

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة صالح بونيدر قسنطينة 3

معهد تسيير التقنيات الحضرية



جامعة صالح بونيدر
قسنطينة 3
Université
Salah Boubnider
Constantine 3

السلسلة:.....

الرقم التسلسلي:.....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدن والحكومة

السكن الجماعي في مدينة أم البواقي
كآلية لترقية الإطار المعيشي والقضاء على مشكل السكن

إشراف الأستاذ: مروك مسعود

عداد الطالب: قوادشي عصام

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة صالح بونيدر قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	بن ميسي أحسن
مقررا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ محاضر "أ"	مروك مسعود
ممتحنا	جامعة صالح بونيدر قسنطينة 3	أستاذة محاضرة "أ"	بن ايدير فتيحة
ممتحنا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	بوالصوف رابح

2017- 2016

**السكن الجماعي في مدينة أم البواقي
كآلية لترقية الإطار المعيشي والقضاء على
مشكل السكن**

الإهداء

إلى من أوصى ربي بطاعتها وجعل الجنة
والفلاح برضاها إلى الوالدين الكريمين إلى
الإخوة الكرام والأصدقاء إلى كل من يعرفني من
قريب أو بعيد إلى كل من مرا من هنا وقرا هذه
الأسطر نهدي له هذا المجهود والعمل
المتواضع.

كلمة شكر

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ
المشرف الدكتور مروه مسعود على قبوله الإشراف على هذا
العمل وصبره طيلة أيام العمل وأقول له ألف شكر أستاذي الكريم
والى كل أساتذة المعهد والى كل من علمنا ومن له فضل علينا
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في
تقديم يد العون في مختلف الإدارات

المقدمة العامة:

عرفت الجزائر منذ الاستقلال العديد من المشاكل ولعل من أكبرها مشكل الإسكان، حيث أدى ارتفاع معدلات النمو السكاني وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة بحثا عن العمل والرفاهية إلى زيادة الطلب على المساكن، الشيء الذي أدى بالدولة إلى القيام بإجراءات عديدة للتصدي لهذا الطلب من خلال عدة سياسات منذ الفترة الاشتراكية أين تبنت الدولة توفير المساكن مع تشجيع الهجرة العكسية وصولا إلى مرحلة التحول إلى اقتصاد السوق أين منحت الفرصة للقطاع الخاص في محاولة للسيطرة على الوضع بالاعتماد على الكم دون مراعاة النوع الشيء الذي أدى إلى ظهور مشاكل عديدة مرتبطة بمشكل السكن كالسكن الفوضوي والسكن الغير لائق والذي بدوره يساهم بصفة كبيرة في انتشار المشاكل الاجتماعية.

ومشكلة الإسكان تناولها بالتحليل العلماء والمفكرون كل في اختصاصه من علماء الاجتماع ومعماريين كون وجود علاقة بين الحاجة إلى السكن وظهور الاختلافات في المجتمعات.

لقد عرفت الجزائر تحولات عديدة في محاولة للنهوض بالاقتصاد الوطني من خلال العديد من السياسات في تسيير المشاريع أين ركزت خاصة على الهياكل القاعدية والإسكان وذلك باستحداث العديد من الصيغ والتي تعتمد أساسا على إشراك العديد من الجهات العمومية والخاصة في إنتاج السكن مع الإبقاء على مساهمة الدولة ودورها في التسيير والتوزيع والمراقبة والضبط، لقد ساهم السكن الجماعي المدعم من طرف الدولة بإشراك طالب السكن والمؤسسات في النهوض بالحظيرة السكنية كما ونوعا وسنحاول تسليط الضوء على أهم الصيغ المعتمدة في الجزائر كبديل في المساهمة في إنتاج السكن.

تعاني ولاية أم البواقي كباقي ولايات الوطن من مشكل السكن وذلك لعدة اعتبارات أهمها سياسة الدولة في تقديم أكبر البرامج لعواصم الوطن ثم الولايات الساحلية وأخيرا الولايات الأخرى مما ساهم في انتشار مشكل الإسكان خاصة في التسعينيات ومع بداية الألفية الجديدة عرفت الولاية حركة نوعية في التنمية مع ارتفاع أسعار النفط وظهور الاحتجاجات الشيء الذي أدى بالدولة إلى إعادة النظر في سياساتها والانتفات أكثر إلى الولايات الداخلية والهضاب العليا.

ومدينة أم البواقي باعتبارها مقر الولاية ومن بين أكبر مدنها تحصلت على حصة كبيرة من برامج التنمية وإنتاج السكن بظهور عدة أقطاب سكنية في سعي من الدولة لامتصاص المشكل وكذا تدارك التأخر الذي تعيشه في مجال الإسكان والاستجابة للطلبات من كل الفئات ومع استحداث الصيغ المتبعة حاليا في إنتاج ودعم السكن استفادت المدينة من العديد من المشاريع الشيء الذي ساهم في زيادة الحظيرة السكانية في المدينة وتقليص نسبة الطلب على السكن وكذلك تحسين صورة المدينة من خلال سكنات لائقة

وسنحاول في موضوع البحث إبراز أهمية السكنات الجماعية المدعمة من طرف الدولة بأشكالها المختلفة وبالتركيز على أنماط أساسية (السكن التساهمي - السكن الترقوي المدعم - السكن الاجتماعي - السكن الترقوي العمومي - السكن البيع بالإيجار) ودورها في المساهمة في تقليص مشكل السكن وتطويره مع ضمان الجودة والطابع الجمالي .

الإشكالية:

يعتبر توفير السكن الملائم عنصراً جوهرياً لضمان الكرامة الإنسانية، ومصطلح السكن الملائم لا يتضمن مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يستظل به الإنسان فحسب، فالمسكن ضرورة أساسية من ضرورات ترقية الحياة ، أي أنه يلبي حاجات نفسية للتمتع بالخصوصية ويمكن مقصور على الشخص وحده ، وحاجات مادية للتمتع بالأمن، و يلبي أيضا الحاجة الاجتماعية .

يقر القانون الدولي بالحق في السكن الملائم و يعترف به وكذلك المعاهدات الدولية الأساسية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية التي تحت الدول الأطراف فيها بحق كل شخص في مستوى معيشي أفضل له ولأسرته يوفر ما يفي بحاجتهم من المأوى وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية والجزائر من البلدان الموقعة على هذه الاتفاقيات وملزمة على تطبيقها .

إن مشكلة السكن في الجزائر لها جذور وخلفيات تعود للفترة الاستعمارية حيث كانت تشير الإحصائيات لتلك الفترة أن القليل من الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة مما استوجب على الدولة الجزائرية الاعتماد على عدة سياسات سعيها منها لإيجاد حلول وتوفير السكن للمواطن حيث بدأت بتبني الموروث السكني وأصبحت الجهة الوحيدة التي تنتج وتمول السكن ، وهي الفترة التي عرفت نمو سكانيا كبيرا ونزوحا ريفيا بحثا عن الرفاهية فارتفع عدد السكان في المدن مما زاد من أزمة السكن بشكل كبير الشيء الذي استوجب القيام بالعديد من الإصلاحات مع بداية التسعينات من خلال تحرير العقار وحرية التصرف في الممتلكات بإصدار العديد من القوانين المهمة والتي من شأنها تنظيم العقار في البلاد، ومع نهاية التسعينات اتبعت الدولة عدة سياسات ضخمة في مجال توفير السكن كالمدين الجديد والسكنات المدعمة وافتتح المجال للقطاع الخاص .

مدينة أم البواقي من المدن التي انعكست عليها تلك السياسة والتي استفادت من عدة برامج ضخمة ساهمت في نمو المدينة وتوسعها وتوفيرها على عدة أشكال من السكنات والتي تظهر في المدينة بشكل لافت لم يسبق أن شهدته المدينة من قبل .

وتكمن مشكلة البحث انه في ظل الأزمة السكنية والتي تستوجب سياسة محكمة للقضاء عليها وفيه اعتمدت الدول على فتح المجال للخواص لإنتاج السكن مع الإبقاء على دعمه وبالاعتماد على عدة مقاييس تحدد نسبة الدعم و الحفاظ على دعم كلي للطبقة الضعيفة الكل يمكن أن يساهم في حل مشكل السكن وتحسين إطار الحياة.

و يمكن توضيح ذلك إذا كانت مدينة أم البواقي تعاني من أزمة في السكن و مشكلة في توفير السكنات: إلى أي مدى يمكن اعتبار السكن الجماعي في مدينة أم البواقي بمختلف صيغه آلية لترقية وتحسين الإطار المعيشي من جهة وكوسيلة لتوفير السكن والمساهمة في القضاء على مشاكله من جهة أخرى؟ ويمكن التعمق أكثر من خلال عدة تساؤلات:

❖ ما هو السكن وماهي السياسات العامة المتبعة في إنتاجه ؟

❖ ماهي آليات تمويل السكن الجماعي وماهي صيغه؟

❖ ماهي الخصائص الطبيعية والمجالية والبنية الاقتصادية التي تميز المدينة؟

❖ ما هو واقع حظيرة السكن الجماعي في مدينة أم البواقي؟

❖ كيف يكون السكن الجماعي آلية لترقية وتحسين إطار الحياة و حل مشكل السكن ؟

فرضيات البحث: سنعتمد في معالجة إشكالية البحث على فرضيتين كما يلي:

الفرضية الأولى:

يفترض البحث أنه في إنتاج السكن اعتمادا على فتح المجال للاستثمار الخاص وتحتي الدولة الجزائرية من كونها المنتج والممول الوحيد له يمكن أن يساهم بشكل كبير في توفير السكن من عدة مصادر و تقليص الطلب عليه من خلال عدة صيغ مختلفة تم الاعتماد عليها تستجيب لكل طبقات المجتمع.

الفرضية الثانية :

يفترض البحث أيضا أن السكن الجماعي بصيغه المختلفة سيكون -من جهة - البديل للقضاء على مشكلة السكن وذلك بتسهيل معاملات الحصول عليه ويمكنه -من جهة أخرى- أن يساهم في تحسين وترقية إطار الحياة للطالب السكن بالاعتماد على معايير راقية كما ونوعا من اجل إطار حضري راقى ومنتظم.

منهجية معالجة البحث:

سنعتمد في هذا البحث على الإحاطة بيه من عدة جوانب بالاعتماد على ثلاث فصول كما يلي:

الفصل الأول:

وهو عبارة عن دراسة حول مفهوم السكن ومشاكله والسياسة المتبعة في إنتاجه إستراتيجية دعمه وتمويله:

أ- المبحث الأول: ويحتوي على عدة مفاهيم حول السكن ودوره في تحسين الإطار المعيشي.

ب- المبحث الثاني: السياسات العامة للسكن وتخطيطه وأشكال تمويله في الجزائر.

ت- المبحث الثالث: وفيه خصائص السكن الجماعي المدعم بكل صيغه واليات تمويله في ظل الترقية العقارية.

الفصل الثاني:

وهو عبارة عن دراسة تحليلية لواقع المدينة محل الدراسة من حيث الخصائص الطبيعية والدراسة السكنية والسكانية والبنية الاقتصادية ومختلف الشبكات والتجهيزات:

أ- المبحث الأول: وفيه تقديم ونبذة عن نشأة مدينة أم البواقي وتحليل للعناصر الطبيعية و عرض لتطور المدينة عمرانيا وسكانيا .

ب- المبحث الثاني: وفيه تحليل للبنية الاقتصادية والاجتماعية لسكان المدينة و نظرة على البنية التحتية للمدينة وما تحويه من شبكات و مختلف التجهيزات المتوفرة.

الفصل الثالث: وهو عبارة عن دراسة تحليلية لواقع السكن الجماعي في المدينة دراسة ميدانية ويتكون من مبحثين:

أ- المبحث الأول: وفيه الإحاطة بواقع السكن الجماعي المدعم في المدينة ومختلف صيغه والبرامج المقدمة للولاية والمدينة ونصيب المدينة من الولاية.

ب- المبحث الثاني:

وهو عبارة عن دراسة ميدانية تعتمد على دعم البحث باستمارة مقدمة للسكان للحصول على آراءهم حول الموضوع وكذلك دعم البحث بالصور والتحقيقات ثم تحليل النتائج والتعرف على تأكيد أو رفض الفرضيات مع إعطاء الحلول والاقتراحات الممكنة.

أسباب اختيار الموضوع:

- يعتبر من المواضيع البارزة حديثا.
- مشكلة السكن واعتباره كمخرج وكحل لهذه المشكلة.
- أهميته في رسم شكل المدينة والمساهمة في رسم الجانب الجمالي لها.
- نقص الدراسات والرسائل المقدمة في هذا الجانب .

أهداف البحث:

- محاولة تقديم الموضوع بشكل بسيط ومفهوم لدى الجميع.
- الجمع بين الجانب الكمي للسكن والجانب الجمالي الراقى.
- توضيح العلاقة بين مشكلة السكن والسكن الجماعي المدعم كونه يمكن أن يكون الحل .
- الكشف على السياسات المتبعة والبرامج المقدمة والجهود المبذولة في هذا الموضوع.
- محاولة اقتراح حلول .

مراحل البحث:

تم الاعتماد في هذا البحث الذي يخص موضوع السكن الجماعي ودوره في حل مشكل السكن والية تحسين إطار الحياة فيه ومن اجل تحليله بطريقة علمية على عدة مراحل كما يلي:

أولاً: مرحلة البحث المكتبي:

من خلال الإطلاع على عدة مراجع من كتب ومذكرات والرسائل و المقالات وكذا المراسيم والقوانين ومواقع الانترنت وكل ما يمكنه أن يخدم الموضوع في محاولة لتبسيطه أكثر والإحاطة بجميع المفاهيم والقوانين والتي لها علاقة بالموضوع.

ثانياً: مرحلة البحث الميداني: ولقد تم هذا البحث على مرحلتين :

1- المعطيات الإدارية:

تم الاتصال بمختلف الهيئات والمصالح الإدارية والتقنية العمومية منها والخاصة حيث تم جمع جميع المعطيات والأرقام والإحصائيات والخرائط بالاطلاع على واقع السكن في مدينة أم البواقي وحجم الأزمة والسياسة المتبعة في التصدي للارزمة.

2- التحقيق الميداني:

في هذه المرحلة تم الاعتماد على توزيع استمارات تحتوي على عدة أسئلة متعلقة بالموضوع من خلال عينة مقدرة ب 10% من مجموع السكنات الجماعية والمقدرة ب5277 سكن ومنه فان عدد المساكن التي يجب دراستها هي 527 سكن من مختلف الصيغ المتاحة.

ولقد تم تقسيم المدينة اعتمادا على قطاعات وتم توزيع الاستمارات على القطاعات التي تحتوي على السكن الجماعي بمختلف صيغه.

وبعد ذلك تم اختيار العديد من المؤسسات التربوية والتي تتواجد في ذلك القطاع وتم توزيع الاستمارات على الطلبة ومنه إلى أرباب العائلات بشرط أن يكون من سكان العمارات.

بعد جمع الاستثمارات تما فرزها وتقسيمها حسب الوضعية الاجتماعية والصيغة السكنية المتحصل عليها والحي الذي ينتمي إليه.

وبعد ذلك تم استخلاص المعطيات من هذه الاستثمارات وتم تحديد العديد من الظواهر وتمثيلها من خلال العديد من الجداول والرسومات ومخططات.

وفي الأخير تم مطابقة النتائج الميدانية بالمعطيات الإدارية وتغطية النقائص بدعمها من خلال الخرجات الميدانية للوقوف على كل الظواهر التي لها علاقة بالموضوع ومطابقة الدراسة النظرية بالدراسة الميدانية.

ثالثا: تحرير وطباعة المذكرة:

تما تحليل النتائج وتمثيلها من خلال جداول ومخططات وتم تعيين موقع الدراسة ودعمه بمختلف الخرائط المتوفرة وبعد ذلك تم كتابة وتحرير المذكرة .

الفصل الأول

مفهوم السكن والسياسة العامة المتبعة في إنتاجه

وإستراتيجية دعمه وتمويله.

مقدمة

عند القيام بأي دراسة أو بحث في أي موضوع من المواضيع يجب الأخذ بعين الاعتبار الجانب النظري الذي يعتبر كأداة تنقل المتصفح للبحث لفهم الموضوع المراد دراسته وتمكن من ضبط المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، والسكن عموماً من المواضيع المهمة والتي يكثر عليها الحديث في جميع الفترات لما يكتسبه من أهمية لدى العام والخاص ولعل من الواجب وقبل الدخول إلى الموضوع لابد من معرفة المفاهيم المتعلقة به والتي من شأنها التمهيد لدخول وفهم الموضوع وسنحاول في هذا الفصل ضبط بعض المصطلحات والتعرف على مختلف الموضوع وأهميته والدراسات التي تهتم بالموضوع كل حسب تخصصه وسنحاول أيضاً التطرق إلى السياسات والجهود المبذولة من أجل النهوض بالحظيرة السكنية.

المبحث الأول

أنواع السكن ودوره في تحسين الإطار المعيشي

تمهيد:

من اجل تبسيط الموضوع وفهمه أكثر سنحاول في هذا المبحث عرض بعض التعريفات المتعلقة بالسكن من خلال عدة جهات والاطلاع على نظرة بعض المفكرين والمختصين.

وكذا التعرف على أهميته وشروط الحصول على السكن وأساليب ترقيته بحثا على الرفاهية .

1- تعريف السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف من الجدران والسقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له فالسكن الذي يتطلع إليه كل إنسان حتى يعيش في راحة واستقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد فيه مختلف الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن حي يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁽¹⁾

• ويرى المفكر **nevitt Adam** في كتابه (المشكل الاقتصادي للسكن) أن السكن حق وعنصر مهم من عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"⁽²⁾

المسكن هو المقر الذي يلجا إليه الإنسان ليقضي فيه جزء معتبرا من يومه في جو تسوده السكينة والاستقرار من اجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة. ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكن في يومنا هذا.⁽³⁾

• ويرى حسين رشوان أن المسكن احد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصر هام يحدد نوع الحياة يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضيف على الحياة الراحة والطمأنينة والأمان وبالإضافة إلى جوانبه الصحية

(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 camillion, England 1975, P 189.

(3) : الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ، الجزائر، 1995،

والاقتصادية والبيئية فله أيضا جوانب مهمة وهي الجانب الثقافي والجانب الاجتماعي⁽¹⁾.

و في اللغة المسكن هو المنزل والبيت مكان السكن وجمعها مساكن وان تسكن منزلا يعني أن تقيم فيه وتتوطن داخله⁽²⁾.

• ومن هذا المنطلق يمكن القول أن السكن هو حق من حقوق الإنسان ورغبة من رغباته وحاجة من حاجاته يهدف من خلاله في تحقيق الاستقرار والبحث عن الأمن في الإطار الذي يسمح له بممارسة جميع النشاطات وسبل العيش الكريم وهو ليس فقط حيز من الجدران المبنية بأشكال وأنواع مختلفة.

2- الاتجاهات الإيديولوجية لمفهوم السكن:⁽³⁾

▪ الاتجاه الاشتراكي:

يفسر السكن على انه سلعة تتغير قيمتها بمرور الزمن من سلعة عرضها الاستغلال إلى سلعة يمكن تداولها في السوق والعكس صحيح.

▪ الاتجاه الليبرالي:

يفسر السكن على انه منتج بغرض الاستعمال من قبل الطبقات المحدودة الدخل وتداولها في السوق يتطلب فترة زمنية كبيرة .

▪ اتجاه السوق الحر:

يفسر السكن على انه احد مكونات التنمية الاقتصادية وانه عملية اقتصادية مطلقة لان مكوناته تحتاج إلى موارد مادية لإقامته وان الوحدة السكنية تأثر وتتأثر بالحالة الاقتصادية .

▪ ويمكن الجمع بين الاتجاهات بقول أن المسكن إنتاج موجه لجميع فئات المجتمع ويخضع لاقتصاد السوق ومؤشر من مؤشرات التنمية.

(4): حسين رشوان : مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 2002 ، ص 96
(2): رجاء مكى طيارة: مقارنة نفسية اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع

، بيروت، 1995 ، ص 86
(3): دحدوح فاطيمة: مذكرة الماجستير، النمو الحضري وأزمة الإسكان دراسة مدينة أم البواقي، جامعة العربي بن مهيدي معهد تسيير التقنيات الحضرية، ص : 49 .

3- الشروط الأساسية في المسكن الراقى:⁽¹⁾

* شروط توفير الحاجة النفسية:

- التهوية والإضاءة والتدفئة والتكييف لكل زاوية من زوايا المسكن.
- عدم احداث الضوضاء داخل المسكن.
- توفر مجالات ممارسة الرياضة واللعب للأطفال

* حماية الأفراد من الأمراض :

- التزود بمياه الشرب والاستعمال المنزلي.
- التخلص من الفضلات بطرق صحية عن طريق جمعها ونقلها إلى أماكن مخصصة لها بوسائل تضمن عدم انتقال الجراثيم للأفراد.
- مكافحة جميع الحشرات التي تساعد على انتشار الأمراض.
- حفظ الأطعمة الصالحة والتخلص من المواد المنتهية الصلاحية.
- إذا كان في البيت حيوانات يجب مراقبتها وفحصها لتفادي الأمراض المعدية.

* شروط الوقاية من الحوادث المنزلية:

- إقامة المسكن على ارض صلبة وثابتة.
- تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة .
- توفير ما يلزم للوقاية من الحرائق وحوادث الكهرباء والغاز.
- صيانة دورية للمرافق والتوصيلات الكهربائية والمجاري الصحية .

* الحاجيات الفيزيائية الضرورية بالمسكن:

- المياه المنزلية:

من الضروريات الأساسية لاستمرار الحياة واستعماله متعدد الأشكال والكل يسعى إلى تزويد منزله بهذه المادة وبدورها تسعى السلطات لتسهيل العملية والربط يكون كلي وبشكل كافي ومعالج بجودة عالية.

- قنوات الصرف الصحي للمياه المستعملة:

دورها ضمان نقل المياه المستعملة بشكل صحي وهي تشكل بنى تحتية تظهر في أدوات التعمير، تخلق العديد من المشاكل في حالة عدم توفرها أو فسادها تتطلب تكاليف كبيرة لانتشائها.

⁽¹⁾ توفيق محمد خيضر: الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 1992، ص 119

- الكهرباء و الغاز:

يعتبر من أهم وسائل الاستخدامات المنزلية وتعد من أهم عوامل الراحة.

- المطبخ الحمام المراحيض:

هي مرافق أساسية لكل مسكن خاصة في المساكن الحديثة وتعرف بمعامل الراحة بالمسكن والتجهيزات الصحية وغيابها يخلق العديد من المشاكل ويشكل خطر على الأفراد.

4- العناصر الأساسية في المسكن: (1)

ينقسم المسكن عادة إلى عدة عناصر لكل عنصر وظيفية معينة:

- منطقة النوم: ويمثل المكان الذي تتوفر فيه الراحة والهدوء.
- منطقة المعيشة: ويشمل الصالون والحجرات ومنطقة الاستقبال والجلوس والطعام ويستعمل عادة في ممارسة الأنشطة ويكون معزولا لاستقبال الضيوف.
- منطقة الخدمات: ويشمل المطبخ والحمام والسلّم والممرات وقد نجدها في مساحة كبيرة عند الأغنياء أو في أماكن صغيرة ومشاركة عند الفقراء.

5- التقسيم الداخلي للمسكن وحجم الأسرة:

إن مشكلة ضيق المساكن كثيرة الانتشار في بلادنا منذ الاستقلال والى اليوم خاصة في المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والتي لا يمكنها تمويل مشاريع ضخمة بتكاليف باهظة تتميز بالفخامة والرفاهية وتكون بأسعار معقولة وتكون بمعايير عالمية (2).

جدول رقم(1): المعايير العالمية لاستعمال الغرف من طرف الأفراد.

المعايير	فئة الأفراد في استعمال الغرفة الواحدة
كثافة السكان ضعيفة	من 0,1 - 0,7
كثافة عالية	من 01 - 1,1
اكتظاظ مقبول	من 02 - 1,9
اكتظاظ	من 2,3 - 3,3
اكتظاظ غير مقبول	من 3,4 - 15

المصدر: المؤتمر العالمي للسكن والإسكان كندا 1992

وإذا ما طبقنا هذه المعايير على مجتمعنا لوجدنا انه في كل غرفة من كل مسكن على الأقل ثلاث أفراد، وهذا يبرز أن المساكن تعاني من كثافة مرتفعة ويتجسد هذا خاصة

(1) : دحدوح فاطيمة. مرجع سابق , ص 52 .

(2) : عبد الحميد دليمي : الواقع والظواهر الحضرية، منشورات جامعة قسنطينة ، 2004 ، ص

في المساكن الاجتماعية لذلك كثير ما يبحث الأفراد الساكنين بالعمارة عن سكنات أخرى تستجيب لجميع متطلباتهم وتتوافق وحجم أسرهم خاصة وان هذه المساكن تعاني من رطوبة عالية في فصل الشتاء من جراء التزاحم في غرفة واحدة.

هذا التزاحم يفرز مشاكل وأثار خطيرة على الأسرة ومن كل الجوانب صحية ونفسية و أخلاقية واجتماعية وبالانطلاق من حق كل فرد في تلبية حاجياته فهو بالتأكيد يحتاج إلى غرفة مستقلة يمارس حياته الخاصة وكما يريد.

وقد حدد المؤتمر المنعقد بألمانيا الحد الأدنى للمعايير المساحية حسب عدد الأفراد كما هو موضح في الجدول رقم (2):

جدول رقم(2) المعايير المساحية حسب عدد الأفراد وعدد الغرف.

المساحة م ²	عدد الأفراد	الغرف
56	3	3
62	4	3
65	4	4
75	5	4
82	6	4
87	6	5
94	7	5
110	8	5
114	8	6

المصدر: وكالة ترقية السكن قسنطينة 1999.

بالنظر إلى هذه المعايير نجدها لا تتوافق مع ما هو متوفر في بلادنا بحيث لا نستطيع توفير المطالب في ظل نمو ديموغرافي سريع.

ويعبر معدل إشغال المسكن عن متوسط عدد الأفراد في المسكن، ويعتبر مؤشر في تحديد الاحتياجات الفعلية في ميدان السكن إذا اقترن مع نصيب الفرد في المساحة السكنية كما يعتبر مؤشر أولا على تقاوم أزمة السكن والإسكان من خلال ارتفاع كثافة المسكن ولقد أثبتت الدراسات السوسيوولوجية أن ارتفاع درجة التزاحم في المسكن تولد توترا نفسيا لدى مستعمليه فالمسكن الواسع أصبح ضروريا في الوقت الحاضر.⁽¹⁾

(1) : سهام وناسي : النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي 1020 ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، سنة 2008 / 2009، ص

6- وظائف المسكن:

يوضح عبد الحميد دليمي استنادا إلى دراسة حول ايكولوجيا الإنسان إن للمسكن ثلاث وظائف:⁽¹⁾

أ- يقي الفرد من العواصف والأمطار والشمس والثلوج.

ب- يقي الفرد من العدوان الخارجي.

ت- يحفظ الأشياء السرية لكل إنسان.

وهناك دراسة أخرى قام بها jackeline palmade يوضح فيها إن للمسكن أربع وظائف :

أ- يحمي الفرد من العالم الخارجي في عبارة- لا يراني احد- إلا في الحالة التي أريد فيها ذلك.

ب- وظائف حفظ الأنا في المجال الذي تعيش فيه العائلة, يجب أن يوفر لكل فرد من العائلة الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة.

ت- وظائف الضمانات الاجتماعية وتكوين وحدة العائلة أي يجب على السكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال ويوفر مكانا للتركيز النفسي والاستهلاك العاطفي ويسمح أيضا لكل فرد من العائلة القيام بدوره.

ث- وظائف الاستقبال والحياة الاجتماعية.

7- أهمية المسكن:

* الأهمية الاقتصادية:

يمثل المسكن على الصعيد الاقتصادي نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاطات الصناعية العمرانية, ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة كما يمثل لاستثمار السنوي في انجاز السكنات بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام.⁽²⁾

تكمن الأهمية الاقتصادية في مدى تشغيل اكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول وعلى سبيل المثال بلغت البطالة في المناطق الريفية من الجزائر 40% بينما تتواجد

⁽¹⁾: عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكن والإسكان مخبر الإنسان والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة 2007 ، ص 35 – 37.

⁽²⁾: Jean Peythieu, le financement de la construction de logement .édition Sirey. Paris .France .1991, P1

بشكل اقل في المدن لان فرص الشغل متوفرة أكثر وقطاع السكن ينشط أكثر في المناطق الحضرية, كما أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم اكبر قدر من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجال لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب عمل جديدة ومنه فان صناعة مواد البناء يعتبر أداة مهمة في خلق مجالات للعمل.⁽¹⁾

* الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر المسكن من أهم ضروريات الحياة بالنسبة للإنسان فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي ويجعله يسلك سلوك غير سوي قد لا ترضاه له الفضيلة والقيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة والحصول على هذا السكن يأخذ شكلين إما الحصول عليه بصفة الملكية أو الحصول عليه بصفة الكراء.⁽²⁾

* فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية:

هنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيًا ويتحمل ثمن المسكن الذي يريد الحصول عليه, وتدفع هذه التكلفة عادة عند شراء المسكن غير أن مليته تعطي له العديد من الايجابيات حيث تعتبر كأداة استقرار اجتماعية له لأنها توفر له المأوى الدائم والمأمّن.

* فيما يخص الحصول على سكن بصفة الكراء :

هذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من اجل الحصول على ملكية السكن وتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة اكبر من الحالة الأولى غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيف إلى انه تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على السكن لا يزال ذوي الدخل الضعيف يقومون باتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على السكن.⁽³⁾

إن عدم الحصول على سكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات ودخوله مجال الآفة الاجتماعية ومن هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي

(1) : عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60 .

(2):Jean Peythieu , OP Cit , p5 .

(3):دحدوح فاطيمة مرجع سابق، ص : 55.

يواجهها المجتمع نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة ومن جهة أخرى تتجلى فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع⁽¹⁾.

* الأهمية السياسية للسكن:

يعد الاهتمام بالأوضاع السكنية من طرف الهيئات السياسية احد مظاهر الديمقراطية السكنية حيث أصبح إنتاج السكن من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية ما دفع الأحزاب السياسية بتبنيه بقوة في برامجها التنموية حيث يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة ومن الأمر التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها حتى إن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك⁽²⁾.

8- إنتاج السكن:

* مفهوم إنتاج السكن:

الإنتاج هو تحويل ممتلكات معينة إلى أخرى قابلة للاستهلاك علما إن هذه الأخيرة يمكن أن تفيد في إنتاج آخر وبالإنتاج يقوم الفرد بإضافة قيمة لشيء ما⁽³⁾.

* العوامل الأساسية لإنتاج السكن:⁽⁴⁾

أ- توفير أراضي للسكن:

وذلك بتوفير العقار الذي يقوم عليه المسكن بالمعايير التي تحتاج إليها عملية انجاز السكنات على اختلاف أنواعها ومن هنا يظهر دور الجماعات المحلية في توفير الأراضي المطلوبة لعملية الانجاز ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان ولا اعتبارات سياسية قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة وذلك باستعمال أراضي فلاحية شاسعة ولم تستغل الأراضي

¹): M/C Ben arbia.m atmani et autres, la question du logement a Alger OPU Algérie.1976 p 13.

2): عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001، ص 19.

3): HOURI AIT SIDOUM , Les cout de la croissance urbain en Algérie , Etude de cout d'aménagement de la ville de tizi ouzou , Université mouloud Mammeri tizi ouzou, 1998, p 7.

4): دحدوح فاطيمة، مرجع سابق، ص: 57،58.

التي تصلح للبناء مما أدى إلى ازدياد سعرها في السوق الاقتصادية مع مرور الزمن, ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيمها الى مساحات صغيرة من اجل أن يستفيد منها اكبر شريحة ممكنة في المجتمع.

ب- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

وهو من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية ان توقف نظام الملكية السائد في الدولة وسيتم انتقال الأراضي إلى الأخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى وتتدخل الأجهزة الإدارية في الدولة لتضمن عملية الانتقال من البائع إلى المشتري وفق النظم والقواعد المعمول بها من اجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عملية تحويلها غير أن الواقع العملي قد اثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق العقار خاصة فيما يخص دفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

ت- إعداد التصميم الهندسية:

هي من مهام المهندسين على اختلاف أنواعهم من خلال مكاتب الدراسات في مختلف المجالات وذلك لحاجة الأفراد لإقامة المشروعات السكنية وتقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية كما يعتبر إعدادها من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج السكني ويجب إن يراعى في ذلك جميع المبادئ والمعايير المعمول بها.

ث- توفير مواد البناء:

ويرعى في ذلك وفرتها بشكل دائم وجودتها بمقاييس مقبولة وبأسعار تناسب جميع الشرائح ومن الصعب الوصول إلى ذلك ومنه فهو من ابر التحديات التي تواجهها أي سياسة حكومية وقد أجمعت الدراسات الاقتصادية أن تحقيق الوفرة في هذه المواد يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا وان القضاء على مظاهر نقصها لا يتم إلا عن طريق اقتصاد السوق بتحديد الأسعار وبعد ذلك تأخذ مجرى منتظم نحو نحو الثبات أو ربما انخفاضها ومن ذلك تصبح المشاريع المراد القيام بها تكون تكلفتها منخفضة نوع ما.

ج- تنفيذ مشاريع البناء:

ويتولى ذلك مجموعة من المؤسسات عمومية كانت ام خاصة مهمتها انجاز المشاريع ويتم متابعتها ومراقبتها من حيث المواد المستعملة في الانجاز إلى غاية استلام المشروع بالمقاييس المطلوبة.

ح- القوى العاملة:

لقد أجمعت جل الدراسات الحديثة أن الموارد البشرية من العناصر المهمة لأي تنمية وانه رأس المال المتجدد في كل فترة زمنية خاصة عندما يتعلق الأمر بالكفاءات المتخصصة في الميدان وبأعداد كافية والنوعية المطلوبة.

خ- التمويل:

فلكل برنامج أو مشروع اقتصاديا كان أم اجتماعيا الحاجة إلى سيولة مالية من اجل تجسيده في الواقع ويتغير بدوره حسب الكمية والمنطقة المراد انجاز المشروع فيه وكذلك يخضع لسوق المواد الأولية وسوق العقار.

9- أنماط السكن:

أ- المفهوم:

يعرف مصطلح أنماط السكن انطلاقا من أشكال المساكن ومضامينها, فمن حيث الشكل تختلف في مظهرها الخارجي أي أنها ليست متجانسة من حيث مادة البناء والشكل الهندسي أما بالنسبة للمضمون فمن حيث التقسيم الداخلي للمسكن إما أن يتكون من غرفة أو غرفتين أو ثلاث أو أربعة أو أكثر وكل منها يختلف عن الأخر من حيث الحجم ويصطلح البعض على هذا المفهوم بنوعية السكن الذي يعرف انه الوحدة السكنية التي تضم مجموعة من السكان الذين لهم مستوى معيشي وتتمثل هذه الوحدة السكنية الهندسي المعماري الذي يميزها عن بقية الوحدات السكنية الأخرى كالعمرات والمباني الأرضية..الخ.⁽¹⁾

ويعرف النمط على انه شكل يحمل صفات خاصة التي يتميز بها معظم أفراد فئة معينة ويعتبر عينة مختارة من هذه الفئة يضاف إلى ذلك أن فريق آخر يوازي بين مفهوم النمط والنموذج بحيث يعبر عن عينة تمثيلية تجمع العدد الأكبر من عناصر السكن والعيش في مجتمع ما.

أما في علم الاجتماع يعرف النمط على انه استخلاص العناصر الثابتة التي من خلالها نستطيع أن نقارن ونصنف فيدل هذا المصطلح على مجموعة من الصفات المميزة لشكل البناء الخارجي من الناحية الهندسية لمجموعة من المساكن بحيث تميزها عن المساكن الأخرى.⁽²⁾

⁽¹⁾: الصادق مزهود، مرجع سابق، ص 59.

⁽²⁾: وحيد حلمي حبيب: تخطيط المدن الجديدة، دار مكتبة المهندسين، القاهرة، ج 1، 1991، ص

ومنه يمكن أن نميز بين مجموعة من أنماط السكن موجودة في الجزائر كما يلي:

✦ نمط السكن الفردي:

هو مسكن تستعمله أسرة واحدة وقد يكون هذا المسكن خاص بالأسرة أي ملك لها وهي التي قامت ببنائه أو قامت بشرائه أو كرائه بهدف الاستعمال الفردي وهذه المساكن تجمع بين الطابع القديم والحديث من حيث الشكل الخارجي تعرف بكتلتها البسيطة وهذا النمط يمكن القول انه عبارة عن تزاوج بين النمطين التقليدي والحديث وبعبارة أخرى مزوجة بين الطراز العربي القديم والحديث وهي مساكن دون حديقة أو ساحات ويمكن تصنيف نوعين من هذا النمط:⁽¹⁾

أولاً- مسكن فردي قديم:

ويتمثل في فيلات فاخرة ظهرت في أوروبا وانتقلت إلى دول العالم الثالث عن طريق المستعمر، شيد في الجزائر كنمط يعبر عن رابط أوربي للوصول إلى المركز الاجتماعي المتمثل في البرجوازية التي تهدف إلى التباهي والتفاخر سواء بالسكن فيها أو تركها لمواسم الراحة والاصطياف وعلى الرغم من كونها نمط قديم إلى انه بنيت بمواد تعتبر حديثة نوعاً ما في ذلك العصر كالحديد والخرسانة والحطب والاسمنت وتتضمن الشرفات ومراب السيارات والحدايق أما النمط الخاص بالجزائريين فانه قل ما نجد هذا النمط أو أي نمط آخر يتميز بالفردية نظراً لطبيعة المجتمع الجزائري عامة والأسر الجزائرية خاصة والتي تميل إلى السكن في إطار عائلي تسوده المودة.

ثانياً- مسكن فردي حديث:

بني هذا النمط من المساكن بعد الاستقلال وفقد هذا النمط خاصيته كونه يشير إلى طبقة اجتماعية معينة بل أصبح بإمكان الكثير من الفئات الاجتماعية تجسيد أفكارها ورغباتها وإبداء رأيها في تصميم البيت وكيفية توزيع الغرف وضع النوافذ بالإضافة إلى الإحساس بالامتلاك وحرية التصرف في مشاريع جديدة كإضافة غرف جديدة وإضافة طوابق لتوسيع البيت لكن هذا المسكن كثيراً ما يتخذ الشكل التقليدي وذلك ببنائه على المستوى الأرضي بفناء يتوسط الدار وتشكل الغرف حلقة دائرية أو رباعية تطل على الفناء عن طريق الأبواب والنوافذ وتضاف سلالم تطل على السطح وما يميز هذا النوع من البناء يتطلب إمكانيات مادية خاصة فيما يتعلق بمواد البناء لذلك فان اغلب هذه المساكن في الجزائر لا تبنى دفعة واحدة بل تمر بمراحل ويؤخذ

⁽¹⁾: حدوح فاطيمة : مرجع سابق، ص: 59 ، 60.

شكل نهائي لأنه سكن يرث الابن عن الأب مما يدفع كل واحد منهم لإجراء إصلاحات وتغييرات وفق للظروف التي تمر بها العائلة .

✦ النمط الجماعي:

هو عبارة عن عمارات تتكون من مجموعة من الطوابق يشترك سكانها في مدخل واحد وقد تكون متجانسة في الداخل وتختلف في عدد الغرف.⁽¹⁾ كذلك هو السكن الذي تسكنه عدة أسر سواء كانت تربطها علاقات قرابة أو لا وينقسم إلى:

أولاً- مسكن جماعي تقليدي:

هذا النوع من المساكن يبنى من طرف الأفراد طبق لممارساتهم اليومية الخاصة بالعائلات التقليدية التي يعمل أفرادها في الزراعة وقد بنى بمواد بسيطة تقليدية وهو مسكن ريفي متواضع مهيباً لتلبية حاجيات أهله بشقيه الداخلي والخارجي وابتعد عن الإسراف في استعمال مواد البناء يتميز بالبساطة.⁽²⁾

ولقد حافظ المسكن التقليدي على بقائه ونسقه القديم حتى أواخر القرن التاسع عشر وبدأت الأشكال المستعارة من المدينة تدخل القرية بعد ذلك مثلاً الحجر الأبيض والتراب الأبيض.

ومعظم المساكن القديمة من الخارج محاطة بصور وكانت وظيفته حجب المسكن عن الطريق والمساكن الأخرى المجاورة له وهو نمط متسع وتتخلله بوابة كبيرة وضمنها بوابة صغيرة ندخل من خلالها ارض الدار والسكن كان يأوي الأب والأم وكل الأهل أو بمعنى الأصول والفروع أما من الداخل فهو عبارة عن بناية تتمحور حول ساحة مركزية تدعى وسط الدار وهو يعتبر كحيز مشترك ينتمي إليه جميع سكان المسكن يقومون فيه بجميع الأعمال المنزلية وتفصله عن الشارع تجهيزات مختلفة تدعى ممرات دهليز حيث يحمي السكان من كل مكروه وتمنح فرصة الاختفاء عند حضور الضيوف من الرجال فهذه الساحة ليست مجرد فراغ يسمح بدخول المواد وأشعة الشمس بل هو من الركائز المعمارية الأساسية.⁽³⁾

ثانياً- مسكن جماعي حديث:

بعد الحرب العالمية الأولى بدأ المجتمع الريفي يتجه إلى الحضارية وهو مجتمع جمع بين الريفية والحضارة للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتها الدول

⁽¹⁾: الصادق مزهود ، مرجع سابق ، ص 60.

⁽²⁾: رجاء مكي طبارة: مرجع سابق، ص 104, 105

⁽³⁾: نفس المرجع , ص 62 و ص 105.

الأوربية نتيجة للدمار والخراب الذي خلفته الحرب بعد الحرب العالمية الثانية بدأت الهجرة نحو المدن واخذ عدد السكان يتزايد وبدا باستعمال أدوات حديثة في البناء وبدأت تنشأ أحياء جديدة وادخل استعمال المياه والكهرباء والتجهيزات التكنولوجية في المنازل فالمسكن الجماعي الحديث عكس المسكن التقليدي فهو شقة داخل بناية ندخله عبر درج أساسي سمته العائلية الأساسية مغادرة الأبناء لمنزل الآباء تطلعا لحياة مستقرة وغالب ما ينقسم هذا المسكن إلى:⁽¹⁾

- ✿ صالون أو اثنين
- ✿ غرفة للجلوس (الاستقبال)
- ✿ غرفتين أو أكثر للنوم
- ✿ حمام أو اثنين
- ✿ مطبخ وبجانبه غرفة للمؤونة
- ✿ مدخل أساسي يوزع الغرف يمينا وشمالا
- ✿ شرفة أساسية (بواجهة غرفة الاستقبال)
- ✿ شرفات ثانوية (بواجهة غرفة النوم او المطبخ)
- ✿ أما في المساكن المبنية من طابقين او ثلاث (فيلا) فتكون غرف النوم في الطابق العلوي مضاف إليها حمام خاص بها.

✿ النمط الأوروبي:

يتكون عادة من طابقين أو أربع طوابق تتميز بأشكالها الخارجية المزخرفة وجدرانه السمكية وسقفها المغطاة بالقرميد الأحمر وتمتاز باتساع حجمها واتساع غرفها.⁽²⁾

✿ نمط الفيلا :

تمتاز بجمال المظهر والاتساع والاعتدال في الارتفاع نادرا ما تتجاوز أربع طوابق هي المساكن التي يتقن البنائين في أشكالها غالب ما تحيط بها منطقة خضراء أو حديقة وقد تسكنها عائلة واحدة أو عدة عائلات ويعتبر هذا النمط من الأنماط التي عرفتها المدينة وقد ارتبط بالطبقة الارستقراطية.⁽³⁾

⁽¹⁾ رجاء مكي طيارة: مرجع سابق , ص 115 و ص 116.

⁽²⁾ :سهام وناسي : مرجع سابق، ص 128.

⁽³⁾ : نفس المرجع ،ص: 129 .

✦ نمط المحتشدات:

هي من البيوت المتواضعة جدا إذ تتفق جميعها في أشكالها الخارجية وتقسيماتها الداخلية وقد ارتبط اسمها بظروف تاريخية مهنية ففي السنوات الأخيرة من الحرب التحريرية لجئ الاستعمار إلى محاولة فرض سياسة الأمر الواقع على السكان وحشدهم في مساكن تفتقر إلى أبسط الشروط الضرورية وبنيت هذه المحتشدات خصيصا لغرض فرض العزلة على السكان لمنعهم من تقديم المساعدة للمجاهدين.⁽¹⁾

✦ نمط السكن الفوضوي:

هي عبارة عن مباني بنيت بمواد يحصل عليها أصحابها من أماكن القمامة أو أماكن التخزين والتمثلة في القش وصفائح القصدير أو الخشب... الخ، تفتقر مساكن هذا النمط إلى الشروط الصحية والهندسية المعمارية وتعتبر مرآة عاكسة للفقر الذي تعيشه المساكن الريفية القديمة منها، ويقصد بها كذلك الأحياء التي أنشئت خارج النطاق التشريعي التقني والرسمي يتميز السكن الفوضوي بعدم كفاءة بنائه وغياب التسهيلات المقدمة من طرف الإدارة التشريعية وغياب التجهيزات، مجاري الصرف الصحي، الإضاءة، الطرق المعبدة وفي أغلب الأحيان يكون بناء هذه المساكن دون موافقة أصحاب الملكيات أو الاستيلاء عليها وهي مخالفة للقانون تماما هذا النمط أسوأ نمط عرفه الإنسان في هذا القرن وهو منتشر في كل الدول وخاصة النامية.⁽²⁾

ويعرف كذلك بواضعي اليد ناهيك عن الآثار الاجتماعية والصحية والثقافية وانتشار الأمراض والأوبئة وغياب الأمن... الخ

كما يعرف هذا النمط بالسكن العشوائي ويذهب السيد الحسيني في تعريفه للسكن العشوائي بأنه السكن الذي يعتمد على مدى شرعية الأرض والمسكن أو كليهما وهو من أنماط السكن الحضري الفقير وهو بدوره يمثل مشكلة مشتركة بين معظم الدول النامية بغض النظر عن الفروق الموجودة ومن خلال هذين التعريفين يمكن القول أنها تلك المساكن التي يقيمها الفقراء ولا تدخل في نطاق التخطيط الحضري للمدينة ولا تلقى قبول قانوني من جانب البلديات وفي كثير من الأحيان تفتقر هذه المساكن إلى الحد الأدنى من المرافق والخدمات الحضرية الضرورية.⁽³⁾

(1) : نفس المرجع، ص: 129 .

(2) : الصادق مزهود، مرجع سابق، ص 59،62

(3) :السيد الحسيني، المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة، القاهرة، 1961 ،

10- مفهوم الإسكان:

هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي والذي بني في حدود السكان وهو ذو قيمة ممتعة له ثلاث وظائف (الإنتاج, مجال العمل, مجال الحياة).

وانطلاقاً من إن حياة الإنسان العائلية مندمجة في الحياة الاجتماعية الجماعية تنمو وتتطور والمتمثل في المسكن مندمجاً في وسطه الجماعي بصفة ديناميكية في تغيير المجال الحضري.⁽¹⁾

وبما أن الإسكان غير مقتصر على المسكن بل يتعداه ليشمل الحي وما يحويه من مرافق ومؤسسات خدماتية تخدم الأفراد وتشبع حاجاتهم وتعمل على استقرارهم ويظهر ذلك من خلال ثلاث مؤشرات أساسية:

- 1- الإطار المعيشي والثقافي من خلال شخصية الفرد والعائلة والمجتمع.
- 2- التهيئة للتمتع بالحياة الخاصة.
- 3- العلاقات ومشاركة السكان في اتخاذ القرار, حيث ظهر هذا المؤشر بصورة فعالة في الآونة الأخيرة من خلال تشكيل لجان لكل حي في مختلف البلديات وهي صورة ايجابية لمشاركة المواطن في اتخاذ القرار.

أ- عناصر الإسكان:

- قدم مركز البحوث comedore عام 1987 عناصر الإسكان التي يجب إن تتوفر في جميع الأحياء الجزائرية كالتالي:
- الضروريات من التجهيزات العامة هي شبكات المياه , الغاز, الكهرباء, الصرف الصحي.
 - عناصر الإسكان الإدارية والمتمثلة في: خدمات , فضاءات خضراء, باتين عامة, مقهى , مطعم.
 - الصحية: حمامات , مراكز حماية الأمومة والطفولة, مستوصف.
 - التربوية: دار الحضانة , متوسطة , ثانوية, ثانوية تقنية, مركز التعليم المهني.
 - الثقافية: مركز ثقافي, سينما , مسرح, دار الشباب.
 - التجارية: نهج تجاري, محلات ودكاكين, سوق, تعاونية سوق فلاح, صناعة يدوية.⁽²⁾

1) عبد الحميد دليمي: مرجع سابق، ص 41 , 42.

2) : عبد الحميد دليمي: مرجع سابق، ص 46 , 47.

ب- الإسكان كسياسة للتنمية الحضرية:

تعتبر مشاريع الإسكان وتخطيط المدن وإعادة تخطيطها من جوانب التخطيط العديدة من اجل التنمية فهي تقدم إسهاما بارزا في تنمية مشاريع أخرى, على الرغم من أن البلد يبدأ في تنفيذ برامج الإسكان من اجل إقامة مساكن جديدة خاصة البرامج المعدة لإعداد جيدا تلقائيا يستفيد اقتصاد البلد من جوانب عديدة كالقضاء أو التخفيف من حدة البطالة بمناصب الشغل التي يخلقها قطاع السكن كذلك تعمل على تنشيط السوق من خلال استعمال مواد البناء كما تساهم في التنمية المالية الاقتصادية من خلال عمليات الادخار لإنشاء المرهونات يقدم القروض بفائدة مقبولة تفتح بدورها أفات جديدة للدخل الناجم عن الضرائب.

للحكومات سلطات كبيرة في وضع معالم البيئة القومية والتأثير عليها غير انه ليس كل الدول تعطي أهمية كبيرة للإسكان في وضع معالم ونماذج المدن.⁽¹⁾

هناك تباين واختلاف كبير بين السياسات الإسكانية في المجتمعات الغنية والفقيرة بالرغم من تشابه المشكلات الإسكانية في المظهر إلى أن طبيعتها وعلاجها تختلف اختلافًا كبيرًا بين العالمين, فالمجتمعات الغنية تتمتع بالاستقرار السياسي والقوة الاقتصادية ولها القدرة لمجابهة هذه المشاكل إضافة إلى ذلك أن سكانه يتمتعون بدخل عالي ودعم الحكومات لقروض بناء أو شراء المساكن.

أما فيما يخص المجتمعات الفقيرة فإن الأمر يختلف تماما فهذه المجتمعات عانت أزمة استعمارية وتعاني وضع اقتصادي متدهور ومشاكل إسكانية عنيفة لكون أكبر همومها كيف تؤمن الغذاء بالرغم من أنها بدأت تخطو خطوات كبيرة في التنمية وفي المجالات المختلفة وما يزيد الأمر تعقيد انعدام الاستقرار السياسي وكثرة الانقلابات والحروب الأهلية وسيطرة العسكريين على الشؤون العامة إضافة إلى ذلك الصراعات والتحديات التي تواجه الإنسان بين القيم والعادات الموروثة من المجتمعات القديمة .

والملاحظ إن المجتمعات النامية استمدت سياستها من الولايات المتحدة الأمريكية والاتحاد السوفيتي فالسياسة الأمريكية قائمة على الاقتصاد الحر والملكية الفردية للأرض ووسائل الإنتاج, إما السياسة السوفيتية فهي التي تقوم على الملكية الجماعية في كل وسائل الإنتاج والفرد ضمن الجماعة والدولة هي التي تتولى مهمة بناء الأراضي وتوزيعها على الأفراد والجماعات.

(1) تشارلز ابرمز: المدينة ومشاكل الإسكان ، منشورات دار الأفق الجديدة، بيروت 1994 ص 178- 179

إن الدول النامية تحاول تبني سياسة معينة في مجال الإسكان إلا أنها تبقى عاجزة
دوماً وبذلك نجدها تقوم بين العديد من القوانين تعطي الحق للدولة في فرض سيادتها
في حين أخر نجد قوانين أخرى تشجع على الملكية الفردية.⁽¹⁾

ومن أهم المشاكل التي تعاني منها الدول النامية هي:⁽²⁾

✿ انخفاض الدخل مع ارتفاع نفقات السكن:

أين يلجئ الكثير إلى الادخار من اجل بناء مسكن خاصة مع ارتفاع أسعار مواد
البناء وتكاليفه.

✿ سعر الأرض والتحكم بالمضاربة بها:

بنمو المدن وتوسعها ارتفعت أسعار الأرض بحيث أصبح ثمنها يوازي ثمن المبنى
الذي سيقام عليها.

✿ انعدام ثقافة الادخار:

الكثير من المجتمعات في الدول النامية تصرف جزء كبير من أموالها المدخرة في
الرهن الخاصة بالمنازل فالادخار في هذه الدول غالب ما يكون على شكل
مجوهرات أو أموال يحتفظ بها صاحبها خشية للتضخم أو عدم الثقة في البنوك.

وكثيراً ما تلجئ العائلات إلى الاقتراض من اجل بناء أو شراء منزل وذلك لعدم
ادخارها للأموال مما يترتب عليها ديون يصعب تسديدها مع الفوائد الربوية.

✿ انعدام صناعة البناء:

تعاني الدول النامية تخلف كبير في صناعة مواد البناء وغلاء أسعارها في السوق،
إضافة إلى ذلك أن اليد عاملة التي تقوم بالبناء ليس لها خبرة في المجال مما ينتج
عن ذلك مباني غير مخططة وذلك لندرة المهندسين أو غلاء أثمانهم وغالب ما
يستفيد منها فئة قليلة تخص الأغنياء.

✿ التخلف في الهندسة المعمارية واستخدام المواد:

يكمن هذا الأشكال في السعي وراء الربح دون مراعاة الإتقان والمقاييس المعمول بها
إضافة إلى اهتمام المعمارين بالجانب الهندسي أكثر منه بالجوانب الاجتماعية أو
بالشكل الذي ستكون فيه المدينة مستقبلاً.

✿ غياب التخطيط وانعدامه في بعض المناطق:

1) تشارلز ابرمز، المرجع سابق: ص 46، 57

2) سهام وناسي : مرجع سابق، ص: 134، 135.

إن بناء المساكن دون تخطيط يؤدي في كثير من المناطق إلى استحالة شق الطرق فهي ضيقة لا تتسع للمارة ومرور السيارات... الخ انعدام الأرصفة وان وجدت تستغل من طرف الباعة وأصحاب المتاجر وهذا ما يجعل المرور عليها مستحيلا إضافة إلى مشاكل في النظافة العامة ومختلف مظاهر التخلف في الوسط الحضري.⁽¹⁾

11- مظاهر المشكلة الإسكانية:

بالنظر إلى المدينة على أنها درجة متقدمة من الثقافة تكون فيها العلوم متطورة إلى حد ملموس كما ترتفع فيها درجات الفن وترتقي مظاهر الحياة السياسية والدبلوماسية ومع النمو الحضري يمتد العمران ويزداد عدد السكان بشكل ملحوظ وتزداد الكثافة السكانية وتنمو الصناعة ومجالاتها ويزداد معها استخدام مصادر الطاقة المختلفة وبذلك يزداد معدل التلوث ويؤثر على التوازن الطبيعي للعناصر الطبيعية بصفة عامة ويتركز هذا التزايد في المناطق الحضرية والصناعية يوما بعد يوم، والإنسان بطبيعته يميل إلى التحضر والاستمتاع بالأساليب الحديثة والوسائل العصرية في معيشته، وقد أكدت هذه الحقيقة دراسة وأنستي وشترن حيث ذكر أن حوالي 21% من سكان العلم يعيشون في مدن او تجمعات تصل إلى أكثر من 20000 نسمة⁽²⁾ وبذلك ظهرت عدة مشكلات في الوسط الحضري من أهمها مشكلة السكن وتتجلى مظاهرها فيما يلي:

أ- النوم على الأرصفة:

بالاتجاه نحو التحضر نمت وتضخمت المدن وخاصة العالم الثالث نتيجة الأمواج الهائلة من الهجرة الريفية بسبب الحاجة والى العمل مع عدم كفاية ما تقدمه الأراضي الزراعية لمعيشة السكان، وفي ظل غياب السياسات الريفية يهرب الناس إلى المدن ويحتلون الأراضي و الفضاءات وينامون على الأرصفة أو أية أماكن خالية يجدونها فعلى سبيل المثال مدينة بومي كان بها 400000 ساكن رصيف في سنة 1986 من بين إجمالي عدد السكان قدرة 4,5 مليون نسمة وفي أواخر التسعينات 4,5 مليون

⁽¹⁾:احمد بيومي،إسماعيل سعد: السياسة الاجتماعية بين النظرية والتطبيق دار المعرفة الجامعية ، الأزاريطة،1996 ص 141.

⁽²⁾:السيد حنفي عوض :سكان المدينة بين الزمان والمكان ، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1997 ص 173.

ساكن رصيف من بين 9 ملايين نسمة نلاحظ زيادة سكان الأرصفة بمعدل أكثر من 10 أضعاف.⁽¹⁾

ونتيجة لذلك نجد العديد من هؤلاء السكان يلجئون إلى بناء الأكواخ ونجد هذا المأوى يشترك فيه العديد من الأشخاص وفي سبيل السماح لهم بالنوم في المساكن التي يخدمونها يضطر البعض منهم إلى تقديم خدمات مجانية للحصول على مكان للنوم فعلى سبيل المثال بنيجيريا في (لاجوس) يعرض على من لا مأوى له أن يقوم بأعمال الحراسة للمتاجر أثناء الليل في مقابل أن يسمح له بافتراض مدخل المتجر وينام الآلاف من البشر على أرصفة تحيط بها النفايات والحشرات ولا تحوي أي نوع من الحماية أو التدفئة.⁽²⁾

ب- ظهور الأحياء الفقيرة:

من الملاحظ في واقع المدن اليوم انه لا توجد مدينة تخلو من أحياء فقيرة تشوه مظهرها وجمالها وهذه الأحياء تتسم بطابع الفقر في اغلبها وهي إما أكواخ أو منازل متصدعة ومتشقة وبعض أجزاءها مهمة أو ناقصة وأكثر من ذلك يشترك فيها الكثير من العائلات وهذا راجع إلى عدم القدرة على توفير الأماكن الرخيصة والكثيرة للسكن بها وتتواجد هذه الأحياء في أماكن كثيرة سواء قرب الأنهار أو في سفوح الجبال أو المقابر أو بالقرب من مداخل المدن وهذا كله يعود إلى عجز الدولة أو الحكومات على إيجاد مسكن ملائم للإفراد معدومي أو منخفضي الدخل وهذا راجع إلى كثرة عدد السكان أو انخفاض الدخل الفردي مما يجعل هذه الأحياء تتحمل عبئ إيواء هؤلاء الأفراد وتتميز هذه الأحياء في عدم توفرها على الشبكات التقنية وخاصة قنوات الصرف ويلجئ العديد منهم إلى استعمال حفر يشترك فيها العديد منهم وتستعمل مجاري مائية مكشوفة والتي بدورها تشكل خطر على الأشخاص أين تتكاثر فيها الحشرات كالذباب والبعوض وبذلك تكون سبب في التأثير على البيئة وصحة الإنسان، إن الفقر والحرمان في هذه الأحياء ينعكس سلبا على سلوك الأفراد وكثيرا ما يؤدي إلى الانحراف والعنف.⁽³⁾

⁽¹⁾ شارلز اوريا . ترجمة محمد بن حسين إبراهيم ، الشكل الجديد لمدينة العالم الثالث ، النشر العلمي والمطابع ، المملكة العربية السعودية 1999. ص 1.

⁽²⁾ احمد بيومي ، إسماعيل سعد، مرجع سابق ، ص 222، 223.

⁽³⁾ سهام وناسي ، مرجع سابق، ص 137.

ت- اكتظاظ الأحياء الفقيرة بالسكان:

الكثير من الأحياء الفقيرة أو ما يسمى بالأحياء الكئيبة أو المتدنية تعاني من الازدحام في استعمال السكن فيمكن أن يصبح مسكن واحد يأوي العديد من الأفراد وهذا ما يؤدي إلى انتشار الكثير من الأمراض وكذلك يفقد الفرد خصوصيته، ونجد العديد من الأفراد يتقاسمون غرفة واحدة وفي مجتمعات أخرى في بعض الدول نجد أن أكثر من 20 شخص يقطنون غرفة لا تزيد مساحتها عن 225 قدما مربعا مما يؤدي بهم إلى النوم بالتناوب.⁽¹⁾

أما في الهند مثلا نجد أن المسكن ذو الغرفة الواحدة يكاد يكون نمط من أنماط السكن الأساسية لأكثر من نصف الأسر الحضرية وبمعدل 4,4 شخص للغرفة الواحدة وفي مومباي الكبرى نجد نمط السكن ذو الغرفة الواحدة لحوالي 77% من مجموع اسر المدينة وبمعدل كثافة سكانية 5,3 شخص للغرفة الواحدة.⁽²⁾

في احد المتاجر بسنغافورة مثلا هناك عائلات تتألف من حوالي ستة أشخاص إلى ثمانية أشخاص تعيش في غرفة ليس فيها فتحة نافذة ولا وجود للهواء ولا تزيد مساحتها عن سبعين قدم مربعا وكان هناك خمسة أطفال ينامون تحت سرير مفروش بالحشرات، وحوالي ثلث السكان يقيمون في الحوانيت التي تستعمل بيوتا أيضا فلا يعرفون النوافذ في بيوتهم وهته النوافذ إن وجدت يكون زجاجها مكسور تستعمل في الغالب لتسريب الضوء وغالبا يستخدم ساكن هذا البيت المساحة التي يستأجرها ليس للنوم فقط بل لزراعة الخضروات وفي حالة مرض احد من العائلة يتحمل الكل الإزعاج وقد يصاب بالعدوى⁽³⁾

ث- احتلال أراضي الغير :

لقد ساهم النمو الطبيعي السريع للسكان والهجرة الريفية نحو المدن إلى الاستيلاء على الأراضي غصبا دون وجه حق ويقوم بهذا الاحتلال مجموعة من العائلات ليس لهم مساكن أو أراضي لبناء المساكن ويطلق عليها بمصطلح وضع اليد وأكثر ما يكون هذا الاحتلال على أملاك الدولة وقد يتعدى أحيانا إلى أراضي ملك للمؤسسات أو أراضي الخواص مما يؤدي إلى عرقلة عمليات التنمية وميلاد الأحياء الفوضوية التي تبني دون أي دراسة أو تخطيط الشيء الذي يؤدي إلى العديد من المشاكل

(1): احمد بيومي ، إسماعيل سعد: مرجع سابق، ص 224، 225.

(2): السيد الحسيني: مرجع سابق، ص 1.

(3) : شارلز اوريا . مرجع سابق، ص 13.

الاجتماعية وتدني مستوى الخدمات بشتى أنواعها ويخلق نوع من عدم الاستقرار السياسي.

وفي الغالب هذه الأحياء بدائية وتميل بعض الدراسات إلى وصف أحياء واضعي اليد بعدم لاستقرار بسبب وجودها المؤقت وان سكان هذه المناطق من المهاجرين الريفيين الذين لم يتمكنوا من إيجاد مهن أو وظائف, والبعض الآخر من الدراسات الواقعية تقول انه ليس بالضرورة أن يكون سكان هذه الأحياء ريفيون وقد ينتمي بعضهم إلى الحواضر والمدن, كما تشير إلى أن هذه الأحياء وجدت لتضلل قائمة ومع مرور الوقت تزداد استقرارا وهي مرفوضة تمام من سكان المدن, إن هذه الأحياء ظواهر حضرية تضرب بجذورها في أعماق البناء الاجتماعي والاقتصادي فتعاني مدن أمريكا اللاتينية من وطأة نمو الأحياء الشعبية المتخلفة, واتساع نطاق الأحياء العشوائية أو أحياء واضعي اليد تضم هذه الأحياء حثالة البروليتاريا على حد تعبير فرانترز فانون وان كانت التسميات لهذه الأحياء تختلف من اضعي اليد, أحياء السكن العشوائي... الخ إلا أن خصائص سكان واضعي اليد تتميز بالهامشية والفقير فهم جغرافيا يتموضعون على أطراف المدن واقتصاديا واجتماعيا بعيدون كل البعد عن الحياة الحضرية بوجه عام.

تشير البيانات السكانية والتي تناولت بالدراسة أحياء واضعي اليد لمدن أمريكا اللاتينية أنها تضخمت في السنوات الأخيرة وتشكل اخطر ظاهرة حضرية في القارة ففي مدينة ليما كان عدد سكان هذه الأحياء سنة 1958 حوالي ألف نسمة لترتفع إلى أربعة آلاف نسمة سنة 1964 وهذا يمثل 20% من سكان مدينة ريو دي جانيرو.⁽¹⁾

أحياء واضعي اليد عادة ما تكون عبارة عن أكواخ تسكنها الفئات الهشة في المدن ولا تتوفر على أدنى شروط الحياة الضرورية مما يشكل تهديدا للصحة العامة, كما يكون من المستحيل في بعض الأحيان طرد هؤلاء السكان وذلك لعدم وجود مكان يذهبون إليه.

إن اغلب الأسباب التي تؤدي إلى احتلال أراضي الغير هي أسباب اقتصادية في الدرجة الأولى وكذلك الهجرة الريفية إلى المدن لطلب الرزق كذلك الاضطرابات السياسية تجبر الناس إلى الفرار إلى المدن وبعض الأفراد يمارس الاحتلال سعيا وراء الربح.

⁽¹⁾: السيد الحسيني : مرجع سابق، ص 10 - 11.

كما يدعي المحتلين أن لديهم حقوق خاصة بالأرض وليس على الدولة طردهم وهذا ما يؤدي بالدولة إلى غض النظر عنهم لان السلطات مطالبة أولاً بإيجاد الحلول والمساكن البديلة لهم وما يستدعيه استقرار هذه المناطق ومن الأسباب كذلك كثرة الطلب وعدم وجود عدالة في توزيع المساكن.

يشيد هؤلاء السكان أنواع مختلفة من المباني أكثرها يكون مبني بالطين والخردة والخشب... الخ ويكون بعضها ثابت قوي والبعض الآخر هش ليتسنى لهم نقلهم إذا ما تم تطرحهم من طرف الدولة أو طالب أصحاب الأراضي استرجاع ممتلكاتهم، وهناك أنواع مختلفة من المحتلين معظمهم يمتلكون المبني دون الأرض وهناك المحتل المستأجر الذي لا يملك الكوخ أو بينيه وإنما يدفع القدامى الذين يتوقفون عن دفع الإيجار لكنهم ليسوا مالكين وغير مرغمين على ترك منازلهم، وهناك نوع آخر من المحتلين المالكين للأكوخ يقومون باستئجارهم للحصول على الربح، وهناك كذلك المحتل المضارب الذي يستولي على الأرض على أمل أن تدفع الدولة للأصحاب الأراضي الحقيقيين مبلغاً من المال ويعد من أكثر الأنواع مقاومة.⁽¹⁾

توضح الدراسات الحضرية أن أحياء واضعي اليد تجسيد للضرر وف الحضرية القاسية وتعد بؤر لانتشار الأمراض وزيادة الأمية وتشجيع الجرائم، ويتعمق التفكك الاجتماعي ويذهب بعض الدارسين إلى أن هذه الأحياء تشكل جيوباً ريفية داخل المدن وتتمتع بقدر من الاستقرار الاجتماعي بسبب قيام روابط الجيرة والقرابة، وذلك لوجود عناصر مشتركة بين فقراء هذه الأحياء.⁽²⁾

12- جوانب وأبعاد مشكلة الإسكان:

تعد مشكلة الإسكان ذو أبعاد وجوانب متعددة اقتصادية واجتماعية وثقافية وحتى الايكولوجية.. الخ وقد لقيت اهتمام كبير من مختلف الباحثين في كل المجالات.

أ- الإسكان كمسكلة قديمة:

إن موضوع السكان ليس وليد الحاضر وإنما هو قديم قدم الإنسان لما اتخذ من الكهوف والجبال بيوتا لقضاء أوقات الراحة وبحثاً عن الهدوء والاستقرار، كما انه لم يتوانى في تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلاً لعله يجد في كنفها ما

⁽¹⁾ تشارلز ابرمز: مرجع سابق، ص 22.

⁽²⁾ السيد الحسيني مرجع سابق ص 12.

يحفظ له نوعا من الانفراد والاستقرار ويجعله قادر على بذل ما يكمن فيه من قدرات لتطوير الحياة على الأرض.⁽¹⁾

ولان فكر التطور من السمات البارزة في حياة الأفراد وأساليب الحياة المختلفة فان ما يملكه الإنسان من مسكن لم يكن في منأى عن هذا التطور الحاصل عبر المراحل التاريخية للإنسان بداية من الكهوف إلى الأكواخ المصنوعة من أغصان الأشجار وكانت هذه الأشكال عاجزة على توفير الحماية من الأخطار وباعتبار المسكن من الحاجيات الضرورية للإنسان اخذ يفكر في بناء مسكن يفر له الحماية أكثر فانتقل إلى إقامة مساكن من الطين والخشب والحجارة ومع التطور الصناعي والتكنولوجي بدأ استخدام وسائل جديدة في مجال إنشاء مساكن حديثة بمقاييس دقيقة وجمالية الهندسة المعمارية حيث أصبح يعتمد في بنائه على مواد غالية الثمن كالاسمنت المسلح والرخام والتي توفر بدورها أكثر رفاهية وحماية.

بدأت بوادر ظهور مشكلة الإسكان أول مرة من خلال البحث عن مواد البناء الغالية الثمن في تدشين المساكن والتي بدورها تفوق القدرة الشرائية لأغلبية السكان وكما زادت المساكن رفاهية وجمال كلما قلت النسبة السكانية القادرة على الحصول على هذا المسكن وقد أدى ارتفاع فاتورة انجاز المسكن اللائق أصبح أغلبية السكان يتجهون من درجات اقل رفاهية إلى درجة الرداءة بل يتعدى ذلك إلى مساكن لا تتوفر فيها ادنى شروط الحياة الكريمة وقد أدى ذلك إلى ظهور فوارق اجتماعية بين السكان فهناك من يملك بيوت فخمة واسعة وفئة أخرى تقطن في بيوت قصديرية، وقد أشارت الحفريات الحديثة على وجود أكواخ صغيرة على جوانب القصور والقلاع الفخمة وعلى سبيل المثال إن مدينة روما القديمة بنيت بالرخام في حين كان اغلب سكانها يعيشون في الأكواخ ونفس الشكل في مدن القرون الوسطى حيث عانت الطبقات الدنيا من مشكلة السكن الرديء.⁽²⁾

منذ ظهور المدن وعدد المحتاجين للسكن في تزايد مستمر وبزيادة نموها وتطورها أصبحت مشكلة الإسكان عامة وعالمية تواجه العالمين المتقدم والمتخلف مع اختلاف في درجة حدتها وقد أصبحت هذه المشكلة من كبريات المشاكل التي تواجه الدول حديثا.

(1) : حسين رشوان : مرجع سابق، ص 10.

(2) السيد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق دار المعرفة الجامعية ، القاهرة، ج2 ، 1987 ، ص 236.

ب- الإسكان كمشكلة حضرية:

إن العديد من الأبحاث والدراسات كشفت أن مشكلة الإسكان حضرية تتعلق بالدرجة الأولى بحياة المدينة كما أكدت أن مشكلة الإسكان تتفاوت حدتها في كل دولة على اعتبار مستواها الاقتصادي وعلى اعتبار كثافتها السكانية والسبب الرئيسي للمشكلة يكمن في الازدحام السكاني الذي أصبح سمة بارزة في معظم مدن العالم لما تتوفر عليها من عوامل جاذبة وما زاد في تعقيد المشكلة السكانية هو أزمة النقل وازدحام الحركة المرورية .

وبارتفاع عدد السكان في المدن يزداد الطلب على الأرض مما يسبب ارتفاع قيمتها وبالتالي يستغل ملاكها الوضع على نحو يضمن عائداً استثمارياً في بناء مساكن لاستئجارها والتي ترتفع بدورها كلما اتجهنا نحو المراكز، كما أن الهجرة الريفية الكبيرة نحو المدن ساعدت على زيادة المضاربة على الأراضي وسوء التخطيط وفي كثير من الأحيان يعتمد على نماذج مستوردة لا تتلاءم وخصوصية المجتمع وهناك نقص كبير في القوانين المنظمة لعمليات البناء والتشييد .⁽¹⁾

ت- الإسكان كمشكلة اجتماعية:

إن مشكلة الإسكان من أولى المشاكل الاجتماعية في معظم الدول ويتجلى هذا من خلال الصعوبة التي يواجهها الإداريون من أجل الوصول إلى أحوال أفضل للسكان فمشكلة الإسكان تؤثر في الأسرة أولاً وفي العلاقات الاجتماعية ، ومن جهة أخرى ويقول M bryee أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمراً حيوياً في تكوين شخصية الفرد وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية.⁽²⁾

كما أن نظافة المسكن وصيانته وتجديده يعد شرطاً ضرورياً لتحقيق ضمان الصحة الجسدية وشرطاً أساسياً لاحترام الذات والأخلاق الحميدة ، وهناك العديد من الدراسات أكدت أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين نسبة الوافيات وخاصة وافيات الأطفال وكثافة المسكن ومعدلات إشغال المساكن.

كما كشفت بعض الدراسات والتجارب الانثرومترية إحدى فروع الانثروبولوجيا التي تهتم بقياس حجم الإنسان أجريت على عدد من المدن البريطانية لأطفال

¹ :السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص: 237، 238.

² :السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص: 238.

المدارس فكانت النتيجة أن هناك ارتباط بين طول ووزن الطفل وحجم الحجرة في المنزل.⁽¹⁾

13- مفهوم إطار الحياة (le cadre de vie):⁽²⁾

هو المحيط العلمي الذي يختلف من شخص لآخر (حسب كل فرد) ويشتمل على عناصر الوسط الذي يؤثر على سلوكيات الأفراد و تصر فاتهم . هو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس مختلف نشاطاته ويضبط فيه علاقاته بالمحيط، و يضم هذا الوسط المكونات التالية:

- ✱ مكونات فيزيائية:(سكنات- تجهيزات- عناصر طبيعية...).
- ✱ مكونات فراغية:(المجالات العمومية - المجالات الخارجية - المجالات الداخلية...).
- ✱ عناصر اجتماعية:(أشخاص من مختلف الفئات والأعمار - علاقات اجتماعية...).
- ✱ عوامل بيئية:(المحيط البيئي- التهوية - الإضاءة...).

14- تدهور إطار الحياة (degradation de cadre de vie):⁽³⁾

هو ذلك التغيير والتقهقر التدريجي للمجال العمراني بأكمله أو جزء منه من الأحسن إلى الأسوأ حيث ينتج عنه فقدان لقيمته وخصائصه ويؤثر سلباً على ممارسة الحياة فيه.

وهذا التدهور له مسببات أساسية: إما ناتج عن الفعل الإنساني (الإهمال و سوء التسيير، سوء التخطيط، نقص الوعي، غياب التهيئة بمختلف أنواعها). وإما من مسببات طبيعية و أهم الجوانب التي يمسه هذا التدهور هي:

- ✱ الفضاء الخارجي.
- ✱ المحيط البيئي.
- ✱ المناطق الحرة:(الساحات - الأرصفة - ممرات المشاة - الطرق - العقارات الغير مبنية) .
- ✱ المساحات الخضراء.
- ✱ المناطق المشجرة.

⁽¹⁾ نفس المرجع ص 240 .

⁽²⁾ : بوقاعة فاتح و قارح جميل: مذكرة مهندس دولة، التحسين الحضري، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي 2008. ص:03.

⁽³⁾ : بوقاعة فاتح و قارح جميل، مرجع سابق ص: 3.

15- تحسين إطار الحياة (amelioration de cadre de vie):⁽¹⁾

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

- ✿ تحسين الإطار الفيزيائي للسكان.
- ✿ تشجيع الاتصال بين الأفراد, و تقوية العلاقة بينهم.
- ✿ إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي.

خلاصة:

تظهر أهمية المسكن من خلال كونه من الضروريات التي يجب توفيرها وكحق من الحقوق المتعارف عليه عالميا وكونه أيضا من الوسائل التي تضبط الاستقرار الاجتماعي ومن أجل ذلك يجب البحث عن أساليب وسياسات ناجحة من شأنها توفير المسكن اللائق لكل الفئات.

⁽¹⁾: بوقاعة فاتح و قارح جميل، مرجع سابق، ص: 3.

المبحث الثاني

السياسات العامة للسكن وكيفية تخطيطه وأشكال

تمويله في الجزائر

تمهيد:

في مجال دعم السكن يتم الاعتماد على مناهج وسياسات من شأنها تنفيذ البرامج وتطبيق المخططات بطريقة تنظيمية والسهرة على السير الحسن لبرامج امتصاص الطلبات بطريقة تكفل وتضمن الأخذ بعين الاعتبار جميع الفئات .
من اجل الوصول إلى سياسات ناجحة لا بد من التعرف على ما سبق من أمثالها من اجل الوقوف على بعض الإضافات التي لا بد منها.

1- مفهوم السياسة السكنية:

هي عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبنية والموضوعة من طرف الدولة والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل واليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.

توجه السياسة السكنية لمحاربة المفروقات الاجتماعية حيث تترجم في الواقع حق الحصول على السكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من اجل تحقيق العدالة الاجتماعية.⁽¹⁾

توجه السياسة السكنية من اجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى الوطن عن طريق تشجيع السكنات الريفية للحد من الهجرة والتوزيع الجيد للكثافة السكانية على مستوى القطاع الحضري.

2- أهداف السياسة السكنية:

إن الأهداف الأساسية للسياسة السكنية تكمن في إرضاء الحاجات من خلال الموازنة بين العرض والطلب من جهة وتوفير فرص الشغل من جهة أخرى ولعل من اكبر التحديات والأهداف المسطر هو القضاء على هاجس تتخبط فيه معظم الدول إلا وهو مشكل الإسكان أو بمعنى آخر إمكانية توفير سكن لجميع العائلات التي تعاني من مشكل في السكن من كل المستويات بحيث يرضي جميع الشرائح ويوازي القدرة الشرائية لكل مواطن بشروط واضحة وسهلة، إضافة إلى ذلك يجب أن تكون هذه السياسة تنمائية والتطور الذي يعرفه الوطن وكذا النظام المتبع فيه.⁽²⁾

⁽¹⁾ : دحدوح فاطيمة، مرجع سابق ، ص:71.

⁽²⁾ : نفس المرجع ، ص: 71، 72 .

أ- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ انه مرتبط ارتباطا وثيق بالنشاط الاقتصادي ويتمثل أساسا هذا الارتباط في تمويل نشاطات البناء وشراء المساكن والتجهيزات المتعلقة بالسكن إضافة إلى الضريبة المفروضة على المشاريع والإعفاءات المقدمة, ومنه فان السياسة السكنية عليها مراعاة هذا الارتباط بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى من خلال مجموعة من الآليات والأدوات تتمثل أساسا في القوانين والمراسيم التنفيذية, خلق مؤسسات مختصة, الضرائب والإعانات ..الخ, والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وتشجيع الاستثمار ..الخ, وكلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تطوير قطاع السكن الذي يساهم بدوره في إنعاش بقية القطاعات من خلال تخفيض البطالة وزيادة النمو الاقتصادي.

ب- الأهداف الاجتماعية:

يؤثر السكن تأثيرا مباشرا على سلوك الأفراد حيث أن حرمانه منه يؤدي به إلى اتخاذ سلوك سلبي على كل الأعمال التي يقوم بها وضعف مردوديته , ومنه فان من واجبات السياسة السكنية مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد وذلك من خلال الآليات والوسائل المتعلقة بالأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاجتماعية ومدى قدرته المادية من أجل الحصول على مسكن وذلك بعدة أشكال منها الإعانات المباشرة وغير المباشرة للعائلات أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكن الاجتماعي وتوزيعها مجانا على الطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم .

وبالتالي فان من أهداف السياسة السكنية هو إزالة الفوارق الاجتماعية والقضاء على الطبقة وتحقيق الرفاهية للجميع وإمكانيات الحصول على مسكن لكل الطبقات ولكن بأشكال مختلفة.

3- مشاكل السياسة السكنية:

تعاني السياسة السكنية رغم أهميتها واعتمادها على مجموعة من الآليات والقوانين إلا انه تعاني من مجموعة من العراقيل التي تحول دون السير الحسن للبرامج المخطط لها ومن أهمها:⁽¹⁾

¹): M/C Ben arbia.m atmani et autres, OP cit , p 69 , 70, 71.

أ- مشكل الاحتياطات العقارية:

تواجه مختلف المؤسسات والهيئات المشرفة على انجاز المشاريع السكنية مشكلة الاحتياطات العقارية وتجد نفسها تتخبط في مجموعة من العراقيل أهمها:

• الصراع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية وانجاز السكن بين مختلف

الوزارات كوزارة السكن والفلاحة.

• إشكالية تحديد قواعد نزع الملكية من حيث غموض قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكم من جهة أخرى , والملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها في انجاز السكنات وإعطاء الأولوية للبناء العمومي الموجه للكراء أو البيع وكذلك السكنات الفردية المجمعة تحت شكل عمارة.

• مشكل ندرة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في المناطق الحضرية, ومع تزايد السكان وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد الأمر تعقيد.

ب- مشكل التمويل:

عملية تمويل السكن تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظر لأهميته الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في انجاز السكنات, غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية في تحقيق الهدف المرجوة منها, وانعدام أو قلّة مصادر التمويل من شأنه أن يعيق انجاز المشاريع في أجالها المحددة مما يطرح العديد من المشاكل في أوساط السكان.

ت- مشكل ندرة المواد الولية للبناء:

أن إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة وبأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تتركز عليها السياسة غير أن مشكلة ندرة هذه المواد والمضاربة عليها يبقى العائق الأكبر لما تصبو إليه هذه السياسة لتحقيق الأهداف المرجوة.

ث- مشكلة تنظيم المهن أو الوظائف:

ويقصد بها جميع المهن التي لها علاقة بقطاع السكن و التهيئة العمرانية مثل المقاولين, الخواص, المهندسين المعماريين... الخ التي من شأنها أن تخلق بعض المشاكل والتلاعبات وتجنباً لذلك يجب أن يكون تدخلها في إطار تشريعي منظم ومتكامل.

ج- مشكل الإجراءات الإدارية:

نظرا لحساسية مشكلة السكن كونه حقا من حقوق الأفراد يجب أن يكون تدخل الدولة بشكل منظم وصارم تجنباً للمعوقات الإدارية من جهة وتسهيل لجميع المعاملات الإدارية ومن جهة أخرى يجب فرض رقابة إدارية على جميع المتعاملون والمساهمون في عملية انجاز المشاريع تفاديا للمضاربة والبيروقراطية لذلك فلن هذه السياسة لا بد أن تكون واضحة وخاضعة لقوانين مدروسة وتجنب للثغرات التي من شأنها السماح بتمرير بعض التجاوزات.

4- الإجراءات التي تسيير السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في سياستها على مجموعة من أدوات ووسائل التدخل في السوق السكني تختلف من دولة إلى أخرى حسب النظام المتبع أو مدى تقدمها ومن بينها ما يلي:⁽¹⁾

أ- القوانين والمراسيم:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث المبكية والتمويل، التوزيع، الحيازة... الخ، وعليه تعتبر هذه القوانين والمراسيم كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار المواضيع الاقتصادية والاجتماعية للبلد ومدى إمكانياته في توفير السكن والتي تهدف أساسا إلى القضاء على مشكل السكن.

ب- خلق مؤسسات مختصة ذات طابع اجتماعي:

من خلال استعمالها في رسم سياستها السكنية بهدف تخفيف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى بحيث تتولى هذه المؤسسات الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات وتمويلها وبيعها وتوزيعها ونجد أمثلة في ذلك في الجزائر منها (ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI, وكالة تطوير وتحسين السكن AAdI , مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF ...).

ت- الضرائب المفروضة والإعانات المقدمة:

✻ الضرائب:

تستعمل عادة كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد وكمورد للخزينة أما فيما يتعلق بالسياسة السكنية فهي تلعب دورا هام في ذلك فمثلا عن طريق تخفيض هذه الضرائب على

¹⁾: JEAN PAUL LACAZE . les politique du logement . étude Flammarion paris France .1997. p 28. 29.

العقارات أو كل ما يتعلق بانجاز السكنات من شأنه أن يخفض من تكلفة انجازها ومن ثم زيادة عرض السكنات في السوق والذي يؤثر إيجابا على القدرة الشرائية للعائلات.

• الإعانات:

تعد الإعانات المالية التي تقدمها الدولة للحصول على السكن من الوسائل الهامة في السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وهذه الإعانات لها شكلان:

- **إعانة مالية مباشرة:** تقدم مباشرة للمعني لشراء مسكن حيث يتم تقدير قيمة المسكن ونسبة مساهمة الدولة في ذلك المبلغ وما عليه إلا إكمال باقي المبلغ لشراء المسكن.
- **إعانة مالية غير مباشرة:** تقدم للإفراد ذو الدخل الضعيف بصفة غير مباشرة من اجل الرفع من قدرتهم الشرائية من اجل الحيازة على سكن بصفة الملكية أو الكراء .

5- السياسة الوطنية في إنتاج السكن ومواجهة الأزمة:

أ- قطاع السكن غداة الاستقلال:

في هذه المرحلة كان الاقتصاد الجزائري قتيبا حيث عرف نوعا من التذبذب على الصعيد الاجتماعي و السياسي، و من هنا كان لا بد على السلطات أن تتدارك الأمر و أن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار و قامت بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة كالفلاحة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات و التجارة الداخلية و الخارجية.⁽¹⁾

و أمام هذه الوضعية فإن انخفاض الإنتاج الوطني الجزائري كان أمرا حتميا و هو ما يفسر انخفاض الموارد النقدية التي انتقلت من 64 % سنة 1962 إلى 53 % سنة 1963 و من هنا استدعت الضرورة بالسلطات الجزائرية لتكثيف جهودها و العمل على إنشاء عدّة مشاريع إنمائية في جميع المجالات، السياسية و الاقتصادية والاجتماعية و المالية و النقدية و هذا في إطار إيجاد الحلول للأزمة لإنعاش الاقتصاد الوطني من جهة و لسد الفراغ الذي تركته المنظمات المالية الفرنسية من جهة أخرى.

¹ صلاح الدين عمراوي : مذكرة ماجستير، السياسة السكنية في الجزائر، جامعة باتنة كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، السنة 2008 /2009، ص : 29،30.

- و نذكر من أهمها:⁽¹⁾

- إنشاء البنك المركزي الجزائري بموجب القانون الصادر يوم 13 ديسمبر 1962، و الذي اتبعه إصدار للعملة الوطنية " الدينار الجزائري " بموجب القانون الصادر يوم 10 أفريل 1964، مما جعل السلطات الجزائرية تستعيد سلطتها النقدية الداخلية.
- انفصال الخزينة العمومية الجزائرية من الخزينة العمومية الفرنسية مع نهاية سنة 1962.
- قطع جميع العلاقات التي تربط السوق الجزائرية بالهيئات المالية الفرنسية.
- مراقبة التجارة الخارجية حسب المرسوم الصادر يوم 16 ماي 1963.
- إنشاء الصندوق الوطني للتنمية بموجب القانون الصادر يوم 7 ماي 1963.
- إنشاء الصندوق الجزائري للتأمين و إعادة التأمين.
- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب القانون الصادر يوم 10 أوت 1964.

أما مجال قطاع السكن لقي هو كذلك اهتمام السلطات الجزائرية و ذلك حتى سنة 1965 عن طريق خلق أو تكوين لجنة للسكن أسندت رئاستها إلى وزارة الأشغال العمومية و البناء و التي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهملة سابقا و التي لم تكمل عملية إنجازها بعد و التي تتراوح بين 38000 سكن حضري و 4000 سكن ريفي و يتراوح معدل إتمامها بين 3 % و 65 % و فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية.

✦ أولا: أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966:

عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقر الجزائريون في السكنات التي تركها الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظنا منها أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من

¹: Rachid HAMIDOU, le logement un défi , OPU, Alger, 1988, p30.

المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة.⁽¹⁾

- و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في:⁽²⁾

✽ برامج سكنات من نوع هياكل

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها إسم " هياكل les carcasses ".

- هذه البرامج قدرت ب 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

✽ برامج سكنات نظام الرهن العقاري

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري " FDH " و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.

- هذه البرامج قدرت ب 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

✽ برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط:

بعد الاستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM "، التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

¹⁾ Rachid HAMIDOU, OP Cit, P 30.

²⁾ صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق، ص: 30 ، 31.

- قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

ب- السياسة السكنية المتبعة خلال مخططات التنمية:

① المخطط الثلاثي 1967-1969:

أعطى انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك من اجل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي.⁽¹⁾

- أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له من خلال ما يلي:⁽²⁾
* إتمام السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع الكراء أو هياكل و قدرت بحوالي 38000 سكن .

* تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات و يشمل إنجاز 10500 سكن.

* تخصيص برنامج سكني خاص بهذه الفترة يشمل إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق.

② مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973

يتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية و الثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن و إرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية و حتى ميدان النشاطات الرياضية و الثقافية و الإعلام.⁽³⁾

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضى قطاع السكن بنسبة 5,5 % مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، و على الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو

¹:LABOUSSINE Qasmi, Crise de l'habitat et perspective de Co-développement avec les pays de Maghreb, édition Punblised, Paris, France, 1987, P40.

²: Rachid HAMIDOU, OP Cit, P 3.

³: صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق، ص: 35.

الاستثمار في هذا المجال غير أنه لو قورنت هذه النسبة إلى باقي النسب الأخرى الخاصة بالتجهيزات الاجتماعية للاحظنا أنها مرتفعة نسبيا و هذا دليل على الأهمية التي أعطيت لمجال الاستثمار في مجال إنجاز السكنات من خلال هذا المخطط.⁽¹⁾

③ المخطط الرباعي الثاني (1974 – 1977)

- تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع للتصدير و ذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.⁽²⁾

- فيما يخص قطاع السكن، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات، و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5 % بعد ما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول.⁽³⁾

- و من الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني، تدهور معدل شغل السكنات الحضرية، و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها، النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي، و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات، و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها.⁽⁴⁾

④ المخططين الخماسيين (1980-1989)

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1984/1980) و (1989/1985) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و

¹: Rachid HAMIDOU, OP Cit, P 35, 36.

²: صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق، ص: 39.

³: نفس المرجع، ص: 39 .

⁴: Rachid HAMIDOU, OP Cit, P ,40 .

البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة وذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي: (1)

1- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.

2- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات.

3- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، إن بلغت حصته نحو 42 % و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة (حوالي 49 %)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % و الذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبيد الأراضي المخصصة للفلاحة. (2)

إضافة إلى ذلك ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ. (3)

¹ : محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص 60 .

² : محمد بلقاسم حسن بهلول، مرجع سابق، ص 195.

³ : معمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، بحث لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، الجزائر، 2002/2003، ص 4.

ت - حالة قطاع السكن بعد مخططات التنمية:

- تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، وقد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989.⁽¹⁾

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 إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض، و الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام و الازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986، غير أن مجهود الدولة لم يسفر 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 على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في الثابتات و ما أعقبه من ازدهار عقاري.

و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن، فإنما 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 و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر، و عليه فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة أخرى.⁽²⁾

- فمنذ سنة 1989 لجأت 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 الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن،

¹ : المجلس الاقتصادي و الاجتماعي، لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة أكتوبر 1995، ص 4.

² : معمري يمينة، مرجع سابق، ص 5.

ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي خيرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به.⁽¹⁾

❶ مرحلة 1990-1994 :

- ❖ قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات ، على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:²
- ❖ إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز ، المعمار ، التحسين الحضري و الإنجاز .
- ❖ خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة) أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن ، و كل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.
- ❖ إعادة الاعتبار أو خلق " سوق رهن " تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مدا خيل و حاجيات العائلات .
- ❖ تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته ، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن .
- ❖ تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريقة خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص .
- ❖ تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية .
- ❖ القضاء على السكنات القصديرية أو المزريية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن .
- ❖ العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات ، حجم الطلب عليها ... إلخ

¹ : عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ، ص 36.

² : صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق، ص: 54،55.

❷ مرحلة 1995 – 2000 :⁽¹⁾

❖ تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن ، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، و لعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل ، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود .

❖ و عليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي و السكنات التساهمية و الأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة ما هي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن، أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد ، فيعود إلى عدة أسباب سنتعرض إليها بالتفصيل من سياق البحث .

❖ كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

❸ مرحلة 2001 – 2003 :

لعل أهم ما ميز هذه المرحلة الحديثة (2001 – 2003) في قطاع السكن هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الأنماط السكنية الأخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و ما زال يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة إلى كبح زمام أزمة سكن عرفتها الجزائر على مدار سنوات .⁽²⁾

¹ : صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق، ص: 62.

² : صلاح الدين عمراوي ، مرجع سابق ص: 73.

6- عملية التخطيط للسكن: (1)

أ- مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال ومفاهيم، وقد يختلف باختلاف الأبعاد التي تتخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات للمواطن في شكل برامج ومشاريع. ويرتكز مفهوم التخطيط على العناصر التالية:

- التخطيط الاجتماعي: ويشمل مجالات السكن وتخطيط الخدمات والمرافق العامة والصحة.. الخ.
- التخطيط الاقتصادي: يركز على النشاط الاقتصادي، الزراعي والسياحي وغيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.
- التخطيط الفيزيائي: هو عبارة عن تجسيد للتخطيط الاقتصادي والاجتماعي وهو ما يسمى بالتخطيط المكاني والعمراني.

ب- المراحل التي مر بها التخطيط السكني:

• التخطيط السكني على مستوى المدينة:

عبر المخطط الأمريكي " اولمستد OLMESTED " عن مفهوم تخطيط المدينة انه عملية تنمية ارض المدينة- حيث يشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة و العامة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع وامتدادات المشاريع العامة والمنشآت الأخرى ويحضر على أساس إجراء بحوث ودراسات شاملة لاستعمالات الأرض والأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه نمو السكان مستقبلا والصناعات والإعمال والأنشطة الأخرى.

لقد كان حجم المدينة قبل الثورة الصناعية متواضعا لبدائية الوسائل المستعملة في ذلك الحين وفي جميع المرافق والمنشآت حيث انه لم يكن تخطيط المدن بحاجة إلى دراسة معقدة حيث كان يطلق عليه التخطيط المحلي أو تخطيط المدينة.

• التخطيط السكني على المستوى الإقليمي:

لقد كان من آثار الثورة الصناعية زيادة كثافة السكان في المدن وقد نمت هذه المعدلات بمستويات تفوق معدلات نمو السكان وكنتيجة لذلك كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية جراء تركيز الصناعات بها دون توجيه أو تخطيط وانتشار الأحياء غير

(1) بحدوح فاطيمة، مرجع سابق، ص : 76، 75.

الصالحة للسكن واختلال التوازن بين المدن والقرى المحيطة بها والهجرة المستمرة من الريف إلى المدينة، من أجل ذلك استحال حل المشاكل بتخطيط المدينة فقط بل وجب أن يشمل هذا التخطيط مساحة كبيرة تفوق مساحة المدينة نفسها وهي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها وتشمل القرى والتجمعات السكنية المحيطة بها وتسمى هذه المساحة بالإقليم.

✻ التخطيط السكني على المستوى الوطني:

أدى التطور التكنولوجي والصناعي السريع إلى التقسيم الواسع للعمل وكثرة التخطيطات الدقيقة والإنتاج الكبير مما استلزم إنشاء كثير من المؤسسات من جامعات ومعاهد ومؤسسات البحث لتخرج الأخصائيين في مختلف المهن والتخصصات وذلك سعياً لأيجاد الحلول بشكل منظم والتنسيق بين مختلف الميادين الصناعية والزراعية والخدمات ومختلف الهياكل القاعدية، كل ذلك استوجب التفكير في وضع مخططات وطنية تتولى التنسيق والتسيير.

7- تمويل السكن:⁽¹⁾

يحتاج قطاع السكن، كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن.

أ- مفهوم التمويل:

التمويل السكني عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، وارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

ب- أشكال التمويل:

أولاً: القروض:

✻ القروض قصيرة الأجل:

هي التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وتسمى في هذه الحالة وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها

⁽¹⁾حواشين ابتسام: مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير بعنوان السياسة السكنية في الجزائر. كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 2003.

متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة.

• القروض طويلة الأجل:

هي تلك القروض التي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ).

• التمويل العام:

و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الأزرمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6 % - و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يخالف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

• التمويل الخاص:

و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

• التمويل التعاوني:

يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات غير أنه وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية بصفة عامة فإنه يعتبر حديثا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل.

ت- مصادر التمويل:

• المصادر الداخلية للتمويل

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقترضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات

المتخذة من أجل الحصول على أي قرض, ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

✱ المصادر الخارجية للتمويل

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن, ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل, و لم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة, بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن, التربية, التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

8- دعم السكن:

تعريف الدعم:⁽¹⁾

هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة, يخصص لعمليات البناء أو للمركبي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع, بهدف تشجيع الاستثمار.

✱ أقسامه: ينقسم نظام الدعم إلى ستة أنواع:

✱ تخفيض في سعر بيع الأرض.

✱ مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة.

✱ مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء.

✱ إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه.

✱ تخفيض نسبة فوائد البنوك.

- تخفيض الرسم على القيمة المضافة (TVA) المفروضة على عملية البناء

✱ توزيعه: تخصص الدولة سنويا ما يقارب 130 مليار دج كدعم للسكن بنسبة 3 %

من إجمالي ميزانية الدولة و يتوزع دعم الدولة في الجزائر كالتالي:

¹: لمياء بولجر, السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة, مذكرة ماجستير, جامعة قسنطينة, كلية علوم الأرض, 2005, 2006, ص 9,8.

جدول رقم 3 توزيع الدعم على البرامج الوطنية (x 10⁶ دينار سنة 2002) .⁽¹⁾

الصيغة	القضاء على السكن القصديري	الاجتماعي الإيجاري	الاجتماعي التساهمي	البيع بالإيجار	البناء الذاتي	الترقوي	المجموع دج
قيمة الدعم	3000	16000	30300	78000	1800	900	130000
نسبة الدعم	2.31	12.3	23.3	60	1.38	0.26	% 100

9- تدخلات الصندوق الوطني للسكن ومهامه في دعم السكن:

أ- التعريف به:

يعتبر أول مؤسسة تم إنشائها في الجزائر من اجل تسيير المساعدات المالية المقدمة للأفراد من اجل اقتناء سكن انشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91- 144 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.⁽²⁾

إن الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري نشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91- 145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 111 المؤرخ في 18 ماي 1994.⁽³⁾

ب- مهامه:⁽⁴⁾

- تسيير المساهمات والإعانات المقدمة من طرف الدولة لاسيما فيما يخص الإيجار وامتصاص السكن غير الأئق وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانة وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية وتجديدها.
- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع المعمول به.
- اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي.

¹ : لمياء بولجمر, نفس المرجع ص 9 .

² : مقال للأستاذة بوسنة إيمان قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. جامعة محمد خيضر بسكرة. مجلة المفكر . العدد 11 . ص : 382.

³ : موقع وزارة السكن والعمران والمدينةة www.Mhuv.gov.dz . تاريخ الدخول 12 مارس

2016.

⁴ : نفس المرجع.

- انجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن وتقديم خبرته الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وتشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من اجل ترقية السكن وتطويره.

ت- مستوى الإعانة:⁽¹⁾

يحدد مستوى الإعانة حسب دخل الأسر ويقصد به دخل المستفيد إضافة إلى دخل الزوجة:

جدول رقم 4 : مستويات الإعانة المقدمة من الصندوق حسب الدخل:

الفئات	المدخيل دج	مبلغ المساعدة دج
الأولى	اقل من 2.5 الأجر الوطني المضمون	500.000
الثانية	اكبر من 2.5 الأجر الوطني المضمون واقل من 4 مرات الأجر المضمون	450.000
الثالثة	اكبر من أربع مرات الدخل المضمون واقل خمس مرات الأجر الوطني المضمون	400.000

10- التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري:²

✦ الأملاك المعنية بالتنازل:

كل السكنات العمومية الإيجارية والمحلات التجارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

② السكنات الغير المعنية من التنازل:

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية (ولاية، البلدية).
- السكنات المنجزة من أجل تسيير مصالح الهيئات العمومية التابعة للدولة (المادة 112 من قانون المالية سنة 1992).
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

③ المستفيدين من هذه العملية:

- كل الأشخاص الطبيعية ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري (الشاعلين الشرعيين) الذين لم يستفيدون من:
- شراء ملك عقاري من الدولة.
- إعانة مالية من الدولة مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن)

¹: مقال الأستاذة بوسته إيمان . مرجع سابق. ص: 386. 387.

²: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة. نفس المرجع.

ثمن التنازل:

تقيم ثمن التنازل من طرف مفتشيه أملاك الدولة المخصصة إقليميا وفق القاعدة التالية:

- ثمن التنازل = (مساحة المسكن x 12000 دج / متر مربع x معامل المنطقة x معامل المنطقة الفرعية x نسبة القدم.
- خصم مبلغ بدل المدفوع من طرف طالب الاقتناء منذ تاريخ شغل السكن موضوع التنازل.

4) كيفيات الدفع:

يدفع ثمن التنازل إما فورا أو بالتقسيط في أجل أقصاه 20 سنة حسب صيغة الدفع.

✳ الامتيازات:

- ✳ تطبيق نسبة تخفيض تقدر بـ 10% من ثمن التنازل في حالة الدفع الفوري.
- ✳ احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن، كما هو مبين في شهادة استيفاء الإيجار المسلمة من طرف الهيئة المسيرة.
- ✳ تعويض مبلغ الضمان في حالة الدفع بصيغة الدفع الفوري.
- ✳ دفع أولى بنسبة 5% من ثمن التنازل، يتضمن مبلغ الضمان المدفوع.
- ✳ تخفيض في مبلغ التنازل قدره: 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (03) سنوات أو تساويها و 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (03) سنوات أو تقل عن خمس (05) سنوات أو تساويها.
- ✳ يخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 1% في السنة.

خلاصة:

من خلال ما سبق يتبين أن الدولة الجزائرية اعتمدت على العديد من السياسات وبأشكال مختلفة على عدة فترات تختلف عن بعضها البعض بداية بالمخطط الثلاثي ثم الرباعي وحتى الخماسي وأخيرا ما بعد المخططات و يجدر الإشارة إلى أن هذه الفترات كان يتخللها بعض الركود جراء تأثيرها بظروف البلاد . كذلك الذي تم الإشارة في هذا المبحث إلى التخطيط السكني والذي بدوره قد مر بالعديد من المراحل بداية بالتخطيط على مستوى المدينة فالمستوى الإقليمي وأخيرا المستوى الوطني. كما يحتوي هذا المبحث على نظرة عامة عن التمويل السكني والذي يكون على عدة أشكال وكذلك الدعم المقدم في مجال السكن ففيه العديد من الأشكال .

المبحث الثالث

خصائص السكن الجماعي المدعم و الترقية العقارية في

الجزائر

تمهيد:

السكن المدعم ينجز من طرف مرقي عقاري وفقا لمعايير تقنية وشروط مالية محددة موجه لفائدة مستفيدين مؤهلين للحصول على إعانة من الدولة هذا النوع من السكن موجه لفائدة ذوي الدخل المتوسط. والاستفادة منه يرتكز على مساهمة فردية وقرض ميسر وإعانة مباشرة، تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف الجماعي، خاصة في المناطق الحضرية و تعتبر العمليات الترقية عمليات تجارية.

❶ الترقية العقارية في الجزائر:

أ- مفاهيم خاصة بالترقية العقارية في التشريع الجزائري:⁽¹⁾

❖ الترقية العقارية:

مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

❖ المرقي العقاري:

كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها. الذي يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة وتكون هذه المشاريع موجهة للاستعمال السكني و المهني.

❖ المشروع العقاري:

مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة و الإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع او الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

❖ أرضية البناء:

وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية للتهيئة.

❖ الإتمام الكامل للمشروع :

رفع التحفظات التي تم إبدائها على اثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

¹: الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 6 مارس 2011، الفرع الأول من الفصل الأول من أحكام القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر.

✧ المقاول:

كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا ومؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

✧ الاستلام المؤقت:

هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

✧ عقد البيع:

يكون عقد بيع على التصاميم لبناية او جزء من بناية في طور الانجاز يكرس تحويل حقوق الأرض أو ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال في المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدمت الأشغال.

يمكن فسخ العقد من احد الطرفين بشرط أن يكون بالتراضي وان كان من صاحب الحق أو المكتتب فهو ملزم بدفع 15% من مبلغ التسبيق المدفوع وان كان من المرقى العقاري فلا يكون إلا في حالة عدم احترام المكتتب للالتزامات المتفق عليها وبعد اعدارين يبلغانه عن طريق محضر قضائي.

يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاث أشهر من الاستلام المؤقت للبناية أو جزء منها بإعداد عقد البيع أمام موثق مقابل التسديد الكلي لمبلغ البيع.

في حين انه لا يمكن في عقد البيع على التصاميم حيازة بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون.

✧ عقد حفظ الحق:

وهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري تسليم العقار المقرر بنائه لصاحبه فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير يودع في حساب هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.

ب- واجبات المرقى العقاري :

يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري. على المرقى العقاري أن يلتزم بدفتري شروط :

✧ الأول : دفتري الشروط المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكن المدعم.

✻ الثاني : دفتر الشروط المتضمن التزام المرقى العقارى بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و الشروط المالية و شروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة.

كما أن المرقى العقارى ملزم باللجوء إلى موثق لإعداد عقود البيع على المخطط مع المستفيدين في أجل أقصاه 3 ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة.

أجـال إنجاز السكنات الترقية المدعمة فى الجزائر حددت السلطات العمومية أجل 18 شهرا كأجل إنجاز هذا النوع من السكنات مع مدة تأخير لا تتجاوز 6 ستة أشهر.

ت- واجبات المكتب أو صاحب الحق :

يتعين على المكتب فى مشروع عقارى احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التى تقع على عاتقه والحفاظ على العقار الذى يملكه.

يتعين على عليه أيضا دفع تسبيق نقدي للمرقى العقارى لا يتجاوز 20% من السعر التقديرى للعقار كما تم الاتفاق عليه.

ث- الإطار القانونى المنضم لعمل المرقى العقارى:

قانون رقم 11 - 04 مؤرخ فى 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية.

يلغى هذا القانون أحكام المرسوم رقم 93 - 03 المؤرخ فى أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقارى وكذلك يلغى أحكام الأمر 76 - 92 المؤرخ فى 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقارى.

✻ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى نشاط الترقية العقارية:⁽¹⁾

أ- التعريف به:

انشأ بموجب المرسوم التشريعى رقم 93 - 01 المؤرخ فى 19 يناير 1993 توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التى يلتزم بها المرقون العقارين عند الاكتتاب.

ب- مهامه:

جاء فى القانون يلزم كل مرقى عقارى الذى يشرع فى إنجاز المشروع من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يلى:

¹ : الفصل الرابع من أحكام القانون رقم 11 - 04 مؤرخ فى 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية فى الجزائر.

• تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

• إتمام الأشغال.

• تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

③ الفاعلون في إنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم في الجزائر:

يتكفل بإنتاج وترقية السكن الجماعي في الجزائر العديد من المؤسسات العمومية

والخاصة ومن أهمها: (1)

أ- المؤسسات العمومية للترقية:

✱ الجماعات المحلية:

لقد لعبت الجماعات المحلية دور كبير في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك باسهم لإنشاء التعاونيات العقارية.

✱ ديوان الترقية والتسيير العقاري: (OPGI)

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقارية مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير.

✱ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: (ENPI)

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من اجل تسيير المساهمات الخاصة بالدولة ، تأخذ بعاعتها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الدين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي ولا السكن التساهمي، ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

✱ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: (AADL)

تعتبر مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير.

¹ : عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة باتنة ، كلية العلوم القانونية 2009، 2010، ص 28. 29. 30. 31. 32.33.

ب- المؤسسات الخاصة بالترقية العقارية:

المرفقي العقاري:⁽¹⁾

كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها.

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة وتكون هذه المشاريع موجهة للاستعمال السكني و المهني.

4 أهم الصيغ المعتمدة في السكن الجماعي المدعم:

1 السكن الترقوي المدعم والسكن الاجتماعي التساهمي:

✧ السكن التساهمي سابقا:

أ- مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي LSP :

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي للأسرة ويستهدف عرض السكن المدعوم، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة، وهو برنامج اعد من طرف الدولة ليستفيد منه الذين هم بحاجة له، وسمي بسكن اجتماعي لأن له شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن، وهي صيغة تستفيد منها عدة فئات ذات الدخل المتوسط عن طريق المرفقين العقاريين و المتعاملين العموميين أو الخواص وهذا على أساس المزايا المالية و الجبائية التي تمنحها الدولة.

ب- شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي :

- ✧ كل مواطن لم يستفد من سكن اجتماعي.
- ✧ كل مواطن لم يستفد ولا يملك قطعة ارض أو سكن.
- ✧ كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

¹ : أحكام القانون رقم 11-04. مرجع سابق.

❖ وسمي تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يسهمان في بناء هذا السكن تساهم الدولة بهبة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن وتهب لهم حسب الدخل الشهري العائلي الدخل حتى 72.000 دج الدعم 700.000 دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي.

ت- نوع الإعانة:

❖ الإعانة المباشرة للدولة :

هي إعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى (إعانة للحصول على ملكية) مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر. يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) لشراء سكن لدى المرقي، او بناء سكن، او بناء سكن ريفي بـ700.000.00 دينار⁽¹⁾.

❖ إعانات غير المباشرة:

❖ تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين لسكن من هذه الصيغة، ويتعلق الأمر ب:

❖ تخفيض 80 بالمائة من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أبريل 2003).

❖ إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG وعلى أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 مارس 2006).

❖ إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الإشهار.

ملاحظة:

هذه الصيغة من السكن وهي السكن التساهمي تما استبدالها بصيغة السكن الترقوي المدعم سنة 2010 ويجب الإشارة إلى أنها تخضع لنفس أحكام الترقوي المدعم فيما يخص سعر البيع والانجاز والرقابة.

¹: الجريدة الرسمية , العدد 58 , الصادرة 7 أكتوبر 2010 , مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010 , يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي السكن وكيفيات منحها , المادة 3.

✦ السكن الترقوي المدعم LPA:

أ- مفهوم السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم انجازه من متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة.⁽¹⁾

شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:

يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم كل من:⁽²⁾

- ✦ لا يحوز على ملكية عقار مخصص للسكن.
 - ✦ لا يملك قطة ارض مخصصة للبناء.
 - ✦ من لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار.
 - ✦ من لم يستفد من إعانة من الدولة لشراء أو بناء أو توسيع سكن.
- وتنطبق هذه الشروط على زوجة أو زوج صاحب الطلب .
- ب- نوع الإعانة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على سكن ترقوي مدعم:⁽³⁾

✦ 700.000دينار : عندما يكون الدخل يفوق مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و اقل أربع مرات من هذا الأجر.

✦ 400.000دينار: عندما يتجاوز الدخل أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و اقل من ست مرات هذا الأجر.

و يمثل هذا السقف دخل المستفيد وزوجه.

ويمكن إدماج هذه الإعانة مع القرض الميسر المنخفض الفائدة. وتم تحديد نسبة الفائدة عن القرض بواجد بالمائة بالنسبة لهذه الفئة من المستفيدين .

ت- الجهات المسؤولة عن انجاز ومتابعة سير السكن الترقوي المدعم:

يتم انجاز السكن الترقوي المدعم عن طريق مؤسسة عقارية خاصة أو عمومية يتم اختيارهم أو يتقدمون بطلب انجاز إلى السلطات المعنية والتي بدورها تتولى مهمة الرقابة والتنسيق بين المرقيين العقاريين وطالبي السكن.⁽⁴⁾

1: الجريدة الرسمية, مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010 , مرجع سابق , المادة 2.

2: نفس المرجع , المادة 4.

3: الجريدة الرسمية, مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010 , مرجع سابق , المادة 3.

4: الجريدة الرسمية, مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010 , مرجع سابق , المادة 2.

ث- أسعار الحصول على سكن ترقوي مدعم:⁽¹⁾

- ✳ يجب أن يعبر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتر المربع القابل للسكن باحتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية. يشمل مجمل الخدمات وأعباء المرقى العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما، في حالة جيدة للسكن. وكذا مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.
- ✳ يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة.
- ✳ يعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن يقترحه المرقى العقاري قم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائيا وهو بمثابة تعهد المرقى العقاري.
- ✳ يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم.
- ✳ ينبغي على المرقى العقاري قبل بدأ الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.
- ✳ ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

✳ السكن العمومي الايجاري LPL:

أ- مفهوم السكن العمومي الايجاري:

البيع بالإيجار:

يتمثل هذا النوع في جزءا جديدا من السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.⁽²⁾ وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب. السكن العمومي الايجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو موجه

¹: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة 2016 .www.Mhuv.gov.dz

²: الجريدة الرسمية، العدد 25، 29 أفريل 2001، المرسوم التنفيذي رقم 1 - 105 مؤرخ في 23 أفريل 2001، المعدل والمتمم، يحدد شروط وكيفيات اقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا و الذين يقطنون في ظروف هشة و غير صحية (1).

ب- شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: (2)

لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجارينا إذا كان :

✳ يملك ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني

✳ يملك قطعة أرض صالحة للبناء

✳ استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو

سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار

✳ استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

✳ هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

✳ يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.

✳ ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

✳ سنه إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

ت- نوع الإعانة المقدمة للسكن العمومي الإيجاري: (3)

ممول كلياً من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية.

ث- الجهات المسؤولة عن انجاز ومتابعة سير السكن العمومي الإيجاري:

ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) و بتمويل

منها و يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن

في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة. (4)

ج- سعر السكن العمومي الإيجاري:

يحدد سعر السكن الترقوي العمومي في اغلب الأحيان انطلاقاً من سعر العقار الذي

يقام عليه السكن وهو يختلف من منطقة لأخرى ويصل سعر المتر المربع بين 7

ملايين سنتيم إلى 9 ملايين سنتيم. (5)

¹: الجريدة الرسمية , العدد 24, الصادر في 11 ماي 2008, المادة 2, المرسوم التنفيذي رقم 8 – 142 مؤرخ في

11 ماي 2008, يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

²: نفس المصدر, المادة 3, 4, 5, 6.

³: المادة 2, نفس المرجع.

⁴: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة مرجع سابق.

⁵: نفس المرجع.

✧ سكنات عدل في الجزائر أو السكن بالبيع بالإيجار بالجزائر AADL :

أ- مفهوم سكن البيع بالإيجار:

البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.⁽¹⁾

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري 5 مرات الحد الأدنى للأجور أي 40.000 دينار للشهر و تم تعديل هذا الحد في 2013 بحيث يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني و يستفيد برنامج البيع بالإيجار من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة.

مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل حددت مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار بثمانية عشر 18 شهرا و لكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من إسنادها لشركات بناء أجنبية⁽²⁾.

ب- شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار:

للاستفادة من سكن البيع بالإيجار يجب توفر الشروط التالية:⁽³⁾

- ✧ أن يتراوح دخل الزوج و الزوجة بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار في الشهر
- ✧ لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو و لا زوجته، سواء كانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن و لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن
- ✧ الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معينين.
- ✧ الأشخاص الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن البيع بالإيجار و الذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن.

¹: نفس المرجع.

²: www.logement-algerie.com

³: نفس المرجع.

أ- نوع الإعانة المقدمة في سكنات البيع بالإيجار:

على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها بـ 20 % من ثمن الشقة تدفع على 3 مراحل:

- عشرة 10 % عند تأكيد الشراء.

- خمسة 5 % عند استلام مفاتيح الشقة.

- خمسة 5 % عند إمضاء العقد عند الموثق.

بالنسبة لباقي سعر السكن أي 80 % الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة يتم تسديده بدفعات في مدة قد تصل الى 25 سنة.

ب- الجهات المسؤولة عن انجاز ومتابعة انجاز السكن البيع بالإيجار:

الوكالة الوطنية لتطوير و ترقية السكن عدل.

ت- أسعار سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل:

ثمن التنازل أو بيع سكنات صيغة البيع بالإيجار هو كالتالي:⁽¹⁾

المقدمون الذين أودعوا ملفاتهم في 2001 و 2002 سيدفعون 140 مليون سنتيم من اجل الشقق ذات 3 غرف و 170 مليون سنتيم للشقق ذات أربع غرف حسب تصريح لمسئولي وزارة السكن و لكن في تصريح آخر لمدير وكالة عدل في أفريل 2013 أفاد هذا المسؤول أن الدفعة الأولى المقدرة بـ 10 بالمائة من السعر ستكون بقيمة 21 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 27 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف أما الدفعة الثانية و الثالثة و التي تمثل كل من هما 5 بالمائة من سعر المسكن فحددت بـ 10.5 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 13.5 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف. مما يجعل سعر الشقة من 3 غرف 210 مليون سنتيم و 270 مليون سنتيم لمسكن من 4 غرف أما بالنسبة للطالبيين الجدد لسكنات عدل، و إذا ما ظل نفس ثمن المتر المربع المعلن عنه من قبل مسؤولي قطاع السكن الذي يقدر بـ 42.000 دينار/المتر المربع، فان ثمن السكن سيكون:

- 315 مليون سنتيم للشقق ذات 3 غرف.

- 378 مليون سنتيم للشقق ذات 4 غرف.

ث- تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار:⁽²⁾

سكنات عدل التي سيتم بناؤها ضمن صيغة البيع بالإيجار في الجزائر 60 بالمائة منها شقق ذات 4 غرف و 40 بالمائة شقق ذات 3 غرف حسب تصريح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير و ترقية السكن عدل.

¹: www.logement-algerie.com

²: نفس المرجع.

فيما يخص مساحة السكنات فهي تقدر بـ 75 متر مربع للشقق ذات 3 غرف و 90 متر مربع للشقق ذات أربع غرف.

✦ السكن الترقوي العمومي LPP:

أ- مفهوم السكن الترقوي العمومي:

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام وهي صيغة جديدة من السكن تم إدراجها مؤخرا موجهة للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي و لا السكن الترقوي المدعم ولا سكن البيع بالإيجار.⁽¹⁾

السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ست (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ويستطيعون أيضا الاستفادة من قرض يبكي مدعم بنسبة فائدة 3%.⁽²⁾

ب- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:⁽³⁾

لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة، أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا أزواجهم:

✦ عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.

✦ قطعة أرض صالحة للبناء.

✦ لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

ت- نوع الإعانة:⁴

السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن الترقوي المدعم والسكن البيع بالإيجار ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

ث- ثمن سكنات الترقوي العمومي:

ثمن بيع السكنات الترقوية العمومية سيكون أعلى من ثمن السكن الترقوي المدعم و سكن عدل لكونه موجه لطبقات ذات دخل لا باس به، و لكن لغاية الآن لم يحدد هذا الثمن بعد.

¹: الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر 27 جويلية 2014، مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203 يحدد كفيات وشروط شراء السكن الترقوي العمومي.

²: موقع وزارة السكن والعمران، مرجع سابق.

³: المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 مرجع سابق، المادة 8.

⁴: نفس المرجع، المادة 6.

سيتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية ولن يتدخل الزبون خلال عملية البناء بل سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند انتهاء المشروع فعلمية اقتناء سكن عمومي ترقوي لا تتم بالبيع على المخطط بل سيتكفل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية الممولة لهذا البرنامج.

ج- الجهات المسؤولة عن انجاز ومتابعة سير السكن الترقوي العمومي:

يتولى انجاز السكن العمومي الترقوي مرققين عقاريين خواص أو عموميون بتفويض من السلطات التابعة لوزارة السكن والتي تتولى بدورها مهمة الرقابة والتنسيق بين المرققين والمكاتبين.

5 الإطار القانوني المنضم للسكن الجماعي المدعم:

أ- السكن الترقوي المدعم والسكن التساهي العمومي سابقا LPA – LSP :

- ✦ المرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994
- ✦ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أبريل 2003
- ✦ المرسوم التنفيذي 235-10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذاك كفاءات منح هذه المساعدة.
- ✦ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.
- ✦ أحكام المادة من قانون المالية لسنة 2012 و المادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.
- المادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001.
- ✦ المرسوم التنفيذي رقم 87-10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين.
- ✦ القرار الوزاري لـ 13 سبتمبر 2008 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- ✦ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكنات الترقوية المدعمة.

✳️ القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط و كفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة.

ب- السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي LpL:

المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ت- السكن البيع بالإيجار ADL:

✳️ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

✳️ المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار

✳️ القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار – الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001

✳️ القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار – الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

✳️ القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط، الصادر في العدد الأخير من الجريدة الرسمية، معايير المساحة والرفاهية المطبقة على مساكن الموجهة للبيع بالإيجار.

✳️ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001

✳️ القرار الوزاري رقم 10 لتاريخ 23 جويلية 2001.

ث- السكن الترقوي العمومي LPP:

✳️ المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكفاءات إقتناء السكن الترقوي العمومي.

6 الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على سكن مدعم:

أ- السكن الترقوي المدعم التساهمي سابقا: (1)

يتم إيداع ملف طلب سكن ترقوي مدعم - التساهمي سابقا - على مستوى بلدية الإقامة أو الدائرة - الولاية المنتدبة بالعاصمة كما يمكن أن يودع الطلب على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري أو لدى الوكالات العقارية الولائية.

✳ كيفية دفع أو تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم:

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقي.

✳ يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقي

✳ هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل .

✳ الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة 1%.

✳ يمنع منعاً باتاً على المرقب العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط .

✳ تتم الاستفادة من سكن ترقوي مدعم عن طريق عقد بيع على المخطط طبقاً للقوانين السارية المفعول و يحدد هذا العقد الموثق مختلف الترتيبات المتعلقة بتسديد المبالغ المستحقة.

ب- السكن العمومي الايجاري او الاجتماعي LpL: (2)

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل. يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه.

✳ معالجة طلبات الحصول على السكن العمومي الإيجاري :

تتم معالجة هذه الطلبات من قبل لجنة الدائرة لمنح السكنات و التي تنشأ على مستوى كل دائرة، يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها ، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها .
يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) (منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة .

1: منتدى الكرية على الانترنت :WWW.lkeraia.com تاريخ الدخول : 18 افريل 2016.

2: المرسوم التنفيذي رقم 8 - 142 مؤرخ في 11 ماي 2008, مرجع سابق.

يتعين على لجنة الدائرة ، في إطار عملها أن تخضع صاحبي الطلبات للمراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن .

يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض. يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم. تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا للمعايير و لسلم التنقيط المحدد و على أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنيّة للتحقيق و الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات. تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها و يتم الترتيب حسب الأولوية .

✦ عملية معالجة الطعون:

تنشأ لجنة للطعن على مستوى كل ولاية ، يترأسها الوالي. يكفل لكل طالب سكن يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن و يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة .

يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما. عند الانتهاء من عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا و بناء على ذلك تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين و تبلغها مرفقة بمحضر أشغالها ، إلى الوالي الذي يرسل هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمان وأربع (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ.

ت- السكن البيع بالإيجار AADL:(¹)

يتم تقديم طلب الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره "وكالة عدل" وذلك في استمارة خاصة.

✦ إيداع الملفات يتم عبر موعد و على المعني بالأمر تقديم آخر كشف للأجر، شهادة إقامة و تصريح شرفي يثبت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة، هذه الوثائق يجب أن تكون محددة بأقل من شهر.

❖ الطلبات تدرسها لجنة يترأسها المدير العام لوكالة عدل و تتضمن أيضا مدير السكن للولاية المعنية و ممثل عن الصندوق الوطني للسكن.

❖ المعيار الوحيد المعمول به لمنح سكنات عدل هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب و هو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري لسنة 2001 بالإضافة إلى قرعة.

❖ ويدخل هذا العرض حيز التطبيق عند الإعلان عن افتتاح الاكتتاب في "الوكالة" لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار تتم عملية البيع في إطار التنظيم والتشريع الساريان في هذا المجال.

✦ معالجة طلبات الحصول على السكن البيع بالإيجار :

يترأس لجنة دراسة الملفات المدير العام للوكالة أو ممثل عنه ممثله الموكل قانونا وتتكون من:

❖ ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار.

❖ ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

❖ يمكن إذا استدعى الأمر ذلك توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين خاصة إلى ممثل الوزير المكلف بالسكن.

❖ وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فانه يتعين إخطار أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا. مع توضيح بأنه تم تسجيل طلباته وانه بإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة بالبيع بالإيجار.

¹: أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001.

- ✻ وفي هذه الحالة يجب على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد وعبر رسالة بريدية طلبه الأولي حول برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة.
- ✻ أشغال اجتماع اللجنة تتوج بمحضر اجتماع يوقع من طرف جميع الأعضاء.
- ✻ يجب أن يحتوي محضر الاجتماع على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات والتي تم دراستها، ويتعين إبراز بالنسبة لكل واحد منهم :
 - تاريخ تسجيل عند قبول الطلب
 - قيمة المساهمة الشخصية
 - فترة دفع القيمة المتبقية من سعر السكن.
 - نوع المسكن وموقعه وبالأخص بالنسبة للعمارة.
- ✻ يتم توجيه نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن يجب تسجيل كل المستفيدين في سجل وطني خاص بهذه العملية يتم فتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة.
- ✻ وعلى ضوء تلك السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجودة في السجل الوطني، يتم إعداد إحصائيات كل ثلاثة أشهر من أجل تحليل تطور مدى الاستجابة لطلبات الحصول على سكت بالبيع بالإيجار.
- ✻ ويتم إرسال هذه الإحصائيات مع التحليل كل ثلاثة أشهر إلى الوزير المكلف بالسكن.
- ✻ يتم إخطار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوته لدفع 10 بالمائة من ثمن المسكن.
- أما بالنسبة لـ 15 بالمائة المتبقية من 25 بالمائة التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية:
 - 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن .
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.
- ✻ يجب إيداع وصل دفع 10 بالمائة من ثمن المسكن على مستوى مصالح "الوكالة" ليتم تسجيله في ملف المعني.

✳ قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يتم التوقيع على عقد بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينهن وذلك بعد دراسة توثيقية حسب النموذج المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

✳ بعد استلام المستفيد للسكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمركبي العقاري وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من قبل الطرفين.

✳ عملية معالجة الطعون:

كل احتجاج على أي قرار للجنة يتم تسجيله على أساس انه طعن على مستوى اللجنة الخاصة التي ينشئها الوزير المكلف بالسكن بموجب قرار.

في حالة لم يتم المستفيد بشكل مسكنه في ظرف ثلاثة اشهر بعد استلامه للمفاتيح، فانه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من البيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد.

أ- السكن الترقوي العمومي LPP:⁽¹⁾

تودع ملفات الاكتتاب من طرف المرشحين لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL أو في المديرية الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة و للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL غير ممثلة أيضا.

يسلم وصل إيداع للمرشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع.

✳ معالجة طلبات الحصول على السكن الترقوي العمومي :

يتم إيداع طلب الحصول على سكن ترقوي مدعم بعد إعلان فتح الاكتتاب لدى المركبي المعني على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المركبي مرفوقا بالوثائق الواردة في المطبوع النموذجي وتسجل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل ماضي و مرقم لدى المركبي المعني ليتم معالجتها من طرف لجنة يرأسها ممثل المركبي.

وتتكون هذه اللجنة من المسئول التجاري أو من يعادله ومن مسئول الإدارة العامة أو من يعادله و مسئول القضايا القانونية أو ما يعادله ويمكن توسيع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل أعضاء مختصين في هياكل إدارة المركبي المعني.

¹: مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203. مرجع سابق.

و من جانبه يتعين على المرقي تسجيل طلبات المستفيدين اللذين تم قبولهم في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه و يتم إعلام المستفيدين اللذين قبلتهم اللجنة من طرف مصالح المرقي عن طريق رسالة مصادق عليها.

و بالمقابل يجب إعلام الطالبين اللذين تم رفض طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها بالرفض المبرر لطلبهم.

✦ عملية معالجة الطعون:

عند تلقي المكتتب رسالة الرفض لديه اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامه التبليغ بالرفض لإيداع طعن مع تقديم معلومات أو عناصر تبريرية جديدة لدى المرقي المعني تتم دراسته من جديد من طرف لجنة معالجة الطلبات في اجل 60 يوم.

ويمكن للطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري اللذي تم رفض طلبه أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة و يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار و الإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي.

7 المعايير والشروط التقنية التي تحدد انجاز سكن جماعي مدعم:

أ- المعايير والشروط التقنية التي يجب أن تتوفر في السكن الترقوي المدعم:⁽¹⁾

- حددت المساحة الصالحة للسكن للترقوي المدعم بـ 70 متر مربع مع نسبة تحمل بـ 3 بالمائة (أي زائد أو ناقص 4.3 أمتار)، مما يعني أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح ما بين 65.7 متر مربع إلى 74.3 متر مربع.
- تحتسب المساحة الصالحة للسكن من داخل الغرف، المطبخ و غرفة الجلوس، الحمام و المرحاض باستثناء الشرفات.
- السكنات الترقوية المدعمة هي شقق من 3 غرف .
- كل مسكن ترقوي مدعم يتكون من:
 - قاعة الجلوس (صالون) : مساحته ما بين 18 و 20 متر مربع.
 - غرفتين للنوم : بمساحة تتراوح ما بين 12 إلى 14 متر للغرفة
 - مطبخ : بمساحة 10 إلى 12 متر

¹: الجريدة الرسمية العدد 51 : قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مايو 2011 يحدد الخصائص الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

- حمام أو دوش : بمساحة لا تقل عن 4 أمتار
- مرحاض : بمساحة لا تقل عن 1.5 متر مربع
- مساحة للحركة
- مساحة للترتيب
- مساحة للتجفيف بعرض لا يقل عن 1.4 متر تكون متواصلة مع المطبخ.
- يجب أن يتلاءم تصميم المساكن الترقوية المدعمة مع طريقة العيش المحلية و أن تكون المساحات الخضراء متطابقة مع الظروف المناخية.

ب- المعايير والشروط التقنية التي يجب أن تتوفر في السكن الترقوي العمومي:⁽¹⁾

- يتشكل نمط برامج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 80 م²، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 100 م²، وسكن ذو خمس غرف ، بمساحة 120 م² ، مع نسبة تحمل ب(5 %).
- يتكون كل سكن من :

بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف يتكون من:

- قاعة جلوس. غرفتين. مطبخ . قاعة حمام. المرحاض. مكان الممر. مساحة للتخزين. المنشر.

بالنسبة للسكن ذو أربع غرف يتكون من:

- قاعة جلوس. ثلاث غرف. مطبخ . قاعة حمام. المرحاض. مكان الممر. مساحة للتخزين. المنشر.

بالنسبة للسكن ذو خمس غرف يتكون من:

- قاعة جلوس. أربع غرف . مطبخ. قاعة حمام. المرحاض. مكان الممر. مساحة للتخزين. المنشر.

التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي العمومي:

- يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.
- بالإضافة إلى دخول أشعة الشمس المطلوب، يجب مراعاة المناخ ، شكل الأرضية ، المناظر والرياح المسيطرة من أجل الاستفادة من عوامل الراحة التي توفرها الطبيعة.

¹: الجريدة الرسمية العدد 44: المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط و كفايات اقتناء السكن الترقوي العمومي.

- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.
- تقدر المساحة الدنيا لقاعة الجلوس بـ 22 م².
- تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5م² يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.
- تحدد المساحة الدنيا للغرفة بـ 22 م² يجب أن تسمح علاقة هذه الأبعاد بموضع الفتوحات، بنسبة شغل سكن مثلى.
- يجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية اخذ الوجبات و تكون مساحته الدنيا تقدر بـ:
 - 12 م² بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف
 - 14 م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف
 - 16 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف
- تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ:
 - 4 م² بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف
 - 5 م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف
 - 6 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف
- تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5م² يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي، لاسيما عند فتح الباب و المدخل.
- ما عدا عوائق خاصة يجب على قاعات الحمام أن تتوفر على إنارة و تهوية طبيعية.
- لا يجب أن تقل مساحة الممر (الحركة الداخلية، القاعات، الأروقة) عن نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن.
- يجب أن تلعب أماكن الممر دور الموزع و المشاركة إلى أقصى حد بالتنشيط الداخلي للسكن ومن من خلال تفادي الأروقة الضيقة.
- تقدر المساحات المبرمجة للتخزين، ما عدا وحدت التخزين للمطبخ، بـ:
 - 2 م² بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف.
 - 3 م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف
 - 4 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف
- يجب أن تتراوح المساحة الكلية للشرفات و السطوح والبهو، لكل نوع من أنواع السكن، ما بين 12 و 15 % من المساحة الكلية القابلة للسكن.

- منشر لا يقل عرضه عن 1.40 م² يجب أن يكون امتداد للمطبخ.
- يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس .
- يجب أن يخصص مكانين للمكيفات وتجهيزاتها الكهربائية، يحجبان عن المنظر الخارجي.

- يجب أن تتضمن السكنات التي ستتجز على شكل أفقي، مساحات عوض البهو والمناشير.

ت- المعايير والشروط التقنية التي يجب أن تتوفر في سكن البيع بالإيجار:⁽¹⁾

- يتشكل نمط برامج السكنات للبيع بالإيجار من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 70م²، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 85 م² مع نسبة زيادة ب(3%).
- يتكون كل سكن من :

- قاعة الجلوس. غرفتين بالنسبة لثلاث غرف و ثلاثة غرف بالنسبة للسكن ذو أربع غرف.
- مطبخ . قاعة حمام. المراض. مكان الممر. مساحة للتخزين. البهو. المنشر.
- تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر المذكورة (من 1 إلى 7)المساحة القابلة للسكن.

التنظيم الوظيفي للسكن للبيع بالإيجار:

- يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.
- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.
- يجب أن وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.
- يجب أن تتراوح مساحة الغرفة ما بين 12 و 13 م².
- يجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية اخذ الوجبات وتكون مساحته تفوق 11 م²
- تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 12 م²

(1) : الجريدة الرسمية 06: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

• تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5م². يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

- منشر لا يقل عرضه عن 1.40 م يجب أن يكون امتداد للمطبخ. يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس .
- يمكن استغلال هذه المساحة عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.
- البهو لا يقل عرضه عن 1.40 م يجب أن يكون امتداد لغرفة الجلوس.

خلاصة المبحث

من خلال ما سبق تبين أن السكن الجماعي المدعم الذي سنعتمد عليه في الدراسة يتكون من أربع صيغ أساسية تعتمد جميعها على دعم من طرف الدولة وموجه أساس لمجموعة من الفئات من المجتمع حسب مدا خيلهم والذي من خلاله يتم تحديد الدعم والصيغة التي تدرج ضمنها كل فئة.

وفي كثير من الأحيان وعند القيام بانجاز مشروع ما تظهر بعض العراقيل التي تؤدي إلى تعطل أو إلغاء ذلك المشروع وهنا تظهر الحاجة إلى قواعد تنظيمية تتولى مهمة تبديد هذه العراقيل وهذه القواعد تسمى بالإطار التشريعي أو القانوني الذي يحدد مختلف الأدوار للفاعلين في المشروع بمواصفات محددة يلتزم بها الكل من أجل تقديم مستوى أحسن من الرفاهية وكذا يعتبر أداة ردع وحفظ الحق.

خلاصة الفصل

يعتمد السكن المدعم موضوع الدراسة على أربع أشكال تختلف فيما بينها في قيمة الدعم الذي يحدد على حسب مستوى الدخل و الذي من خلاله يتم تحديد الفئة المستحقة لهذا النمط وما مدى التوزيع الراشد لهذه السكنات بحيث تلبي الطلب وتحقق الهدف الذي تم من خلال استحداث هذا النوع من السكنات التي تتميز بطابع اجتماعي من خلال الدعم وطابع جمالي من خلال التصميم .

وقد سجل في مدينة أم البواقي هذه الأنماط الأربعة والتي تتميز بمعايير راقية من شأنها المساهمة في ترقية إطار الحياة وسنحاول في الفصلين المواليين التعرف وبالتفصيل على هذه الأنماط في المدينة بالاعتماد على الجانبين الكمي والنوعي، بحيث سيتم بعد الدراسة التحليلية لمدينة أم البواقي الشيء الذي يسمح بالتعرف على واقع السكن الجماعي في المدينة من حيث التنوع والوفرة

الفصل الثاني

دراسة واقع مدينة أم البواقي من حيث الخصائص

الطبيعية والدراسة السكنية والسكانية

مقدمة:

سنتناول في هذا الفصل أهم العناصر التي تساهم وفي تكوين الظاهرة الحضرية بالمدينة لما لديها من تأثير على عمليات التخطيط و التهيئة و سنهتم في هذه الدراسة على ما يلي:

- ❖ الخصائص الطبيعية المميزة للمدينة أين سنقوم بمعرفة جميع المؤهلات من (موضع، موقع، ...) هذه المؤهلات تمكننا من معرفة مختلف الخصائص الطبيعية للمنطقة.
- ❖ الخصائص السكنية والسكانية والاقتصادية، من خلالها سنتطرق إلى دراسة مختلف مراحل التطور السكاني والسكاني والعوامل المتحكمة في هذا النمو وكذا الدراسة التحليلية للتركيب الاقتصادية والوظيفية للسكان وكيفية توزعهم على مختلف القطاعات الاقتصادية وهذا من أجل معرفة الإمكانيات الاقتصادية المتاحة لدفع عجلة التنمية بالمدينة والواقع الاقتصادي للسكان.

الإمكانيات التي تتوفر عليها المدينة من هياكل قاعدية ومختلف الشبكات بإبراز وضعيتها الحالية التي تمكننا من معرفة نسبة التغطية والعجز في مختلف الشبكات وتوزع التجهيزات في المدينة والدور الذي تقوم به في تلبية حاجيات السكان.

المبحث الأول

نشأة المدينة وخصائصها الطبيعية-السكنية والسكانية

والعمرانية

تمهيد:

من خلال هذا المبحث سنحاول إبراز مختلف الإمكانيات الطبيعية والمجالية والسكانية والسكانية وذلك من اجل محاولة فهم تموقع وتموضع المدينة وصلاحيات أراضيها للبناء ونموها الديموغرافي من اجل التحكم في تحليل حاجياتها من السكن وإظهار جاذبيتها للسكان .

1- نبذة تاريخية عن نشأة مدينة أم البواقي:⁽¹⁾

إذا كانت الحضارات القديمة حرصت على الآثار لتقديس مضمونها أو لتلبية رغبة في الجميع أو متعة للبصر فان عصرنا الحديث يعتبر الآثار وثائق هامة ذات قيمة تاريخية وعلمية.

□ مرحلة ما قبل الميلاد:

يعود تاريخ منطقة أم البواقي إلى عصور ما قبل الميلاد ولعل الآثار التي تم اكتشافها في كل من سيقوس, قصر الصبيحي, عين الزيتون , الظلعة لخير دليل على ذلك وقد كان نشاط الإنسان في هذه الفترة يعتمد أساسا على الزراعة والصيد، وبعد ذلك وفي الفترة ما بين 200 ق م - 429 م عرفت المنطقة العديد من الغزوات الفينيقية والنوميديّة و الرومانية وفي الفترة ما بين 312- 357 للميلاد عرفت المنطقة تقسيم شمالي وجنوبي حيث انتمت المدينة للجهة الشمالية.

□ مرحلة ما بعد الميلاد:

وبعد هذه الفترة عرفت المنطقة الاحتلال الوندالي أين تدهورت الأوضاع واندثرت المراكز الهامة لحياة البربر في المنطقة في الفترة ما بين (430- 593) للميلاد وقد تمكن السكان للعودة بعد أن قاموا بمهاجمة مراكز الوندال فطوروا الفلاحة وتربية الحيوانات في المنطقة، وبعد هذه الفترة تعرضت المنطقة للغزو البيزنطي الذين حكموها في الفترة بين (594- 646) أين عاد السكان الأصليين إلى التمرکز في الجبال وغادروا المراكز الهامة مثل سيقوس وماكوماداس وفي نفس هذه الفترة كان حكم الكاهنة حيث قادت القبائل البربرية وكونت جيش قويا.

¹: دحدوح فاطيمة مرجع سابق ص 124

المرحلة الإسلامية:

جاءت الفتحات الإسلامية حوالي 697 م أين سقطت قرطاجنة ونهاية الاحتلال الوندالي وفي سنة 701 م انهزمت الكاهنة على يد الجيوش الإسلامية وعند وصولها إلى مدينة أم البواقي تركت أولادها فسميت المنطقة – أم الذين تبقوا- أين توفيت في واد نيني بعد ذلك اسلم اليربر و شاركوا في فتح الأندلس وفي حوالي سنة 750 استقر العرب في شمال المنطقة فيشددو حصونا على أنقاض المدينة القديمة للفينيقيين حيث عرفت المنطقة ازدهار كبير حول المراكز الهامة مثل تديجة و بغاي و مسكيانة ولوفرة المياه بالمنطقة ظهرت عدة تجمعات جديدة ذات طابع فلاحي.

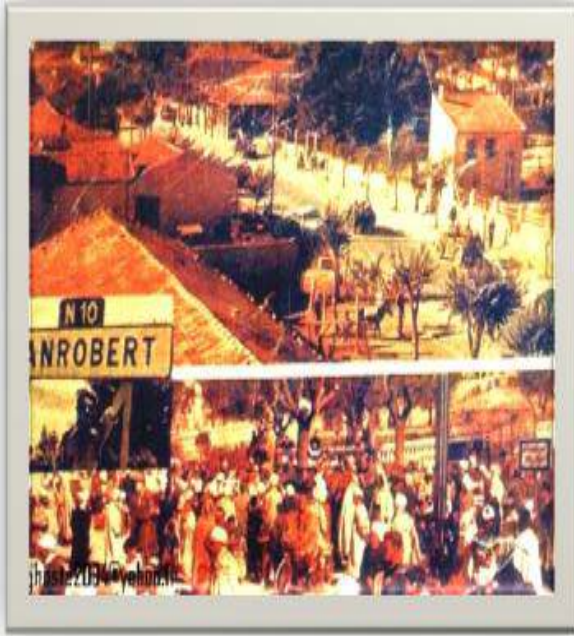
بعد قدوم الفاطميين في الفطرة ما بين (القرن 10 إلى القرن 11)م تغيرت الأوضاع في المنطقة حيث قسمت المنطقة إلى بغاي, تيدجيسة, قسنطينة وقد انعكس هذا التقسيم سلبا على الحياة الاجتماعية والحضرية وتدهورت الفلاحة وأهملت الطرقات حيث كانت تستغلها قطعان الزناتة والادراسة.

وفي القرن الثاني عشر حوالي 1160م جاء الموحدون أين تصدى لهم أهل المنطقة بشراسة و عنف وكانت ملاجئهم الأولى في الجبال أما السهول فكانت مسرحا للمعارك الضارية، في القرن الخامس عشر وفي الفترة الممتدة بين (1518- 1827)م دخل العثمانيون المنطقة أين عرفت ركود كبقية مناطق المغرب العربي وعاش سكانها على شكل قبائل أهمها: الحراكطة, السقنية , أولاد ملول .

□ المرحلة الاستعمارية:

جاء الاحتلال الفرنسي بعد سقوط قسنطينة سنة 1837م وبعده ذلك وفي 13 مارس 1895 م أطلق على المدينة (Carnot ville) ونظر لوجود منطقة مجاورة تحمل نفس الاسم تم استبدالها بكلمة (Canrobert) نسبة إلى القائد الفرنسي الذي كان يحكم المنطقة حيث أنشئت نواة تلك المنطقة على النمط الاستعماري كقرية استيطانية ولقد عرفت المنطقة خلال الفترة لاستعمارية كل أشكال المعانات كباقي مدن التراب الوطني إلي غاية اندلاع الثورة التحريرية وبحكم انتمائها للمنطقة الأولى الاوراس عرفت المنطقة نشاطا ثوريا كبيرا ومن أهم الشهداء الشهيد البطل العربي بن مهيدي أما الاسم الحالي للمدينة فقد اتفقت معظم الروايات انه يعود إلى فترة حكم الكاهنة.

الصورتين رقم (1) و رقم (2)



مدينة أم البواقي الفترة الاستعمارية

الجنرال Canrobert

2- مراحل التطور الإداري لمدينة أم البواقي:⁽²⁾

□ مرحلة ما قبل الاستقلال:

يعتبر تاريخ 1880م كأول تاريخ لميلاد مدينة أم البواقي كهيئة ذات طابع إداري وبعد هذا التاريخ وفي 15 فيفري 1882م ارتقت المدينة إلى بلدية مختلطة مكونة من اثن عشر دوار (سيدي ارغيس، عين ملوك، سيدي معاش، عين بيوش، قورن، عين الديدس، الحاسي، فكرينة، المدفون، الواسعة، توزلين و عين الزيتون) إضافة إلى خمسة هيئة إدارية (عين اركو، قصر الصبيحي، بريش، عين الزيتون، واد نيني) وفي سنة 1951م وبداية من هذا التاريخ أصبحت مدينة أم البواقي بلدية كاملة الصلاحيات.

□ مرحلة ما بعد الاستقلال :

بعد الاستقلال مباشرة أصبحت مدينة أم البواقي مسيرة من طرف جهات خاصة إلى غاية سنة 1967م أين تم إنشاء أول مجلس شعبي بلدي يتولى تسييرها تابع لدائرة

¹ : حمودي طارق , تقييم واقع البيئة الحضرية بالمناطق السكنية حالة مدينة أم البواقي , مذكرة ماجستير , معد تسيير التقنيات الحضرية, جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي , 2012 / 2013 . ص : 59.
²: حمودي طارق , مرجع سابق . ص : 60, 61.

عين البيضاء وولاية قسنطينة وفي هذه الفترة عرفت البلدية تقلص كبير بفقدانها لعدة دواوير والتي ارتقت بدورها إلى بلديات ريفية في الجهتين الشمالية والشرقية للمركز وهي (بریش, قصر الصبيحي, عين بيوش, عين ملوك, فكرينة, سيدي معاش, الحاسي) ومن هنا بدأت تتضح معالم المدينة الحالية.

في سنة 1974م قامت الدولة الجزائرية بتقسيم إداريا ارتقت على إثره مدينة أم البواقي إلى مركز ولائي رغم بعض الانتقادات الموجهة في كون هناك مراكز حضرية أحق منها مثل خنشلة وعين البيضاء وعين مليلة وان الدافع كان سياسيا أكثر من كونه استراتيجيا وقد تم اختيار مدينة أم البواقي بغض النظر عن الدوافع السياسية للأسباب التالية:

- كونها مركز يتوسط بقية مراكز الولاية.
- كونها موقع مناسب بالنسبة للولايات المحيطة بولاية أم البواقي.
- حسم الجدل القائم بين المراكز الحضرية الأخرى (عين مليلة وعين البيضاء).

وفي التقسيم الإداري الثاني الذي قامت به الدولة سنة 1984 م الذي عرف ارتقاء خنشلة إلى ولاية جديدة مما أدى إلى تقلص الولاية من الجهة الجنوبية الشرقية وبالإضافة إلى ذلك عرفت المدينة تغيير في حدودها بخروج مدينة عين الديس شمالا و مدينة عين الزيتون جنوبا ومنذ هذه الفترة ارتسمت حدود المدينة وبقية على حالها إلى يومنا هذا.

3- التعريف بالمدينة وتقديمها:⁽¹⁾

يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية وذلك لما للموقع من تأثير مباشر على حياة الإنسان من خلال استقراره في أماكن محددة فمن خلاله تستطيع المدينة تحقيق أكبر قدر ممكن من العلاقة مع المناطق المحيطة أو عكس ذلك وهو يؤثر بشكل كبير في ديناميكية تطور المدينة ونموها، إذن فموقع مدينة أم البواقي يمكن دراسته كما يلي:

¹ : صابري عبد المالك, دور البنية التجارية في تنظيم المجال الحضري حالة مدينة أم البواقي, مذكرة الماستر, معدتسيير التقنيات الحضرية, جامعة أم البواقي, سنة 2012, 2013, ص : 67.

① الموقع الفلكي:

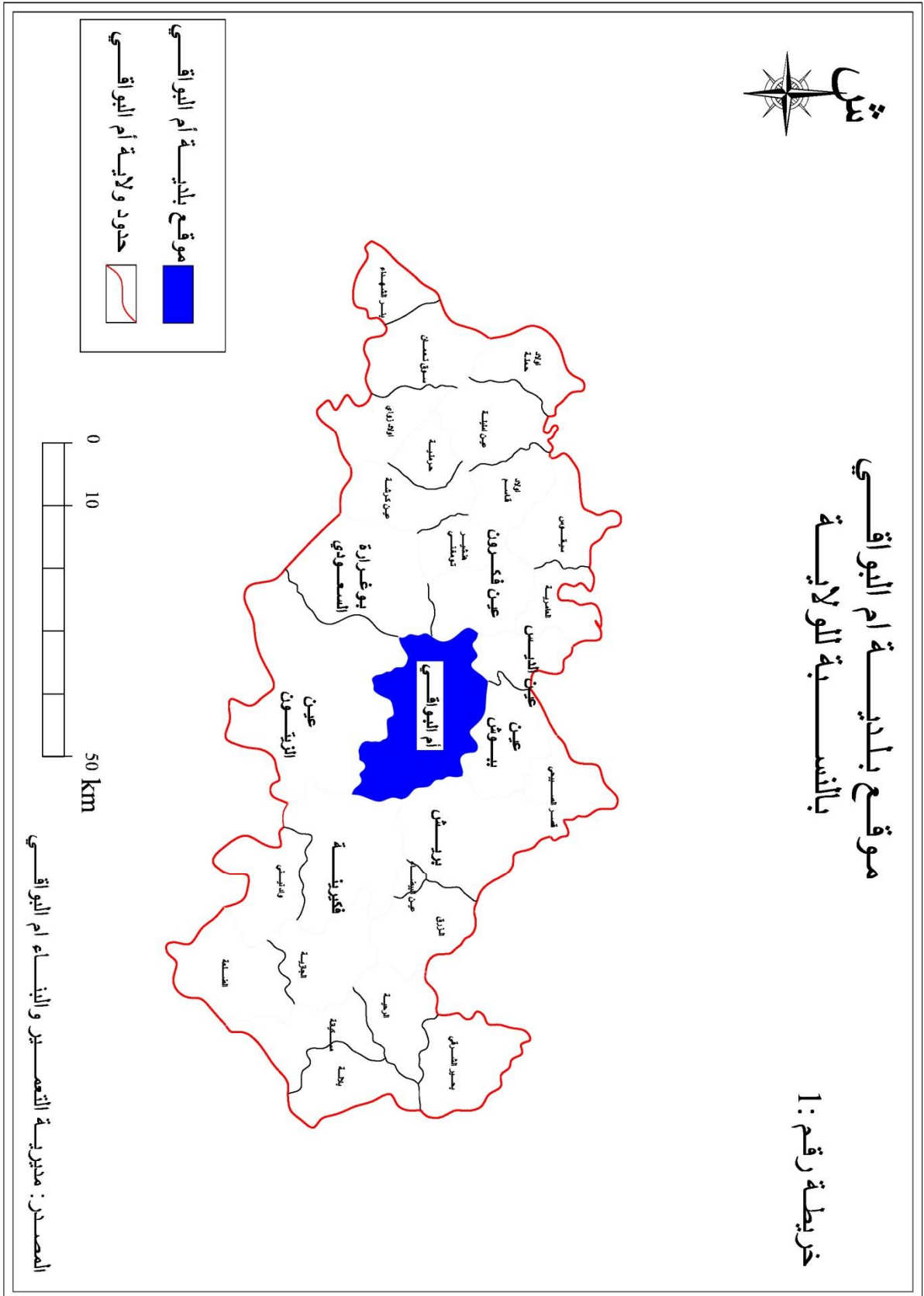
تتحصر مدينة أم البواقي فلكيا بين دائرتي عرض 35° و 38° شمال خط الاستواء وبين 6,30° و 7,30° شرق خط غرينتش تبعد 27,2 كم عن مدينة عين البيضاء و 24,9 كم عن مدينة عين فكرون و 26,7 كم عن قصر الصبيحي.

② الموقع الإداري:

تقع مدينة أم البواقي في مركز يتوسط المراكز الحضرية المنتمية لها في السهول الشرقية المنحصرة بين السلسلتين التالية في الشمال والصحراوية في الجنوب بارتفاع 800م عن سطح البحر و تتربع على مساحة 414 كم² يبلغ عدد سكانها 91392 نسمة حسب إحصاء 2014 يحدها (خريطة رقم 2):

- من الشمال بلدية عين ببوش وعين الديس
 - من الجنوب بلدية عين الزيتون
 - من الشرق بلدية بريش وفكرينة
 - من الغرب بلدية عين فكرون وبوغرارة السعودي
- تظم إضافة إلى المركز عدة تجمعات ثانوية هي (بير خشبة , سيدي ارغيس, توزلين, عباس لغرور) وأربع مشات ريفية مبعثرة.
- وترتسم حدود البلدية من خلال:

- قرية سيدي ارغيس من الغرب على محور الطريق الوطني رقم 10.
 - بئر خشبة من الشرق على مستوى الطريق رقم 32.
 - قرية عباس لغرور من الجنوب على مستوى الطريق الوطني رقم 32.
 - جبل سيدي ارغيس من الجهة الشمالية.
- إن هذا الموقع بالنسبة للمدينة بين الطريقين رقم 10 الرابط بين قسنطينة وتبسة والطريق الوطني رقم 32 الرابط بين خنشلة وقالمة أعطى ديناميكية خصوصية للمنطقة باعتبارها همزة وصل بين عدة مدن .



③ موضع مدينة أم البواقي: (1)

يعرف الموضع بالأرض التي تقوم عليها المدينة والمنطقة التي تشغلها فعلا كتلتها المبنية إذن فهو يعد عاملا فعالا في التعرف على عناصر وأسباب قيام المدينة باعتبارها نقطة هامة في تطورها وتوسعها فتعد أهم عنصر لتكوين خصائصها العمرانية، لأنه يحدد نوع الوظيفة التي قامت من أجلها المدينة، فهو عنوانها الذي لا يتغير بل ينبغي أن يتطور من خلاله ضمن قانون التلاؤم والتكيف لأنه قد ينطوي على عوائق طبيعية تملئها الطبيعة الطبوغرافية فيعيق التوسع في احد الاتجاهات .

تتموضع مدينة أم البواقي عند أقدام جبل سيدي ارغيس بارتفاع 1635 م شمال البلدية بمساحة 1358 هكتار عند تقاطع محوري الطريقين الوطنيين رقم 10 و رقم 32 .

✓ الطريق الوطني رقم 10 الذي يربطها شرقا بولاية تبسة وبعض بلديات الولاية كبلدية عين البيضاء وما جاورها ويربطها غربا بولاية قسنطينة مرورا ببلدية عين فكرون وبلدية سيقوس ويعتبر من أهم المحاور حيث يقسم المدينة إلى محورين شمالي وجنوبي.

✓ الطريق الوطني رقم 32 الذي يربطها بولاية خنشلة مرورا ببعض بلديات الولاية لكبلدية عين ببوش وقصر الصيحي، (صورة جوية رقم...) تمثل موضع المدينة.

شكل رقم: 01 تموضع مدينة أم البواقي (2)



¹: صابري عبد المالك, مرجع سابق , ص : 67, 66.

²: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 67.

وللتعمق أكثر لا بد من دراسة بعض المميزات منها:

5- دراسة الانحدارات⁽¹⁾:

تقع مدينة أم البواقي ضمن سلسلة الهضاب العليا بارتفاع يتراوح بين 700 و 1000 كم على سطح البحر تحصرها عدة جبال أهمها:

1- جبل سيدي ارغيس بارتفاع 1635م .

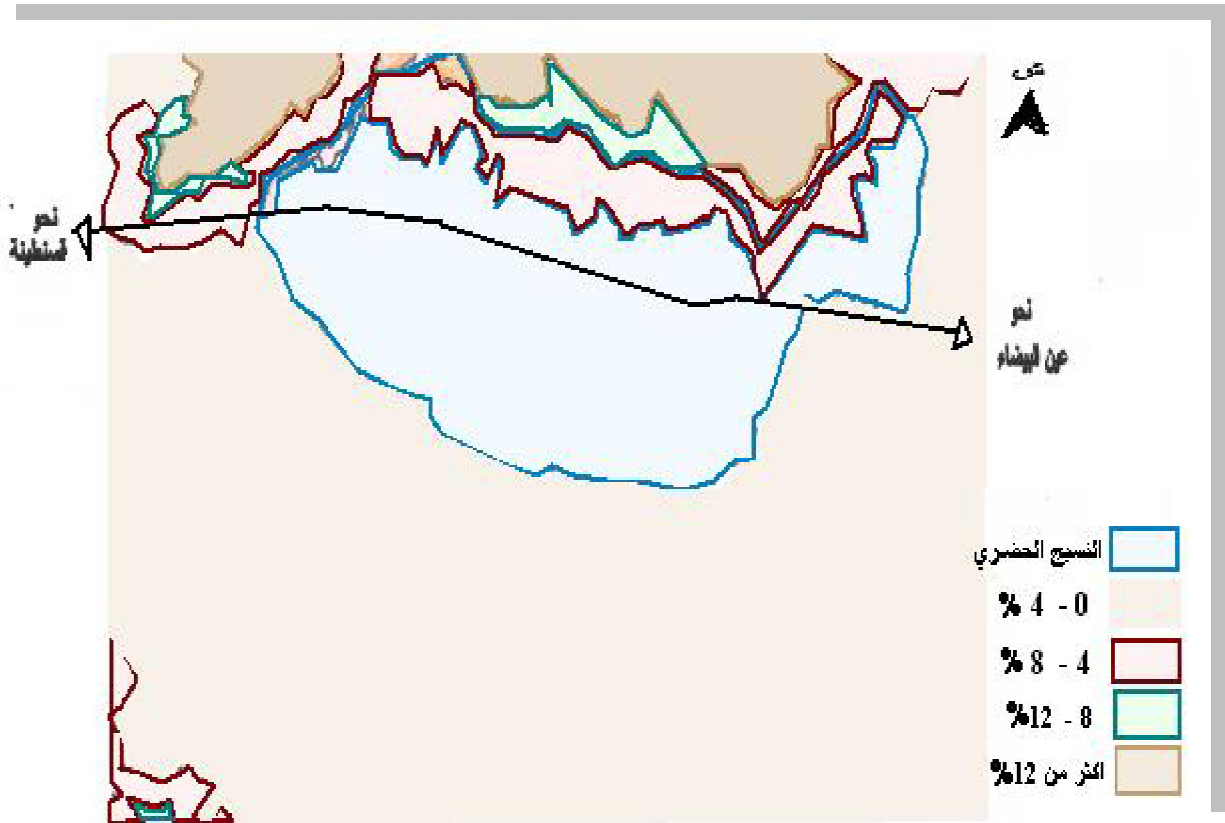
2- جبل الفجوج و القوراري 1248 و 1188 م.

3- جبل قليف 1161.

4- جبل الطارف 1134م.

تعد هذه الجبل عائق أساسيا أمام عملية البناء والتوسع ولذلك أقيمت المدينة عند الأقدام على هضبة مسطحة مما يمكنها من التوسع بانتظام ودون أية عوائق ومنه فان موضع المدينة يعتبر دفاعيا.

خريطة رقم 2 الانحدارات².



¹: حمودي طارق , مرجع سابق .ص: 67.

²حمودي طارق , مرجع سابق .ص: 70

6- الطبوغرافية:⁽¹⁾.

يعتبر الانحدار عاملاً أساسياً في عملية البناء والتشييد ويمكن ان نميز بين اربع فئات رئيسية.

الفئة الأولى (0-4 %):

تعتبر الفئة السائدة بنسبة 78,61 % تتميز بسهولة مد الشبكات كشبكات الصرف الطرق والصرف الصحي والمياه.

الفئة الثانية (4-8 %):

تشكل حوالي 8,3 % وتظهر عند أقدم جبل سيدي ارغيس وفي الجنوب الغربي من المنطقة وتعتبر فئة ملائمة للبناء والتعمير ومد الشبكات التقنية بكل سهولة.

الفئة الثالثة (8-12 %):

تشكل حوالي 5,63 % نجدها في الجهة الشمالية والجنوبية تتميز بكونها صالحة للبناء والتعمير لكن بشروط خاصة بالنسبة للمنشآت العملاقة ومد الشبكات فيه تتطلب تكاليف باهظة.

الفئة الرابعة (اكبر من 12 %):

تنتشر في الجهة الشمالية بنسبة 7,64 % وهي فئة غير صالحة للبناء والتعمير لكون تضاريسها شديدة .

7 - دراسة الجيوتقنية:⁽²⁾

إن الدراسة الجيوتقنية تعتبر من أهم الدراسات الواجب أخذها بعين الاعتبار كمؤشر لتحديد نوعية التجمعات العمرانية وطبيعتها، وتحديد أفاق التوسعات المستقبلية فهي تقوم على منطبق المطابقة والتحليل لمختلف الخصائص الطبوغرافية وميكانيكية التربة حتى تتمكن من توجيه عملية التعمير والبناء لضمان استقرار سلامة استقرار المباني .

المناطق الصالحة للتعمير:

تتوزع معظمها في شرق وجنوب المدينة انحدارها محصور بين (0-12 %) صخورها مكونة من (طين- طمي - حجارة - حصى - جلاميد - كتل صخرية) وهي أراضي بإمكانها تحمل مختلف البناءات.

¹: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 68.

²: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 69.

أراضي متوسطة الصلاحية للبناء:

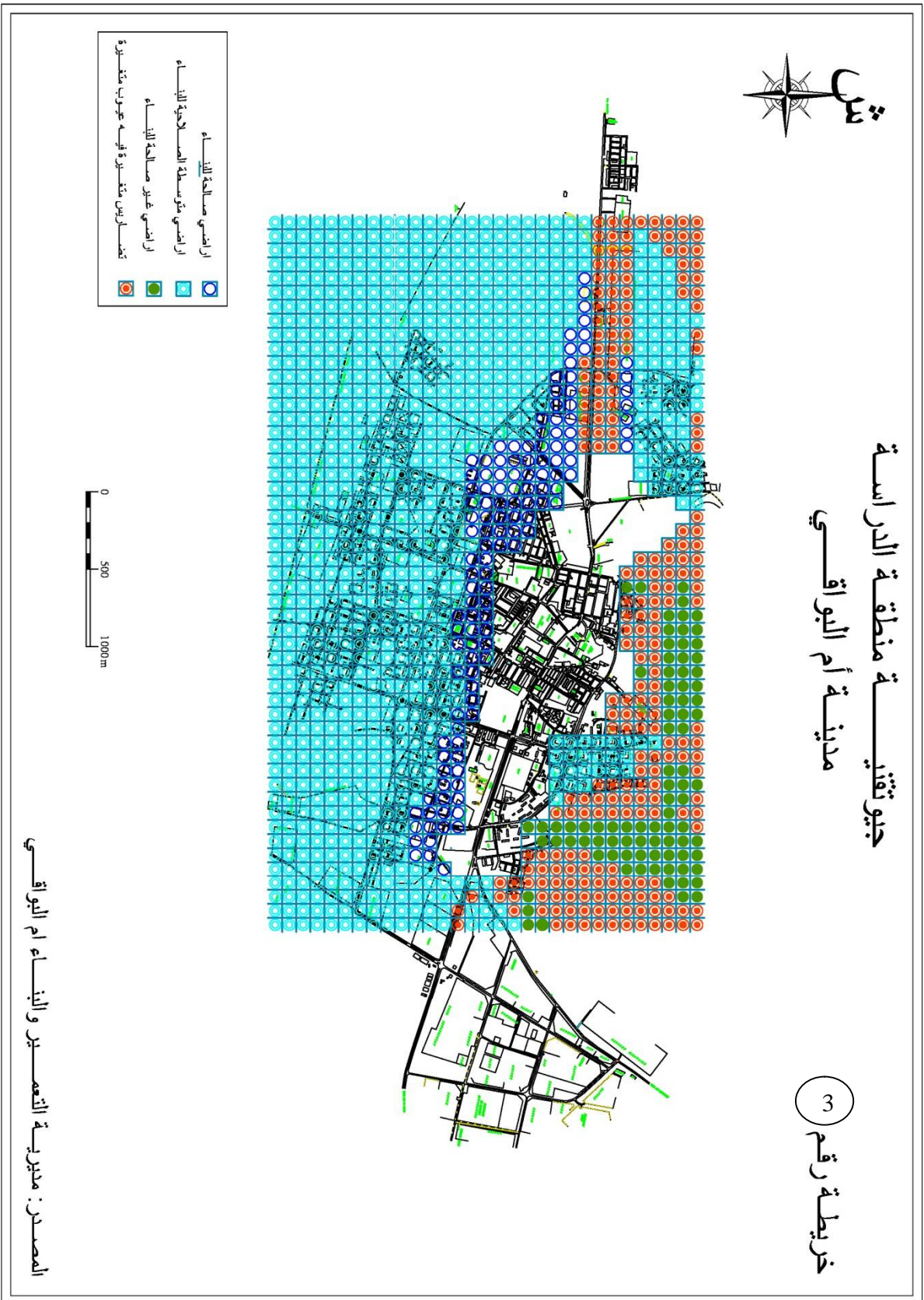
تتمركز في الجهة الجنوبية الغربية انحدارها بين (4-12 %) تتشكل صخورها أساسا من الكلس الكريتاسي والكلس البحيري وهي أراضي بإمكانها تحمل البناءات إلا أنها تتطلب تكاليف كبيرة وكذلك تستوجب تسوية السطح لتسهيل عمليات الصرف وجريان مياه الأمطار.

• مناطق صلاحيتها ضعيفة للبناء:

تنتشر نوعا ما في المناطق الجنوبية الغربية محيطة بالأراضي من الفنتين الأخيرين وهي مشكلة من تكوينات الزمن الربع (طمي- طين) أراضيها تقريبا منبسطة تتطلب عملية تدخل كبيرة من اجل مياه الصرف والأمطار لأنها منطقة معرضة للغمر.

• مناطق غير صالحة للبناء:

تغطي الجهة الشمالية تقريبا وتمثل أساسا في تكتلات جبل سيدي ارغيس والمناطق الممتدة طويلا إلى الجهة الغربية تتميز بانحدار ضعيف في الغرب وانحدار قوي في الشمال صخورها أساسا مشكلة من الكلس والكلس البحيري يمكن استغلالها لأغراض أخرى أو استعمالها كمحاجر.



7 الدراسة العمرانية:

1-8 مراحل تطور المدينة عمرانيا:

إن دراسة مراحل التطور العمراني مهم للوقوف على وتيرة النمو خلال مختلف المراحل التاريخية للمدينة وتحليل ديناميكية تطورها المجالي واثركل مرحلة على ذلك، لتحديد اتجاهات نمو معالمها العمرانية المختلفة فنستخلص مختلف التغيرات الواقعة على نسيجها العمراني من استخدامات الأرض وطريقة استهلاك المجال ومن خلاله نستطيع تحديد أيضا واقع المدينة،الذي تحتمه مراحل تطورها فقد تم تقسيم مراحل التطور العمراني إلى عدة مراحل:

2 المرحلة الأولى : قبل 1954

امتازت بتطور ونمو عشوائي ونمطين أساسيين هما النمط الاستعماري الخاص بمكان إقامة المعمرين الفرنسيين و النمط التقليدي في التجمعات الخاصة بالجزائريين التي ظهرت في ظروف معينة ، ويمكن تمييز ثلاث مراحل جزئية.

أ- فترة 1896- 1920 :

ظهرت خلال هذه المرحلة النواة الأولى للمدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم (10) حيث في سنة 1902 تم الانتهاء من بناء المركز الاستعماري مزود بالمرافق التالية :
مدرستين ابتدائيتين ، سوق ، كنيسيتين، محطة للسكة الحديدية ، نفورة متوسطة للمركز الذي يضم حوالي 650 ساكن ، كما تم إنشاء برج إداري شرق المركز لأغراض أمنية وعسكرية ، والمدينة في هذه الفترة تتربع على مساحة تقدر ب34 هكتار ، ومادة بناء المساكن في هذه الفترة هي الحجارة والسقف من القرميد.

ب- فترة 1921- 1953 :

التوسع العمراني في هذه الفترة تركز في الجهة الشرقية بظهور عدة منازل تقليدية مبعثرة، وتجمع للمساكن القصديرية الفوضوية أو ما يسمى الدشرة الشمالية شمال شرق المركز ، بعدها نشأت الدشرة الجنوبية جنوب غرب المركز ، وهذا بسبب نزوح الأهالي من المناطق المجاورة أين ارتفع عدد السكان في هذه الفترة إلى 2381 ساكن حسب التعداد العام لسنة 1954.

اختلفت مادة بناء المساكن في هذه الفترة من المساكن التقليدية التي بنيتا من الحجارة والقرميد والطوب ، إلى المساكن القصديرية التي بنيت من الطوب والخشب والقصدير.

* المرحلة الثانية: ما بعد 1954

أ- فترة 1954- 1973 :

شهدت مدينة أم البواقي في هذه الفترة نموا عشوائيا ضاربا عرض الحائط كل القوانين والشروط المعمول بها لتنظيم البناء والتحكم فيه ، وهذا بسبب النزوح الريفي القوي الذي برز خلال الحرب التحريرية وتواصل بعد الاستقلال حيث وصل عدد السكان حسب تعداد 1966 إلى 8989 نسمة أي بمعدل نمو بلغ 11, 71 % وأصبحت المساحة المبنية خلال هذه الفترة تقدر ب 79 هكتار.

ب- فترة 1974 – 1989

خلال هذه المرحلة عرفت الجزائر تقسيما إداريا في ظل الاستقلال والذي على إثره ارتقت مدينة أم البواقي إلى مقر ولاية كما تزامنت هذه الفترة مع تطبيق عدة برامج استثمارية نذكر منها على وجه الخصوص : المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1989) والمخطط الخماسي الأول (1980 – 1984) (فزادت نسبة استقادت مدينة أم البواقي من الاستثمارات الموجهة نحو كافة المجال الحضري بنسبة كبيرة ، خاصة في المخطط الرباعي الثاني حيث بلغت نسبة استفادة قطاع السكن 50.75 %

من مجموع الغلاف المالي الموجه للمدينة ، والجدير بالذكر هو ظهور أحياء جديدة كليا كحي النصر وحي حيحي المكي اللذان يشكلان المنطقة السكنية الحضرية الجديدة ZHUN وحي مصطفى بن بولعيد الذي يشكل جزء كبير من المنطقة السكنية ، خلال هذه الفترة تم بناء 2593 مسكن الجماعي (H.L.M) ، يليه مخطط الاستثمارات المسيرة مركزيا سنة 1975 الذي أنشأت من خلاله المنطقة الصناعية شرق المدينة بمساحة 176.7 هكتار مقسمة إلى 74 قطعة موجهة للنشاط الصناعي والمركز الجامعي الذي يغطي مساحة 32 هكتار ، كذلك مخطط التحديث الحضري (P.M.U) لمدينة أم البواقي سنة 1974 الذي يساهم في تهيئة وتسيير المدينة وتزويدها بالهياكل القاعدية كشبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي وتهيئة الأراضي الموجهة للتعمير وبناء بعض المرافق المختلفة.

وفي هذه الفترة تم القضاء على التجمعين الفوضويين بالمدينة أو ما يسمى بالدشترتين الجنوبية والشمالية حيث انه حسب التعداد العام للسكن والسكان لسنة 1977 كانتا تضمان 40 % من الحظيرة السكنية بما يعادل 50.92 % من التجمع السكاني للمدينة يقدر ب 7000 ساكن تم ترحيلهم إلى الأحياء الجديدة

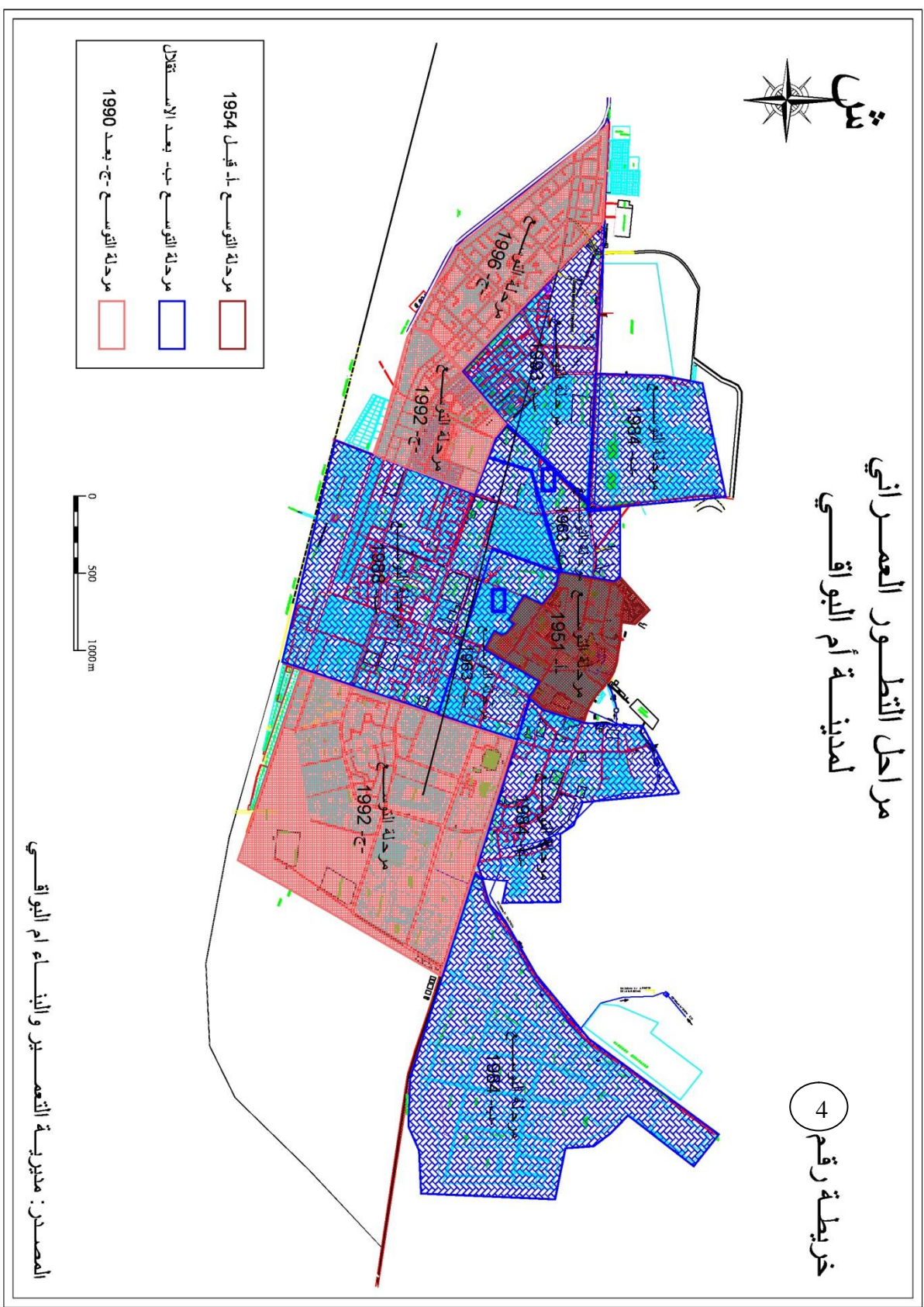
وفي المخطط الخماسي الأول (1980 – 1984) بلغت نسبة قطاع السكن به 35.5 % من مجموع الغلاف المالي الموجه للمدينة حيث برمج لبناء 1500 مسكن جماعي وخلال هذه الفترة انتقل عدد سكان المدينة من 15126 نسمة سنة 1977 إلى

34257 نسمة سنة 1987 بمعدل نمو 6.16% ويعتبر مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني للنمو الذي يقدر ب 3.08% وانتقل عدد المساكن إلى 7333 مسكن سنة 1987. وبالإضافة إلى السكنات الجماعية استفادت المدينة من عدة تخصيصات خلال هذه الفترة نذكر منها (النسيم - الحديقة - الامل1- الامل2 - البستان - الأفاق - الحرية - الاستقلال) والتي ساهمت في النمو العمراني للمدينة، خاصة في الجهة الشرقية والجنوبية للمدينة وأصبحت المساحة المبنية تقدر ب 217 هكتار

ج- فترة ما بعد 1990 إلى الوقت الحالي:

بلغ عدد سكان المدينة سنة 1998 و قدر عدده ب 59962 نسمة وبلغ عدد السكان سنة 2014 حوالي 91392 ساكن تزامنت هذه الفترة مع تطبيق برامج استثمارية وهي المخطط الخماسي الثاني (1985 - 1989) والمخططات السنوية (1990-1999) (و نسبة قطاع السكن خلال المخطط الخماسي الثاني بلغت 35% من إجمالي استثمار المدينة و كنتيجة لكل هذا فقد تم توزيع 3727 مسكن جماعي بمدينة أم البواقي، كما استفادت المدينة من عدة تخصيصات جديدة وقد تميزت هذه الفترة بالاهتمام بإنشاء مركز إداري (حي إداري) جديد ومد شبكة الطرق وإنشاء سكنات جديدة وإنجاز مراكز متنوعة وتدعيم التجهيزات التعليمية والرياضية والصحية .

ان التطور العمراني لمدينة أم البواقي مر بمرحلتين كبيرتين متباينتين تفصلها الترقية الإدارية للمدينة إلى مركز ولاية، حيث في المرحلة الأولى كان النمو العمراني بطيء ولم تتجاوز المساحة المبنية 80 هكتار وفي المرحلة الثانية كان التطور العمراني بشكل كبير وهائل وهذا بسبب الدعم الموجه من طرف السلطات المحلية والسعي لجعل المدينة مركز ولاية بكل متطلباتها من السكن والمرافق والتجهيزات الإدارية والولائية.



8-2 الأنماط السكنية بالمدينة:

نعرف الأنماط السكنية بتنظيمها الهندسي والمعماري، الذي يعطينا صورة على الشكل الخارجي للبنية وفي اغلب الأحيان تعمل بعض المؤشرات المميزة على تصنيف الأنماط السكنية ويمكن تلخيصها فيما يلي: (ارتفاع المسكن - الواجهة - هيكل البناء - المدخل والفتحات).⁽¹⁾ اعتمادا على هذه المعايير نعرف عدة أنماط سكنية في مدينة أم البواقي وهي:

- السكن الجماعي .
- السكن الفردي:
- السكن الفردي التقليدي.
- السكن الفردي الحديث.
- السكن الفردي القصديري.

✦ السكن الجماعي والنصف جماعي:

يعرف هذا النمط بالعمارات المتعددة الطوابق فهي تكون متجانسة الشكل مع وجود اختلاف في الحجم الداخلي للمسكن في عدد الغرف. هذا النمط متواجد في عدة مناطق على مستوى مدينة أم البواقي ويتركز أكثر في المناطق الشمالية الشرقية والمنطقة الجنوبية.⁽²⁾ قدر عدد المساكن الجماعية سنة 2008 بـ: 5395 مسكن بنسبة 41.84% من إجمالي المساكن المقدر بـ: 12895 مسكن.⁽³⁾



سكن جماعي



سكن نصف جماعي

¹: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) .
²: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 105
³: الديوان الوطني للإحصاء 2008

✦ السكن الفردي التقليدي:

الذي يمثل التراث المعماري و ثقافة المدينة، يتمركز في نواة التجمع الحضري مع اتساع أفقي حيث علو البنايات لا يتعدى طابق ارضي إلى طابقين هذا النوع ويمكن أن نميز نوعين :

- النمط المحلي: وهي مساكن ملك للجزائريين يعود تاريخها للفترة الاستعمارية نجدها في المناطق الشمالية ومركز المدينة بنائها من المواد التقليدية والقرميد وتتميز باحتوائها على فناء داخل البيت ارتفاعها من طابق ارضي إلى طابقين ارضي وعلوي واحد، كما توجد بعض السكنات تعرضت للهدم وقد أعيد بناؤها.
- النمط الأوربي: يمثل النواة الاستعمارية وكان بدايته بمركز إداري عسكري وبعض مساكن المستعمرون يتواجد على مستوى مركز المدينة على طول الطريق رقم 10 يتميز بطابق ارضي إلى ثلاث طوابق.

خصائص السكن الفردي التقليدي:

- ❖ شبكة مستقيمة .
 - ❖ المواد المستعملة هي الحجارة والقرميد .
 - ❖ مستوى البنايات طابق ارضي + 3 طوابق (R+) .
 - ❖ البنايات حالتها متوسطة أو رديئة .
- حيث قدر عدد المساكن سنة 2008 بـ: 1105 سكن بنسبة 8,57% من إجمالي المساكن المقدرة بـ: 12895 مسكن.⁽¹⁾



- نمط محلي



- نمط أوربي

¹: الديوان الوطني للإحصاء 2008

✦ السكن الفردي الحديث:

هو عمران فوضويي اغلب الأحيان يتميز بهندسة راقية وطوابق متعددة يأخذ أكبر جزء من النسيج الحضري الحالي هذا السكن يدخل في ديناميكية العمران بالمدينة وهو ناتج عن السكان أنفسهم الخاصة بهم ينتشر في كل جهات المدينة تتميز هذه الأحياء بغياب الطرق وضيق الممرات التي تسمح بمرور للراجلين فقط ، وهي أحياء تفتقر إلى مختلف المرافق و النشاطات .⁽¹⁾

حيث قدر عدد المساكن سنة 2008 بـ: 6286 مسكن بنسبة 48.74% من إجمالي المساكن المقدرة بـ: 12895 مسكن.⁽²⁾

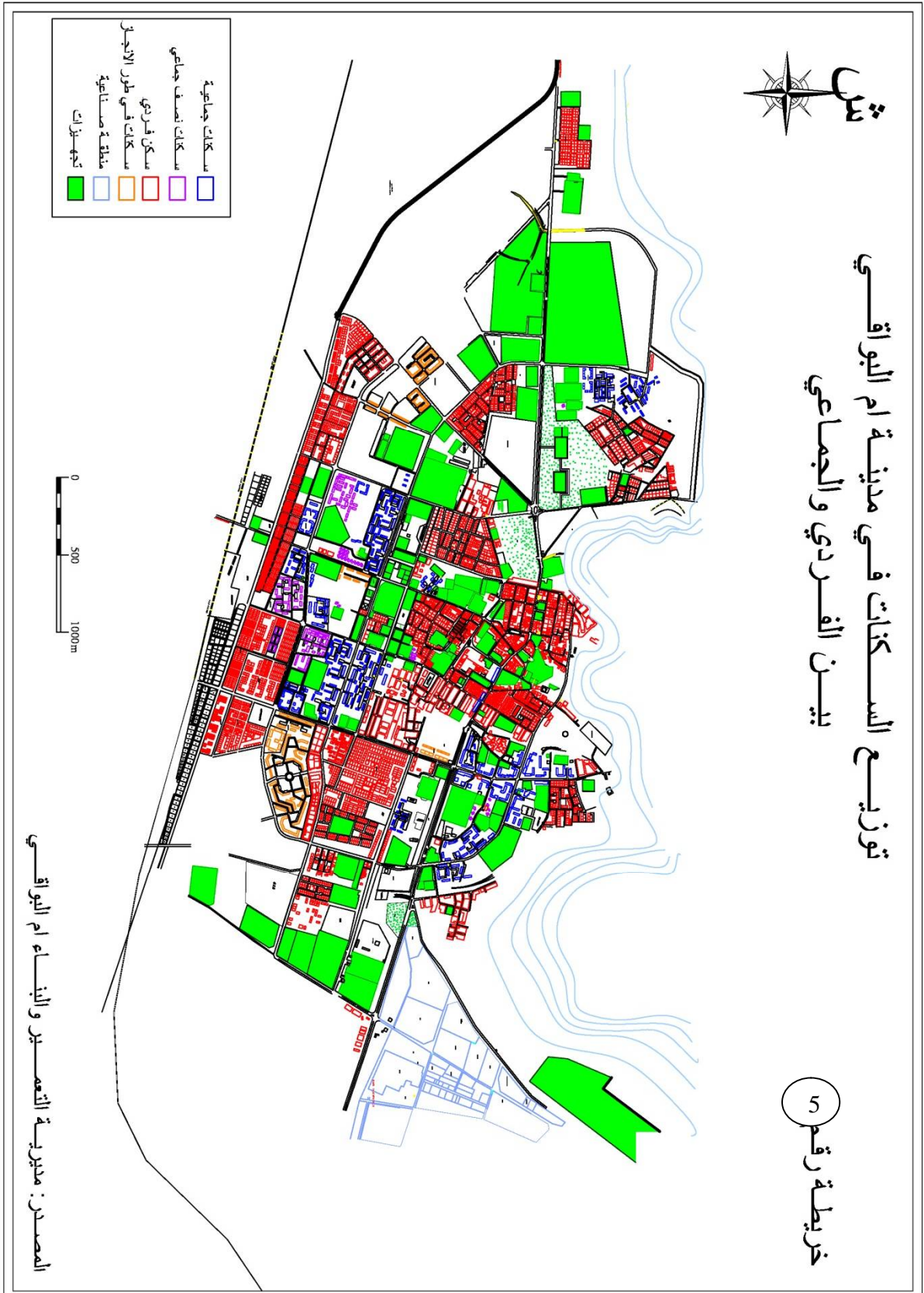


نمط حديث



نمط حديث

¹: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 105
²: نفس المرجع.



٧ الدراسة السكانية:

إن للدراسة السكانية أهمية كبيرة في تحديد اختيارات التنمية وذلك من خلال معرفة معدلات نموهم عبر مراحل تطور المدينة العوامل المؤثرة فيها، وكيفية توزيع السكان عبر المجال لتحديد مدى التركيز الحضري وأسبابه بالإضافة إلى استنتاج الخصائص السكانية من حيث الحجم والتركيب للوقوف في النهاية على واقع توزعهم حتى تكون تقديراتنا المستقبلية قريبة إلى الواقع لتحديد احتياجاتهم من مختلف التجهيزات ونوعية الخدمات.

١ التطور السكاني:

إن التطور السكاني يوضح لنا وتيرة النمو، والعوامل المؤثرة فيها عبر مراحلها المختلفة لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها.

الجدول رقم: 5 التطور السكاني لمدينة أم البواقي (1977- 2014)

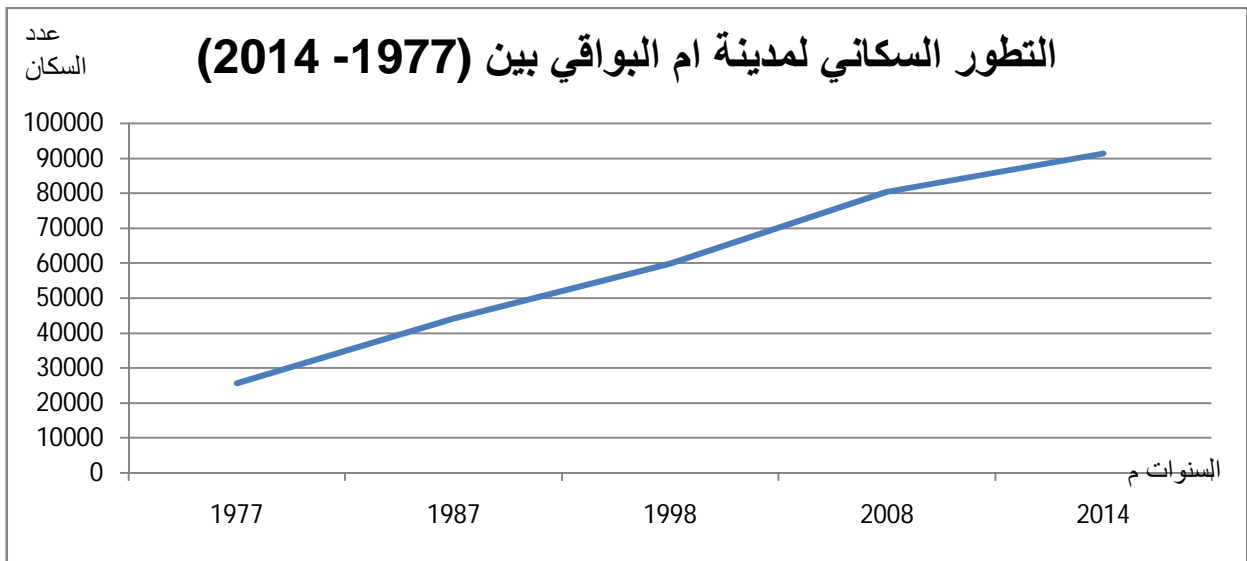
التعدادات	1977	1987	1998	2008	2014
عدد السكان (نسمة)	25600	44199	59962	80359	91392

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

ملاحظة:

تحصلنا على تقدير السكان لسنة 2014 من مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية أم البواقي .

شكل رقم : 2- شكل التطور السكاني لمدينة أم البواقي (1977 - 2014)



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

عرفت مدينة ام البواقي زيادة كبيرا في عدد السكان خلال الفترة بين 1998-2008 مقارنة بالتعدادات السابقة وهذا راجع إلى كونها مقر الولاية نظرا لمستوى الخدمات الإدارية إضافة إلى الظروف الأمنية التي عاشتها الجزائر ككل وكذلك النزوح الريفي، فيما نلاحظ أن هذه الزيادة كانت منخفضة بين 1987-1998 مقارنة بمختلف التعدادات .

② مراحل التطور السكاني: للتعرف أكثر على وتيرة نمو سكان المدينة بين 1977 و 2008 يمكن تحديد ثلاث مراحل ضمن مراحل التطور خلال 30 سنة اعتمادا على المعطيات الديموغرافية المتاحة ومعدلات النمو لكل مرحلة من هذه المراحل كما هو مبين في الجدول التالي :

الجدول رقم: 6 - معدلات النمو السكاني لمدينة ام البواقي بين (1977-2008)

المرحلة (السنوات)	1987-1977	1998-1987	2008-1998
الزيادة السكانية(نسمة)	18599	15763	20397
معدل النمو %	4.55	2.72	3

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

✦ المرحلة الأولى 1977-1987 :

بلغ عدد السكان في هذه المرحلة 25600 نسمة سنة 1977م ثم انتقل إلى 44199 نسمة سنة 1987 بوتيرة جد سريعة وبمعدل نمو كبير جدا قدر ب: 4.55 % وبزيادة قدرت ب: 18599 نسمة وترجع هذه الزيادة الملحوظة كون المدينة في هذه الفترة استفادت من المخططات والبرامج التنموية الوطنية ومن العديد من الاستثمارات والمشاريع الاقتصادية والمرافق والتجهيزات الجديدة الشيء الذي أدى إلى خلق العديد من مناصب الشغل بالإضافة إلى تحسن ظروف المعيشية أين ظهرت المدينة كمنطقة مستقطبة الأفراد.

● المرحلة الثانية: (1987-1998):

بلغ عدد السكان 59962 نسمة سنة 1998 بزيادة قدرها 15763 نسمة وبمعدل نمو 2,72% والذي يعتبر منخفض مقارنة بالسابق و تعرف هذه المرحلة بمرحلة التحولات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي عرفت خلالها الدولة الجزائرية أزمة اقتصادية واجتماعية وأمنية حادة مما دفع بها إلى التخلي عن جزء كبير من مشاريع الإسكان والتعمير ومجالات الصناعة والتشغيل, الذي انعكس على البنية

الوظيفية للسكان وذلك بتسريح العمال في إطار تغيير النهج الاقتصادي الذي استلزم تطهير المؤسسات مما زاد في حدة البطالة أدى ذلك إلى انخفاض معدلات الزواج و تنظيم النسل وقد تأثرت مدينة ام البواقي بدورها من هذه العوامل .

● المرحلة الثالثة: (1998- 2008):

عرفت هذه المرحلة زيادة بوتيرة متوسطة في النمو السكاني مقارنة بالمرحة السابقة حيث قدر بـ: 3% وقدرت الزيادة بـ: 20397 نسمة, وهذا راجع إلى السياسات التي اتبعتها الدولة في فك الضغط على عواصم المدن من خلال تشجيع الحكومة للسكان من اجل الرحيل إلى مناطق ذات كثافة ضعيفة بإقامة مساكن لائقة وكذلك سياسات دعم السكن الريفي وكذلك فك العزلة, وأيضا سهولة الحصول على السكن في المناطق ذات الكثافة الضعيفة عكس عاصمة الولاية .

✦ المرحلة الرابعة (2008- 2014):

قدر عدد سكان المدينة في هذه المرحلة 91392 نسمة حسب مونغرافيا الولاية لسنة 2014 أي بزيادة قدرت بـ: 3357 نسمة ولو افترضنا أن هذه الزيادة ستكون ثابتة إلى غاية الإحصاء المقبل 2018 وكذلك معدل الهجرة فستسجل المدينة اضعف نمو لعدد السكان على الإطلاق في حدود.

③ دراسة العوامل المتحكمة في التطور السكاني:

إن زيادة حجم السكان تتوقف على عوامل عدة أهمها:

أولا : العوامل الطبيعية:

أ- المواليد.

ب - الوفيات.

ج - الزيادة الطبيعية.

ثانيا : العوامل الغير طبيعية:

أ- الهجرة الداخلية .

ب- الهجرة الخارجية.

اولا: العوامل الطبيعية:

أو ما يعرف بالنمو الطبيعي للسكان الذي يبرز صورة الحركة الطبيعية لسكان المدينة من خلال حصر كل من المواليد والوفيات اللذان يعدان العاملين الأساسيان

في عمليات الحساب الديمغرافية وضبط الحجم السكاني والذي على أساسه تقدر الاحتياجات وتتجز كل المخططات والبرامج على المدى القريب والبعيد .

أ- المواليد:⁽¹⁾

نهدف من خلال المواليد إلى تقدير خصوبة السكان، أي قياس حجم وشدة الإنجاب ولذلك يفضل استخدام معدل الخصوبة العمري وهو أكثر المقاييس دقة في وصف حقيقة الخصوبة .

ويحسب معدل المواليد الخام كما يلي :

معدل المواليد الخام = ((عدد المواليد الإجمالي / متوسط عدد السكان) ÷ الفرق بين التعدادين) × 1000

جدول رقم: 7 معدلات المواليد لمدينة ام البواقي بين (1982 - 2014)

السنوات	1982	1999	2005	2008	2013
معدل المواليد %	69,80	30,51	19,70	3,10	3,31

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية
من خلال استقراء الجدول نلاحظ أن معدل المواليد في المدينة اخذ منحى تنازلي غير ثابت بين السنوات المذكورة أين سجل اعلي نسبة له في سنة 1982 إلى غاية سنة 1999 وهذا يعود إلى عدة اعتبارات منها:

❖ العادات الطبيعية الاجتماعية العامة للسكان التي لا تعتمد على قواعد لتنظيم النسل التحسن الملحوظ في الظروف الصحية والمعيشية للأفراد (إنشاء قاعات العلاج، تحسين الدخل الفردي).

❖ الزواج المبكر في أوساط الشباب في الفترات السابقة.

وبعد هذه الفترة واعتبار من سنة 1999 إلى غاية 2013 عرف معدل المواليد انخفاض جد كبير ومفاجئ ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها:

❖ العشرية السوداء التي أثرت سلب على المجتمع.

❖ تأثير المجتمع بالعادات الغربية والفرنسية خاصة.

ب- الوفيات:

تحتل الوفيات المرتبة الثانية بعد الولادات لتحديد صورة التغير السكان حيث يشكل الفرق بين معدل المواليد الخام ومعدل الوفيات الخام ما يعرف بمعدل النمو الطبيعي.

¹: حمودي طارق , مرجع سابق , ص: 87.

معدل الوفيات الخام = ((عدد الوفيات الإجمالي / متوسط عدد السكان) ÷ الفرق بين التعدادين) × 1000

الذي يساهم في الحالات العادية 3/2 من التغير السكاني سنقوم بتقديره من خلال معدل الوفيات الخام.

جدوال رقم : 8 معدلات الوفيات لمدينة أم البواقي لبعض السنوات بين (1994- 2013)⁽¹⁾

السنوات	1994	1998	2005	2008	2013
معدل الوفيات %	15,28	10,71	4,6	0,84	0,42

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

من خلال الجدول يتبين أن معدل الوفيات في المدينة يأخذ منحى تنازلي في مرحلتين أولاهما بين 1994- 1998 أين عرفت المدينة معدل مرتفع نوعا ما ويعود ذلك أساسا إلى الظرف التي مرت بها البلاد والمرحلة الثانية يمكن حصرها بين 2005 – 2013 أين عرفت المدينة انخفاض كبير في عدد الوفيات وبعدها يأخذ المنحى شكل مستقر ويعود ذلك أساسا إلى تحسن الظروف الصحية ووفرة الأجهزة الطبية والسياسة المتبعة في التكفل بالأم والطفل.

ج- الزيادة الطبيعية:

هو أحد المؤشرات المعبرة عن حركة السكان ونموهم وذلك دون الأخذ بعين الاعتبار عامل الهجرة, من خلال معدلي الوفيات والولادات .

ويحسب معدل النمو الطبيعي من خلال العلاقة التالية :

معدل النمو الطبيعي = معدل المواليد الخام – معدل الوفيات الخام

جول رقم: 9 معدلات النمو في المدينة لبعض السنوات بين (1982- 2013)

السنوات	1982	1999	2005	2013
المعدل %	61,63	24,55	15,4	2,85

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

نلاحظ أن معدل النمو الطبيعي لسكان مدينة أم البواقي معدل ضعيف يأخذ مسرى تنازلي بداية من 1982 إلى غاية 2013 فهو مؤشر له دلالات على الإحتياجات المختلفة للسكان من سكن, خدمات ومختلف المرافق عبر هذه الفترة .

¹: حمودي طارق , مرجع سابق , ص: 88.

ثانيا: العوامل الغير طبيعية (الهجرة):

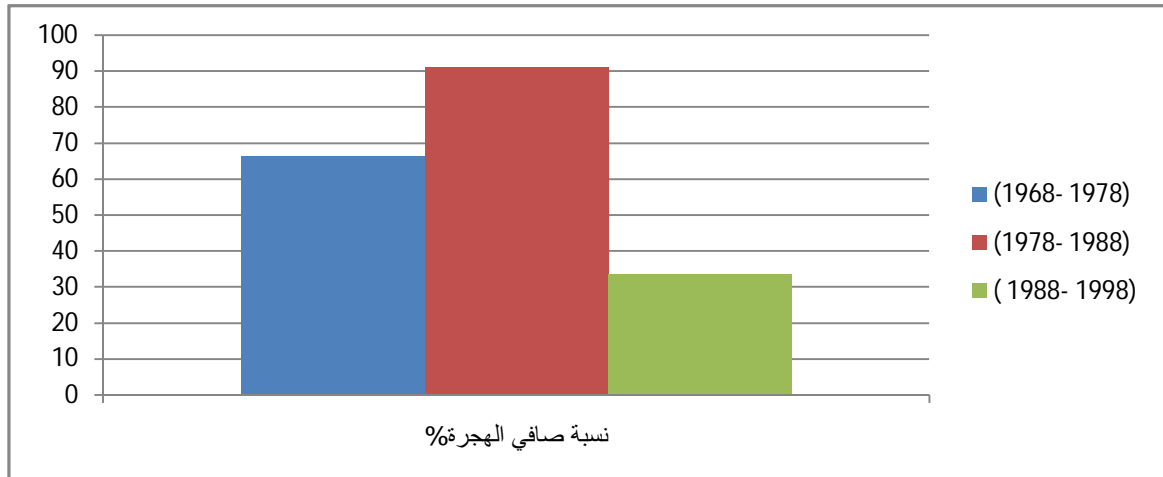
إن انتقال الأفراد من مكان لآخر له تأثير مباشر على النمو السكاني بنحو 3/1 لتغيرات السكانية لما لهؤلاء المهاجرين الوافدين أو الخارجين من تأثير على التركيبة الديموغرافية الاقتصادية، الاجتماعي، كما انه يعتبر مؤشرا هاما لأنه يعطي انطباعا عن أهمية المنطقة وعلاقتها الإقليمية وتعرف الهجرة بأنها حركة انتقال الأفراد أو الجماعات من مكان اعتادوا الإقامة فيه إلى مكان آخر .

جدول رقم: 10 معدلات صافي الهجرة للمدينة لبعض السنوات بين (1968-2005)⁽¹⁾

السنوات	(1978 -1968)	(1988 -1978)	(1998 -1988)	(2005 -1998)
العدد نسمة	6535	18846	11785	20691
نسبة صافي الهجرة %	66,14	91,04	33,42	43,98

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

شكل رقم 3: صافي الهجرة في المدينة بين 1968 إلى 1998



المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

معل صافي الهجرة في المدينة غير مستقر وعموما يعتبر عالي جدا حيث عرف اعلي قيمة له بين (1988-1978) أين عرفت المدينة هجرة كبيرة بسبب الظروف التي مرت بها البلاد خلال هذه الفترة وكذلك الأمر بين (1978-1668) أين خرجت

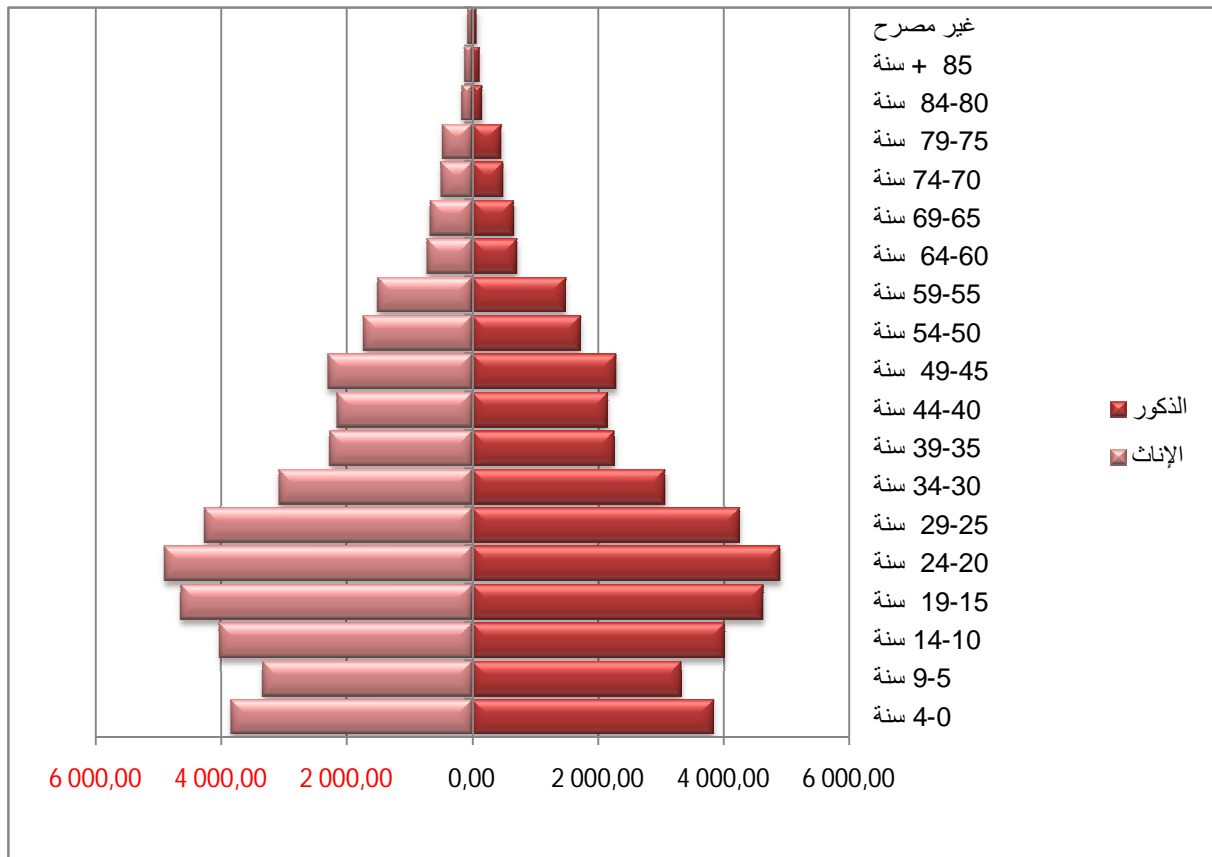
¹: حمودي طارق , مرجع سابق . ص: 89.

البلاد من الاستعمار وبداية بناء الدولة أين كانت الظروف في المدينة ملائمة للعيش أفضل من الريف.

✦ التركيب السكاني:

إن هذه الدراسة تعد من أكثر التوزيعات أهمية في الدراسات الديموغرافية لمعرفة توزيع السكان حسب عاملي النوع والعمر، وتهدف هذه الدراسة إلى توضيح الفروق القائمة بداخله، والتي لها علاقة مباشرة مع تعين الاحتياجات لكل فئة كطلب السكن من خلال تحديد عدد الشباب في سن الزواج مثلاً، لكي يتم التكفل الحقيقي بالاحتياجات من خلال سياسة ناجعة، إضافة إلى تحديد الفئات النشطة أو المستهلكة والفئات القادرة على القيام بنشاط اقتصادي منتج في أي مخطط أو تنمية يجب القيام بها حالياً أو مستقبلاً.

شكل رقم 4: التركيب النوعي والعمرى لسكان مدينة أم البواقي لسنة 2008 حسب الفئات



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008 + معالجة الطالب

من خلال المخطط المبين أعلاه والذي يمثل هرم سكاني يمكن تقسيمه إلى ثلاث أجزاء:

1- قاعدة هرمية متوسطة على العموم من 0 إلى 14 سنة .

2- الفئة الغالبة في الهرم هي فئة الشباب وتبلغ اكبر نسبة للسكان البالغين 20 إلى 24 سنة.

3- أعلى الهرم ضيق الشيء الذي يدل على أن نسبة الشيخوخة قليلة .
عموما فان التركيب السكاني في مدينة أم البواقي منتظم ويتميز بمجتمع يكثر فيه نسبة الشباب مما يزيد الطلب على السكن مستقبلا.

✦ الكثافة السكانية:

تعتبر الكثافة السكانية عامل مهم لتحديد درجة توزيع السكان على مجال المدينة عبر مراحل تطورها المختلفة، والتعرف على الظواهر الناتجة عن التوزيع فمنها نستطيع تحديد مدى استجابة السكان مع البيئة التي يعيشون فيها ومقدار تفاعلهم معها، فتكون إما جاذبة للسكان أو طاردة لهم .

وسنعمد على العلاقة التالية لحساب الكثافة السكانية :

$$\text{الكثافة السكانية} = \text{عدد سكان المدينة} / \text{المساحة الإجمالية للمدينة}$$

الجدول رقم: 11- الكثافة السكانية لمدينة ام البواقي لسنوات (1998- 2008- 2014)

السنة	عدد السكان (نسمة)	المساحة (كم ²)	الكثافة (ن /كم ²)
1998	59962	414	145
2008	80359	414	194
2014	91392	414	221

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ام البواقي 2014

من خلال الجدول نلاحظ أن مدينة أم البواقي عرفت كثافة سكانية مقبولة في الفترة بين 1989- 2008، تزداد مع الزيادة السكانية بطريقة سريعة في استهلاك المجال حيث قدرت عام 2014 بـ: 212(ن/كم²) وهي تعتبر كثافة معتبرة، و يعود ذلك إلى الاستقطاب الذي تشكل المدينة مع مختلف أطرافها لتوفرها على مختلف المرافق والتجهيزات .

خلاصة:

تمتلك المدينة إمكانيات طبيعية هائلة وموقع استراتيجي هام يؤهلها لتكون قطب معماريا هام يمكن أن يوفر الراحة والرفاهية للسكان حيث انه قابل لتجسيد المشاريع السكنية وبالتالي توفير السكن فهي تعتبر مدينة جاذبة للسكان باعتبارها مقر الولاية كما أنها تعرف نمو سكاني كبير وتوسع عمراني هام.

10 - تقسيم المدينة إلى قطاعات: (1)

① جدول رقم 12 : تقسيم المدينة إلى قطاعات.

الرقم	اسم القطاع	مساحة القطاع	عدد المساكن	أهم الأحياء
1	حيدرة	91.3	1638	حي الجبل. مالكي الحركتي. 20 أوت. 1 نوفمبر. الدشرة الشمالية. حي المحطة. تخصيص النزهة
2	لسيتي	69.3	1608	موسى بوبكر. حي الامل. الكاهنة. الهناء. حي الأضواء. المستقبل. سوناتيبا
3	محمد الأخضر	204	1046	محمد الأخضر. محمد الأخضر التوسعي. العربي بن مهدي. الكمين.
4	النسيم	91.0	2206	النسيم. النسيم التوسعي. الحديقة. غديري. سوناتيبا. حي النصر جماعي. حيحي المكي.
5	السعادة	186.6	1388	الصباح. الجحفة. السعادة. يوغرطة. الشروق. البشير الإبراهيمي. السعادة 2. المنطقة د عرار 1+R
6	مصطفى بن بولعيد	865	3734	مصطفى بن بولعيد الشرقية و الغربية. المعزولة 1. 150 مسكن OPGI R+1.R+2. الرصد. الونام. الألوان
7	النصر	174.2	1300	النصر 1. النصر 2. حي المستثمرين. 200 مسكن تساهمي. زرداني. بوعزيز السعدي
8	ماكوماداس	140.3	567	ماكوماداس. تاقوفت. تخصيص العافري
9	الحي الإداري	71.6	264	مديرية السكن والصحة الولاية البلدية حي يوسف
10	منطقة النشاطات	253	3	-

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

② جدول رقم 13 : النمط السائد لكل قطاع.

رقم القطاع	النمط السائد
القطاع 1 . القطاع 2 .	الفردي
القطاع 6 .	الجماعي والنصف الجماعي
القطاع 4. القطاع 5. القطاع 7. القطاع 8. القطاع 3	مختلط

المصدر : معالجة الطالب بناء على معطيات مذكرة صابري عبد المالك.

: صابري عبد المالك . مرجع سابق. ص 92. 1

من خلال الجدولين السابقين اللذين فيهما المدينة مقسمة إلى 10 قطاعات حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن خلاله كذلك يتبين النمط السكني السائد في كل قطاع باستثناء القطاع التاسع والعاشر لان أولهما إداري والأخر منطقة نشاطات أما القطاعات الأخرى ففيها الجماعي والنصف جماعي والفردى وفيها أيضا ما هو مزيج بينهما.

المبحث الثاني

البنية الاقتصادية و مختلف الشبكات والتجهيزات

تمهيد:

نعمد في هذا المبحث على إبراز الإمكانيات الاقتصادية للمدينة ومستوى العمالة فيها ومؤشر النشاط الاقتصادي لما يحتويه من أهمية في تبيان القدرة على اقتناء المساكن ونوع المسكن الذي يحتاجه طالب السكن ومستوى الرفاهية كما سنبرز مختلف الشبكات في المدينة لما لها من علاقة بتطور مستوى الرفاهية في المدينة تحسين إطارها المعيشي.

1- الدراسة الاقتصادية:

① تحليل النشاط الاقتصادي:

إن معرفة الحالة الاقتصادية للمدينة وخاصة التركيبة الاقتصادية للسكان من خلال تصنيفهم إلى فئات تبعاً لدورهم الاقتصادي في المجتمع وطبيعة النشاط الممارس وتوزيع الفئات النشطة على القطاعات الاقتصادية كقيل بإعطاء مفاهيم عن :

➤ الوضعية الاقتصادية الفعلية للمدينة وبالتالي الوقوف على الحالة الاجتماعية للسكان .

➤ معرفة القطاع الاقتصادي المسيطر والوظائف الغالبة في تركيبة اقتصاد المدينة والتي تعرفنا على المقومات الأساسية للنهوض بمختلف القطاعات .

➤ تحليل القوة النشطة القابلة للشغل المتوفرة في المدينة القادرة على المساهمة في النهوض بالاقتصاد وتحديد الاحتياجات من مناصب الشغل .

➤ معرفة انعكاسات الحالة الاقتصادية على الجانب العمراني كالتفاوت في أنماط البناءات .

➤ معرفة انعكاسات الحالة الاقتصادية على الجانب الحضري بتطور الأنشطة الاقتصادية .

➤ معرفة نوعية التجهيزات والخدمات الواجب توفيرها من طرف الدولة

② التركيبة الاقتصادية لسكان المدينة:

إن عملية توزيع السكان النشطين على مختلف القطاعات الاقتصادية ومعرفة القطاعات السائدة و الوظائف السائدة بالمدينة يمكننا من تحديد مقومات النشاط الاقتصادي بها بالإضافة إلى العوامل المؤثرة في التركيبة الاقتصادية للمدينة من خلال عمالة كل قطاع .

الجدول رقم: 14 - توزيع المشتغلين حسب القطاعات الاقتصادية سنة 2014

المجموع	القطاع الثالث		القطاع الثاني		القطاع الأول	القطاع
	إدارة و خدمات	تجارة	أشغال عمومية	صناعة	فلاحة	
26846	10777	10069	2420	1190	2390	العدد
	40,14	37,51	9,02	4,43	8,90	النسبة%

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ام البواقي 2014 .

🚧 القطاع الأول (الفلاحة):

بلغت نسبة العاملين بهذا القطاع سنة 2014 حوالي 2390 عاملا بنسبة 8.90% من مجموع القوى العاملة فعلا وهي تعتبر نسبة منخفضة رغم سياسة الدولة في هذا القطاع وهي تحتل المرتبة قبل الأخيرة من حيث تشغيل السكان بالمدينة .

🚧 القطاع الثاني (الصناعة و الأشغال العمومية):

أ- الصناعة:

على الرغم من احتواء المنطقة على هياكل صناعية مهمة قادرة على استيعاب عدد كبير من العمال إلى أنها لم تقدم الكثير فيما يخص توفير مناصب الشغل لسكان المدينة خاصة في الأونة الأخيرة, حيث وصل عدد المشتغلين بالقطاع الصناعي 1190 عاملا سنة 2014 بنسبة تقدر بـ: 4.43% من إجمالي القوة العاملة وهي تحتل المرتبة الأخيرة من حيث تشغيل السكان .

ت- البناء و الأشغال العمومية:

تعتبر من القطاعات المرتبطة بالتنمية المحلية داخل المدن, حيث ترصد لها مبالغ معتبرة من اجل النهوض بمستوى التجهيز و البناء بالمدن وقد بلغ عدد المشتغلين بالقطاع سنة 2014 حوالي 2420 % عاملا بنسبة 9,02% من إجمالي القوة العاملة بالمدينة وهي تحتل المرتبة الثالثة من حيث تشغيل السكان.

🚧 القطاع الثالث (الخدمات - التجارة):

أ- الخدمات:

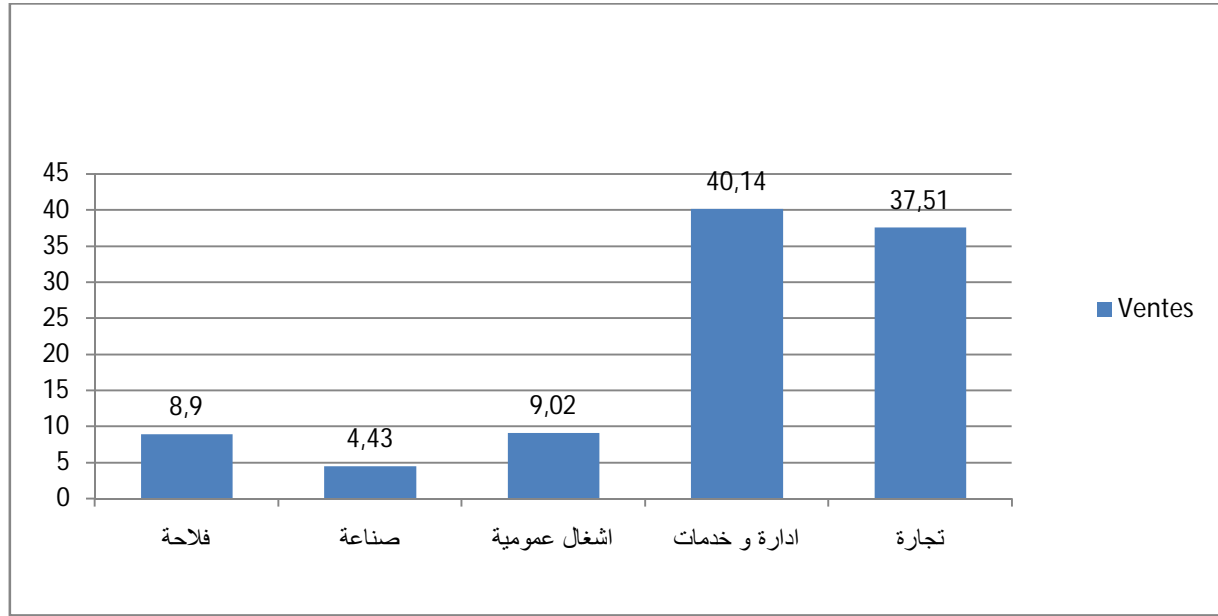
ويشمل هذا القطاع المشتغلين بالخدمات الإدارية, الصحة, و التعليم حيث بلغ عدد المشتغلين بهذا القطاع 10777 عاملا بنسبة 40,14% سنة 2014 من إجمالي سكان المشتغلين في المدينة, ويعد قطاع الخدمات القطاع الثالث المسيطر على عدد اكبر من مناصب الشغل بالمدينة وهو القطاع السائد بها أمام الركود الكبير الذي تعرفه

القطاعات المنتجة والتي لها أهمية بالغة في تطور المستوى الاقتصادي بالمدينة (الصناعة، الأشغال العمومية والبناء).

ب- التجارة:

بلغت نسبة المشتغلين في مجال التجارة 10069 نسمة بنسبة 37,51% من إجمالي السكان المشتغلين في المدينة وهو يحتل المرتبة الثانية من حيث تشغيل السكان بالمدينة.

شكل رقم 5: نسبة التشغيل للقطاعات بمدينة أم البواقي سنة 2014



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية أم البواقي 2014 + معالجة الطالب 2014

2- قياس مستوى النشاط الاقتصادي بالمدينة:

سنقوم بحساب بعض المؤشرات التي من خلالها نتمكن من تحديد مستوى النشاط الاقتصادي بالمدينة و تتمثل في :

1- معدل النشاط الاقتصادي.

2- معدل الإعالة .

3- معدل البطالة.

الجدول رقم: 15- مؤشرات لقياس مستوى النشاط الاقتصادي بمدينة أم البواقي سنة 2014

المؤشر	معدل النشاط الصافي	معدل الإعالة	معدل البطالة
العدد نسمة	26642	14091	2704
النسبة %	45,7	5.7	9,15

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

من خلال الجدول يتبين مايلي :

• **معدل النشاط الاقتصادي:**

هو معدل يعبر عن الدرجة الاقتصادية التي بلغتھا المدينة, وقدر معدل النشاط الاقتصادي للمدينة سنة 2008 إلى 45.70% وهذا يبين ان مستوى النشاط الاقتصادي في المدينة دون الوسط ومتدني.

• **معدل الإعالة:**

قدر معدل الإعالة سنة 2008 إلى 5.7 أي أن كل عامل يعيل 6 أفراد, وهو يفسر عدد المشتغلين بالمدينة والبطالة الكبيرة وتدني المستوى الاقتصادي والاجتماعي بها.

• **معدل البطالة:**

وصلت نسبة البطالة سنة 2008 إلى 9.15% وهذا راجع إضافة إلى سياسة الدولة لدعم الشغل والإدماج المهني إلا انه يبقى معدل مرتفع له انعكاسات سلبية عديدة وخاصة في أوساط الشباب وأرباب البيوت كما يتطلب سياسة تنموية محكمة تراعي خصوصية المدينة.

3- توزيع القوة العاملة:

من خلال مخطط توزيع القوى العاملة بمدينة ام البواقي المبين أدناه, يمكننا تقسيم السكان حسب الخصائص الاقتصادية كما يلي :

① **السكان الداخلين في سن العمل:**

وتشمل السكان الذي تتراوح أعمارهم بين (15-64 سنة) وقد بلغ عددهم: 54717 نسمة بنسبة تقدر بـ: 67.96% سنة 2008 من إجمالي السكان ويمكن تقسيمهم إلى الفئات التالية:(انظر الشكل رقم: 01).

• **الفئة الأولى:**

أ - **القوة العاملة:**

تضم هذه الفئة جميع الأشخاص القادرين على العمل والباحثين عنه, ويقدر عددهم بـ: 44587 نسمة, بنسبة تقدر بـ: 55.48% سنة 2008 من إجمالي سكان المدينة وبنسبة تقدر بـ: 81.48% من إجمالي السكان الداخلين في سن العمل, وبدورهم يمكن تقسيمهم :

أ - أ القوة العاملة فعلا:

وتتضمن الفئة النشطة اقتصاديا و العاملة فعلا والتي يقع عليها عبئ إعالة أسرهم حيث بلغ عددهم 26642 نسمة بنسبة تقدر بـ: 33.13% سنة 2008 من إجمالي السكان في المدينة وبنسبة تقدر بـ: 59.75% من إجمالي القوة العاملة في المدينة .

أ- ب القوة البطالة:

تشمل هذه الفئة الأفراد الذين هم في سن العمل و الباحثين عنه ولم يجدوه سواء سبق لهم العمل أولا وهي الفئة التي من خلال أرقامها نكتشف الواقع الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع.

وقد بلغ عدد البطالين بمدينة أم البواقي سنة 2008 حوالي 17945 نسمة, بنسبة 22.33% من إجمالي سكان المدينة.

• الفئة الثانية:

ب - القوة غير العاملة:

مثل الأشخاص غير العاملين ولا يبحثون عنه مثل الطلبة، شباب الخدمة الوطنية، ربوات البيوت, المعوقين... الخ, وقد بلغ عددهم 26950 نسمة، بنسبة 33.54% سنة 2008 من إجمالي سكان المدينة وبنسبة 49.25% من إجمالي السكان الداخليين في سن العمل .

② السكان الخارجين عن سن العمل (الخارجين عن سن العمل):

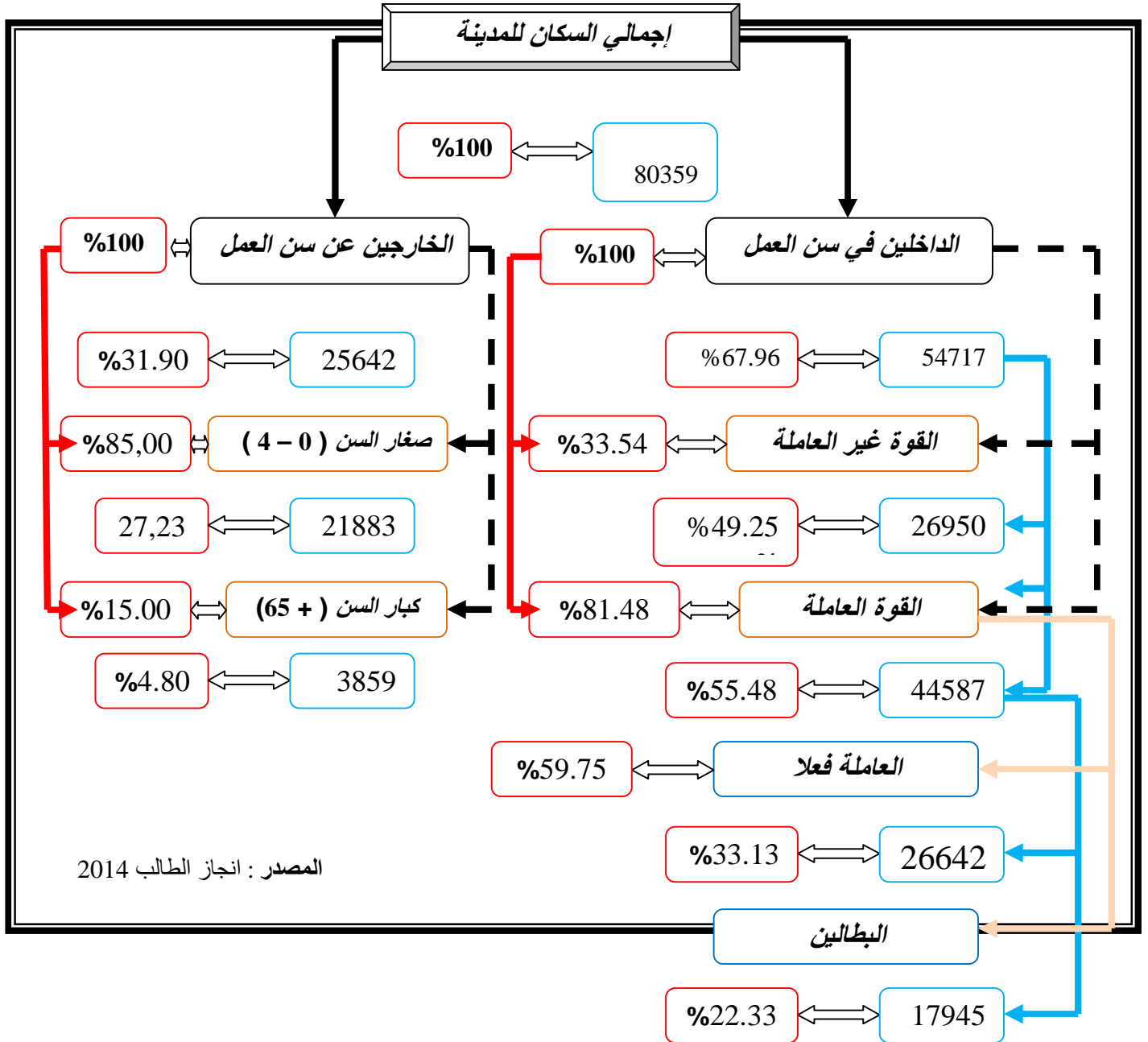
ويمثلون السكان الذين لا يملكون القدرة على سن العمل وقد بلغ عددهم 25642 نسمة بنسبة تقدر بـ: 31.90% من إجمالي سكان المدينة وهم الأطفال بين سن (0-4) سنوات وقد عددهم بـ: 21883 نسمة بنسبة تقدر بـ: 27,23% من إجمالي سكان المدينة, وبنسبة 85,34% من إجمالي القوة الخارجة عن سن العمل, وهم أيضا الشيوخ الأكثر من 65 سنة ويقدر عددهم بـ: 3859 نسمة, بنسبة 4.80% من إجمالي سكان المدينة و 15.04% من إجمالي السكان الخارجين عن سن العمل

4- دراسة نسبة التمدرس لسكان مدينة أم البواقي سنة (2010-2011):

إن نتائج التمدرس تسمح استخراج مستوى التجهيزات وكفاءتهم بالنسبة إلى الاحتياجات الحقيقية للبلدية و التقرير بين السكان المتمدرسين والسكان الدارسين يعطي الفرق الموجود بين الفئتين .

السكان المتمدرسين يعرفون ابتداء من الخارطة المدرسية والتي تبين عدد المؤسسات ومختلف المستويات التعليمية وقدرتها على استيعاب المتمدرسين بالمدينة.

شكل رقم : 06 - توزيع القوة العاملة لمدينة ام البواقي سنة 2008



الجدول رقم: 16 - نسبة السكان المتمدرسين في مختلف الأطوار سنة 2008

الطور	ابتدائي	متوسط	ثانوي	الجامعي	المجموع
العدد	2294	2641	2284	1081	8300
النسبة %	27,6	31,81	27,51	13,02	100

المصدر: معالجة الطالب اعتماد على معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008

من خلال الجدول والمنحنى أدناه نلاحظ :

السكان المتمدرسين موزعين على أربع مستويات تعليمية في السنة الدراسية 2008 حيث بلغ عدد إجمالي المتمدرسين 8300 تلميذ في كل الأطوار .

معدلات التمدريس المنبثقة من السكان المتمدرسين حسب الأطوار الثلاث هو متغير حسب كل طور:

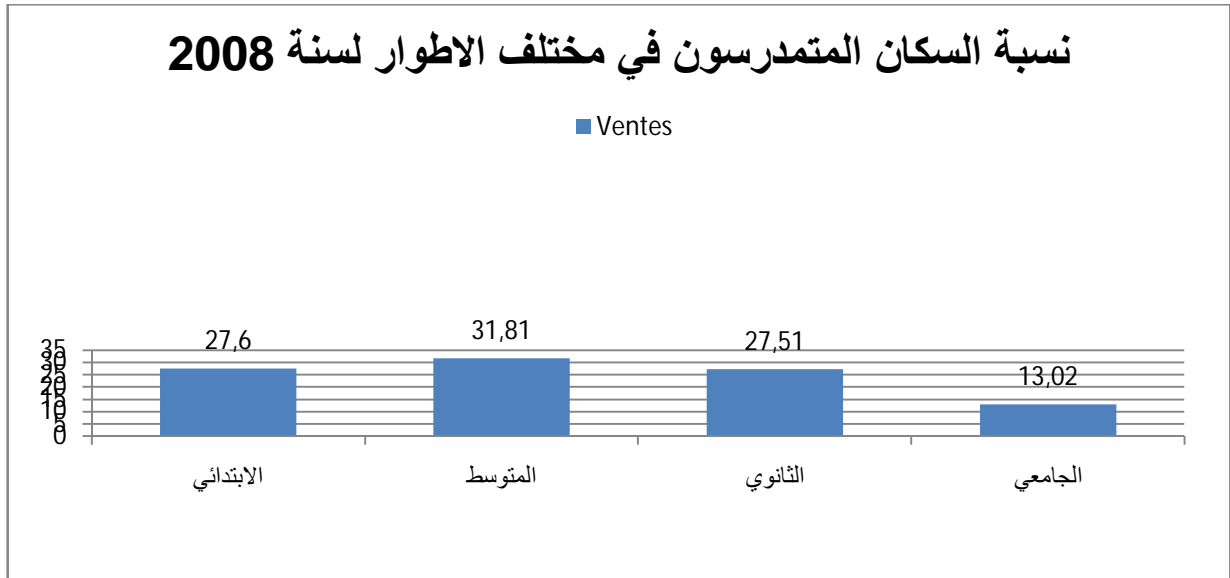
✓ الطور الابتدائي: 27,6%

✓ الطور المتوسط: 31,81%

✓ الطور الثانوي: 27,51%

✓ الطور الجامعي: 13,02%

شكل رقم : 7- مخطط نسبة السكان المتمدرسين في مختلف الأطوار للموسم 2008



المصدر: معطيات الديوان الوطني للإحصاء 2008 + انجاز الطالب 2014

* نسبة التمدريس في الطور الابتدائي 27,6% حيث وصل عدد التلاميذ إلى 2294 تلميذ بمعدل شغل القسم المقدر بـ: 34 تلميذ في القسم و يؤطرهم 569 معلم، وان المؤسسات كافية إذ تلبى حاجيات السكان وضعية التمدريس في المناطق المشنتة سجلت غياب عام للمرافق المدرسية في سلك التعليم الابتدائي والأطفال القاطنون بهذه المنطقة مضطرون للانتقال إلى وسط المدينة من أجل مزاولة دراستهم .

* أما بالنسبة للتعليم المتوسط فقد بلغ عدد التلاميذ 1685 تلميذ يؤطرهم 878 أستاذ، فالمؤسسات به غير كافية حيث توجد 16 متوسطة بوسط المدينة كما لوحظ أن عدد التلاميذ في القسم وصل إلى 38 تلميذ و هذا الاكتضاض ناجم عن التغييرات

الطارئة على برنامج التعليم مما خلق اضطرابات على مختلف أطوار التمدرس لا تكفي حتى متطلبات المنطقة الحضرية (وسط المدينة) حيث أن نسبة المتدرسين على مستوى وسط المدينة هي 42.66%.

* أما فيما يخص التعليم الثانوي فقد بلغ عدد الثانويات بها 9 تضم 9374 تلميذ يؤطروهم 620 أستاذ فنسبة التمدريس به ضعيفة حيث تغطي 24.71% .
فمن أجل تحقيق تغطية شاملة للتلاميذ فهذا يتطلب إنشاء مؤسسات أخرى للتعليم الثانوي والتقني.

في مجال التعليم العالي هناك 03 كليات موجودة على مستوى وسط المدينة مقسمة إلى 18 قسم بها مختلف الاختصاصات العلمية يدرس بها 120603 طالب يشرف عليهم 302 أستاذ .

أما فيما يخص التكوين المهني يتواجد بالمدينة 03 مراكز تكوين يدرس بها 2231 طالب موزعين على 1680 تخصص يؤطروهم 91 أستاذ .

5 - البنية التحتية:

إن دراسة البنية التحتية لأي مدينة يعتبر عامل مهم في تحديد مدى تطور المدينة والمستوى المعيشي لهذه المدينة، حيث أن الربط بمختلف الشبكات يعبر عن الضرر وف الملائمة والجيدة للحياة والاستقرار وتوطين السكان .
من خلال هذا المبحث سنحاول تسليط الضوء على واقع الشبكات في مدينة أم البواقي (طرق، كهرباء، ماء، غاز، صرف صحي، هاتف).

① شبكة الطرق:

تلعب شبكة الطرق دورا فعالا في نشأت المدن وتوسعها، فهي تلعب دور حيوي في المجال العمراني، والوظيفي للمدينة حيث تسهل عملية الاتصال بين مختلف المجالات .

وأهم الطرق الموجودة في المدينة هي :

- الطرق الأولية:

تتميز مدينة أم البواقي بعدة طرق أولية وهي:⁽¹⁾

➤ الطريق الوطني رقم 10 أول نوفمبر:

¹: صابري عبد المالك , مرجع سابق , ص: 106 , 108 , 109

يعتبر المحور المهيكل للمدينة والذي توسعت عليه طويلا في مرحلتها الأولى يبلغ طوله 7,1 كم من المدخل الشرقي إلى الغربي للمدينة وعرضه بين 13-17 م يعرف حركة مرورية كثيفة جدا.

➤ طريق نهج هواري بومدين:

يبلغ طوله 5,17 كم وعرضه (14 - 17) م يعرف حركة مرورية كثيفة نظرا لوجود عدة تجهيزات بجانبه كمقر الولاية ومحطة المسافرين وبعض المحلات التجارية.

➤ الطريق الموازي لنهج هواري بومدين رقم 32 :

طوله حوالي 5,68 كم وعرضه بين (15 - 17) م أنجز لتخفيف الضغط على الطريقين الرئيسيين يشهد حركة مرورية اقل حدة مقارنة بالأخرين يحتوي على عدة تجهيزات مهمة كمقر البلدية ودار الشباب وكذا عدة محلات تجارية.

➤ الطريق المؤدي إلى عين ببوش:

يبلغ طوله 2,6 كم وعرضه (12 - 14) م يعتبر اقل أهمية من الطرق الأخرى يمر بجانب منطقته النشاطات والتخزين ZAD والتي فقدت بدورها أهميتها حاليا مقارنة بالسابق.

➤ الطريق المؤدي إلى خنشلة:

طوله حوالي 2 كم وعرضه بين (12 - 14) م تتموضع على مستواه عدة تجهيزات كمقر الدائر ومقر الدرك الوطني الحركة فيه ضعيفة.

➤ الطريقين الاجتيابيين الشمالي والجنوبي:

بلغ طول الجنوبي 12,17 كم والشمالى 3,6 كم أنجز بهدف تخفيف الضغط على المدينة وتسهيل حركة المرور وخاصة مرور مركبات الوزن الثقيل.



الطريق الاجتيابي الجنوبي



- طريق أول نوفمبر

➤ الطرق الثانوية:

إن الطرق الثانوية هي الطرق التي تربط بين الأحياء وهي تختلف من حي لآخر حسب حالتها فنجدها جيدة أين تتواجد البناءات الجماعية ومتوسطة في المناطق ذات التحصيلات، و رديئة في المناطق الفوضوية.



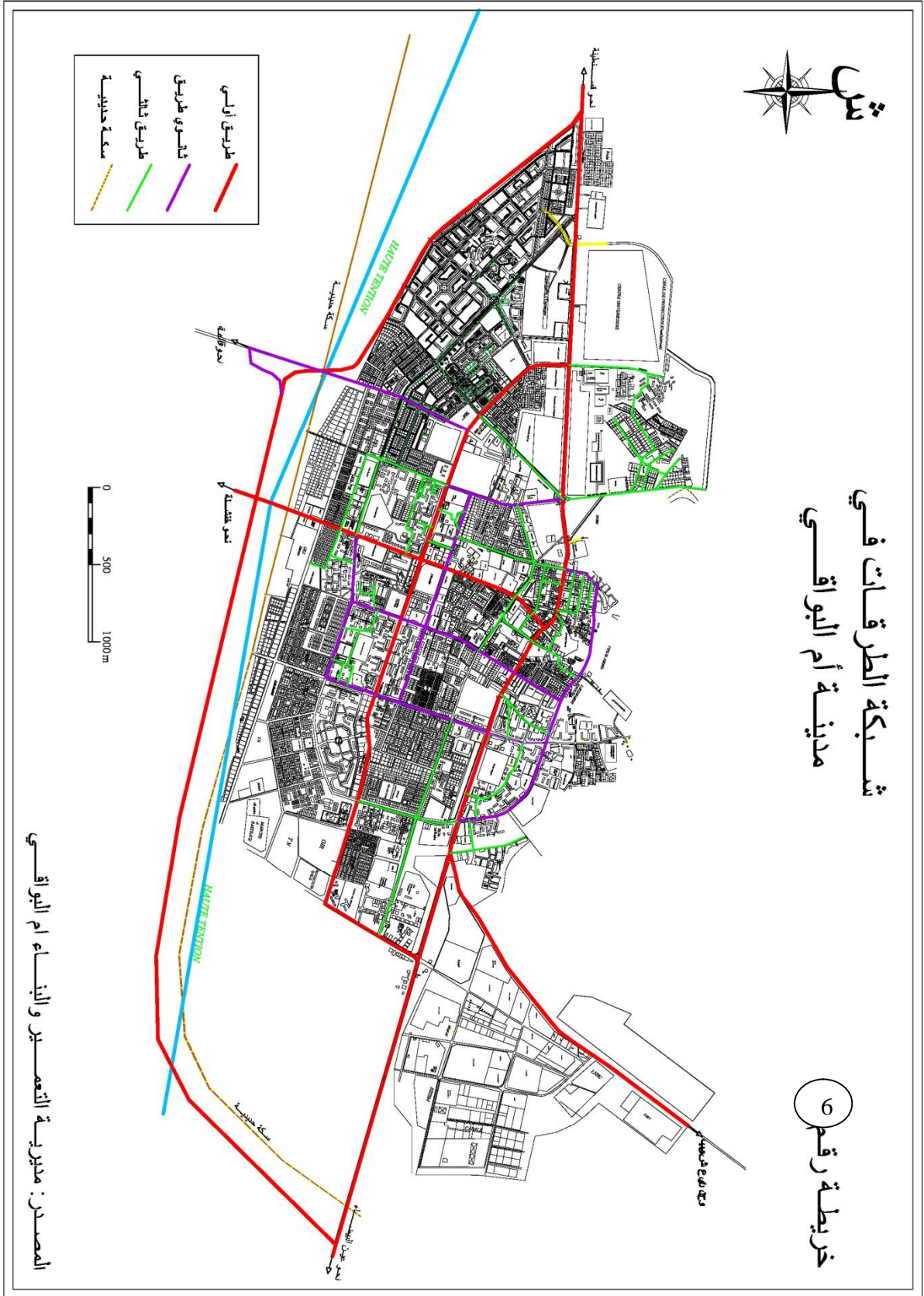
➤ **الطرق الثالثة:** الطرق الثالثة هي الطرق الموجودة داخل الأحياء فمدينة أم البواقي تحتوي على طرق ثالثة بحالات مختلفة (متوسطة/رديئة) كما تتواجد عدة طرق ذو نهاية مسدودة خاصة في الأحياء القديمة وفي بعض المناطق نجدها عبارة عن مسالك ترابية.



② **شبكة التزويد بمياه الصالحة لشرب:** منطقة الدراسة تتزود بالمياه الصالحة للشرب عن طريق المياه الباطنية والتي بلغ عددها 14 بنسبة تغطية مقدرة بـ: 98% تمتد هذه الشبكة على مسافة 241,068 كلم بمعدل استهلاك 125 ل يومياً/ساكن ويصل سعة المخزون حوالي 11290م³ ويصل الإنتاج اليومي 6407م³(1).

¹: الديوان الوطني للإحصاء 2008

خريطة رقم 6: شبكة الطرق في المدينة



شبكة الطرق في مدينة أم البواقي

خريطة رقم 6

✧ **شبكة الصرف الصحي:** يتم صرف المياه المستعملة لمدينة أم البواقي على شبكة طولها 220 كم بأقطار مختلفة بنسبة تغطية تقدر بـ: 98%⁽¹⁾

✧ **شبكة الكهرباء والغاز:**

يعتبر الكهرباء والغاز عنصرين حيويين لا يمكن الاستغناء عنهما وقد بلغ عدد المشتركين في الكهرباء بمدينة أم البواقي حوالي 21564 مشترك بنسبة ربط تصل إلى 97% أما الغاز الطبيعي فقد بلغ عدد المشتركين 17090 مشترك بنسبة ربط وصلت إلى 98% وهي أرقام ومستويات مقبولة.⁽²⁾

6 - التجهيزات:

إن من الأساسيات التي تضمن الاستقرار الاجتماعي في المدينة وتساهم في جذب السكان وتوافدهم على المدينة هي التجهيزات أو المرافق والتي يستعملها الإنسان في تلبية حاجياته اليومية التعليمية، الثقافية الدينية، الإدارية، الرياضية... الخ وهذه المرافق والوظائف الخدمات التي تقدمها التي تقوم بها تسمح بمعرفة مدى قوة جاذبيتها والخدمات التي تقدمها للسكان وإحصاء مختلفا العراقل والصعوبات التي تعاني منها من أجل تحديد مخططات وبرنامج مستقبلية لمختلف المرافق مع مراعاة عامل النمو السكاني بهدف تحسين إطار الحياة. تتميز المدينة بتركز التجهيزات العمومية على مستوى المركز الحضري، كما أن بعض القطاعات عرفت نقصا في التجهيزات .

① التجهيزات التعليمية والتكوينية:⁽³⁾

جدول رقم: 17 التجهيزات التعليمية في المدينة وطاقة استيعابها

الطور	الابتدائي	المتوسط	الثانوي	العالي	المهني	المجموع
عدد المؤسسات	35	11	5	1	4	56
عدد الطلاب	8743	6766	4192	18554	1400	39655

المصدر: مديرية التخطيط وتهيئة الاقليم 2013.

مدينة أم البواقي بها 56 مؤسسة تعليمية شاملة لكل أطوار التعليم حيث وصل عدد المؤسسات التعليمية للأطوار الثلاث إلى 51 مؤسسة يدرس بها 19701 تلميذ،

¹: نفس المرجع.

²: نفس المرجع.

: حمودي طارق , مرجع سابق ص: 111, 112, 113, 114. ³

وأربع مراكز للتكوين المهني والإداري يدرس بها 1400 متكون، وجامعة العربي بن مهيدي يدرس فيها 18554 طالب .



ثانوية بوخالفة السبتي



- متوسطة فلاح محمد

2-2 التجهيزات الصحية:1

مدينة أم البواقي مجهزة بمستشفياتين مهمين هما محمد بوضياف و ابن سينا

➤ مستشفى محمد بوضياف يشغل مساحة قدرها 1500م² بقدرة استيعاب 149 سرير .

➤ مستشفى ابن سينا بمساحة 1800م².

بالإضافة إلى :

➤ عيادة الأمومة والطفولة حي لسيتي.

➤ عيادة الأمراض الكلى حي النصر.

➤ 3مستوصف النسيم لسيتي ماكومداس

➤ 2 قاعة علاج محمد الأخضر.



- المؤسسة الاستشفائية محمد بوضياف



- مستشفى ابن سينا

2-3 التجهيزات الرياضية والاجتماعية:(2)

أم البواقي مجهزة بعدة هياكل رياضية و شبابية موزعة عبر المدينة ويقدر عددها ب 31 تجهيز:

¹: حمودي طارق , مرجع سابق ص: 115 , 114.

²: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2013.

- 2 مركب رياضي ومسبح وقاعة مغطاة.
- الملعب البلدي 17 و ملعب جوارى.
- مرقد للشباب و دار الشباب
- 2 دار الحضانة ودار العجزة ودار الأيتام
- 3 مدار للصم البكم والمكفوفين والمتخلفين عقليا.



– ملعب زرداني حسونة

- المركب الرياضي الشهيد حاجي صالح

2-4 التجهيزات الثقافية والدينية:⁽¹⁾

فيما يخص هذه المرافق تحتوي مدينة أم البواقي على حوالي 21 تجهيز منها:

- إذاعة و متحف
- دار الثقافة
- 12 مسجد ومكتبة و المركب الإسلامي
- مقبرة الشهداء ومقبرتين و مقبرة يهودية



مسجد



دار الثقافة

¹: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2013.

2-5 التجارية والخدماتية:⁽¹⁾

تحتوي المدينة عدد كبير من أنواع التجارة المختلفة والواقعة داخل النسيج العمراني الحالي تجارة التجزئة ممثلة خصوصا في المواد الغذائية، الملابس والأحذية، المقاهي، المخازن القصاب مبيعات قطاع الغيار، مطاعم، الكهرومنزلية، الخضار، الفواكه... الخ وأخرى خدماتية نذكر منها:

- 2 سوق مغطى و سوق أسبوعي
- 5 فنادق
- محطات البنزين والمراقبة التقنية للسيارات
- الشركة الوطنية للتبغ والكبريت
- محطة المسافرين والقطار
- الأرصاد الجوي والخطوط الجوية الجزائرية
- مصنع قنوات الصرف الصحي
- المذبح البلدي



محلات تجارية



- سوق

2-6 التجهيزات الإدارية والأمنية:⁽²⁾

تعتبر مدينة أم البواقي مدينة إدارية إلى حد كبير كونها تحتوي على الكثير من التجهيزات الإدارية تصل إلى حوالي 90 تجهيز وباعتبارها مقر الولاية ونذكر منها.

❖ المالية:

- 6 بنوك
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
- ثلاث وكالات التأمين
- 5 بريد وموصلات

¹: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2013.
²: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2013.

- اتصالات الجزائر
- الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي
- صندوق التأمين و التقاعد
- ❖ الإدارية:

قدر عددها حوالي 54 تجهيز (مقر الولاية, الدائرة, البلدية....الخ).

❖ الأمنية:

يصل عددها حوالي 16 تجهيز بمختلف أنواعها (الأمن, الدرك الوطني, الحماية المدنية,

المجلس القضائي....الخ)



البنك الجزائري.

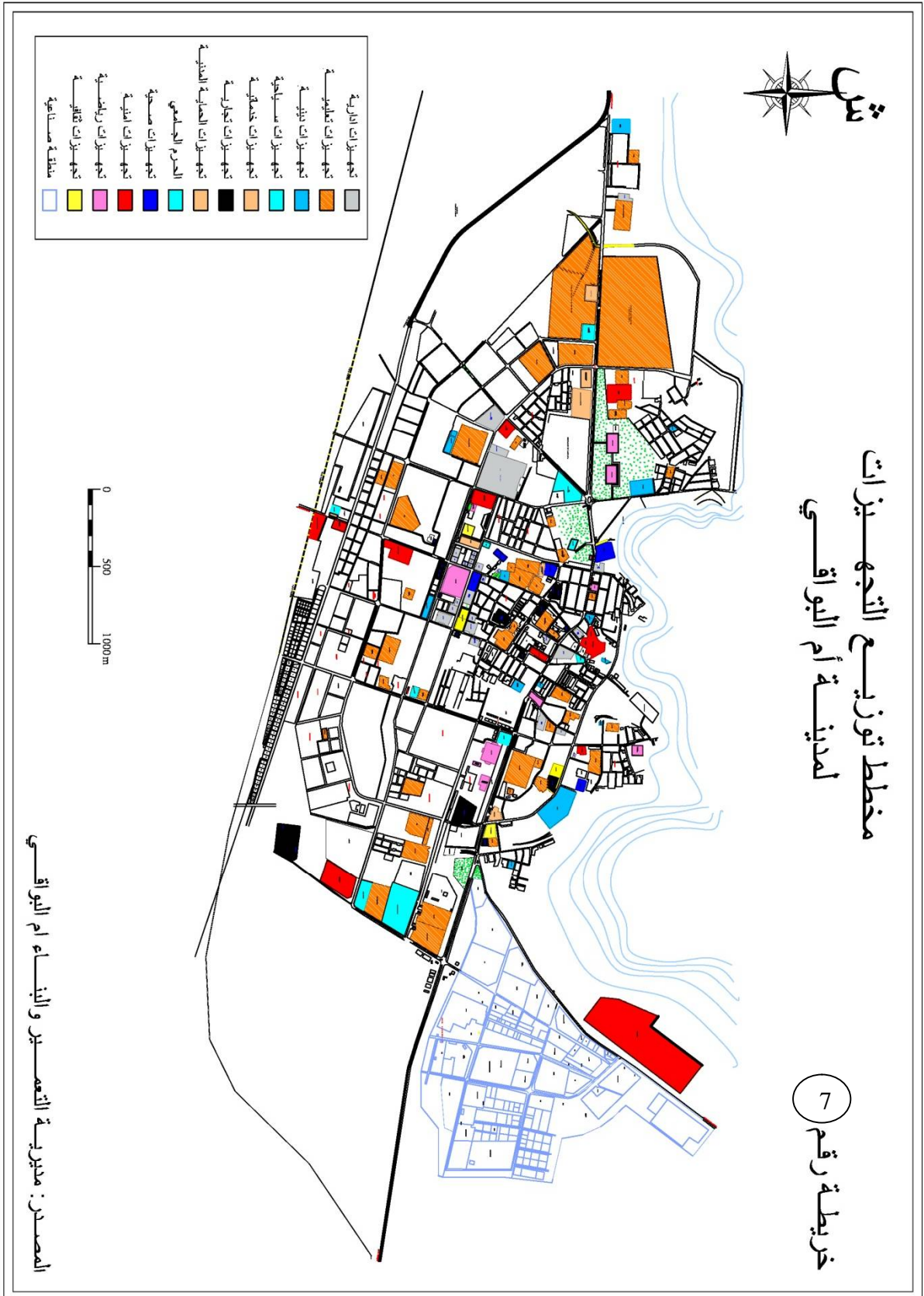


- مقر الدائرة.

خلاصة:

من خلال ما سبق يتبين أن المدينة لها معدلات مختلف بالنسبة للنشاط الاقتصادي ومعدل العمالة والبطالة والتي تعتبر مرتفعة كما أن هناك تنوع في النشاط مع سيادة القطاع الثالث كما إن هناك العديد من التجهيزات المختلفة والتي لا تخلوا من نقائص في بعض المناطق وسوء توزيع في بعضها وسنتطرق في الدراسة الميدانية إلى تلك النقائص.

خريطة رقم 7: توزيع التجهيزات في مدينة ام البواقي



خلاصة الفصل

بعد دراستنا عناصر هذا الفصل، المتعلق بتحليل العناصر الطبيعية، السكانية والاقتصادية والاجتماعية تمكنا من الاستنتاج ما يلي:

الخصائص الطبيعية:

❖ تحتل المدينة موقع استراتيجي هام، حيث تعتبر همزة وصل بين مختلف التجمعات الحضرية بالولاية بين سلسلتين التلية شمالا والصحراوية جنوبا.

❖ تتموضع المدينة عد أقدام بل سيدي ارغيس هضبة مسطحة أراضيها قابلة للتوسع بانتظام دون عوائق.

الخصائص السكنية والسكانية والاقتصادية:

❖ عرفت المدينة تطور سكاني سريعا خلال الفترة (1998 - 2008) أين وصل معدل النمو إلى 3% .

❖ ركود في النشاط الاقتصادي وخاصة المنتجة (صناعة، البناء والأشغال العمومية) وسيادة القطاع الثالث وهذا ما أدى إلى سوء توزيع السكان حسب النشاط الاقتصادية .

❖ ارتفاع معدل البطالة بالمدينة حيث وصلت سنة 2008 إلى 9.15% ومعدل النشاط الاقتصادي 45.7%.

الشبكات والتجهيزات:

❖ أما فيما يخص التجهيزات إن المدينة تحتوي على مختلف التجهيزات من الروضة إلى الجامعة مرورا

بالتجهيزات الصحية والإدارية والاجتماعية والثقافية والرياضية والدينية، كما أن بعض القطاعات

عرفت نقصا في التجهيزات.

تحتوي المدينة على شبكة هامة من الطرق والشبكات التقنية رغم حالتها السيئة في بعض الأماكن من المدينة.

الفصل الرابع

دراسة تحليلية وأخرى ميدانية لواقع السكن الجماعي

في مدينة أم البواقي

مقدمة

إن كانت الدراسة النظرية تمكن من معرفة المصطلحات والإحاطة بالموضوع المراد دراسته فإن الدراسة الميدانية تمكن من تشخيص الظاهرة المدروسة من خلال الاستقراء الميداني والتحقيق الواقعي الشيء الذي يسمح بتحديد العلة واقتراح البديل بالاعتماد على المعطيات المتحصل عليها مما يمكن من استخلاص كل ما يتطلع إليه السكان وسنحاول تطبيق ذلك على مدينة أم البواقي في مجال الطلب على السكن ودور السكن الجماعي في المساهمة في حل مشكل السكن من خلال امتصاص الطلب عليه والتعرف على تطلعات السكان في هذا المجال وكيف يمكن أن يكون هذا السكن من أسباب خلق الرفاهية في المجتمع من خلال النوعية المقدمة والجانب الجمالي.

المبحث الأول

تحليل واقع حظيرة السكن الجماعي في مدينة أم

البواقي

تمهيد:

سنتطرق في هذا المبحث إلى واقع السكن الجماعي في مدينة أم البواقي من خلال العديد من المعطيات الإدارية التي تحصلنا عليها والتي تبين لنا الإمكانيات الموجودة في الحظيرة السكنية للمدينة الشيء الذي يمهّد للتحليل والبحث والمقارنة وبمعرفة المشاريع المجسدة والتي في طور الانجاز والمبرمجة ومنها الانطلاق في تحليلها ومن ثم مقارنتها بالمعطيات التطبيقية.

✳ **وضعية السكن الجماعي المدعم في مدينة أم البواقي والبرامج التي استفادت منها:**

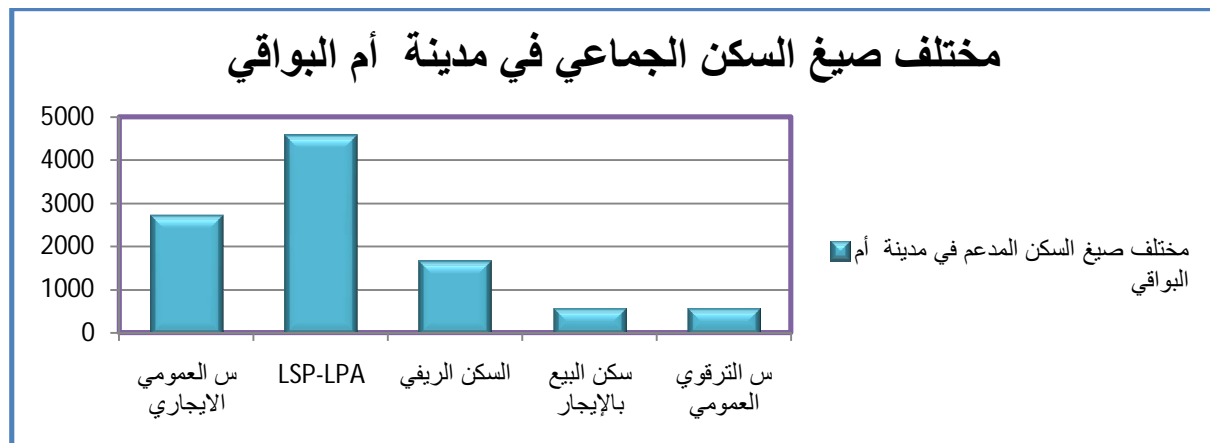
① الصيغ السكنية التي استفادت منها المدينة:

جدول رقم 18 : مختلف صيغ السكن الجماعي في مدينة أم البواقي

الصيغة	السكنات المسجلة	المنتهية	في طور الانجاز	المتوقفة	غير المنطلقة
س العمومي الايجاري	2660	660	1396	/	604
LSP-LPA	4511	3674	777	60	/
السكن الريفي	1602	1133	361	/	108
سكن البيع بالإيجار	500	/	/	/	500
س الترقوي العمومي	500	/	/	/	500
المجموع	9773	5467	2534	60	1712

المصدر: مديرية السكن لولاية أم البواقي 2015

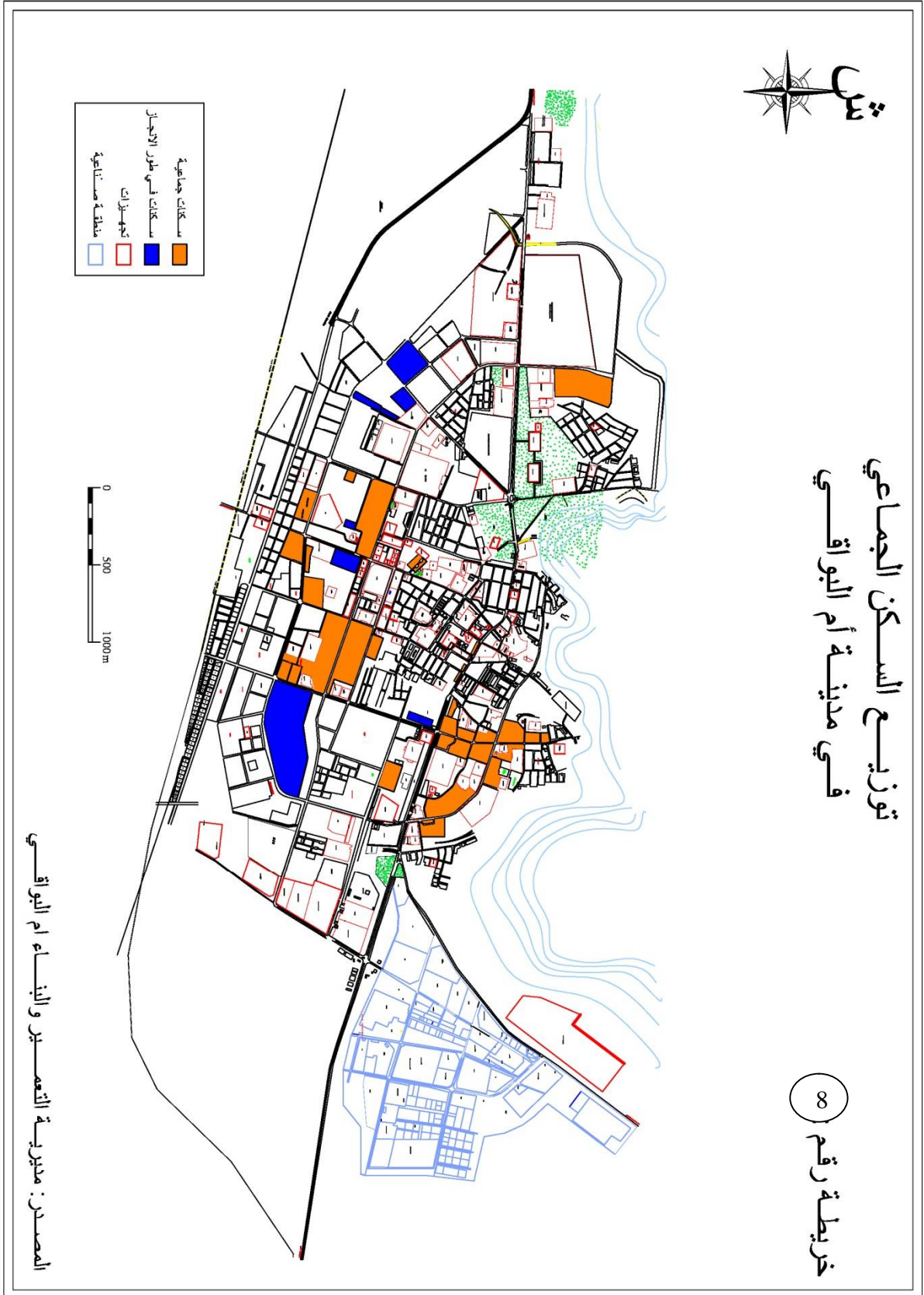
شكل رقم: 8 مختلف صيغ السكن المدعم في مدينة أم البواقي



المصدر: معطيات مديرية السكن

استفادت مدينة أم البواقي في مجال السكن الجماعي من عدة صيغ وبمستويات وكميات متفاوتة وبما ان البحث يقتصر على السكن الجماعي فقد استفادت المدينة من اربع صيغ ويبين المنحنى اعلاه نسب كل صيغة من الصيغ حيث نلاحظ ان الصيغة الغالبة في المدينة هي صيغة السكن التساهمي والترقوي المدعم حاليا وبنسبة تقارب النصف 46% ويليه مباشرة السكن العمومي الايجاري وبنسبة معتبرة تزيد عن الربع 27% فيما يليه في الاخير سكنات عدل بنسبة 5% والتي لم تنطلق الاشغال بها فيما تماختيار الاراضي لانجازها .

خريطة رقم : 8 توزيع السكن الجماعي بين الفردي والجماعي



② نسبة تقدم أشغال السكن الجماعي في المدينة:

جدول رقم 19 : نسبة تقدم الأشغال في المدينة لمختلف صيغ السكن الجماعي

الصيغة	المنتهية %	في طور الانجاز %	المتوقفة %	غير المنطلقة %
السكن العمومي الايجاري	24.81	52.48	0	22.70
LSP-LPA	81.44	17.22	1.33	0
البيع بالإيجار	0	0	0	100
السكن الترقوي	0	0	0	100
المجموع %	26.56	17.42	1.33	55.67

المصدر: مديرية السكن لولاية أم البواقي 2015
بلغت نسبة انجاز السكنات في مدينة أم البواقي نسبة ضعيفة عموما في إتمام انجاز المشاريع لكن إذا ما تكلمنا عن كل صيغة عن حدا فان كبر نسبة تقدم في تنفيذ المشاريع فهي في السكن الترقوي المدعم والتساهمي أما فيما يخص المشاريع التي هي في طور الانجاز فنجد أن النسبة الكبيرة تحتلها السكنات الاجتماعية أما المشاريع غير المنطلقة فهي السكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي وبجدر الإشارة أن هناك نسبة ضئيلة من هذه المشاريع متوقفة .

③ البرامج السكنية التي استفادت منها المدينة بمختلف الصيغ:

أ- السكن الترقوي المدعم والسكن التساهمي:

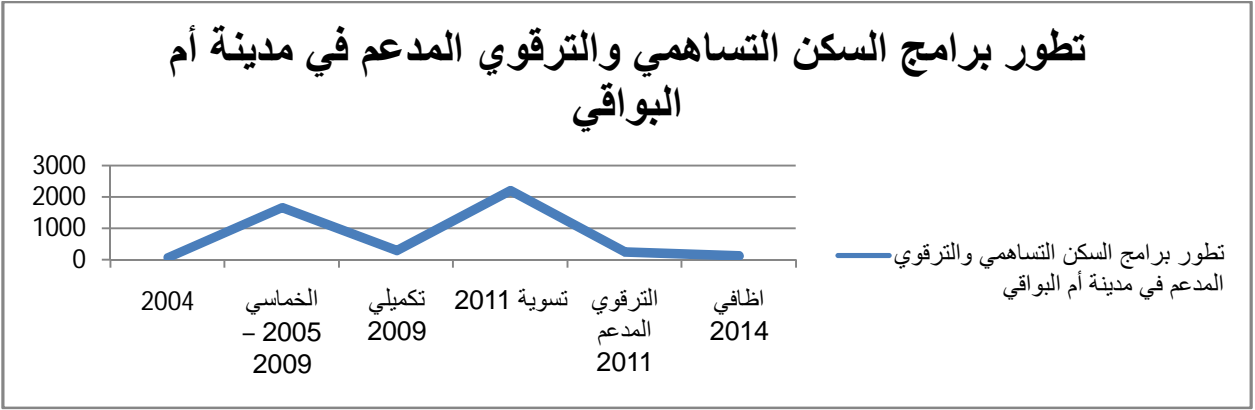
✧ البرامج التي استفادت منها المدينة في الفترة بين 2004 إلى 2014:

جدول رقم 20 : تطور برامج السكن التساهمي والترقوي المدعم في مدينة أم البواقي:

البرامج	السكنات المسجلة
2004	50
الخماسي 2005 – 2009	1639
تكميلي 2009	280
تسوية 2011	2199
الترقوي المدعم 2011	240
إضافي 2014	103
المجموع	4511

المصدر: مديرية السكن لولاية أم البواقي 2015

شكل رقم 9: أهم البرامج المسجلة في المدينة في الفترة 2004 - 2014



المصدر: معطيات مديرية السكن

استفادت المدينة من 6 برامج بداية بالسكن التساهمي من 2004 إلى 2011 ثم السكن الترقوي من 2011 إلى غاية 2014 ومن خلال المنحى الذي يتميز فيه أربع تغيرات حيث يتميز المرحلة الأولى وهي بداية انطلاق السكن التساهمي في المدينة أين عرف المنحى انطلاقة قوية وصل إلى ذروته في نهاية الفترة 2008 ولكن المنحى عرف تراجع إلى الأسفل وهذا التراجع يعتبر ايجابي لأنه عبارة عن برنامج تكميلي 2009 لتلك الفترة والتي يليها منحى تصاعدي ليبلغ اعلي مستوى له من خلال برنامج تسوية السكن التساهمي وبداية انطلاق السكن الترقوي المدعم أي الفترة 2009 إلى نهاية 2011 ولكن في بداية سنة 2011 ومنذ هذه الفترة إلى غاية 2014 عرفت المدينة انطلاقة محتشمة فيما يخص الترقوي المدعم من خلال برنامجين ب 343 مسكن فقط (الترقوي 2011 و التكميلي 2014) .

ب- السكن العمومي الايجاري (السكن الاجتماعي) :

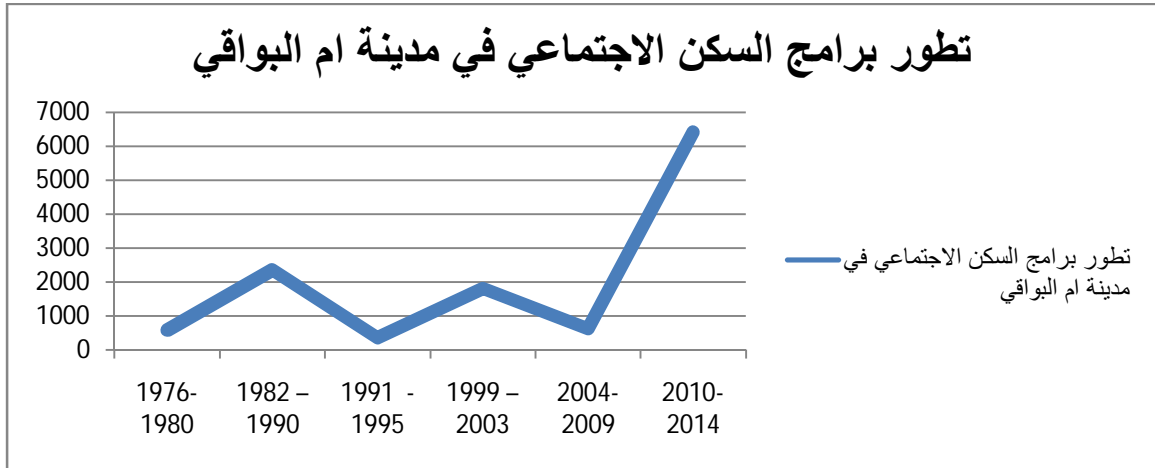
✳ البرامج التي استفادت منها المدينة في الفترة بين 1976 إلى 2014:

جدول رقم 21 : تطور برامج السكن الاجتماعي في مدينة أم البواقي

عدد المساكن	سنوات البرامج
594	1976 - 1980
2373	1982 - 1990
374	1991 - 1995
1829	1999 - 2003
646	2004 - 2009
6410	2010 - 2014
12244	المجموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI 2015

شكل رقم 10 : تطور برامج السكن الاجتماعي في مدينة أم البواقي في الفترة 1976 - 2014



المصدر: معطيات OPGI

من خلال المعطيات المتحصل عليه قمنا بتقسيم البرامج إلى عدة فترات بداية من 1976 إلى 2014 وتحصلنا على منحنى بياني يبين تطور البرامج السكنية في المدينة في هذه الفترة والذي يبين لنا عدة فترات غير ثابتة حيث في الفترة الممتدة بين 1976 إلى 1990 عرف السكن في المدينة منحنى تصاعديا وهي فترة بداية توسع المدينة باعتبارها أيضا فترة الترقية إلى ولاية 1974 لكن سرعان ما عرف السكن في المدينة منحنى تنازليا في الفترة بداية التسعينات إلى منتصفها لظروف مرت بها البلاد عموما وانعكست على المدينة خصوصا وفي الفترة من نهاية التسعينات والتي عرفت فيها البلاد تحسنا وخروجها من فترة أمنية صعبة عرف السكن في المدين انتعاشا بدا بانطلاقة جيدة لكن سرعان ما عادى إلى مستواه الضعيف وعموما هذه الفترة إذا قارناها بالفترات السابقة فهي فترة جد ضعيفة 1999 إلى 2004 ولكن المنحنى عرف انطلاقة أخرى قوية في الفترة بين 2009 إلى غاية 2014 ليبلغ أعلى مستوى له منذ ترقية المدينة إلى ولاية في ما يخص السكن الاجتماعي لكن من المتوقع أن يعرف المنحنى تراجع في الفترات المقبلة نظرا لظروف اقتصاد البلاد.

ت- السكن الترقوي العمومي LPP :

استفادت مدينة أم البواقي من 500 سكن من هذه الصيغة إلى أن الأشغال لم تنطلق بعد.

ث- السكن البيع بالإيجار عدل:

استفادت المدينة من 500 سكن صيغة البيع بالإيجار والأشغال فيها لم تنطلق بعد.

2- مقارنة نصيب المدينة من برامج الولاية:

من خلاله سنحاول تحديد نصيب البرامج المخصص للمدينة وما إن كانت تتناسب مع الطلب.

أ- السكن الترقوي المدعم والسكن التساهمي:

- البرامج التي استفادت منها الولاية في الفترة بين 2004 إلى 2014: جدول رقم 22: مختلف برامج السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم في ولاية أم البواقي:

البرامج	السكنات المسجلة
PEC 2000 - 2004	645
الخماسي 2005 – 2009	5610
هضاب عليا	1000
تكميلي 2009	780
الترقوي المدعم 2011	1200
تسوية 2011	4663
تسوية 2012	325
إضافي 2014	200
المجموع	14423

المصدر: مديرية السكن لولاية أم البواقي 2015

- جدول رقم 23: نصيب المدينة من برامج الولاية بالنسبة للترقوي المدعم و التساهمي

البرامج	نصيب المدينة %
PEC 2000 - 2004	7.75
الخماسي 2005 – 2009	29.21
هضاب عليا	0
تكميلي 2009	35.90
الترقوي المدعم 2011	20
تسوية 2011	47.15
تسوية 2012	0
إضافي 2014	51.50
المجموع	31.27

المصدر: انجاز الطالب بناء على معطيات سابقة

يبين الجدول التالي حصة المدينة من برامج الولاية والتي تختلف من برنامج إلى آخر حيث بلغت اعلي نسبة لها في الإضافي لسنة 2014 بأكثر من نصف البرامج وكذلك بالنسبة لبرنامج تسوية 2011 بنسبة تقارب النصف وكانت لها حصة معتبرة في بقية البرامج باستثناء برنامج الهضاب العليا وبرنامج التسوية 2012 وعموما فان حصة المدينة من برنامج ولاية أم البواقي قارب النصف 31.27% ودالك كونه عاصمة الولاية وأكثر استقطاب للسكان من باقي المدن.

ب- السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي:

البرامج التي استفادت منها الولاية في الفترة بين 1976 إلى 2014:

جدول رقم 24 : تطور برامج السكن الاجتماعي في ولاية أم البواقي.

سنوات البرامج	عدد المساكن
1980 - 1976	2869
1990 - 1982	4631
1995 - 1991	1107
2003 - 1999	26162
2009 - 2004	7000
2014 - 2010	13500
المجموع	55269

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI 2015

جدول رقم 25: نصيب المدينة من برامج الولاية بالنسبة للعمومي الايجاري.

سنوات البرامج	نصيب المدينة %
1980 - 1976	20.70
1990 - 1982	51.24
1995 - 1991	33.78
2003 - 1999	6.99
2009 - 2004	9.22
2014 - 2010	47.48
المجموع	22.15

المصدر: انجاز الطالب حصة اكبر بناء على معطيات سابقة

لقد تحصّلت المدينة على حصة معتبرة من السكن الاجتماعي المقرر في ولاية أم البواقي لكن بنسبة اقل من السكن التساهمي والترقوي وقد كانت لها الحصة الأكبر في كل من برنامج 1982-1990 بنسبة اكبر من نصف برامج الولاية وكذا في برنامج 1991 - 1995 وبرنامج 2010 - 2014 بنسب تقارب النصف أما في بقية البرامج فقد كانت حصة المدينة جد ضئيلة وبلغت أقصى تراجع لها في برنامج 1999 - 2003.

ت- السكن الترقوي العمومي والسكن البيع بالإيجار:

جدول رقم 26: نصيب المدينة من برنامج الولاية في سكنات عدل والترقوي العمومي

النمط	البرنامج	نصيب المدينة %
السكن الترقوي العمومي	1500	33.33
السكن البيع بالإيجار	2500	20

المصدر: تحقيق ميداني 2016

في برنامج السكن الترقوي العمومي والبيع بالإيجار كان للمدينة كدالك حصة كبيرة ككل الصيغ السابقة لتبلغ ثلث البرنامج في الترقوي العمومي و 20% في البيع بالإيجار ورغم أن الأشغال لم تنطلق إلى انه يمكن أن يعطي ديناميكية للمدينة في مجال السكن.

3- معدل شغل المسكن في ولاية ومدينة أم البواقي:

جدول رقم 27: معدل شغل المسكن في ولاية ومدينة ام البواقي سنة 2014

التصنيف	الولاية	المدينة
المعدل	4.69	4.42

المصدر: مديرية السكن لولاية أم البواقي

بلغ معدل شغل المسكن بمدينة أم البواقي 4.42 نسمة وهو معدل منخفض وجد مقبول ومنخفض عن معدل الولاية الذي يصل إلى 4.69 نسمة والذي يعتبر مقبول إذا ما قورنا بالمعدل الوطني الذي حدد ب 6.4 نسمة والمعدل الذي كان عليه في 1998 حيث كان 6.4 نسمة ويفسر ذلك بمجموع البرامج التي استفادت منها الولاية عموما والمدينة خصوصا في مختلف أنماط السكن الشيء الذي يبرز مدى مساهمة السكن المدعم في تخفيض هذا المعدل باعتباره جزء من هذه السياسة والبارز بقوة في المدينة.

4- الطلب على السكن في مدينة أم البواقي:

أ- السكن الترقوي المدعم و التساهمي:

بلغ عدد الطلبات على السكن الترقوي المدعم إلى غاية 2012 حوالي 2437 طلب عولجت منها 240 طلب وهذا بالنسبة لمن قاموا بإيداع طلباتهم على مستوى الدائرة ليصل لحد الآن إلى 4110 طلب⁽¹⁾.

ب- السكن الاجتماعي أو العمومي الإيجاري:

بلغ عدد الطلبات على السكن الاجتماعي إلى غاية 2015 حوالي 6946 ملف وقدر عدد الملفات المودعة في بداية 2016 حوالي 80 ملف أي بمجموع 7026 ملف قبل منها 666 ملف بالنسبة لمن أودعوا ملفاتهم بين 1989 إلى 2009 ولا تبدأ دراسة الملف حتى يصل خمس سنوات من تاريخ إيداعه⁽²⁾.

¹: مصلحة السكن الترقوي المدعم لدى دائرة أم البواقي 2016.
²: مصلحة السكن الاجتماعي لدى دائرة أم البواقي 2016.

ت- سكنات عدل:

تشير المصالح المعنية بهذا السكن أن عدد الطلبات لم يبلغ لحد الآن النصف أي أقل من 250 طلب هذا ما أدلى به المسؤولين في الولاية الذين اعتذروا عن تقديم الرقم الحقيقي للطلبات بحجة أن الأشغال لم تنطلق بعد.⁽¹⁾

خلاصة:

من خلال ما سبق يتبين أن المدينة قد استفادت من العديد من المشاريع التي من شأنها المساهمة في حل توفير السكن الراقي للمواطن من خلال حظيرة سكنية معتبرة ومنه يمكن الانطلاق في الدراسة الميدانية من أجل إثبات تلك المساهمة من خلال المقارنة بين الإمكانيات والطلبات ومستوى تقديم الخدمة.

: المكتب الفرعي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ام البواقي 2016¹

المبحث الثاني

تحقيق ميداني حول واقع السكن الجماعي كآلية لتحسين

الإطار المعيشي وحل مشكل السكن

تمهيد:

في هذا المبحث والذي يعتبر أهم مبحث في الدراسة سنحاول معرفة مستوى المساهمة التي يقدمها السكن الجماعي في مجال توفير السكن للمواطن من جهة وترقية مستواه المعيشي من جهة أخرى وذلك من خلال توزيع الاستثمارات على العديد من القطاعات التي تحتوي على العديد من الصيغ وبتالي معرفة آراء السكان المستجوبين في دور السكن الجماعي في تحسين مستواهم المعيشي ومقارنة ذلك بالمعطيات الإدارية.

1- اختيار المناطق التي يتم دراستها:

من خلال المعطيات المتاحة حول تقسيم المدينة إلى قطاعات والمذكورة في الفصل الثاني سنحاول الاعتماد عليها في توزيع الاستثمارات وتحري السكن الجماعي المتواجد في كل قطاع وكذلك تحديد عدد الاستثمارات بالاعتماد على 10% من مجموع السكنات الجماعية المقدرة بـ 5277 سكن جماعي ومنه فان عدد المساكن التي يجب دراستها هي 527 سكن من مختلف الصيغ المتاحة.

وقد اعتمدنا في توزيع الاستثمارات أساسا على النمط الغالب في كل قطاع بغض النظر على عدد المساكن الموجودة بالقطاع وذلك من اجل الحصول على نتائج أكثر تمس كل أنماط السكن الجماعي.

إن هذه القطاعات التي تم اختيارها تستجيب لمقاييس كونها تجمعات حضرية تتواجد فيها احد أشكال السكن الجماعي الموجود في الجزائر والتي يرجى من خلالها الحصول على نتائج تخدم الموضوع .

ومن ذلك عند توزيع الاستثمارات سنعتمد على المؤسسات التربوية التي تنتمي إلى هذه القطاعات أو أن سكان هذه القطاعات يتم توجيههم إلى إحدى هذه المؤسسات التي تم اختيارها.

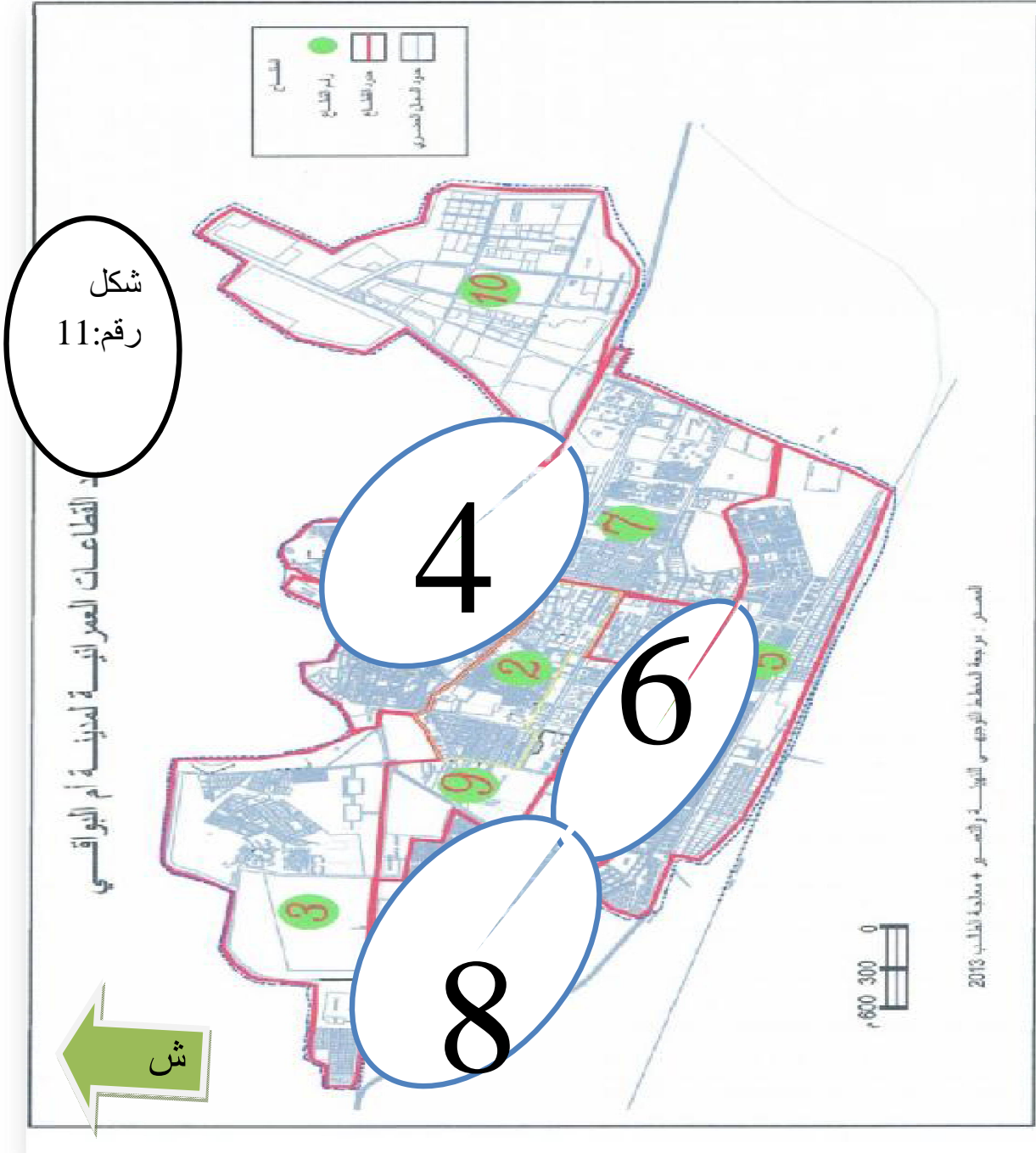
ومن خلال ذلك قمنا باختيار القطاعات التالية:

① القطاع العمراني الرابع : يقع في الجهة الشمالية الشرقية يحتوي على النمط الجماعي من صيغة العمومي الايجاري أو الاجتماعي وقدر عدد المساكن فيه 2206 وقد تم توزيع 200 استثمارة .

③ القطاع العمراني السادس: ويقع في الجهة الجنوبية الوسطى ويتميز بكونه يحتوي على السكن الجماعي من صيغتي العمومي الايجاري والتساهمي وكذلك النصف الجماعي فقط وقدر عددها 3734 وقد تم توزيع 100 استثمارة .

② القطاع العمراني الثامن: يقع في الجهة الشرقية للمدينة ويتميز بكثرة السكن الجماعي من صيغة التساهمي والترقوي المدعم والاجتماعي كما يحتوي على السكن الفردي وعدد مساكنه 567 وقد تم توزيع 200 استمارة.

شكل رقم 11: اختيار القطاعات العمرانية المدروسة



2- تحليل النتائج الميدانية:

✧ دراسة التنقلات من وإلى المدينة (السكان الوافدون إلى المدينة ونوع السكن المتحصل عليه) :

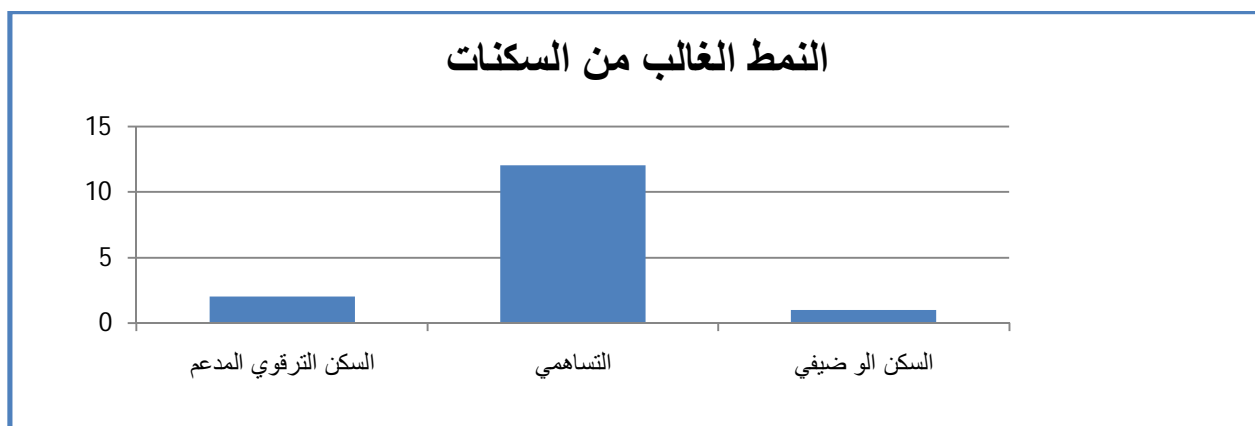
من خلال الاستمارات الموجهة لسكان المدينة تبين أن العديد من الحالات المنحدرين من مناطق أخرى استفادوا من السكنات في المدينة كما هو مبين في الجدول رقم :

① جدول رقم 28: مجموع الحالات المسجلة من السكان الوافدون إلى المدينة المستفيدون من السكن الجماعي:

نوع السكن المتحصل عليه	الولاية الأصلية	المدينة الأصلية	عدد الحالات	
ترقوي مدعم	ام البواقي	عين فكرون	8	داخل الولاية
ترقوي مدعم				
تساهمي				
تساهمي				
تساهمي				
تساهمي				
تساهمي				
تساهمي				
تساهمي	ام البواقي	عين البيضاء	2	
تساهمي				
تساهمي	ام البواقي	عين ببوش	1	خارج الولاية
سكن وضيقي	تبسة	بوخضرة	1	
تساهمي	البلدية	البلدية	1	
تساهمي	سوق أهراس	سوق أهراس	1	
تساهمي	سوق أهراس	الدرية	1	
/	/	/	15	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016.

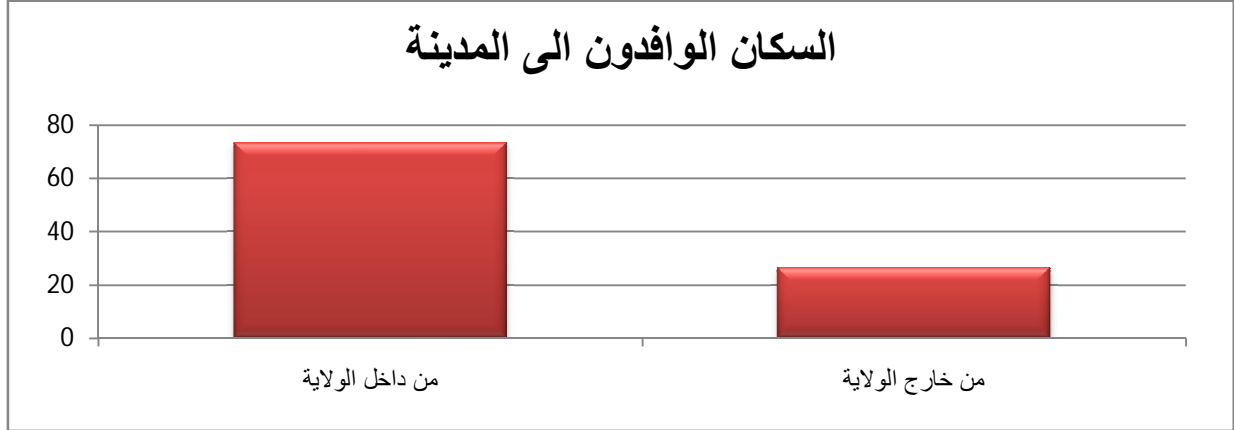
② شكل رقم 12: النوع الغالب من السكن المتحصل عليه من طرف السكان الوافدون إلى المدينة:



المصدر: تحقيق ميداني 2016.

من خلال الاستثمارات الممثلة في المنحنى أعلاه تبين أن أغلبية السكان القادمون من خارج مدينة أم البواقي قد تحصلوا على سكنات من نوع التساهمي والترقوي المدعم فيما أن فئة قليلة من السكان القادمون من خارج المدينة يمتلكون سكنات وضيفيه الشيء الذي يفسر أن للسكن الجماعي المدعم دور كبير في جذب السكان إلى المدينة وخاصة السكنات التي تعتمد على البيع وذو طابع تجاري.

③ شكل رقم 13: الفئة الغالبة من السكان الوافدون من داخل أو خارج الولاية:



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المنحنى البياني أعلاه تبين أن أغلبية السكان الوافدون إلى المدينة هم من داخل ولاية أم البواقي ويعود ذلك إلى قرب المسافة وتشابه العادات والتقاليد بين أغلبية مدن الولاية والتي تعتبر محافظة إلى حد كبير وأيضا اعتبار مدينة أم البواقي هي مقر الولاية مما يتيح فرصة أكبر لراغبين في فرص العمل أو التجارة والاستثمارات التجارية.

✦ دراسة الحالة الشخصية للمعني:

العمر:

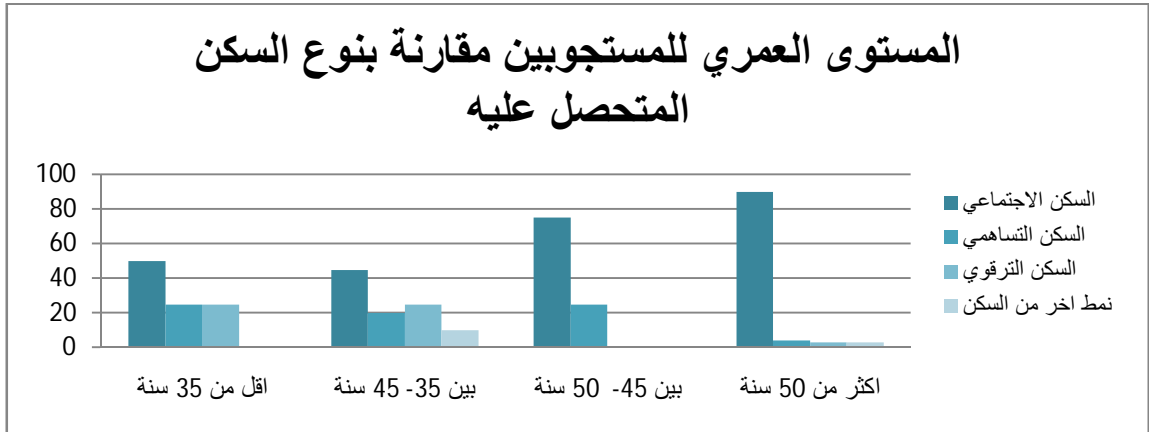
① جدول رقم 29 : المستوى العمري للسكان المستجوبين.

النسبة المئوية %	المستوى العمري
37.5	أقل من 35 سنة
43.75	بين 35 - 45 سنة
12.5	بين 45 - 50 سنة
6.25	أكثر من 50 سنة
100	المجموع %

المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال الجدول تبين أن السكان المستجوبون و المتحصلون على السكنات تختلف أعمارهم من حوالي 27 سنة إلى 50 سنة وكانت أغلبية السكان تتراوح أعمارهم بين 35 سنة إلى 45 سنة.

② شكل رقم 14: المستوى العمري للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المنحنى البياني المبين يتبين :

السكن الاجتماعي هو السكن الغالب في جميع الفئات العمرية ونجده في فئة الأكثر من 50 سنة في عتبة 90%.

السكن التساهمي نسبه متقاربة إلى حد كبير ما عدى فئة 50 سنة فما فوق نجد المتحصلين عليه قليلون.

السكن الترقوي نجده تسيطر عليه فئة أقل من 35 إلى 45 سنة .

أما الأنماط الأخرى من السكن كالسكن الوظيفي مثلا فقد سجلنا عدة حالات كانت أغلبها فوق 45 سنة.

✎ المستوى الدراسي:

① جدول رقم 30 : المستوى الدراسي للسكان المستجوبين .

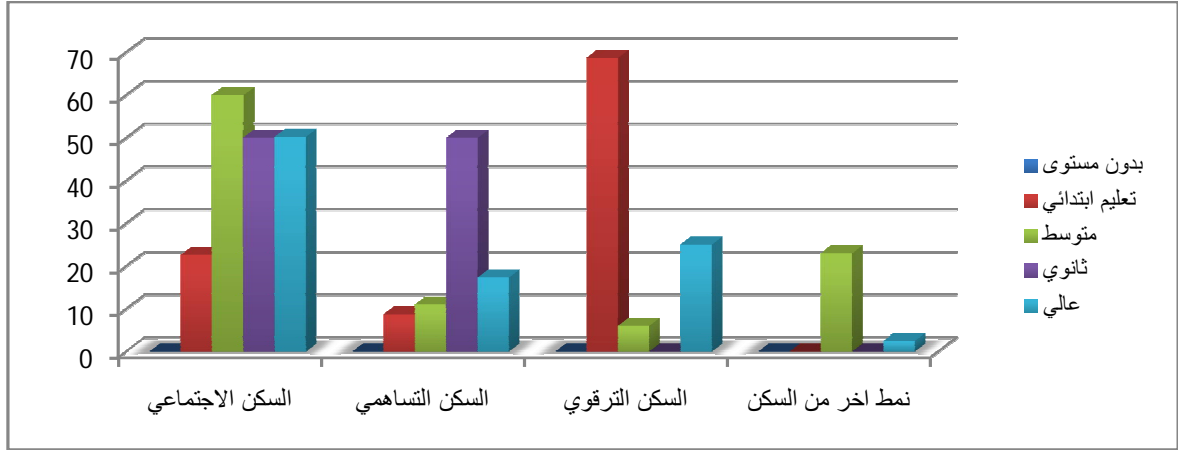
النسبة المئوية %	المستوى الدراسي
0	بدون مستوى
5.88	تعليم ابتدائي
17.46	متوسط
35.29	ثانوي
41.37	عالي
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

تحتوي الاستثمارات المقدمة على جميع المستويات الدراسية من الابتدائي إلى العالي وتختلف فيما بينها في العدد وقد كانت الفئة الغالبة هي فئة التعليم الثانوي والعالي

ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها أن أكثر المتحصّلين على هذه السكنات من أصحاب الدخل المتوسط وهم من فئة الموظفين عند الدولة .

② شكل رقم 15: المستوى الدراسي للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



المصدر: تحقيق ميداني 2016

أما فيما يخص نوع السكن الذي يمتلكه فيختلف حسب كل صيغة ففي السكن الترقوي المدعم نجد أن الفئة الغالبة والأكثر تحصل عليه هم من مستويات التعليم الابتدائي بنسبة 68%.

أما السكن الاجتماعي فإن الفئة الغالبة فيه هي التعليم المتوسط وذلك بنسبة 60% . والسكن التساهمي فقد كانت الفئة الغالبة والأكثر تحصل عليه من نصيب التعليم الثانوي بنسبة 50%.

أما فيما يخص الأنماط الأخرى فقد سجلنا في نمطين هما السكن الوظيفي والسكن العائلي وقد كانت الفئة الغالبة هي فئة التعليم المتوسط بنسبة 23%.

✦ الحالة العائلية:

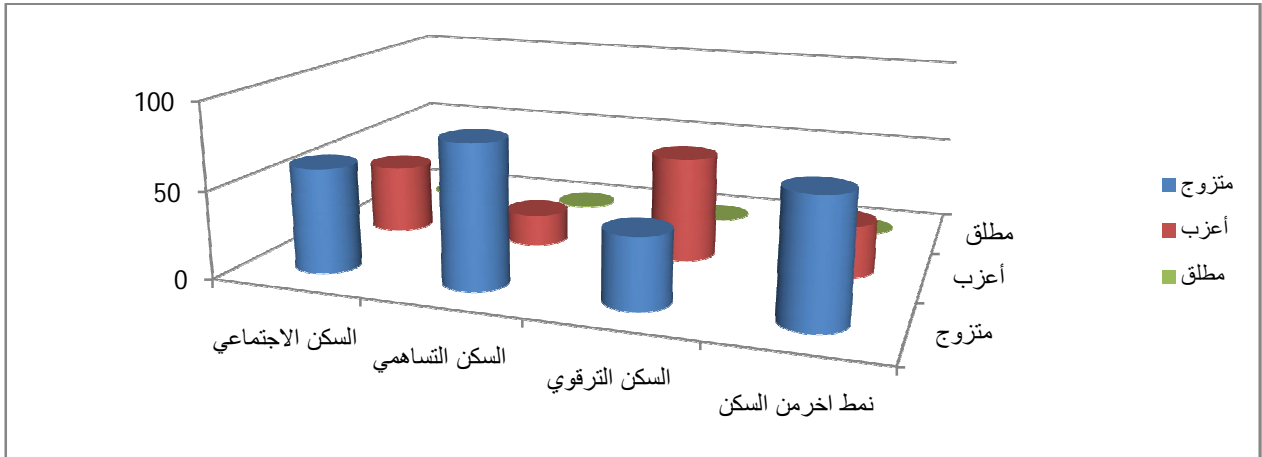
① جدول رقم 31 : الحالة العائلية للسكان المستجوبين.

النسبة المئوية %	الحالة العائلية
77.97	متزوج
21.43	أعزب
0.6	مطلق
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال الجدول تعتبر يتبين أن الفئة الغالبة والأكثر تحصلا على السكن هي فئة المتزوجين بنسبة 77.97% ويعود ذلك إلى كون الفرص تكون أكثر للمتزوجين في التنقيط والأسبقية في الحصول على السكن.

② شكل رقم 16: الحالة العائلية للسكان المستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



المصدر: تحقيق ميداني 2016

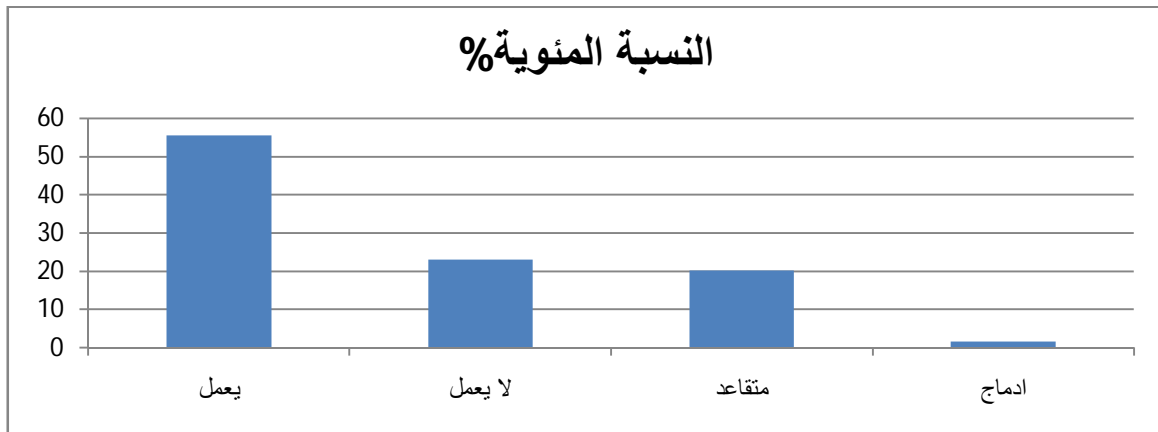
أما فيما يخص نوع السكن المتحصل عليه فيختلف حسب كل نمط فنجد في ما يخص السكن الاجتماعي والسكن التساهمي والأنماط الأخرى من السكن أن الفئة الغالبة هي فئة المتزوجين .

وفي السكن الترقوي فالفئة الغالبة هي فئة غير المتزوجين بنسبة 59.80% .

فيما سجلنا ثلاث حالات من المطلقين حلتين في السكن الاجتماعي وحالة في السكن التساهمي.

✦ الحالة الاقتصادية:

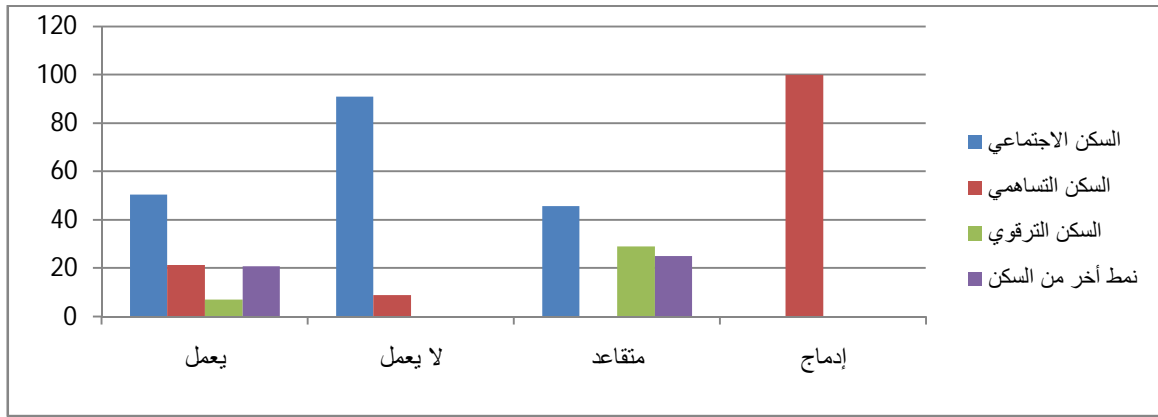
① شكل رقم 17: الحالة الاقتصادية للسكان المستجوبين:



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال الجدول والمنحنى البياني نجد أن أكثر الفئات تحصلا على السكن هي الفئة العاملة بنسبة 55.55% ويعود السبب إلى كون أكثر الصيغ تعتمد أساسا على الدخل الذي يتحصل عليه طالب السكن.

② شكل رقم 18 : الحالة الاقتصادية للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



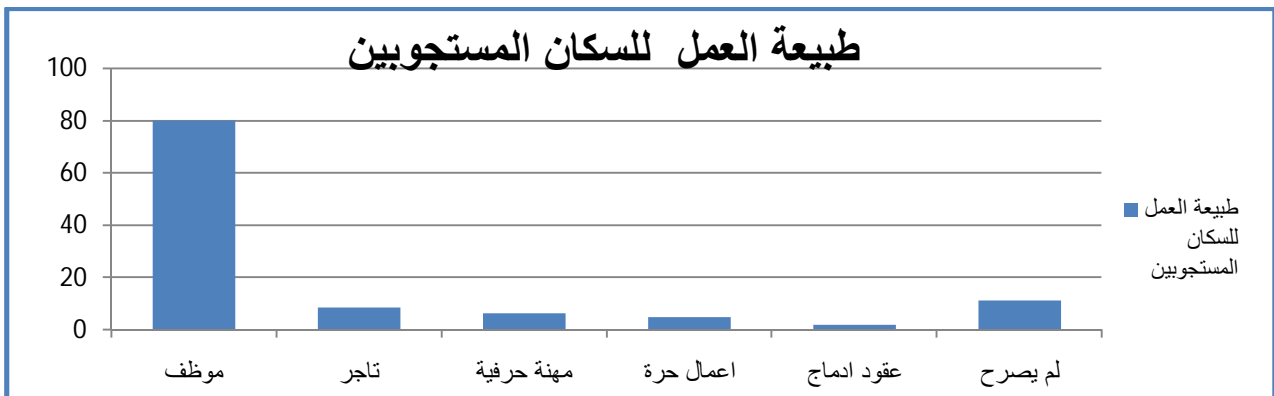
المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال تحليل المعطيات يتبين ما يلي:

- الفئة العاملة هي الفئة الوحيدة التي تحصلت على جميع الأنماط من السكن الجماعي وبنسب عالية ما عدى في السكن الاجتماعي ويعود ذلك إلى تعدد الصيغ التي يمكن للشخص العمل أن يتحصل عليها.
- الفئة غير العاملة هي الفئة الأكثر تحصلا على السكن الاجتماعي بنسبة 91 % زهي فئة المعوزين وهم لهم الفرصة أكثر للحصول على هذه الصيغة.
- فئة المتقاعدين توزعت نسبهم بين جميع الأنماط ماعدا التساهمي وكانت في السكن الاجتماعي هي الأكثر بنسبة 45.80%.
- انحصر أصحاب عقود الإدماج على نمط واحد من السكن زهو السكن التساهمي.

✘ طبيعة العمل:

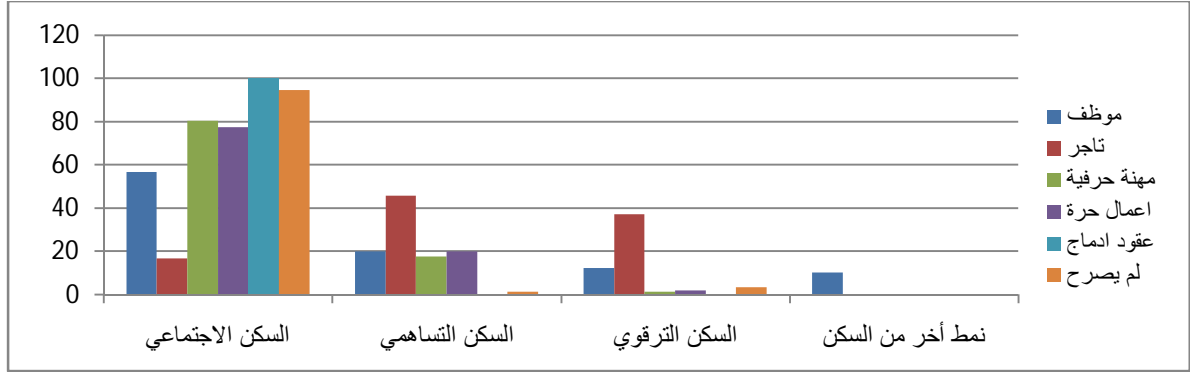
① شكل رقم 19 : طبيعة العمل للسكان المستجوبين:



المصدر: تحقيق ميداني 2016

الفئة الغالبة والأكثر تحسلاً على السكن الاجتماعي حسب طبيعة النشاط هي فئة الموظفين الإداريين فيما كانت النسب متقاربة للفئات الأخرى ويعود ذلك إلى كون أكثر الصيغ تكون عن طريق مساهمة مالية موجهة بصفة أكبر إلى الموظفين الإداريين.

② شكل رقم 20: طبيعة العمل للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



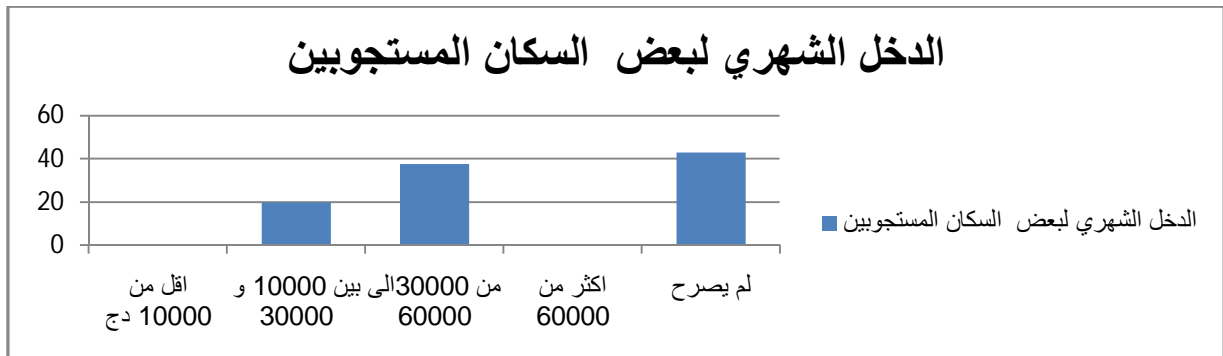
المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المعطيات المتاحة والتي تم تحليلها نستنتج ما يلي:

- كل الأنماط في الفئة العاملة تحسّلوا على السكن الاجتماعي بنسب كبيرة ماعدا فئة التجار.
- هناك حالتين من أصحاب عقود الإدماج تحسّلوا على السكن التساهمي بنسبة 100%.
- فئة التجار هي الفئة الوحيدة التي تعتبر نسبها معقولة ومتوازنة في جميع أنواع السكنات المتحصل عليها.
- عموماً النتائج المتحصل عليها تتوافق مع المعطيات الإدارية وتفسر ما يقره القانون بأحقية كل فئة في نوع السكن حسب الدخل الشهري.

✦ الدخل الشهري:

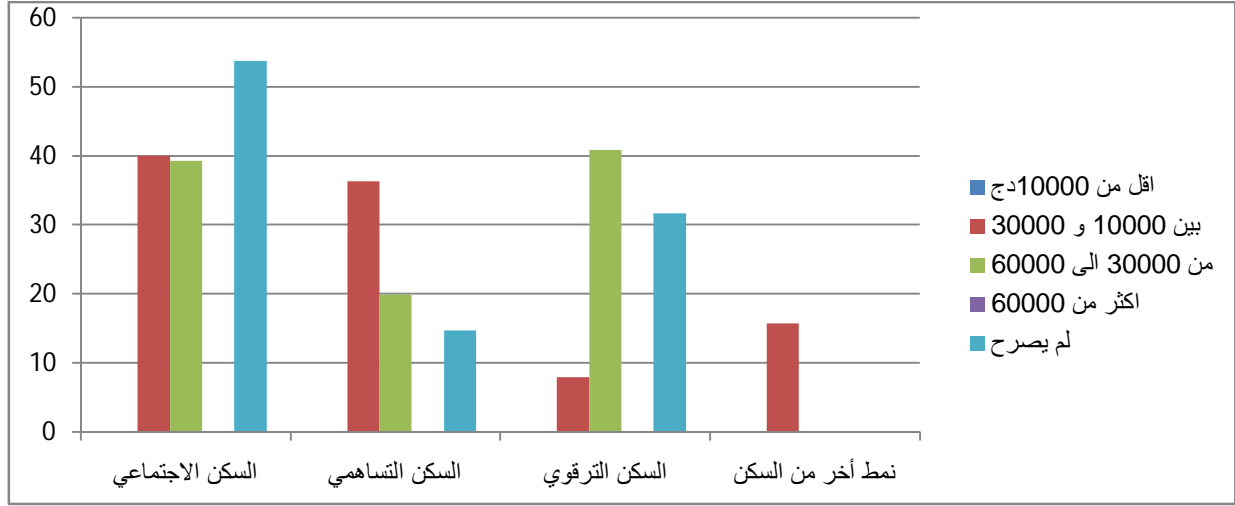
② شكل رقم 21: الدخل الشهري لبعض السكان المستجوبين:



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المنحنى البياني يتبين أن أغلبية السكان المستجوبين لم يصرحوا بدخلهم الشهري أما الذين صرحوا فقد انحصر دخلهم الشهري بين 10000 و 60000 دج .

③ شكل رقم22: الدخل الشهري للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه.



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المعطيات المتحصل عليها والتي تم تحليلها حول علاقة الدخل الشهري بالسكن المتحصل عليه فقد كانت كما يلي:

- فئة اقل من 10000 دج وأكثر من 60000 دج :لم نسجل ولا عينة واحدة من هذا النوع و الذي يعتبر من الفئات المعوزة والأكثر حرمانا.
- فئة 10000 إلى 30000 دج : هي الفئة الأكثر تحصلا على السكن الاجتماعي 40% و التساهمي 36.25% والأنماط الأخرى من السكن 15.75%.
- فئة بين 30000 و 60000 دج : هي الفئة الأكثر تحصلا على السكن الترقوي بنسبة 40.80% والسكن الاجتماعي بنسبة 39.25% .
- الذين لم يصرحوا بدخلهم الشهري أكثر من نصف هؤلاء المستجوبين تحصلوا على السكن الاجتماعي 53.66%.

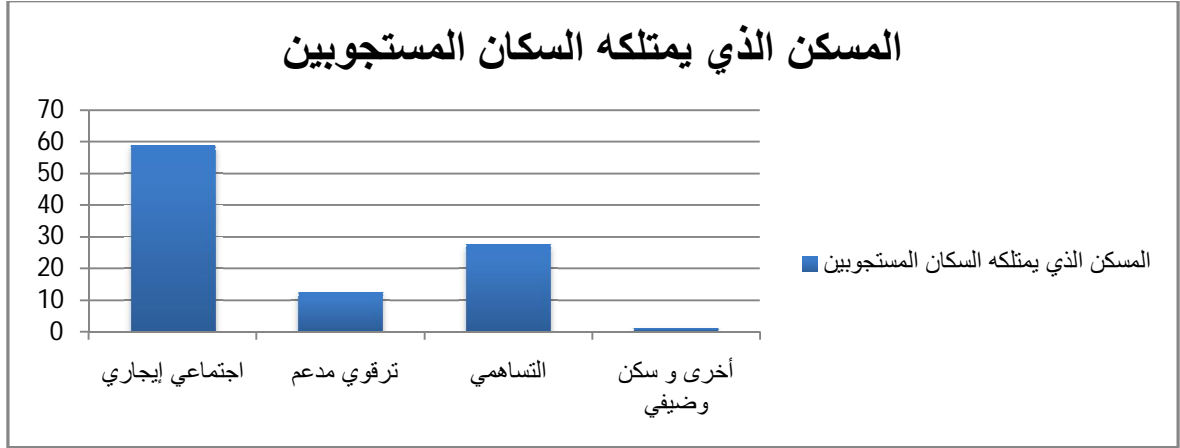
إن هذه النتائج تتوافق إلى حد كبير مع المعطيات الإدارية وما يقره القانون بعلاقة الدخل الشهري بنوع السكن المقدم ماعدا في فئة اقل من 10000 دج فلم يتم تسجيل أية حالة .

يتراوح الدخل الشهري للسكان المستجوبين بين 15000 و 60000 دج والذي من خلاله يتم تحديد السكن المتحصل عليه وقد كانت النتائج متباينة ولكن منطقية كما هو موضح في الجدول والمنحنى البيانيين حيث أن في السكن الاجتماعي مثلا كانت الغلبة للسكان ذوي الدخل الضعيف والمتوسط من 15000 إلى 30000 دج أما

الأنماط الأخرى فنجد أن الفئات الغالبة هي لذوي الدخل المتوسط والكبير وغالب ما نجد أصحاب الدخل الضعيف.

✦ الصيغة التي يمتلكها السكان المدروسين من بين الصيغ المدروسة:

شكل رقم 23: المسكن الذي يمتلكه الشخص المستجوب



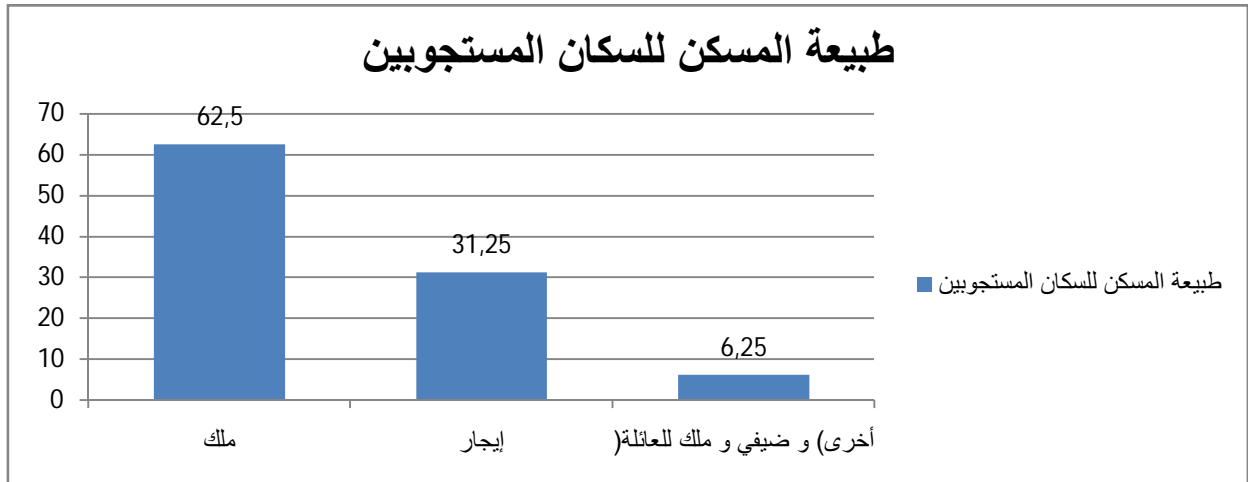
المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال هذا الاستجواب الذي قمنابه كانت أغلبية السكان المستجوبين أكثر من النصف هم من أصحاب السكنات الاجتماعية 53.8% وهذا النمط موجود بكثرة في المدينة .

أما الأنماط الأخرى ففي السكن الترقوي و التساهمي كانت النتائج متقاربة 12.5 و 27.5% أما في ما يخص النمط الأخر من السكن فهي نادرة جدا 1.2%.

✦ طبيعة المسكن للسكان المستجوبين من حيث الملكية والكراء:

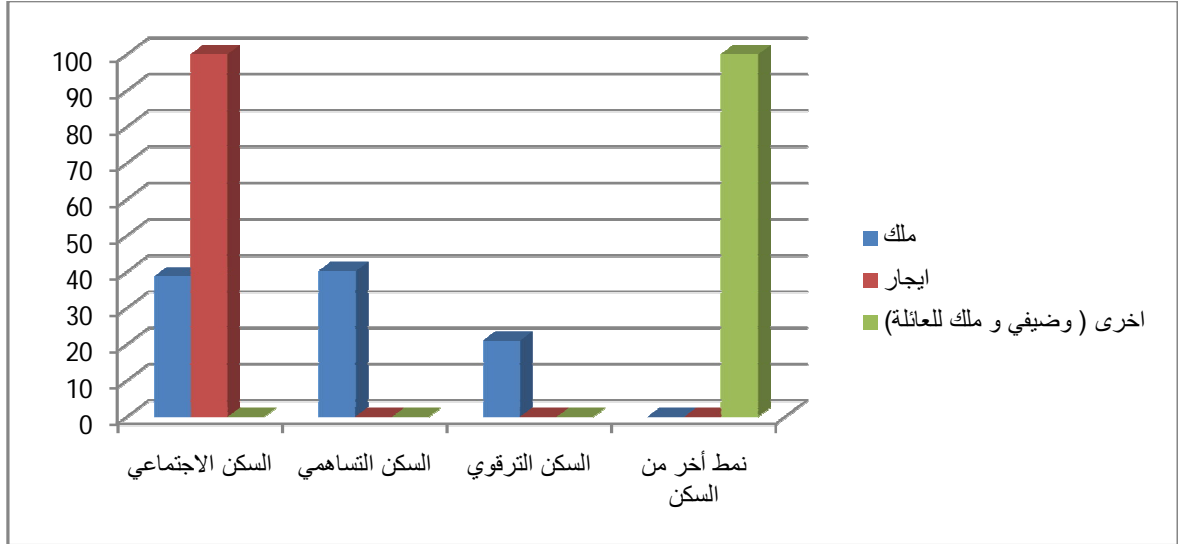
① شكل رقم 24: طبيعة ملك المسكن للشخص المستجوب



المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال المنحنى البياني يتبين أن أغلبية السكان المستجوبين يحوزون على ملكية تلك السكنات المتحصل عليها بنسبة تفوق النصف 62.5% والأغلبية الأخرى مستأجرين فيما أن فئة قليلة جدا هم لا يملكون ولا يستأجرون تلك المساكن.

② شكل رقم 25: علاقة ملكية المسكن بنوع المسكن



المصدر: تحقيق ميداني 2016

- الفئة المالكة للسكن: نجدها في جميع الأنماط السكنية ماعدا السكن الوظيفي ونجده أكبر في السكن التساهمي ولكن عموما فهي نسب متقاربة.
- الفئة المستأجرة: نجدها بنسبة 100% السكن الاجتماعي ولا توجد في الأنماط الأخرى.

الفئات الأخرى: وهي السكنات الوظيفية أو ملك للعائلة أو ملك الأقارب.

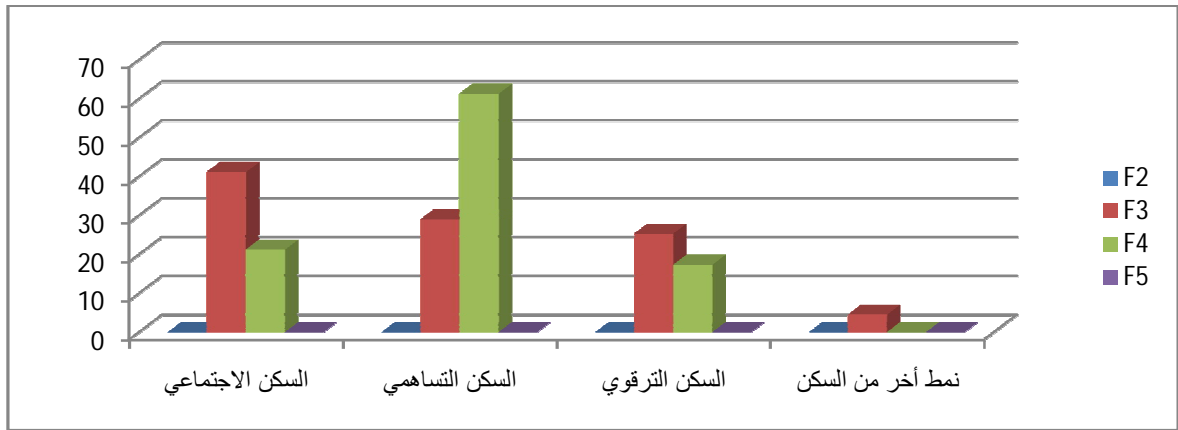
✎ حجم المسكن الذي يمتلكه السكان المدروسين:

① جدول رقم 32: نوع المسكن للسكان المستجوبين:

نوع المسكن	النسبة المئوية %
F2	0
F3	88.76
F4	11.24

المصدر: تحقيق ميداني 2016

② شكل رقم 26: اتساع المسكن المتحصل عليه حسب الصيغ التي يمتلكها الساكن:



المصدر: تحقيق ميداني 2016

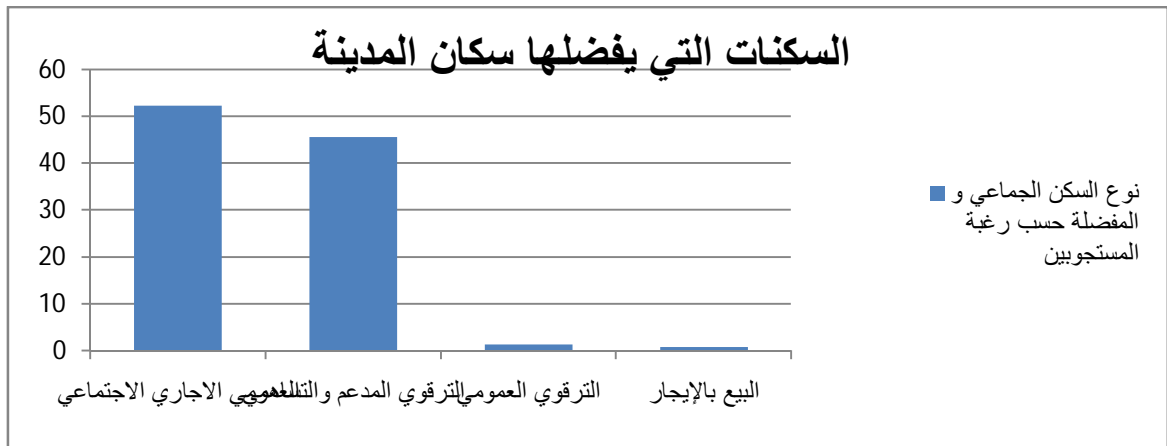
f3 من خلال المنحنى البياني يتبين إن أغلبية ساحقة من السكنات هي من فئة f3 88.76% ثم السكنات من نوع f4 ولم يتم تسجيل أي فئة أخرى من f2 و f5.

أما فيما يخص علاقة نوع السكن بنمط السكن المقدم فقد كانت النتائج كما يلي:

- السكن الاجتماعي: أغلبية المساكن التي تم استجوابها من فئة f3 .
- السكن التساهمي: أغليبتها من نوع f4.
- السكن الترقوي: النتائج فيها متوازنة ولكن بأغلبية f3.
- الأنماط الأخرى من السكن : كلها من فئة f3.

☒ النمط الذي يراه السكان المدروسين أفضل:

☒ شكل رقم 27: السكن المفضل لدى السكان .



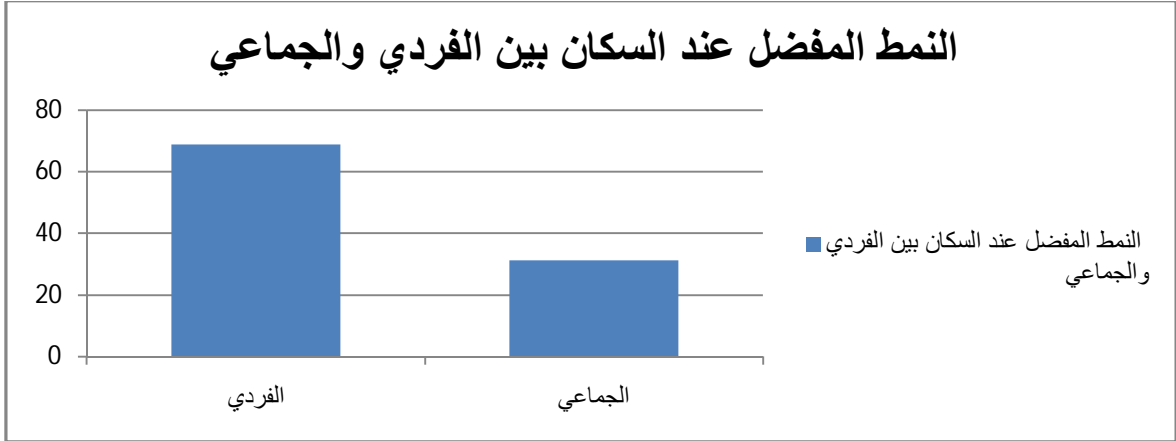
المصدر: تحقيق ميداني 2016

من خلال الجدول والمنحنى البياني يتبين أن أغلبية السكان المستجوبين يفضلون السكن الاجتماعي بنسبة 52.17% والترقوي المدعم و التسهيمي 45.53% أما الصيغتين الأخرين من السكن المدعم الترقوي العمومي والبيع بالإيجار فإن أغلبية

السكان لا يفضلون هاتين الصيغتين ويعود السبب كون أن الصيغتين جديدتين على مستوى المدينة وأيضاً فهي تخص فئة معينة فقط من السكان وارتفاع تكاليفها.

✧ النمط الذي يفضلهُ السكان المدروسين بين الفردي والجماعي:

شكل رقم 28: النمط المفضل بين الفردي والجماعي.

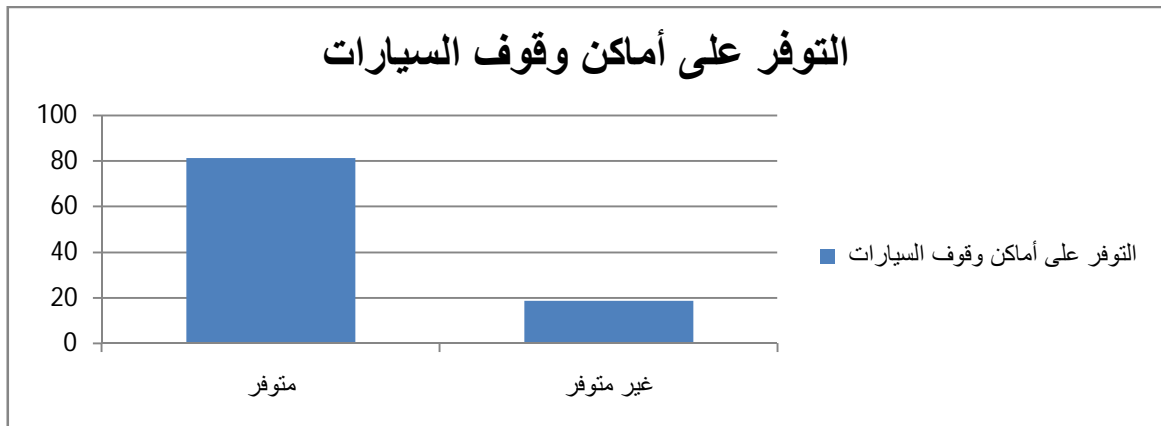


المصدر: تحقيق ميداني 2016

في كثير من الاستثمارات المقدمة حول نوع المسكن المفضل عند السكان تبين أن 68.75% من السكان يفضلون السكن الفردي على السكن الجماعي أي إن هناك إمكانية فتح الدعم لبناء السكنات الفردية وبالتالي تخفيف الضغط على النمط الجماعي وتشجيع طالب السكن بالبحث عن بناء سكن خاص به.

✧ التوفر على مواقف السيارات في العمارة:

شكل رقم 29: مدى توفر الأحياء على مواقف السيارات



المصدر: تحقيق ميداني 2016

تبين من خلال الاستثمارات الموزعة أن أغلبية الأحياء في المدينة تتوفر على مواقف السيارات باستثناء بعض الأماكن في الأحياء التالية حي النصر جزء من 90 سكن و 100 سكن، الحديقة، المجحة، 32 سكن بوخالفة السبتى أما في ما يخص إن كانت

هذه المواقف تكفي السكان تبين أن نسبة كبيرة يؤكدون أنهم يجدون مشاكل في ركن سياراتهم وقد فسروا ذلك كما يلي:

- استيلاء الغرباء عليها: حيث أبدا الكثير من السكان استيائهم من الظاهرة.
- مساحاتها صغيرة : حيث يؤكد فئة كبيرة من السكان أنهم يجدون صعوبة في ركن سياراته جراء ضيق المساحات المخصصة للوقوف .
- ينقصها الترميم : حيث أبدا البعض منهم استيائهم من وضعيتها السيئة وأنها بحاجة إلى إعادة تهيئتها.

ث- مساحات اللعب والمساحات الخضراء:

والتي من خلاله نتعرف على مدى توفر الأحياء على مساحات لعب الأطفال والمساحات الخضراء وأهميتها في حياة المجتمع.

① جدول رقم 33: يبين مدى توفر المساحات الحرة في الأحياء

المساحات الحرة	متوفر النسبة %	غير متوفر النسبة %
لعب الأطفال	25	75
مساحة خضراء	20	80
أماكن الرياضة الجلوس والترفيه	25	75
المجموع	23.33	76.66

المصدر : تحقيق ميداني 2016

- من خلال هذا الاستجواب تبين أن عدد كبير من الأحياء والتجمعات لا تحتوي على مساحات لعب الأطفال والرياضة والجلوس باستثناء عدة أماكن في بعض الأحياء منها:

حي النصر فيه مكان للرياضة, 400سكن تساهمي يحتوي على كل المساحات, المدينة الجديدة ماكوماداس, 200سكن تساهمي, جزء من حي النصر, ..وحول سؤال موجه لهم حول ما تقترحه وتراه ضروري في حيك من هذه التجهيزات تبينا ما يلي:

- بعض ما يقترحه السكان من تجهيزات ومساحات حرة يرون أنها ضرورية في أحيائهم:

- حديقة عامة.
- أغلبية سكان الأحياء يطالبون بمساحات لعب الأطفال ومساحات خضراء.
- ملاعب جوارية.
- قاعة رياضة مغطاة ومسبح.
- قاعة سينما.
- أماكن عامة للجلوس.

- أماكن وقوف السيارات.

ج- التزويد بالشبكات التقنية:

① شبكة المياه الصالحة للشرب

جدول رقم 34: يبين نسبة التزود بشبكة مياه الشرب والصرف الصحي في العينة المدروسة

الاحتمال	النسبة %	الحالة	النسبة %
مزود	100	متوسطة وجيدة	75.56
غير مزود	0	سيئة	24.44

المصدر : تحقيق ميداني 2016

② التزود بشبكتي الكهرباء والغاز

جدول رقم 35: يبين نسبة التزود بشبكة الكهرباء والغاز في العينة المدروسة

الكهرباء	النسبة %	الغاز	النسبة %
مزود	100	مزود	100
غير مزود	0	غير مزود	0

المصدر : تحقيق ميداني 2016

③ التزود بشبكتي الهاتف والانترنت

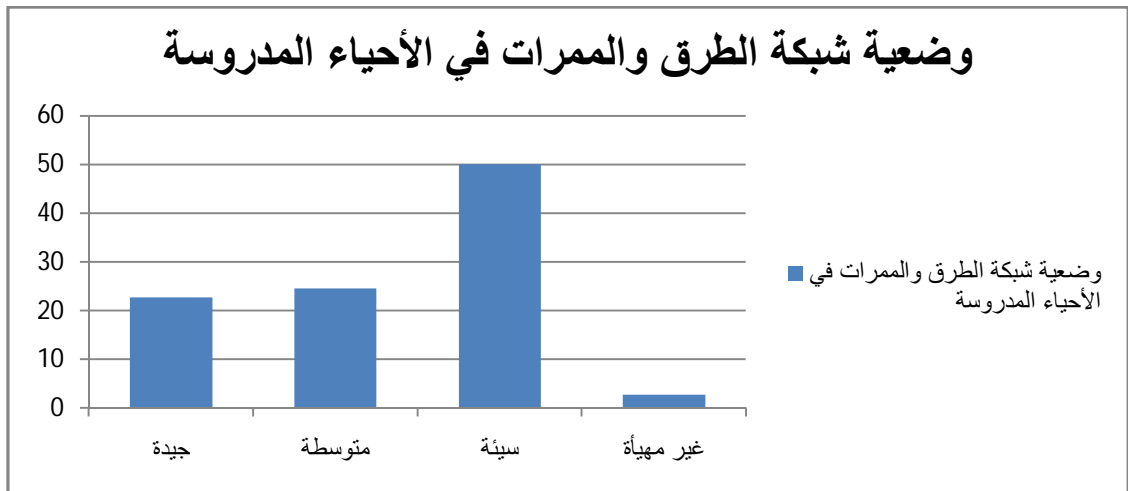
جدول رقم 36: يبين نسبة التزود بشبكة الهاتف والانترنت في العينة المدروسة

شبكة الهاتف والانترنت	النسبة %
مزود	81.25
غير مزود	18.75

المصدر : تحقيق ميداني 2016

④ شبكة الطرق والممرات:

شكل رقم 30: وضعية شبكة التنقل في الأحياء.



المصدر : تحقيق ميداني 2016

من خلال هذا الاستبيان حول الشبكات في المدينة تبين ما يلي:

- شبكة مياه الشرب والصرف الصحي: كل المساكن المدروسة مزودة بهاتين الشبكتين و حالتها مقبولة إلى حد ما حوالي 75%.
- شبكة الكهرباء والغاز: كل المساكن مزودة بنسبة 100%.
- شبكتي الهاتف والانترنت: أغلبية المساكن المدروسة تتوفر على شبكة الهاتف الثابت أما الانترنت فهي متوفرة بصيغتين الثابتة والجيل الرابع.
- شبكة الطرق والأرصفة أو الممرات: أغلبية الأحياء تتوفر على شبكات الطرق في وضعيات مختلفة ولكن أكثرها في حالة سيئة باستثناء بعض الأماكن في الأحياء التالية 90سكن , حي النصر, الحديقة, الجففة, 1500 سكن, 32 سكن بوخالفة السبتي فشبكة الطرق فيها غير مهياًة.

ح- نسبة توفر المسكن بالأجهزة الراحة الخدمات:

جدول رقم 37: يبين نسبة التوفر على الأجهزة الخدمائية في العينة المدروسة

الأجهزة	متوفر النسبة %	غير متوفر النسبة %
أجهزة التكييف والتدفئة والتسخين	99	1
أجهزة الإعلام والاتصال	100	0
أجهزة الطبخ والغسيل	100	0
أجهزة أخرى	0	0
المجموع	99.66	0.34

المصدر : تحقيق ميداني 2016

من خلال هذا الاستبيان تبين أن أغلبية المساكن المدروسة إن لم نقل كل المساكن تتوفر على أجهزة الخدمة والرفاهية باستثناء فئة قليلة من السكان لا يملكون بعض من هذه الأجهزة وعموما الكل يتوفر عليه الشيء الذي يوفر الرفاهية للسكان ومنه يبين أن هذه المساكن يمكن أن تكون السبيل إلى تحقيق الرفاهية.

خ- تغييرات أحدثت على المساكن:

جدول رقم 38 : يبين السكان الذين قاموا احدث تغييرات أو يودون ذلك على مساكنهم.

النسبة %	الاحتمال
8.75	نعم
91.25	لا

تحقيق ميداني 2016

يبين الجدول أن النسبة الأكبر من السكان لم يبادروا ولا يفكرون في إحداث تغييرات على مساكنهم ولكن هناك نسبة معتبرة يفكرون في إحداث تغييرات على مساكنهم أن سمحت لهم الفرصة مستقبلا في حين أن الذين قاموا بإحداث تغييرات في المدينة تعتبر فئة قليلة.

3- مدى اطلاع السكان المستجوبين على صيغتي البيع بالإيجار والترقوي العمومي:

كثير من السكان المستجوبين ليس لهم علم بهذه الصيغ من السكن المدعم في حين الفئة المطلعة على هذه الصيغ انقسمت بين متفائل بما ستأتي به هذه البرامج من مساكن تحمل مقاييس عالمية وراقية أما البعض من المستجوبين فيحملون الكثير من التشاؤم حول هذه الصيغ وان مصيرها سيكون نفس مصير الولايات الأخرى من حيث التأخر في تسليم المشاريع وغلائها في نفس الوقت وبعضهم أيضا يرى أنها ستكون مثل الصيغ الأخرى ولن تأتي بأي جديد لا من حيث الرفاهية ولا من حيث الجانب الجمالي.

4- علاقة الإدارة بالمواطن هل هناك ثقة بين المواطن والإدارة من جهة والمواطن والمراقبين

والمقاولين من جهة أخرى:

حيث أن أغلبية المستجوبين ينظرون إلى الإدارة الجزائرية بعين عدم الرضا فحملوهم كل المسؤولية لكل المشاكل التي واجهوها وكذلك تأخر تسليم المشاريع والرقابة عليها وانه لا وجود للثقة بينهم وهم في صراع دائم وكذلك الحال هي العلاقة منع المراقبين والمقاولين .

✳ مناقشة الفرضيات:

5- السكن الجماعي في ظل الترقية العقارية كسياسة لحل مشكل السكن وترقية إطار الحياة

:

من خلال هذا الجزء من المذكرة سنحاول إبراز الجانب الجمالي والراقي للسكنات الجماعية بصيغته المختلفة وكذلك مساحاتها الخارجية من طرق وممرات ومساحات خضراء ولعب الأطفال الخ.... وسنحاول كذلك الاعتماد على بعض الأرقام المتوفرة من أجل إثبات ما إن كان السكن المدعم قد ساهم فعلا في توفير السكن لعدة شرائح من السكان في المدينة ومنه سنحاول تقدير الاحتياجات المستقبلية للمدينة من السكن وما يجب على الدولة توفيره من البرامج والسكنات من أجل الاستجابة لمختلف الطلبات.

① السكن الجماعي كآلية لترقية إطار الحياة (كيف ذلك):

✳ الإطار المبني:

أ- مساكن راقية وهندسة معمارية ذو طابع جمالي: تتميز هذه المساكن بهندسة معمارية راقية ذات طابع جمالي وألوان متميزة ومختلفة مما يزيد من جمالها حيث تستقطب السكان وتعطي منظر جميل للحي وهذا التنوع متوفر في المدينة من خلال العديد من الصيغ في السكن الترقوي وكذلك السكن الاجتماعي الشيء الذي يوحى بتوفير أحياء راقية من شأنها توفير الرفاهية والحياة الكريمة للسكان

ومن بين النماذج كما هو في الصورة



عمارات ذو أشكال مختلفة: إن التنوع والتجانس في الأشكال الذي تتميز به هذه المساكن يمكن أن يضيف على المدينة طابع راقى ويستقطب كل من يبحث عن الرفاهية والأناقة ويخلق أحياء جميلة تستجيب للمقاييس المرجوة في ومنه فان هذه المساكن يمكن أن تكون آلية لترقية إطار الحياة.



✦ الإطار الخارجي:

أ- التنقلات داخل المجمعات السكنية: تتميز المساكن المقدمة بأماكن تنقل داخل التجمعات مهيأة بشكل يستجيب للمقاييس المطلوبة وبمساحات كافية من شأنها تسهيل الحركة داخل التجمعات وخارجها مما يجعلها محل استقطاب للسكان لما تحويه من مرافق تجعلها أحياء راقية لحد ما عكس ما كان يقدم سالف حيث يتم تسليم العمارات دون تهيئتها .



ب- **المساحات الحرة:** تلعب المساحات الحرة دور مهم في ترقية الإطار الخارجي الذي يعيش فيه السكان ولقد أصبحت اليوم من الأشياء المهمة والضرورية التي يطالب بها السكان ورغم أننا سجل نقص في هذا الجانب إلى أن بعض التجمعات في المدينة تحتوي على مساحات خضراء ومساحات اللعب والترفيه أين يمارس الشخص حريته ويستمتع بالحياة مع الأهل والأطفال مما يجعل هذه المساكن تختلف على ما كان يقدم سابقا ومما يجعل هذه المساكن تساهم في ترقية الحياة .



ت- **الإضاءة الخارجية:** هي من الأشياء المهمة التي تساهم في إحياء المدينة أو الحي خاصة في الليل والتي تعتبر ضرورية لتسهيل حركة تنقل السكان داخل الحي وتشعره بالأمان والطمأنينة بالإضافة إلى أنها شيء مهم في الجانب الجمالي وتتميز المساكن المقدمة باحتوائها على الإضاءة الخارجية مما يجعلها توفر الخدمة بمستوى راقى.



ث- **مواقف السيارات:** هي لابد منها في التجمعات الحضرية وتتميز هذه المساكن باحتوائها عليها بمساحات كافية و سهولة التنقل فيها مما يجعلها ترتقي إلى أحياء تؤدي دورها بشكل مميز وجيد وهذا ما يؤهلها إلى أن تساهم بشكل كبير في تحسين المستوى المعيشي للفرد من خلال توفير المساحة اللازمة لتنقله بكل راحة وحرية



ج- **أماكن رمي القمامة:** إن انتشار القمامة في الحي يمكن أن يؤثر سلبا على الجانب الجمالي لها وكذلك قد يساهم في تعكير حياة السكان وقد يتسبب في انتشار الأمراض لذلك يجب تخصيص أماكن رمي القمامات في الأحياء وأمام العمارات وبطريقة تكون مدروسة تتيح للسكان سهولة رمي قماماتهم وفي نفس الوقت لا تكون سبب في تشويه المنظر وانتشار الروائح.



✧ السكن الجماعي كسياسة للمساهمة في حل مشكل السكن:

أ- من حيث الوفرة والكمية:

جدول رقم 39 : عدد المساكن التي استفادت منها المدينة في اقل من عشرة سنوات.

الصيغة	السكنات المسجلة
س العمومي الايجاري	2660
LSP-LPA	4511
سكن البيع بالإيجار	500
س الترقوي العمومي	500
المجموع	9773

المصدر مديرية السكن لمدينة أم البواقي 2015

يبين الجدول أعلاه عدد المساكن المسجلة في المدينة في العشر سنين الأخيرة وبغض النظر على بعض المشاكل المعرفلة كتأخر بعض المشاريع وعدم انطلاقة البعض منها يتبين أن هذه الصيغ من السكن الجماعي المدعم ستستجيب لحوالي 9773 طلب على السكن لفئات مختلفة من السكان.

ب- الموازنة بين العرض والطلب:

المعطيات المبينة في الجدول أدناه ليست مضبوطة 100 في 100 لان عدد الطلبات المسجلة في السكن الترقوي المدعم تخص من أودعوا ملفاتهم لدى المصالح الإدارية للدائرة فقط وكما أن عدد الطلبات في السكن الاجتماعي لم تعالج كلها بعد أي أن هذه الطلبات يمكن أن يكون منها طلبات مرفوضة.

جدول رقم 40: يبين عدد الطلبات وعدد المساكن في مدينة أم البواقي.

الصيغة	عدد المساكن	عدد الطلبات	الفارق
السكن الاجتماعي	2660	7026 طلب	ناقص 4366
السكن الترقوي المدعم والتساهمي	4511	4110 طلب	401 +
البيع بالإيجار	500	اقل من النصف	أكثر من 250
الترقوي العمومي	500	اقل من النصف	أكثر من 250

المصدر: مصلحة السكن لدائرة أم البواقي 2016 + مديرية السكن 2016 + المكتب الفرعي للمؤسسة الوطنية للترقية

العقارية ام البواقي 2016 + OPGI 2016

من خلال الجدول والذي فيه مقارنة سطحية للعرض والطلب على السكنات المدعمة في المدينة يتبين أن للسكن المدعم دور كبير وهم في المساهمة في القضاء على مشكل السكن.

- فيما يخص السكن الاجتماعي يتبين أن الطلب لازال كبير عليه أي أن الطلب اكبر من العرض.
- فيما يخص السكن الترقوي يتبين أن الطلب قريب من العرض حسب السلطات المختصة أي أن العرض موازن للطلب.

■ فيما يخص السكن الترقوي العمومي والسكن البيع بالإيجار وحسب المكاتب الفرعية للولاية فان القوائم لم تكتمل بعد لان المشاريع لم تنطلق بعد وقد وصل العدد إلى اقل من النصف أي أن العرض يفوق الطلب.

6- بعض النقاط السوداء المسجلة في المدينة (من شأنها تشويه إطار الحياة):

أ- مساكن لم تكتمل مند فترة طويلة: إن من بين النقاط المسجلة والتي تساهم في تشويه منظر المدينة الو رشات المفتوحة التي ليس لها موعد نهاية فالأشغال فيها لا تنتهي ولم تكتمل مما قد يؤدي إلى عرقلة حركة السكان وإزعاجهم وسط محيطهم العمراني ومن اجل ذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار هذه النقطة من اجل الحفاظ على حياة راقية لسكان هذه الأحياء.



ب- مساحات غير مهيأة: من بين الظواهر التي صارت مألوفة في التجمعات العمرانية في المدن الجزائرية ظاهرة عدم تهيئة المساحات المحيطة بالتجمعات السكانية وبالرغم من أن المساكن التي يتم توفيرها حاليا يتم تهيئة مساحاتها الخارجية في الكثير من الأحيان إلى أن الظاهرة لا تزال موجودة خاصة في الأحياء القديمة في المدينة.



ت- ظاهرة احتلال المناطق المحيطة بالعمارات: من بين الظواهر المسجلة في العديد من العمارات القديمة وقد أدت إلى تشويه مناظرها وتغيير طابعها مما يخلق فوضى داخل التجمعات العمرانية وقد يعرقل نشاط السكان وتنقلهم يساهم في عرقله تحسين إطارهم المعيشي .



ث- ظاهرة انتشار النفايات وعدم وضعها في مكانها: وقد تم تسجيل هذه الظاهرة في العديد من الأحياء والأماكن من المدينة وهي من النقاط السوداء التي تشوه منظر السكان وتساهم في تشويه الإطار المعيشي للسكان رغم أن التجمعات التي يتم بنائها حديث تأخذ بعين الاعتبار توفير أماكن رمي القمامة إلى أن بعض التصرفات من بعض السكان تساهم في انتشار الظاهرة.



ج- ظاهرة فساد الطرق والأرصفة: ونجدها في العديد من المناطق في المدينة وهي عبارة عن حفر تتحول إلى برك عند سقوط المطر وهي من بين المظاهر المنتشرة بكثرة في المدينة ويعود السبب إلى نقص الرقابة من طرف السلطات والغش في الإنجاز وكذلك بعض التصرفات من السكان كل ذلك يؤدي إلى عرقله حياة السكان وتشويه إطار حياتهم.



ح- ظاهرة فساد البالوعات الخاصة بمياه الأمطار :وهي منتشرة بكثرة على مستوى المدينة ويعود ذلك عدم إتمامها وسوء تركيبها في بعض الأحيان قد يؤدي إلى تشويه الإطار المعيشي للسكان وعرقلتها تنتقلهم وتشكل خطر عليهم في حال الأمطار وان عدم إصلاحها قد يؤدي إلى تدهور حالة الأحياء.



خ- ظاهرة اهتراء مداخل العمارات :

وقد سجل هذا في العديد من العمارات القديمة والتي هي بحاجة إلى إعادة الاعتبار والى الصيانة وخاصة الطلاء وتهيئة المساحات الخارجية وكذلك تركيب الأبواب مما قد يساهم في توفير الراحة للسكان ويجعلهم يتمتعون بالأمان في تجمعات تسودها النظافة والأمان وهذا ما تم تسجيله في التجمعات العمرانية التي يتم بنائها حديثاً .



د- ظاهرة تغيير الواجهات :

وقد تم تسجيل العديد من الحالات في المدينة وهي من الظواهر المحظورة في قوانين التعمير وهي تساهم بشكل كبير في تشويه المنظر الحضري للتجمعات العمرانية لذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار كل القوانين الرادعة من أجل مواجهة مثل هذه التصرفات في سبيل الوصول إلى تنظيم المجال العمراني والذي سيساعد في تحسين إطار الحياة عن طريق طابع عمراني متجانس ومتكامل يستجيب للمعايير والتقنيات الحضرية .



ذ- ظاهرة عدم إتمام المحلات:

وقد سجل في العديد من التجمعات العمرانية حيث تصبح أماكن للخمر والعديد من الآفات الأخرى الشيء الذي سيساهم في تشويه منظر الأحياء وعرقله حياة السكان لذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار كل القوانين التي تجبر المرقين العقاريين على إتمام المحلات بهندسة عمرانية جميلة تعطي طابع جمالي للتجمع الحضري مما يساهم في خلق جو حضري راقى .



7- اقتراحات وتوصيات:

✦ ما يتعلق بتحسين الإطار المبني(الجانب الجمالي) .

- احترام مقاييس البناء وفق دفتر الشروط والعقود المتفق عليه.
- إعادة النظر في مساحة السكنات المقدمة بالتنسيق أكثر بين حجم الأسرة ونوع المسكن المقدم.
- إعادة النظر في الإعانة المقدمة خاصة للأسر ذوي الحجم الكبير وتمكينها من الحصول أو اقتناء مسكن يكفي الأسرة.
- تشديد الرقابة على المواد المستعملة في البناء والتزيين وفق العقد المتفق عليها تحقيق لرفاهية طالب السكن.
- إشراك المواطن في تصور سكنه المستقبلي من خلال احترام الجانب الاجتماعي للأسرة والحفاظ على خصوصياتها المحافظة.
- توجيه السكنات بطرق تسمح بالتهوية ودخول الشمس.
- الاهتمام أكثر بالجانب الجمالي للعمارة من خلال تنويع ومزج الألوان بالإشكال.
- الحرص على توفير المصاعد الكهربائية بصفة تكفي سكان العمارة.
- الحرص على توفير الأمن داخل العمارات بوضع أبواب تفتح وتغلق بأوقات محددة.

✦ ما يتعلق بتحسين الإطار الخارجي:

- توفير الممرات ومسالك التنقل بالاعتماد على مقاييس جيدة .
- توفير مساحات حرة وتجهيزات تستجيب لطلبات السكان.
- توفير المساحات الخضراء واللعب لكل تجمع سكاني تستجيب لمقاييس الجودة.

- توفير مواقف سيارات محروسة وتكفي جميع السكان.
- الحرس على توفير الأثاث الحضري خاصة مقاعد الجلوس.
- توفير الإنارة الخارجية بشكل كافي وبطريقة جمالية.

✘ ما يتعلق بمشكل السكن:

- إعادة النظر في طريقة توزيع السكنات من خلال رقابة أكثر.

✘ ما يتعلق بجانب الرقابة :

والرقابة تكون دائمة ومستمرة بداية من الاكتتاب وإيداع الملفات مروراً بعملية الانجاز وصولاً إلى عملية التوزيع وتسليم السكنات مع أخذ ضمانات من شأنها أن تحفظ حقوق المواطن طالب السكن بعد دخول مسكنه .

✘ ما يتعلق بعلاقة طالب السكن بالإدارة:

من خلال أداء الإدارة لواجباتهم بطريقة احترافية يتخللها الاحترام المتبادل والاستماع لانشغالات المواطن وتوجيهه حفاظاً على الاستقرار والسير الحسن لعملية أداء الملفات أو الطعون أو الاستفسار أو استرجاع حق من حقوقه من خلال سيادة القانون وتحكيمه وإطلاع المواطن على حقوقه وواجباته.

✘ ما يتعلق بكيفية إشراك الفاعلون العموميون والخواص في اتخاذ القرار:

ويتعلق أساساً بإشراك كل من لديه علاقة من قريب أو من بعيد في عملية اتخاذ القرار من أجل السير الحسن لعملية البرمجة والدراسة والتوزيع وبالإضافة إلى ذلك الحفاظ على خصوصية المجتمعات المحافظة في جو تملئه الشفافية والنزاهة وتضييق الخناق على كل من يحاول التلاعب بعملية تسيير أو رقابة وتوزيع البرامج وبالإضافة إلى ذلك تيسير اختيار مواقع انجاز المشاريع واختيار الأوعية العقارية وخلق توازن في المدينة.

ويتعلق أيضاً بالنشاء لجان وممثلين للأحياء يتكفلون بنقل الانشغالات و الأخذ بعين الاعتبار الاقتراحات والمشاكل وذلك من أجل ضمان الاستقرار الاجتماعي وتجنب بعض المشاكل الناتجة عن مركزية اتخاذ القرار .

✘ ما يتعلق بنجاح السياسة المتبعة في دعم وترقية السكن:

- ضمان استمرارية إتمام البرامج المقدمة من خلال وضع التسهيلات وفرض الرقابة.
- زيادة مصادر التمويل وفتح المجال للخواص.
- وضع مركز إحصائي وبنك معلوماتي يتولى مهمة الاطلاع وتقدير العرض والطلب.
- التعريف أكثر بجميع الأنماط السكنية من خلال تفعيل دورات وأيام تحسيسية.

- تفعيل سيادة القانون في الرقابة بالتقليل من بعض الثغرات التي من شأنها أن تستغل في عرقلة السياسة المتبعة.
- تسهيل الحصول على الأوعية العقارية من خلال تنظيم العقار.
- وضع رقابة خاصة على الجهات المسؤولة على انجاز وتسليم المشاريع حفاظا على الشفافية.
- خلق أداة قانونية تسمح بوضع ممثلين للمواطنين المستفيدين من السكن بان يكون طرف في الرقابة على سير عملية الانجاز.
- ضبط نوعية المواد المستعملة في التزيين والأبواب والنوافذ وطريقة تركيبها.
- الحرص على التقيد أكثر بدفتر الشروط التقني والمالي تجنباً لبعض التلاعب.
- **خلاصة المبحث:**
- من خلال ما سبق تبيننا أن آراء السكان في الموضوع كانت متباينة لكن عموماً هناك نوع من الرضا على المساكن المقدمة وكذا بالنسبة للأحياء التي يسكنها السكان الشيء الذي يبين أن هذه البرامج في إطار السكن المدعم قد جاءت بنتيجة ايجابية ومع ذلك هناك العديد من النقاط السوداء التي تم تسجيلها في المدينة سواء من إهمال السكان والإدارة في أنن واحد لكن هي نقاط يمكن حلها ببساطة لو التزم كل بدوره وتم العمل بالقوانين السارية.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل استعرضنا واقع المدينة في مجال السكن الجماعي المدعم وكذلك آراء السكان ويمكن تلخيصها في عدة نقاط كما يلي:

- ✘ استفادت المدينة من أهم الصيغ تدرج ضمن السكن الجماعي المدعم (السكن الترقوي المدعم, السكن العمومي الايجاري, السكن الترقوي العمومي, السكن البيع بالإيجار).
- ✘ كانت البرامج المقدمة ضمن هذه الصيغ متفاوتة من حيث العدد وسرعة التنفيذ.
- ✘ كان للمدينة نصيب معتبر من برامج الولاية.
- ✘ آراء السكان في هذا الموضوع كانت متباينة و دلت على نوع من الوعي لدى السكان.
- ✘ عدم الرضا سجل في علاقة الإدارة بالمواطن وعلاقة المواطن بالمقرنين العقاريين.
- ✘ نقاط سوداء تم تسجيلها في المدين والتي من شأنها تعكير رفاهية الإطار المعيشي للسكان.
- ✘ أثرت هذه البرامج في الجانب التوسعي للمدينة .
- ✘ ساهمت هذه البرامج في الاستجابة لكم هائل من الطلبات وبالتالي المساهمة في حل مشكل السكن.
- ✘ ساهمت هذه البرامج في إضفاء الجانب الجمالي على المدينة من خلال مساكن في مستوى راقى وبالتالي المساهمة في ترقية الإطار المعيشي للسكان.

الخاتمة العامة

لقد ظل مشكل السكن ولا يزال هاجس يأرق التنمية في الجزائر لأسباب كثيرة ولما يحتويه من أهمية كبيرة وضرورة لا بد منها سعيا لضمان كرامة السكان في العيش الكريم وباعتباره حقا من الحقوق التي يكفلها الدستور الشيء الذي يستوجب ضرورة النهوض بالقطاع من خلال إحداث سياسات ناجعة من شأنها الاستجابة لجميع الطلبات وكل الفئات من جهة وكأداة رقابة وردع في وجه كل من يحاول عرقلة سيرها من جهة أخرى.

لقد عرفت مدينة أم البواقي العديد من البرامج واعدة تلك السياسات الهادفة للنهوض بالحظيرة السكنية في المدينة ولعد السكن الجماعي المدعم من طرف الدولة بأشكاله المختلفة لجزء كبير من هذه السياسة فالمدينة عرفت أشكال مختلفة منها ما أنجز ومنها في طور الانجاز وأشكال لم تتجز بعد ومنها ما هو مبرمج .

إن السكن الجماعي المدعم في مدينة أم البواقي أحدثت ثورة في مجال انجاز السكنات الجاهزة بصيغ مختلفة والاستجابة لعدد كبير من الطلبات على السكن بالإضافة إلى ذلك فهو يلعب دور كبير في إعطاء المدينة رونقا جماليا لم تعرفه من قبل من خلال الاهتمام بالمظهر الخارجي للسكنات سعيا منها لتحسين الإطار المعيشي للسكان من خلال مساكن تستجيب لمقاييس راقية ومتعارف عليها عالميا . ولعل من إيجابيات هذه السياسة أنها تحمل في طياتها مجتمعات سكنية راقية من خلال الاهتمام بالمنظر الجمالي من خلال مساحاتها الخارجية المهيأة عكس ما كانت تعرفه السكنات الجماعية من قبل والاهتمام بالتهيئة الخارجية للمجمعات السكنية أصبح من الأشياء الضرورية التي تحفظ للمدينة جمالها وتجعل توسعها منضما وفق القوانين المخططات المتبعة.

أصبحت مدينة أم البواقي ورشة كبيرة في الآونة الأخيرة من خلال انجاز العديد من المشاريع والبرامج والتي أحدثت تغيير واضح على المدينة ورغم ذلك لم تكن المدينة بمنأى عن بعض المشاكل والتي تتعلق أساسا بثغرات في التسيير والرقابة وفي كيفية توزيع السكنات مما خلق بعض الفوضى التي تستلزم إعادة النظر في ضبط بعض المفاهيم المتعلقة بتحسين العلاقة بين المواطن والإدارة من جهة والمواطن والمرفق العقاريين من جهة أخرى ودالك بترسيخ مبدأ ترشيد الإدارة من خلال فتح المجال أكثر للمشاركة حفاظ على السير الحسن لتنفيذ المشاريع بشفافية ونزاهة أكثر.

- الحرص على تطبيق القانون أكثر في مجال التقييد بمدة انجاز المشاريع ووصول السكن الى صاحبه في الأجل المتفق عليها.

الفهرس

فهرس المحتويات:

المقدمة العامة

الإشكالية

فرضيات البحث

منهجية معالجة البحث

أسباب ودوافع اختيار الموضوع

أهداف البحث

مراحل انجاز البحث

الفصل الأول:

مفهوم السكن والإسكان والسياسة العامة المتبعة في إنتاجه وإستراتيجية دعمه وتمويله

مقدمة الفصل الأول

المبحث الأول:

السكن وأنواعه ودوره في تحسين الإطار المعيشي

تمهيد

1- مفهوم السكن

2- الاتجاهات الإيديولوجية لمفهوم السكن

3- الشروط الأساسية في المسكن الراقى

4- العناصر الأساسية في المسكن

5- التقسيم الداخلي للمسكن وحجم الأسرة

6- وظائف المسكن

7- أهمية المسكن

8- إنتاج السكن

9- أنماط السكن في الجزائر

10- مفهوم الإسكان

11- مظاهر المشكلة الإسكانية:

12- جوانب وأبعاد مشكلة الإسكان

13- مفهوم إطار الحياة

14- تدهور إطار الحياة

15- ترقية إطار الحياة

خلاصة

المبحث الثاني:

السياسة العامة للسكن وكيفية تخطيطه وأشكال تمويله في الجزائر

تمهيد

1- مفهوم السياسة السكنية

2- أهداف السياسة السكنية

3- مشاكل السياسة السكنية

4- الإجراءات التي تسير السياسة السكنية

5- السياسة الوطنية في إنتاج السكن ومواجهة الأزمة

6- التخطيط السكني

7- تمويل السكن

8- دعم السكن

9- تدخلات الصندوق الوطني للسكن ومهامه في دعم السكن

10- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري

خلاصة

المبحث الثالث: خصائص السكن الجماعي المدعم والترقية العقارية في الجزائر

تمهيد

1- الترقية العقارية في الجزائر

2- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

3- الفاعلون وإنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم في الجزائر

4- أهم صيغ السكن الجماعي المدعم

5- الإطار القانوني المنضم للسكن الجماعي المدعم

6- الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على سكن مدعم

7- المعايير والشروط التقنية التي تحدد انجاز سكن جماعي مدعم

خلاصة المبحث

خلاصة الفصل

الفصل الثاني:

دراسة واقع مدينة أم البواقي من حيث الخصائص الطبيعية والدراسة السكنية والسكانية

مقدمة الفصل

المبحث الأول:

نشأة المدينة وخصائصها الطبيعية و السكنية والسكانية

تمهيد

1- نبذة تاريخية عن نشأة مدينة أم البواقي

2- مراحل التطور الإداري لمدينة أم البواقي

3- التعريف بالمدينة وتقديمها

4- موضع مدينة أم البواقي

5- دراسة الانحدارات

6- الطبوغرافية

7- دراسة الجيوتقنية

8- الدراسة العمرانية

9- الدراسة السكانية

10- تقسيم المدينة الى قطاعات عمرانية

خلاصة

المبحث الثالث :

البنية الاقتصادية و مختلف الشبكات والتجهيزات لمدينة أم البواقي

1- الدراسة الاقتصادية

2- قياس مستوى النشاط الاقتصادي

3- توزيع القوة العاملة في المدينة

4- دراسة نسبة التمدرس لسكان مدينة أم البواقي سنة

5- البنية التحتية للمدينة

6- التجهيزات

خلاصة

خلاصة الفصل

الفصل الثالث:

دراسة تحليلية وأخرى ميدانية لوضعية السكن الجماعي لمدينة أم البواقي

مقدمة

المبحث الأول:

تحليل واقع حظيرة السكن الجماعي في مدينة ام البواقي

تمهيد

1- وضعية السكن الجماعي المدعم في مدينة أم البواقي والبرامج التي استفادت منها

2- مقارنة نصيب المدينة من برامج الولاية

3- معدل شغل المسكن في ولاية ومدينة أم البواقي

4- الطلب على السكن في مدينة أم البواقي

خلاصة

المبحث الثاني:

تحقيق ميداني للسكان حول موضوع السكن الجماعي المدعم كآلية لتحسين إطار الحياة

والمساهمة في حل مشكل السكن.

1- تحديد المناطق المدروسة

2- تحليل النتائج الميدانية

3- مدى اطلاع السكان المستجوبين على صيغتي البيع بالإيجار والترقوي العمومي

4- علاقة الإدارة بالمواطن

5- السكن الجماعي المدعم كآلية لترقية إطار الحياة والمساهمة في حل مشكل السكن

6- بعض النقاط السوداء المسجلة في المدينة (من شأنها تشويه إطار الحياة)

خلاصة المبحث

7- اقتراحات وتوصيات

خلاصة

خلاصة الفصل الرابع

الخاتمة العامة

الفهارس

المراجع

الملاحق

الملخص

الكلمات المفتاحية

فهرس الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
1	المعايير العالمية لاستعمال الغرف من طرف الأفراد	7
2	المعايير المساحية حسب عدد الأفراد وعدد الغرف	8
3	توزيع الدعم على البرامج الوطنية	48
4	مستويات الإعانة المقدمة من الصندوق حسب الدخل	49
5	التطور السكاني لمدينة أم البواقي (1977- 2014)	99
6	معدلات النمو السكاني لمدينة ام البواقي بين (1977-2008)	100
7	معدلات المواليد لمدينة ام البواقي بين (1982 - 2014)	102
8	معدلات الوفيات لمدينة أم البواقي لبعض السنوات بين (1994 - 2013)	103
9	معدلات النمو في المدينة لبعض السنوات بين (1982 - 2013)	103
10	معدلات صافي الهجرة للمدينة لبعض السنوات بين (1968 - 2005)	104
11	الكثافة السكانية لمدينة ام البواقي لسنوات (1998 - 2008 - 2014)	106
12	تقسيم المدينة إلى قطاعات	107
13	النمط السائد لكل قطاع	107
14	توزيع المشتغلين حسب القطاعات الاقتصادية سنة 2014	111
15	مؤشرات لقياس مستوى النشاط الاقتصادي بمدينة أم البواقي سنة 2014	112
16	نسبة السكان المتمدرسين في مختلف الأطوار سنة 2008	115
17	التجهيزات التعليمية في المدينة وطاقة استيعابها	121
18	مختلف صيغ السكن المدعم في ولاية أم البواقي	131
19	نسبة تقدم الأشغال في الولاية لمختلف صيغ السكن الجماعي المدعم	133
20	تطور برامج السكن التساهمي والترقوي المدعم في مدينة أم البواقي	133
21	تطور برامج السكن الاجتماعي في مدينة أم البواقي	134
22	البرامج التي استفادت منها الولاية في الفترة بين 2004 إلى 2014	136
23	نصيب المدينة من برامج الولاية بالنسبة للترقوي المدعم و التساهمي	136
24	تطور برامج السكن الاجتماعي في ولاية أم البواقي	137
25	يبين نصيب المدينة من برامج الولاية بالنسبة للعمومي الايجاري	137
26	نصيب المدينة من برنامج الولاية في سكنات عدل والترقوي العمومي	137
27	معدل شغل المسكن في ولاية ومدينة ام البواقي سنة 2014	138
28	مجموع الحالات المسجلة من السكان الوافدون إلى المدينة	143
29	المستوى العمري للسكان المستجوبين	144
30	المستوى الدراسي للسكان المستجوبين	145
31	الحالة العائلية للسكان المستجوبين	146
32	نوع المسكن الذي يمتلكه السكان المستجوبين	152
33	يبين مدى توفر المساحات الحرة في الأحياء	155
34	يبين نسبة التزود بشبكة مياه الشرب والصرف الصحي في العينة المدروسة	156
35	نسبة التزود بشبكة الكهرباء والغاز في العينة المدروسة	156
36	نسبة التزود بشبكة الهاتف والإنترنت في العينة المدروسة	156
37	نسبة التوفر على الأجهزة الخدمائية في العينة المدروسة	157
38	يبين السكان الذين قاموا احدث تغييرات أو يودون ذلك على مساكنهم	157
39	المساكن التي استفادت منها المدينة في اقل من عشرة سنوات.	162

162	عدد الطلبات و عدد المساكن في مدينة أم البواقي	40
-----	---	----

فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
1	خريطة الموقع	85
2	الانحدارات	87
3	جيوتقنية المنطقة	90
4	مراحل التطور العمراني للمدينة	94
5	أنماط المساكن في المدينة	98
6	شبكة الطرق في المدينة	120
7	التجهيزات	126
8	توزيع السكن الجماعي	132

فهرس المنحنيات والأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
1	تموضع المدينة	86
2	التطور السكاني لمدينة أم البواقي (1977 - 2014)	99
3	صافي الهجرة في المدينة بين 1968 إلى 1998	104
4	التركيب النوعي والعمرى لسكان مدينة أم البواقي لسنة 2008 حسب الفئات	105
5	منحنى نسبة التشغيل للقطاعات بمدينة ام البواقي سنة 2014	112
6	توزيع القوة العاملة لمدينة ام البواقي سنة 2008	115
7	مخطط نسبة السكان المتمدرسين في مختلف الأطوار للموسم 2008	116
8	مختلف صيغ السكن المدعم في مدينة أم البواقي	131
9	تطور برامج السكن الترقوي والتساهمي في مدينة أم البواقي	134
10	تطور برامج السكن الاجتماعي في مدينة أم البواقي	135
11	مخطط اختيار القطاعات العمرانية المدروسة	142
12	النوع الغالب من السكن المتحصل عليه من طرف السكان الوافدون إلى المدينة	143
13	الفئة الغالبة من السكان الوافدون من داخل أو خارج الولاية	144
14	المستوى العمري للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	145
15	المستوى الدراسي للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	146
16	الحالة العائلية للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	147
17	الحالة الاقتصادية للسكان المستجوبين	147
18	الحالة الاقتصادية للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	148
19	طبيعة العمل للسكان المستجوبين	148
20	طبيعة العمل للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	149
21	الدخل الشهري لبعض السكان المستجوبين	149
22	الدخل الشهري للمستجوبين مقارنة بنوع السكن المتحصل عليه	150
23	المسكن الذي يمتلكه الشخص المستجوب	151
24	طبيعة ملك المسكن للشخص المستجوب	151

152	علاقته ملكية المسكن بنوع المسكن	25
153	اتساع المسكن من خلال عدد الغرف للسكان المستجوبين	26
153	السكن المفضل لدى السكان	27
154	النمط المفضل بين الفردي والجماعي	28
154	مدى توفر الأحياء على مواقف السيارات	29
156	وضعية شبكة التنقل في الأحياء	30

المراجع

① المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

الصادق مزهود: أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ، الجزائر ، 1995 .
حسين رشوان : مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية، ، 2002 .
رجاء مكي طيارة: مقارنة نفسية اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع ، بيروت،
1995 .

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

عبد الحميد دليمي : الواقع والظواهر الحضرية، منشورات جامعة قسنطينة ، 2004

عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكن والإسكان مخبر الإنسان والمدينة ، دار الهدى للطباعة
والنشر ، عين مليلة 2007

عبد اللطيف بن أشهوه ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986

عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، ماي 2001،

وحيد حلمي حبيب: تخطيط المدن الجديدة، دار مكتبة المهندسين، القاهرة ، ج 1، 1991.

السيد الحسيني، المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة، القاهرة ، 1961.

تشارلز ابرمز :المدينة ومشاكل الإسكان ، منشورات دار الأفاق الجديدة، بيروت 1994

احمد بيومي ،إسماعيل سعد: السياسة الاجتماعية بين النظرية والتطبيق دار المعرفة الجامعية ،
الازارطة، 1996.

السيد حنفي عوض :سكان المدينة بين الزمان والمكان ، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع ،
القاهرة ، 1997.

شارلز اوريا . ترجمة محمد بن حسين إبراهيم ، الشكل الجديد لمدن العالم الثالث ، النشر العلمي والمطابع
، المملكة العربية السعودية 1999.

السيد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق دار المعرفة الجامعية ، القاهرة،
ج2 ، 1987.

محمد بلقاسم حسن بهلوم، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، الجزء (2)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999

ب- مذكرات التخرج:

بوقاعة فاتح و قارح جميل: مذكرة مهندس دولة، التحسين الحضري، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي 2008 .

دحدوح فاطيمة: مذكرة الماجستير، النمو الحضري وأزمة الإسكان دراسة مدينة أم البواقي، جامعة العربي بن مهيدي معهد تسيير التقنيات الحضرية،

سهام وناسي : النمو الحضري ومشكلة السكن والاسكان دراسة ميدانية لمدينة باتنة حي 1020 ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، سنة 2008/

بوقاعة فاتح و قارح جميل: مذكرة مهندس دولة، التحسين الحضري، معهد التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي 2008 .

صلاح الدين عمراوي : مذكرة ماجستير ،السياسة السكنية في الجزائر، جامعة باتنة كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، السنة 2008/2009،

معمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، بحث لنيل شهادة ليسانس في فرع المحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، الجزائر، 2002

حوشين ابتسام :مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير بعنوان السياسة السكنية في الجزائر . كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 2003

لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة ، مذكرة ماجستير , جامعة قسنطينة , كلية علوم الأرض , 2005, 2006

عربي باي يزيد النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر , مذكرة ماجستير , جامعة باتنة , كلية العلوم القانونية , 2009, 2010,

حمودي طارق , تقييم واقع البيئة الحضرية بالمناطق السكنية حالة مدينة أم البواقي , مذكرة ماجستير , معد تسيير التقنيات الحضرية , جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي , 2012 / 2013

صابري عبد المالك, دور البنية التجارية في تنظيم المجال الحضري حالة مدينة ام البواقي, مذكرة
الماستر, معد تسيير التقنيات الحضرية , جامعة أم البواقي, سنة 2012 /2013.

② المراجع باللغة الاجنبية:

- ✿ J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968
- ✿ Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975
- ✿ Jean Peythieu, le financement de la construction de logement .édition Sirey. Paris .France .1991
- ✿ JEAN PAUL LACAZE . les politique du logement . étude Flammarion paris France .1997
- ✿ M/C Ben arbia.m atmani et autres, la question du logement a Alger OPU Algérie.1976
- ✿ HOURI AIT SIDOUM , Les cout de la croissance urbain en Algérie , Etude de cout d'aménagement de la ville de tizi ouzou , Université mouloud Mammeri tizi ouzou, 1998
- ✿ Rachid HAMIDOU, le logement un défi , OPU, Alger, 1988
- ✿ LABOUSSINE Qasmi, Crise de l'habitat et perspective de Co-développement avec les pays de Maghreb, édition Punblised, Paris, France, 1987

3 الصحف والمجلات:

- ✻ الجريدة الرسمية, العدد 14, الصادر في 6 مارس 2011, القانون رقم 11-04 الفصل الرابع من أحكام القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011, يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر.
- ✻ الجريدة الرسمية, العدد 58, الصادرة 7 أكتوبر 2010, مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010, يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي السكن وكيفيات منحها, المادة 3.
- ✻ الجريدة الرسمية, العدد 25, 29 افريل 2001, المرسوم التنفيذي رقم 1 - 105 مؤرخ في 23 افريل 2001, المعدل والمتمم, يحدد شروط وكيفيات اقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- ✻ الجريدة الرسمية, العدد 24, الصادر في 11 ماي 2008, المادة 2, المرسوم التنفيذي رقم 8 - 142 مؤرخ في 11 ماي 2008, يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- ✻ الجريدة الرسمية, العدد 44, الصادر 27 جويلية 2014, مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203 يحدد كيفيات وشروط شراء السكن الترقوي العمومي.
- ✻ الجريدة الرسمية العدد 51 : قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مايو 2011 يحدد الخصائص الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.
- ✻ الجريدة الرسمية العدد 44: المرسوم التنفيذي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط و كيفيات اقتناء السكن الترقوي العمومي.
- ✻ الجريدة الرسمية 06: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

4 الملتقيات:

- ✻ المجلس الاقتصادي و الاجتماعي, لجنة السكان و الحاجات الاجتماعية, تقرير حول السكن الاجتماعي, دورة أكتوبر 1995,
- ✻ مقال للأستاذة بوسنة إيمان قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. جامعة محمد خيضر بسكرة. مجلة المفكر . العدد 11

5 المواقع الالكترونية:

✻ موقع وزارة السكن والعمران والمدينة www.Mhuv.gov.dz

✻ www.logement-algerie.com

✻ منتدى الكرية على الانترنت: WWW.lkeraia.com

6 المؤسسات الإدارية:

✻ مكتب الدراسات والانجازات المعمارية urbaco.

✻ مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية أم البواقي.

✻ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية أم البواقي 2014.

✻ مديرية السكن لولاية أم البواقي.

✻ الديوان الوطني للإحصاء 2008.

✻ ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI أم البواقي.

✻ المكتب الفرعي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية أم البواقي.

✻ دائرة أم البواقي.

✻ بلدية أم البواقي.

✻ مديرية التعمير والبناء أم البواقي

الملاحق

التركيب النوعي والعمرى لسكان مدينة أم البواقي لسنة 2008 حسب الفئات

فئة العمر	الذكور	الإناث	المجموع
4-0 سنة	3844	3707	7551
5-9 سنة	3328	3230	6559
10-14 سنة	4020	3753	7773
15-19 سنة	4634	4572	9206
20-24 سنة	4899	4686	9585
25-29 سنة	4255	4191	8446
30-34 سنة	3066	3009	6075
35-39 سنة	2256	2431	4686
40-44 سنة	2151	2226	4377
45-49 سنة	2293	2242	4535
50-54 سنة	1724	1747	3471
55-59 سنة	1491	1330	2821
60-64 سنة	712	703	1415
65-69 سنة	661	674	1336
70-74 سنة	497	488	985
75-79 سنة	464	370	834
80-84 سنة	158	178	336
85 + سنة	114	109	223
غير مصرح	67	79	145
المجموع	40635	39723	80359

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

النسب المئوية للسكان الوافدون الى مدينة ام البواقي

النسب المئوية %	عدد الحالات	السكان الوافدون
73.34	11	من داخل الولاية
26.66	4	من خارج الولاية
100	15	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

النوع الغالب من السكن المتحصل عليه بالنسبة للسكان الوافدون إلى المدينة:

النسبة المئوية %	عدد الحالات	السكن المتحصل عليه
0	0	س الاجتماعي
12.5	2	س الترقوي المدعم
81.25	12	س التساهمي
6.25	1	س الوظيفي
100	15	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

طبيعة العمل للسكان في مدينة ام البواقي

النسبة المئوية %	طبيعة العمل
80	موظف
8.43	تاجر
6.25	مهنة حرفية
4.68	اعمال حرة
1.68	عقود ادماج
10.96	لم يصرح
100	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2016

الحالة الاقتصادية للسكان المستجوبين.

النسبة المئوية %	الحالة الاقتصادية
55.55	يعمل
22.92	لا يعمل
21.13	متقاعد
0.4	إدماج

المصدر: تحقيق ميداني 2016

الدخل الشهري لبعض السكان المستجوبين.

النسبة المئوية %	الدخل الشهري
0	اقل من 1000 دج
19.75	بين 1000 و 3000
37.50	من 3000 الى 6000
0	اكثر من 6000
42.75	لم يصرح

المصدر: تحقيق ميداني 2016

نوع المسكن الذي يمتلكه السكان المستجوبين:

النسبة %	نمط المسكن
58.80	اجتماعي إيجاري
12.5	ترقوي مدعم
27.5	التساهمي
1.20	أخرى و سكن وضيبي
لم تنته الأشغال به	ترقوي عمومي و البيع بالإيجار

المصدر: تحقيق ميداني 2016

بين نوع السكن الجماعي و المفضلة حسب رغبة المستجوبين.

النسبة	نمط المسكن
52.17	العمومي الاجاري الاجتماعي
45.53	الترقوي المدعم والتساهمي
1.43	الترقوي العمومي
0.87	البيع بالإيجار

المصدر: تحقيق ميداني 2016

النمط المفضل عند السكان بين الفردي والجماعي.

النسبة	النوع
68.75	الفردي
31.25	الجماعي

المصدر: تحقيق ميداني 2016

يبين احتمال التوفر على أماكن وقوف السيارات .

الاحتمال	النسبة	الاحتمال	النسبة
متوفر	81.25	كافي	62.25
غير متوفر	18.75	غير كافي	37.75

المصدر: تحقيق ميداني 2016

يبين احتمال التوفر على أماكن وقوف السيارات .

الاحتمال	النسبة	الاحتمال	النسبة
متوفر	81.25	كافي	62.25
غير متوفر	18.75	غير كافي	37.75

المصدر: تحقيق ميداني 2016

وضعية شبكة الطرق والممرات في الأحياء المدروسة

الاحتمال	جيدة	متوسطة	سيئة	غير مهياة
النسبة %	22.75	24.55	50	2.70

المصدر: تحقيق ميداني 2016

استمارة رقم:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 3

معهد تسيير التقنيات الحضرية

فرع تسيير المدن والحكم الراشد

دراسة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية

الموضوع

استطلاع موجه لسكان مدينة أم البواقي خاص بموضوع السكن الجماعي المدعم (السكن التساهمي سابقا LSP " السكن الترقوي المدعم LPA " السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي LPL " السكن العمومي الترقوي LPP " السكن البيع بالإيجار AADL ") كأسلوب لترقية وتحسين إطار الحياة والمساهمة في القضاء على مشكل السكن بمدينة أم البواقي

تحت إشراف الأستاذ الدكتور : مارك

من إعداد الطالب: قوادشي عصام

ملاحظة: إن هذه الاستمارة موجهة لغرض واحد وهو البحث العلمي وطلب العلم وليس لها أي غرض آخر والله على ما نقول شهيد نرجو منكم التفهم والمساعدة وشكرا.

المدينة الحالية: ام البواقي

الولاية الحالية : ام البواقي

الحي:.....

إطار خاص بالسكان القادمون من مدن أخرى

.....المدينة الأصلية:

.....الولاية الأصلية:

.....سنة الانتقال إلى مدينة أم البواقي:

- 1- السن او العمر:.....
- 2- المستوى الدراسي:.....
- 3- الحالة العائلية:
- أعزب.....متزوج.....مطلق.....
- 4- عدد الأولاد في العائلة:.....ذكر.....أنثى.....
- 5- الحالة الاقتصادية: يعمل.....لا يعمل.....متقاعد.....
- 6- نوع او طبيعة العمل: موظف.....تاجر.....مهنة حرفية..... أعمال حرة (طبيب , مهندس , محامي...إخ) أخرى.....
- 7- الدخل الشهري إن أمكن.....دج/شهري

ثانيا: بيانات حول المسكن

- 1- طبيعة المسكن: ملك.....إيجار.....
- 2- مساحة المسكن:
- f1.....f2.....f3.....f4.....f5.....
- 3- نوع المسكن : سكن اجتماعي/.....سكن تناسهي/.....سكن ترقوي مدعم/.....سكن ترقوي عمومي/.....سكن بيع بالإيجار/.....قرض بنكي/.....أخرى/.....
- 4- من بين السكنات التي تقدمها الدولة ما هو النمط الذي تراه أفضل: سكن اجتماعي/.....سكن تناسهي/.....ترقوي مدعم/.....ترقوي عمومي/.....بيع بالإيجار/.....
- 5- هل تفكر أو أحدثت بعض التغييرات على تصميم مسكنك:.....
- 6- ماهو النمط المفضل عندكم : فردي.....جماعي...../أخرى.....

ثالثا بيانات حول التنظيم الإداري

- 1- هل ترى أن المرقيين العقاريين أو المقاولين قاموا بالتلاعب في انجاز هذه السكنات

2- اد كنت تضمن أن هناك خلل فما هو مثلا: مدة الانجاز..... / خلل في عملية البناء...../ خلل في الأرضية..... / خلل في وضع أنابيب الصرف أو الشرب.....خلل في النوافذ والأبواب...../أخرى...../

رابعاً بيانات خاصة بالرفاهية

- 1- هل تشعر أن المسكن الذي تقطنه يكفي عائلتك: نعم.....لا.....
- 2- هل تشعرون بالراحة والحرية في مساكنكم:.....
- 3- هل هناك مشاكل مع الجيران أو إزعاج خارجي:...../اذا كان نعم فما مصدره.....
- 4- هل تشعرون بالأمن في منزلكم أو عمارتكم أو حيكم:.....
- 5- هل مسكنكم مزود بشبكات المياه والصرف الصحي والهاتف:.....
- 6- هل مسكنكم يتوفر على : تلفاز...../هوائي...../هاتف...../ثلاجة...../مكيف...../آلة طبخ...../آلة غسل...../ مسخن المياه...../مدفئة...../أشياء أخرى.....
- 7- بالنسبة لمواقف السيارات هل تراها كافية وان لم تكن كذلك فيما يكمن الخلل.....
- 8- هل حيكم يتوفر على الخدمات الضرورية والتجهيزات مثل المسجد والمدرسة والصحة...الخ.....
- 9- هل يتوفر حيكم على مساحات اللعب للأطفال.....
- 10- هل يتوفر حيكم على مساحات خضراء.....
- 11- هل حيكم يتوفر على أماكن للرياضة والجلوس أو الترفيه عموماً.....

شكراً على المساعدة والتفهم.

الملخص

من المسلم به أن للسكن أهمية كبرى بالنسبة لحياة الإنسان فهو العنصر الأساسي الذي يضمن له الاستقرار من اجل ممارسة نشاطاته انطلاق منه فهو ليس فقط جدران بأشكال هندسية إنما يتعدى هذا المفهوم ليؤثر على الجانب النفسي والسلوكي للشخص.

ومن اجل توفير هذا السكن لكل فئات المجتمع استوجب الاعتماد على عدة سياسات من شأنها ضمان الحد الكافي من السكنات ولعل السكن الجماعي لهو الرهان الأكبر من اجل الوصول إلى الغاية من خلال دعمه وتوفير العديد من الأشكال التي من شأنها ترقيته انطلاقا من توفير سكن بكمية كافية وبجودة عالية .

وقد اعتمدت الدولة الجزائرية في هذه السياسة على العديد من الأشكال في مجال ترقية وتوفير السكن الجماعي بكمية كافية وبجودة عالية من خلال فتح المجال للخواص مع الإبقاء على حق الطبقات الضعيفة من خلال تقديم الدعم بصيغة ايجارية أو هبة مالية أو قرض بنكي.

استفادت مدينة أم البواقي كباقي ولايات الوطن من هذه السياسة من خلال العديد من البرامج الطموحة ساهمت بصفة كبيرة من تغيير طابع المدينة من الناحية الجمالية وكذلك من خلال نوعية السكنات المقدمة التي تتصف بطابع جمالي.

رغم العديد من النقائص يبقى هذا الرهان أي السكن الجماعي بصيغه العديدة آية من آليات النهوض بالحظيرة السكنية للمدينة والمساهمة في امتصاص مشكل السكن وتوفيره لجميع فئات المجتمع.

Resume

It is recognized that housing has great importance to human life. It is the basic element that guarantees him stability in order to exercise his activities starting from him; it is not only the walls of the geometric patterns but it goes beyond than the concept to affect the psychological and behavioral side of a person.

In order to provide this housing for all society categories, it is necessitated reliance on several policies that will ensure adequate limit of lodgings, and perhaps the social housing is the biggest bet in order to reach the goal through the support and the provision of many formats that will promote it from the provision of housing in sufficient quantity and high quality.

Algerian state has adopted in this policy on many forms in the field of upgrading and the provision of mass housing in sufficient quantity and high quality through opening doors to privates while retaining the right to vulnerable classes through rental formula support or financial donation or a bank loan.

Oum El Bouaghi town has benefited like other states of the country from this policy through several ambitious programs that contributed in a big change from the character of the city aesthetically and also through the quality of accommodations that characterized by an aesthetic character.

Despite of many shortcomings, that bet remains i.e. collective housing, by its numerous formulas one mechanism for upgrading housing reserve for the city/town and contributing in the absorption of the problem of housing and supply it for all categories of society.

Résumé

Il est évident que le logement a une grande importance dans la vie de l'homme, en effet c'est l'élément principale qui lui assure la stabilité pour effectuer toutes ses activités, effectivement le logement n'est pas que des murs avec des formes géométriques mais il dépasse cet aspect car il a une influence sur la cote psychologique et comportemental

Afin de fournir des logements pour tout les catégories de la société, il fallait se baser sur plusieurs politiques qui assurent le nombre suffisant d'habitats et peut être que le logement collectif et le grand paris afin d'arriver au but vise, en le soutenant et fournir plusieurs formes de logement d'une quantité suffisante et d'une bonne qualité.

Dans cette politique le gouvernement algérien se base sur de divers formes dans le bute de fournir et mettre a niveau des logements avec une quantité suffisante et une bonne qualité en donnant l'occasion au privés en grondant le droit des catégories faibles a travers l'offre d'une location un don financier, ou un crédit bancaire.

Comme le reste willayas Oum el bouaghi a en l'avantage d'appliquer cette politique a travers délirantes programmes ambitieux qui ont beaucoup participe au changement du trait de la bonne qualité des logements.

En dépit de quelques imperfections ce pari (le logement collectif) avec ses différentes formes reste l'une des techniques et automatisme pour développer la ville et résoudre le problème de logement pour toutes les catégories de la société.

المخلص

من المسلم به أن للسكن أهمية كبرى بالنسبة لحياة الإنسان فهو العنصر الأساسي الذي يضمن له الاستقرار من اجل ممارسة نشاطاته انطلاق منه فهو ليس فقط جدران بأشكال هندسية إنما يتعدى هذا المفهوم ليؤثر على الجانب النفسي والسلوكي للشخص.

ومن اجل توفير هذا السكن لكل فئات المجتمع استوجب الاعتماد على عدة سياسات من شأنها ضمان الحد الكافي من السكنات ولعل السكن الجماعي لهو الرهان الأكبر من اجل الوصول إلى الغاية من خلال دعمه وتوفير العديد من الأشكال التي من شأنها ترقيته انطلاقا من توفير سكن بكمية كافية وبجودة عالية .

وقد اعتمدت الدولة الجزائرية في هذه السياسة على العديد من الأشكال في مجال ترقية وتوفير السكن الجماعي بكمية كافية وبجودة عالية من خلال فتح المجال للخوادم مع الإبقاء على حق الطبقات الضعيفة من خلال تقديم الدعم بصيغة ايجارية أو هبة مالية أو قرض بنكي.

استفادت مدينة أم البواقي كباقي ولايات الوطن من هذه السياسة من خلال العديد من البرامج الطموحة ساهمت بصفة كبيرة من تغيير طابع المدينة من الناحية الجمالية وكذلك من خلال نوعية السكنات المقدمة التي تتصف بطابع جمالي.

رغم العديد من النقائص يبقى هذا الرهان أي السكن الجماعي بصيغته العديدة آلية من آليات النهوض بالحظيرة السكنية للمدينة والمساهمة في امتصاص مشكل السكن وتوفيره لجميع فئات المجتمع.