيئة الداخلية	3	61.35		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن الفئة التي اطلعت على المخطط من أفراد العينة وجدت اختلافات على مستويات مختلفة (التقسيم الداخلي للسكنات) في المساكن، وهذا ما أجبر المستفيدين على إحداث تغيرات على مختلف المستويات.
المساحة	2	32.43		
الواجهات	1	6.22		
المجموع	6	100		

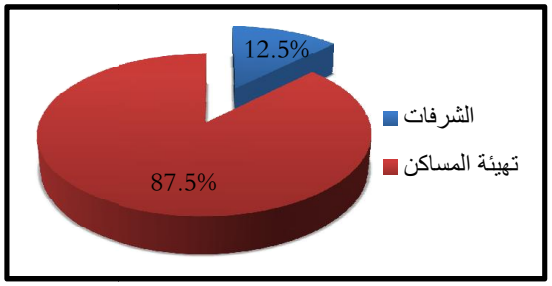
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الرابع عشر2015.

جدول رقم 30: إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس عشر.

س 15 :هل قمت بتغيرات على مستوى المسكن ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
نعم	40	88.89		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أننسبة معتبرة تقدر بـ: 88.89%من عينة الدراسة قاموا بتغيرات على مستوى سكناتهم، وهذا نتيجة عدم اطلاعهم على المخطط، والفئة التي اطلعت المخطط لم تجد المطابقة.
لا	5	11.11		
المجموع	45	100		

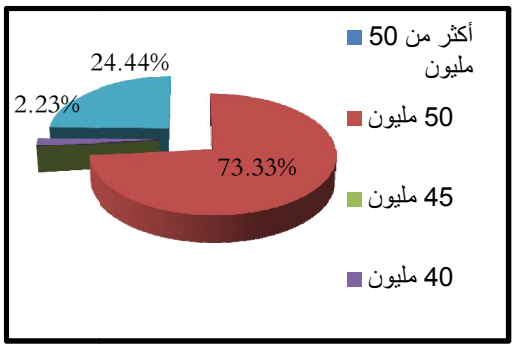
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال الخامس عشر2015.

جدول رقم 31: إجابات أفراد العينة للسؤال السادس عشر.

س 16 :إذا كانت الاجابة بـ: نعم على أي مستوى كان التدخل ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
تهيئة المساكن	35	87.5		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين فعليا أن نسبة كبيرة من السكان قاموا بالتدخل على مستوى التهيئة الداخلية للمساكن، متحججين بعدم تناسب احتياجاتهم مع السكن الممنوح لهم، حيث بلغت نسبتهم 87.5%.
الشرفات	5	12.5		
المجموع	40	100		

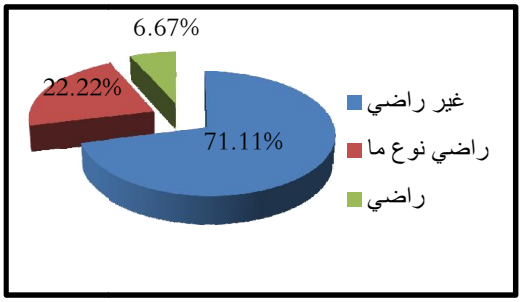
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال السادس عشر2015.

جدول رقم 32: إجابات أفراد العينة للسؤال السابع عشر.

س 17 :كم تمثلت إعانة الدولة ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
عدم التصريح	11	24.44		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن الاعانة ا الأكبر كانت بـ: 50 مليون، بنسبة 73.33%، وهذا راجع إلى التفاوت الطفيف في مستوى الدخل لعينة الدراسة.
40 مليون	1	2.23		
45 مليون	0	0		
50 مليون	33	73.33		
أكثر من 50 مليون	0	0		
المجموع	45	100		

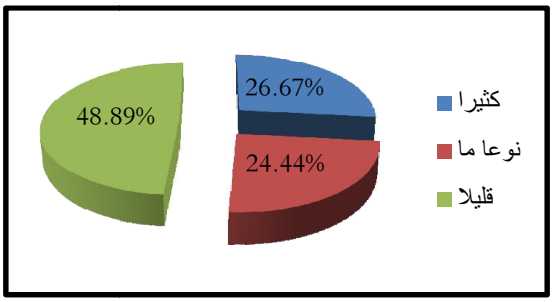
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال السابع عشر2015.

جدول رقم 33: إجابات أفراد العينة للسؤال الثامن عشر.

س 18 :ما مدى رضاك عن تهيئة المسكن ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
راضي	3	6.67		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أنالنسبة الأكبر من عينة الدراسة صرحوا بعدم الرضا عن تهيئة مساكنهم بـ: 71.11%هذا ما يوحي بأنهم تدخلوا على هذه المساكن وتكيفها مع احتياجاتهم.
راضي نوع ما	10	22.22		
غير راضي	32	71.11		
المجموع	45	100		

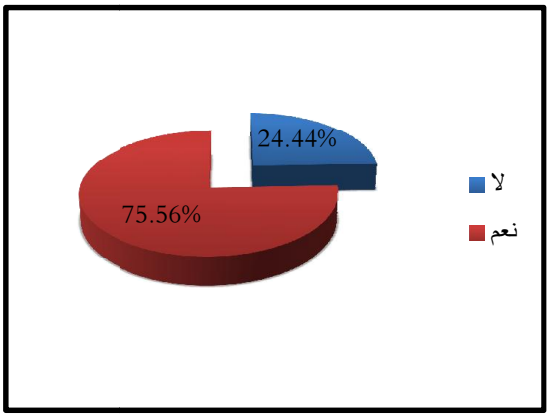
المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال السابع عشر2015.

جدول رقم 34: إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع عشر.

س 19 :هل التصميم العمراني للحي يوفر لك الراحة ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
قليلا	22	48.89		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن الحي تنقصه العناصر التي توفر الراحة، حيث أن نسبة 48.89%من العينة لم تتوفر لهم الراحة.
نوعا ما	11	24.44		
كثيرا	12	26.67		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال التاسع عشر2015.

جدول رقم 35: إجابات أفراد العينة للسؤال العشرون.

س 20 :هل لديكم لجنة خاصة بتسيير الحي ؟				
الإجابة	العدد	النسبة المئوية	التمثيل البياني	الملاحظة
نعم	34	75.56		من خلال تحليل معطيات الاستمارة تبين أن الحي يمتلك لجنة خاصة بتسييره، غير أن الوضعية المزرية للحي تثبت عكس ذلك، و هذا ما يدل على أن هذه اللجنة ربما لا تقوم بمهامها أو أنها تقوم بمهامها لكنها لم تجد أي إعانة سواء من السلطات أو السكان على حد سواء.
لا	11	24.44		
المجموع	45	100		

المصدر: الطالب بالاعتماد على إجابات أفراد العينة للسؤال العشرون2015.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية واستمارة الاستبيان والمعاينة الميدانية لحي 300 مسكن تساهمي لولاية برج بوعريريج تم استخلاص ما يلي:

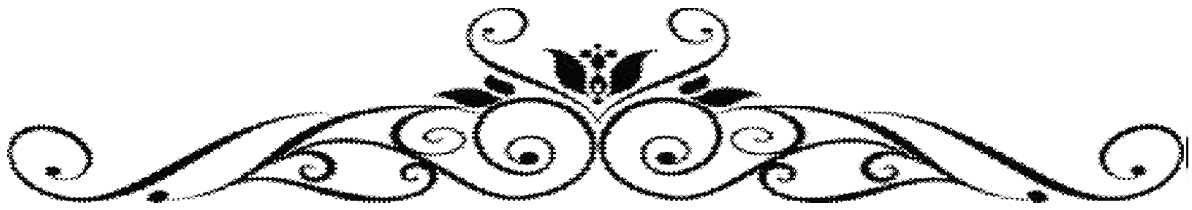
✓ **الجانب التقني:** هو جانب يتناول المسكن والفضاء التابع له من حيث التخطيط والواقع المعاش، فالنقص الملحوظ في هذا الجانب هو:

- الاختلال بين التصميم وحيازة المجال ويتضح ذلك من خلال الاختلاف في التهيئة الداخلية للمسكن وبالتالي قيام السكان بتغيرات على الواجهات.
- الانفتاح المباشر للحي وغياب التدرج المجالي (فضاء عام، شبه عام، شبه خاص، خاص)
- ظهور فضاءات غير وظيفية (فارغة، غير مهيأة، نقص التأثيث، غير منتعشة بالحركة، غير نظيفة).
- تفشي ظاهرة الاستغلال العشوائي لهذه الفضاءات وذلك بالاستيلاء عليها للمنفعة الخاصة.
- التضرر الكبير لشبكة الصرف الصحي نتيجة انتشار الأوساخ من جهة وغياب الصيانة من جهة.
- نقص في المساحات الخضراء ومساحات اللعب وكذا مواقف السيارات.
- التسرب على مستوى بعض المجمعات الرئيسية لشبكة الصرف الصحي وما ألحقه من تلوث هوائي.

يمكن قراءة هذا السلوك على أنه رفض وثورة لمجتمع ضد ثقافة دخيلة مفروضة تخص مجتمعات أخرى متمايزة، والصور الواردة سابقا تبين الانفصام والتباين بين المخطط والواقع الذي يبرز التدخلات العشوائية التي مافتئت تتعدى المجال الداخلي لتشمل الواجهات الخارجية التي أثرت سلبا على صورة المجال العمراني والمعماري للحي، وهذا ما يفسر أن مساهمة المستفيد من السكن تكون مساهمة مالية وفقط.

✓ **الجانب الاجتماعي:** هذا الجانب متعلق بالطبيعة الاجتماعية للسكان أي أصل الإقامة قبل الاستفادة من جهة، والمستوى الثقافي من جهة أخرى، يتمثل فيما يلي:

- إهمال الساكن للفضاء الخارجي حتى داخل العمارة (المدارج) واعتباره مسؤولية لا تعنيه.
- غياب الثقافة البيئية (الاعتماد على الدولة) لدى السكان نتج عنه تردي حالة المحيط السكني والاستيلاء على الفضاءات الخارجية.
- انعدام الحملات التوعوية والتحسيسية بأهمية الحفاظ على المسكن والفضاء التابع له.
- عدم قيام لجنة تسيير الحي بواجباتها على أتم وجه.



نتائج الدراسة

الاقتراحات والتوصيات

1- نتائج الدراسة:

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من هذه الدراسة هي:

✓ **بالنسبة للجانب النظري:**

- يعتبر السكن احتياج اجتماعي أساسي يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء.

- يعتبر ميلاد الثورة الصناعية وما حققته من تطورات واكتشافات مست جل الميادين، سببا في استقطاب اليد العاملة من الريف إلى المدينة في أوروبا، مما نتج عنه زيادة الطلب على السكن من طرف الطبقة العاملة التي لا يمكنها وضعها الاقتصادي من الحصول على سكن لائق وكذا تدني الظروف المعيشية داخل المدن، هذا ما أوجب ضرورة تدخل السلطات العمومية فتم اعتماد السكن الجماعي الذي يضمن الحد الأدنى من شروط الحياة الانسانية.

- يعتبر الخراب الناتج عن الحرب العالمية الثانية في أوروبا السبب الأول لميلاد أزمة السكن في أوروبا من خلال ما خلفه من دمار لحق بجل البنى العمرانية في أوروبا، حيث لجأت السلطات إلى تبني نمط السكنات الجماعية (التجمعات الكبرى) لاستيعاب الطلب الحاد حيث يراعى عاملين أساسيين السرعة في الانجاز وبأقل التكاليف.

- تعيش دول العالم الثالث أزمة السكن كأزمة ذات حدين حيث لازالت تتخبط في العجز الكمي في عدد السكنات خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية المحرومة والمهيمنة في المجتمع.

- أزمة السكن السائدة في جل بلدان العالم الثالث ترجع إلى غياب الشروط الرئيسية والتكميلية للسكن كلها أو أغلبها، هذا ما أدى إلى انعكاسات خطيرة على الصحة الجسمية والأخلاقية للسكان والمجتمع ككل.

- يقابل السكن ذو الإيجار المعتدل HLM في الدول الصناعية بالرفض والاحتقار بينما يعتبر حلم بالنسبة لسكان العالم الثالث.

- إهمال وتجاهل خصوصية المجتمع وتركيبته في إنجاز التصاميم العمرانية أدى إلى خلق أزمة داخل المدينة.

- يعتبر الاطار المعيشي لأسرة معينة أو مجموعة من الأسر مسألة في غاية الأهمية والتعقيد، مما يوجب الولوج في عمق المجتمع باعتماد دراسات معمقة ودقيقة تقوم على استقصاء اجتماعي انطلاقا من الفرد مرورا بالأسرة وصولا للمجتمع ككل لهدف بلوغ تصاميم مثالية ترضي جميع شرائح المجتمع.

- يعتبر السكن مسار لا منتوج موجه للاستهلاك فهو يتطور وفقا لتطور الاحتياجات.

- عدم تمرير وعرض التصاميم المقترحة عل المستعمل أدى إلى عدم تكيفها بشكل كبير ورغبات الأفراد والأسرة التي تستعملها مستقبلا، أي مساهمة المستعمل في إنتاج مجاله الخاص -الإطار المعيشي- وفق معتقداته، ثقافته، خصوصياته، طموحاته، رغباته، نمط معيشته.

– تجاهل المعماريون والمخططون لثقافة وعادات وتقاليد المجتمع أدى إلى الوضعية المزرية التي تعانيها الأحياء الجماعية.

– الحلول لأزمة السكن في الجزائر جاءت وفق منظور اقتصادي يتخذ من سرعة الانجاز بأقل التكاليف المعيار الرئيسي له.

– تم اعتماد تجارب البلدان المتقدمة التي مرت بنفس الظروف خاصة بعد الحرب العالمية الثانية، والمتمثلة في تلك النماذج السكني الدخيلة مقارنة بنموذج العمارة المحلية التي لا تشكل إلا حلول أنية للعجز الكمي.

– السياسات المتعاقبة في الجزائر والخاصة بقطاع السكن تثبت فشل السلطات في مواجهة هذه الأزمة حيث اقتصرت فقط على البحث عن طرق جديدة للتمويل.

– التركيز على الجانب الكمي في الجزائر أدى إلى إهمال الجانب النوعي لهذه السكنات والذي لا يتم الكشف عنه إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل المستبعد من مسار عملية إنتاج السكن الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في أخر العملية.

– البحث عن حلول لأزمة السكن في الجزائر ترجم بإنجاز عدد كبير من السكنات لتطويق هذه الأزمة، ليتم الانتقال من حل لأزمة السكن إلى خلق أزمة السكن من خلال اقتصار السكن على أحد مكوناته فقط وهي المسكن، وبذلك خلق أزمة داخل المدينة متمثلة في تشوه الصورة البصرية للمحيط العمراني والمدينة ككل.

– مهما اختلفت أهداف السياسة السكنية في الجزائر، ومهما تعددت أنماط السكنات، فإن ما يعرف بالسكن الاجتماعي يحتل الصدارة من خلال البرامج السكنية المعتمدة للاستجابة للطلب المتزايد على السكن.

– مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات ظرفية، حيث أنها لم تراعي النمو الديمغرافي السريع ولا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط.

❖ وهذا ما يثبت صحة **الفرضية الأولى**: قد يكون تعاقب الصيغ المختلفة للسكن دليل على النية الصريحة للسلطات العمومية في القضاء على الأزمة من خلال التنويع لتمكين مختلف شرائح المجتمع من الحصول على سكن لائق.

✓ **بالنسبة للجانب التطبيقي:**

– تعتبر صيغة السكن التساهمي صيغة تعتمد على مساهمة مالية وفقط، بحيث لا يساهم المستفيد في إنجاز إطار المعيشة الخاص به.

– فرض إطار المعيشة على حساب نمط المعيشة دفع السكان إلى إحداث تغيرات لتكيف المجال مع طموحاتهم.

– رغم حداثة حي 300 مسكن تساهمي إلا أن واجهات عماراته تشكل انفصاما واضحا مقارنة بالمخطط المفروض من خلال التدخلات العشوائية على هذه الأخيرة، حيث قام 88.89 % من السكان بتغيرات على مساكنهم.

– تم تسجيل تدخلات على مستويات مختلفة، حيث قام 87.5 % من السكان بالتدخل على التهيئة الداخلية للمساكن، و12.5 % من السكان قاموا بالتدخل على الشرفات أي إحداث تغيرات في الواجهات.

– وجود نسبة من السكنات تقدر بـ: 17.77 % لا يقطنها مالكيها (مؤجرة)، وهذا ما يوحي بعدم قابلية المستفيدين لهذه السكنات من جهة، أو أنهم ليسوا بحاجة لهذا السكن من جهة أخرى، وهذا ما يزيد من حدة أزمة السكن.

– غياب ضوابط وقوانين صارمة تحمي وتفصل في الوقت نفسه بين ما هو شخصي وعمومي، أدى بسكان الطوابق الأرضية إلى اعتماد مداخل خاصة بهم.

– تدهور الفضاءات العمومية المشتركة بسبب فقدان ضمير المسؤولية والتلاحم الجماعي بين السكان.

– ضم المستعمل لمجال المساحات الخضراء والممرات المكونة للمجال الخارجي الجماعي لإنشاء حديقة أو مجالات وظيفية أخرى ملحقة بالسكن لقاطني الطابق الأرضي.

❖ وهذا ما يثبت صحة **الفرضية الثانية:** ربما يكون تعامل المستفيد من السكن إيجابيا من خلال التكيف مع المجال المنتج أو سلبيا من خلال إحداث تغيرات على إطار المعيشة الخص به.

2– الاقتراحات والتوصيات:

– وضع سياسة سكنية تهدف إلى تحقيق التكامل في الفضاء الحضري، تشمل الوحدات السكنية والمرافق والفضاءات العمومية التابعة لها.

– إعانة المواطن الجزائري البسيط عل الحصول على سكن لا مسكن، من خلال توفير كل الاحتياجات الأساسية والتكميلية للمسكن.

– وضع تنظيم مجالي يجسد التنظيم الاجتماعي وفق علاقة متبادلة بين السلوك البشري والبيئة الطبيعية التي تحويه.

– الاعتماد على نمط العمارة المحلية بدلا من النماذج العمرانية المستوردة والدخيلة عل مجتمعاتنا.

– يجب إشراك المستفيد (الساكن المستقبلي للمجال) في عملية إنتاج سكنه والذي يمثل إطار المعيشة الخاص به.

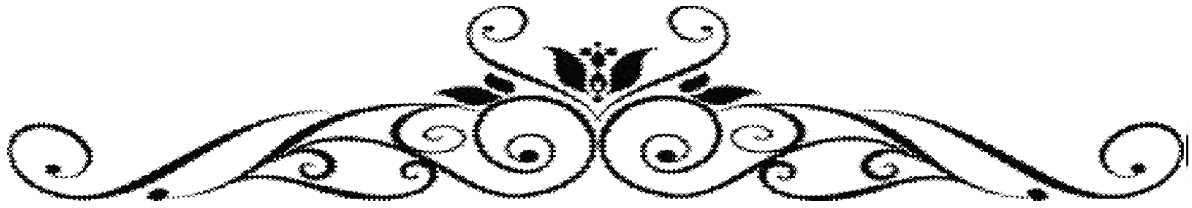
– البحث عن ميكانيزمات جديدة خاصة بمراقبة ومتابعة مراحل إنجاز السكن من أجل الرفع من مستوى نوعية المساكن التساهمية.

– تكييف الفضاءات الخارجية مع احتياجات السكان وممارساتهم.

– إقامة لجنة جمعية الحي مكونة من أفراد ذو خبرة وسيرة حسنة لتسيير شؤون حييهم.

– توعية السكان بضرورة حماية ممتلكات الحي والحرص عليه لأنه ملك للجميع، وجماله يعكس ثقافة ووعي الأفراد القاطنين فيه.

– تنظيم حملات تحسيسية وتوعوية للمحافظة على العلاقات الاجتماعية بين السكان، مع الحرص على توجيههم للاهتمام بنظافة العمارة والحي.



خاتمة عامة.

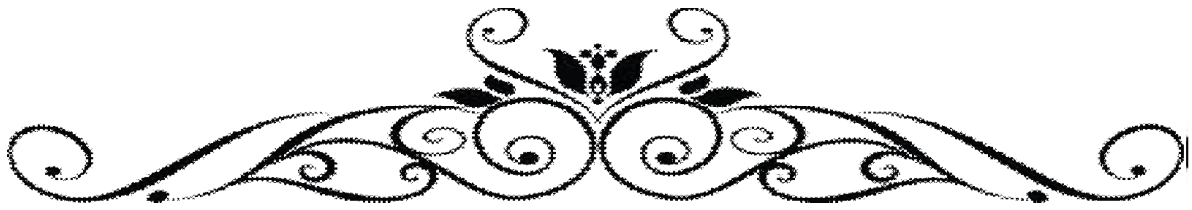
خاتمة عامة:

يشكل السكن معضلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد وإبهام يضاف إليه الضغط الديموغرافي وما خلفه من تراكم الطلبات المتزايدة على السكنات، فإن كان الوضع بالنسبة للبلدان المتقدمة فيما يخص السكن يتمثل في مواجهة فشل الحلول المعتمدة لمواجهة العجز الكمي في السكنات المتمثلة في نماذج السكنات الاجتماعية خاصة فيما يتعلق بالجانب الاجتماعي، فإن بلدان العالم الثالث تعيش أزمة السكن كأزمة ذات حدين حيث لازالت السلطات تتخبط في العجز الكمي في عدد السكنات خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية المحرومة المهيمنة في المجتمع، فجاءت الحلول وفق منظور اقتصادي يتخذ من سرعة الإنجاز بأقل التكاليف المعيار الرئيسي فتم اعتماد تجارب البلدان المتقدمة التي مرت بنفس الظروف خاصة بعد الحرب العالمية الثانية، المتمثلة في تلك النماذج السكنية الدخيلة مقارنة بنموذج العمارة المحلية التي لا تشكل إلا حلولا أنية للعجز الكمي لأنه وإلى حد اليوم لازلت الأوضاع في الجزائر تثبت فشل السياسات المتعاقبة الخاصة بقطاع السكن لمواجهة هذه الأزمة، هذه الأخيرة تقتصر وفقط في البحث عن طرق جديدة للتمويل، هذا الوضع عمل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بإهمال الجانب النوعي للسكن الذي لا يتم الكشف عنه إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل المستبعد من مسار عملية إنتاج السكن الذي لا يمكن وصف دوره إلا كمستهلك في أخر العملية فالمساكن تنشأ بمعزل عن قاطنيها مستقبلا، وتصاميم المعماريين تفرض على العائلات إطار معيشتهم.

تعتبر صيغة السكن التساهمي من الصيغ السكنية التي يعول عليها للحد من أزمة السكن في الجزائر والتي ظهرت سنة 1998م، حيث تعتبر أكثر الصيغ التي عرفت إقبالا من طرف فئة كبيرة من شرائح المجتمع، وتعتمد في تمويلها على المساهمة المالية للمستفيد إلى جانب الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، بالإضافة إلى فتح المجال أمام الخواص والبنوك للمساهمة في إنعاش هذا القطاع الحساس عن طريق القروض المالية والعقارية.

هذا النوع من السكن واجهته مجموعة من المشاكل تمثلت في نقص نوعية المنتوج المحصل عليه والتركيز على الجانب الكمي فقط، بالإضافة إلى إهمال الجانب الاجتماعي أثناء عملية التخطيط وما انجر عنه من تعدي على الإطار المبني والغير المبني، في محاولة من طرف المستفيدين لتكيف إطار المعيشة الممنوح لهم مع نمط معيشتهم الخاص بهم وفق احتياجاتهم، عاداتهم، تقاليدهم، ثقافتهم وطموحاتهم، وهذا ما نتج عنه أزمة داخل المدينة متمثلة في تشويه الصورة البصرية للمحيط العمراني والمدينة ككل.

رغم الجهود المبذولة والاستراتيجيات المنتهجة من طرف الدولة **إلا أن مشكل السكن مزال قائما**، كما أن السياسة السكنية على العموم وصيغة السكن التساهمي على وجه الخصوص تبقى حلولا فاشلة ما لم تراعي نوعية السكنات المنجزة وكذا التركيبة الاجتماعية التي تميز المجتمع الجزائري.



قائمة

المراجع

قائمة المراجع.

✓ **المراجع باللغة العربية:**

- بن يوسف براهيم، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، الحراش الجزائر، 1994.
- توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992.
- شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض المسيرة للتغلب عليها، دار المستقبل العربي، مصر، 1985.
- الشريف رحماني، التوسع العمراني لمدينة سكيكدة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

✓ **المراجع باللغة الفرنسية:**

- J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968.
- Merlin (Pierre), Choay (Françoise), dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 1996.
- Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England, 1975.

✓ **رسائل الماجيستر:**

- بن خالد الحاج، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، دراسة اضطرابات العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2008.
- حاجي محمد، مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، دفعة 2006.
- صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجيستر في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، دفعة 2009.
- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، حالة مدينة بوسعادة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة المسيلة، دفعة 2009.

- لمخلطي احمد، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2009.
- مدور يحي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في الهندسة المعمارية والعمران، آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، جامعة الحاج لخضر باتنة، دفعة 2012.
- وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، دفعة 2009.
- وناسي سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008.

✓ **البحوث والدراسات:**

- آيت عمار كريم، تمويل بناء السكنات في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة، المدرسة العليا للإدارة، 2001.
- بن الضيف خالد وزملاؤه، مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة، السكن التساهمي بين النظري والواقع، حالة بعض المشاريع برج بوعريريج، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، ، دفعة 2011.
- بوزيدي خالد وزملاؤه، تسيير مشروع عمراني، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة مسيلة، دفعة 2005.
- سلالي فاطمة، بوزكري منى، تقرير حول نظام تمويل السكن في الجزائر، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003.
- مرايس عمارة، دراسة إنجاز وتسيير السكن الاجتماعي التساهمي، حالة 100 مسكن بالمسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، دفعة 2004.
- نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003.

✓ **القوانين والمراسيم:**

- المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 1991/05/12.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بتاريخ 23 أفريل 2001، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008.

✓ **المجلات:**

- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2005.
- المدينة، وتنظيمها الحضري، مجلة المعالم، العدد رقم 03.

✓ **الهيئات الإدارية والمختصة:**

- مصلحة الأرصاد الجوية لولاية برج بوعريريج.
- مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية برج بوعريريج.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995.

✓ **الشبكة الدولية للأنترنت:**

- www.newbordj.com

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

تخصص تسيير المدينة

استمارة استبيان موجهة للسكان

لإنجاز بحث حول :

السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن

دراسة حالة حي 300 مسكن تساهمي (كوسيدار) برج بوعريريج

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر (أكاديمي) في تسيير التقنيات الحضرية

تخصص تسيير المدينة

ملاحظة :

الرجاء ملأ هذه الاستمارة بكل صدق من أجل مساعدتنا لإكمال مذكرة التخرج، هذه المعلومات سرية هدفها البحث العلمي فقط.

- ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

السنة الجامعية :2015/2014م

استمارة استبيان

أولا: بيانات عامة وشخصية: (01-09).

-1- الجنس: ذكر ☐ أنثى ☐

-2- السن: .....

-3- ما هو مستواك التعليمي:

غير متعلم ☐ ابتدائي ☐ أساسي ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐

-4- ما هي وضعيتك المهنية:

بطال ☐ تاجر ☐ موظف ☐ أعمال حرة ☐ عمل أخر ☐

-5- كم عدد العائلات في المسكن: .....

-6- كم عدد أفراد الاسرة: .....

-7- كم كانت قيمة الدخل وقت الاستفادة: 12000 دج ☐ أكثر من 12000 دج ☐

أكثر من 18000 دج ☐ أكثر من 20000 دج ☐ أكثر من 25000 دج ☐ مبلغ أخر ☐

-8- ما هو مكان اقامتك الأصلي:

المدينة ☐ الضواحي ☐ خارج الولاية ☐

-9- هل تملك وسيلة نقل:

نعم ☐ لا ☐

ثانيا: بيانات خاصة بالسكن: (10-20).

-10- كم هو عدد الغرف الموجودة في مسكنك: .....غرفة.

-11- تحصلت عن المسكن عن طريق:

الكراء ☐ الشراء ☐ المساهمة ☐

-12- إذا تحصلت عليه بالمساهمة هل اطلعت على المخطط قبل المساهمة:

نعم ☐ لا ☐

-13- إذا كانت اجابتك بـــ نعم هل وجدت المطابقة على المخطط :

نعم ☐ لا ☐

-14- إذا كانت اجابتك بـــ لا فيما يتمثل الاختلاف :

على مستوى التهيئة ☐ المساحة ☐ الواجهات ☐ اختلاف أخر:.....

-15- هل قمت بتغيرات على المسكن:

نعم ☐ لا ☐

-16- إذا كانت الاجابة بـ نعم على أي مستوى كان التدخل:

الشرفات ☐ تهيئة المسكن ☐

- تدخلات أخرى أذكرها: .....

-17- كم تمثلت إعانة الدولة:

40 مليون ☐ 45 مليون ☐ 50 ☐ أكثر من 50 مليون ☐ مبلغ أخر ☐

-18- ما مدى رضاك عن تهيئة المسكن:

راضي ☐ راضي نوعا ما ☐ غير راضي ☐

-19- هل التصميم المعماري للحي يوفر لك الراحة:

قليلا ☐ نوعا ما ☐ كثيرا ☐

-20- هل لديكم لجنة خاصة بتسيير الحي:

نعم ☐ لا ☐

حصة السكن الاجتماعي التساهمي لمدينة برج بوعريريج (2001-2004)

المرقي	عدد السكنات	السنة	الموقع	ميزانية المشروع	قيمة التمويل	الوضعية الفيزيائية		الملاحظات
						منجز	طور الانجاز	
د.ت.ت.ع/ب.ب.ع	350	2001	طريق سطيف	135250000	135250000	350	00	مسلم
EPLF DE BBA	170		طريق مجانة	65550000	6555000	170	00	باقي الدفعة الأخيرة
ALGRFU BBA	100		طريق سطيف	39000000	35100000	100	00	باقي الدفعة الأخيرة
OPG	130	2002	طريق مجانة	64050000	64050000	130	00	مسلم
BNCHEIKHA HAFID	190		طريق سطيف	92950000	90272500	190	00	باقي الدفعة الأخيرة
SARL GUERROUACHE	200		طريق مجانة	98850000	93907500	200	00	باقي الدفعة الأخيرة
MORSLI SAID	80		طريق سطيف	39150000	37192500	80	00	باقي الدفعة الأخيرة
BLARBI AHMAD	270		طريق زمورة	133100000	133100000	270	00	مسلم
Djoudi idris	150			74000000	68390000	150	00	لم 26 باقي الدفعة الأخيرة CNL تقدم
Haddaj Mabrouk	246			121450000	121450000	246	00	مسلم
SARL GUERROUACHE	200	2003	طريق سطيف	97100000	92245000	200	00	باقي الدفعة الأخيرة
MORSLI SAID	40		طريق سطيف	19750000	18752500	40	00	باقي الدفعة الأخيرة
EURL TRAVAIL (UGTA)	200		طريق مجانة	97000000	92150000	200	00	باقي الدفعة الأخيرة
EPLF DE BBA	106	2004	طريق سطيف	53350000	53350000	106	00	مسلم
المجموع	2564					2564	00	

حصة السكن الاجتماعي التساهمي لمدينة برج بوعريريج (2005-2009)

المرقي	عدد السكنات	الموقع	تسجيل المساكن			(CNL) دراسة الملفات		قائمة مراقبة الوالي	الوضعية الفيزيائية	
			مسجلة	طور التسجيل	غير مسجل	ملف غير محسوم	ملف محسوم		منجز	طور الانجاز
م ت س ع	104	طريق بئر صنب	104	00	00	00	00	104	104	00
	300	POS 1	300	00	00	00	00	300	300	00
بالفركوس	352	طريق مجانة	352	00	00	00	00	352	352	00
	66	طريق زمورة	66	00	00	00	00	66	66	00
إ ع ع ج	125	طريق زمورة	75	31	19	19	31	125	45	80
	65	POS 2	00	56	09	09	56	65		65
	72	POS 7B	00	00	72	72	00	72	00	72
	24	طريق مجانة	24	00	00			24	24	00
كوسيدار	300	طريق زمورة	156	143	01	01	143	300	300	00
الإخوة زواوي	165	POS 2	110	51	04	04	51	165	165	00
شوقي	55	POS 7B	55					55	55	00
لامس لاعلامي	71		71	00				71	71	00
صارل	140		85	55		55		140		140
الهداج	99		99	00				99	99	00
مرسلي السعيد	100		100	00				100	100	00
بالعيساوي	70		70	00				70	70	00
رشاش	77		77	00				77	77	00
بن الشيخ	80		80	00				80	80	00
ALF	180		180	00	00			180	180	00
أ ع ع ج	132				132		132		132	
جودي إدريس	66		38	11	17	11	17	59	30	36
د ت ت ع	250			119	131	119	131	250	250	
لعماش دحمان	50		36	14		14		50	50	
المجموع	2575		2134	336	96	160	281	2575	2298	277

بحمد الله

الملخص :

يعتبر هذا الموضوع محاولة لمعرفة السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن، من خلال التطرق لمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر وعرض تفصيلي لأهم الجهود المبذولة من طرف الدولة من خلال برامج ومخططات التنمية المنتهجة في كل مرحلة، وما أسفرت عنه من نتائج خاصة بقطاع السكن .

إن الغرض من هذا البحث هو التعرف على واقع السكن في الجزائر، من خلال دراسة صيغة السكن التساهمي كعينة لدراسة السياسة السكنية في الجزائر، وعلى هذا الأساس فقد أفرزت الدراسة الميدانية من خلال تحليل حي 300 مسكن تساهمي بولاية برج بوعريريج أن هذه الصيغة تواجه مجموعة من المشاكل على مستوى الجانب التسييري والمجالي، وهذا ما انعكس على نوعية المنتوج المتحصل عليه، بالإضافة إلى إهمال الجانب الاجتماعي أثناء التخطيط وما انجر عنه من تعدي على الإطار المبني والغير مبني و خلق أزمة داخل المدينة من خلال تشويه الصورة المرئية للمنظر العمراني والمدينة ككل.

هذه المشاكل جعلت أزمة السكن في الجزائر لا تزال قائمة وأثبتت فشل كل السياسات المنتهجة من طرف الدولة للحد من الأزمة.

الكلمات المفتاحية :

السياسة السكنية، السكن التساهمي، أزمة السكن، مخططات التنمية، الإطار المبني، الإطار الغير مبني، المدينة، المنظر العمرانى.

Résumé

On Considère ce thème comme une tentative pour connaitre la politique du logement en Algérie et le degré de son efficacité de cerner la crise d'habitation, à travers d'évoquer les différentes étapes historiques par lesquelles la politique du logement et passée en Algérie et un rapport détaillé sur des efforts importants fournis par l'état à travers les programmes et plans de développement adoptant de chaque étape,

Le but de cette recherche est de savoir la réalité d'habitation en Algérie, à travers une étude faite sur des logements participatives comme échantillons représentatifs de la politique du logement en Algérie, Dans cette mesure l'étude sur terrain, cas 300 logement participatives de BBA, a résulté que cette façon rencontre des problèmes au niveau de gestion de domaine ce qui a influencé négativement l'produit obtenu voire la négligence du coté social pendant la planification résultant une transgression sur le cadre Bâti et nom bâti, ainsi qu'elle a crée une crise au cœur de la ville en donnant un défiguration de le paysage urbain général de la ville (influence l'aspect esthétique de la ville)

Tout ces problèmes ont montré que la crise d'habitation existe encore en Algérie et ont justifie l'échec de tout les politiques adoptant pour cerner cette crise

Mots clés :

la politique du logement, logement participative, la crise d'habitation, les plans de développement, le cadre Bâti, le cadre nom Bâti, la ville, le paysage urbain.

الملخص :

يعتبر هذا الموضوع محاولة لمعرفة السياسة السكنية في الجزائر ومدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن، من خلال التطرق لمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر وعرض تفصيلي لأهم الجهود المبذولة من طرف الدولة من خلال برامج ومخططات التنمية المنتهجة في كل مرحلة، وما أسفرت عنه من نتائج خاصة بقطاع السكن .

إن الغرض من هذا البحث هو التعرف على واقع السكن في الجزائر، من خلال دراسة صيغة السكن التساهمي كعينة لدراسة السياسة السكنية في الجزائر، وعلى هذا الأساس فقد أفرزت الدراسة الميدانية من خلال تحليل حي 300 مسكن تساهمي بولاية برج بوعريريج أن هذه الصيغة تواجه مجموعة من المشاكل على مستوى الجانب التسييري والمجالي، وهذا ما انعكس على نوعية المنتوج المتحصل عليه، بالإضافة إلى إهمال الجانب الاجتماعي أثناء التخطيط وما انجر عنه من تعدي على الإطار المبني والغير مبني و خلق أزمة داخل المدينة من خلال تشويه الصورة المرئية للمنظر العمراني والمدينة ككل.

هذه المشاكل جعلت أزمة السكن في الجزائر لا تزال قائمة وأثبتت فشل كل السياسات المنتهجة من طرف الدولة للحد من الأزمة.

الكلمات المفتاحية :

السياسة السكنية، السكن التساهمي، أزمة السكن، مخططات التنمية، الإطار المبني، الإطار الغير مبني، المدينة، المنظر العمرانى.

Résumé

On Considère ce thème comme une tentative pour connaitre la politique du logement en Algérie et le degré de son efficacité de cerner la crise d'habitation, à travers d'évoquer les différentes étapes historiques par lesquelles la politique du logement et passée en Algérie et un rapport détaillé sur des efforts importants fournis par l'état à travers les programmes et plans de développement adoptant de chaque étape,

Le but de cette recherche est de savoir la réalité d'habitation en Algérie, à travers une étude faite sur des logements participatives comme échantillons représentatifs de la politique du logement en Algérie, Dans cette mesure l'étude sur terrain, cas 300 logement participatives de BBA, a résulté que cette façon rencontre des problèmes au niveau de gestion de domaine ce qui a influencé négativement l'produit obtenu voire la négligence du coté social pendant la planification résultant une transgression sur le cadre Bâti et nom bâti, ainsi qu'elle a crée une crise au cœur de la ville en donnant un défiguration de le paysage urbain général de la ville (influence l'aspect esthétique de la ville)

Tout ces problèmes ont montré que la crise d'habitation existe encore en Algérie et ont justifie l'échec de tout les politiques adoptant pour cerner cette crise

Mots clés :

la politique du logement, logement participative, la crise d'habitation, les plans de développement, le cadre Bâti, le cadre nom Bâti, la ville, le paysage urbain.