

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة صالح بونيدر - قسنطينة 3-



المعهد: تسيير التقنيات الحضرية
القسم: تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي:

الرمز:

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تسيير الملكية المشتركة في عمارات السكن الإجتماعي الإيجاري وتأثيره على الإطار
المعيشي للسكان
دراسة حالة حي 490 مسكن بالوحدة الجوارية رقم 06 - المدينة الجديدة علي منجلي -

تحت إشراف الأستاذ

جريدي شراف أنيس

أستاذ مساعد-أ-

من إعداد:

حمدان صليحة

حملوي هاجر

لجنة المناقشة:

أستاذة محاضرة -أ-

أستاذ مساعد -أ-

أستاذة محاضرة -ب-

الأستاذة رئيسة اللجنة: جغار عايدة

الأستاذ المشرف: جريدي شراف أنيس

الأستاذة الممتحنة: مدغول كريمة

السنة الجامعية 2018 / 2019

مخطط العمل:

II	شكر وتقدير	.....
III	إهداء	.....
IV	إهداء	.....
V	الفهرس	.....
XIV	قائمة المخططات	.....
XIV	قائمة الجداول	.....
XIV	قائمة الخرائط	.....
XIV	قائمة الصور	.....
XVI	قائمة الأشكال	.....
XVIII	قائمة المختصرات	.....
XIX	مدخل عام	.....
1	المقدمة العامة	.....
2	الإشكالية	.....
3	الفرضيات	.....
3	منهجية البحث	.....
4	مراحل البحث	.....
4	خطة الدراسة	.....
5	الهدف من الدراسة	.....
5	اختيار مجال الدراسة	.....
5	صعوبات البحث	.....
	الفصل الأول: مقارنة نظرية للسياسة السكنية وتسيير الملكية المشتركة في السكن العمومي الإيجاري في الجزائر	.....
6	المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر	.....
7	مقدمة الفصل الأول	.....
8	مقدمة المبحث الأول	.....
9	1- مفاهيم عامة	.....
9	1-1- تعريف السكن	.....
9	1-1-1- أهمية السكن	.....

9	.....-1-1-1-1- الأهمية الاقتصادية
10	.....-2-1-1-1- الأهمية الاجتماعية
10	.....-3-1-1-1- الأهمية السياسية
10	.....-2-1-1- تعريف أزمة السكن
10	.....-1-2-1-1- أسباب أزمة السكن
10	.....-1-1-2-1-1- النمو الديموغرافي والهجرة الريفية
11	.....-2-1-2-1-1- ضعف الإمكانيات التمويلية في السابق
11	.....-3-1-2-1-1- عدم نجاعة السياسة السكنية سابقا
11	.....-4-1-2-1-1- اختلال بنية قطاع البناء سابقا
11	.....-5-1-2-1-1- عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات
11	.....-6-1-2-1-1- ثقل الإجراءات الإدارية
12	.....-2-2-1-1- آثار أزمة السكن
12	.....-1-2-2-1-1- الآثار الاقتصادية
12	.....-2-2-2-1-1- الآثار الاجتماعية
12	.....-3-2-2-1-1- الآثار السياسية
12	.....-2-1-2-1-1- تعريف المسكن
13	.....-3-1-2-1-1- مفهوم الإطار المعيشي (إطار الحياة)
13	.....-II-1-2-1-1- السياسة السكنية
13	.....-1-1-2-1-1- تعريف السياسة السكنية
13	.....-2-1-2-1-1- أدوات السياسة السكنية
13	.....-1-2-1-1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
14	.....-2-2-1-1- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي
14	.....-3-2-1-1- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة
14	.....-1-3-2-1-1- الضرائب
14	.....-2-3-2-1-1- الإعانات
14	.....-3-1-2-1-1- أهداف السياسة السكنية
15	.....-4-1-2-1-1- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية
15	.....-1-4-1-1-1- مشكل الأوعية العقارية
15	.....-2-4-1-1-1- مشكل التمويل
15	.....-3-4-1-1-1- مشكل ندرة مواد البناء

- 15 11-4-4-4- مشكل الإجراءات الإدارية.
- 15 11-5-5-5- مراحل السياسة السكنية في الجزائر.
- 15 11-5-1-1- السياسة السكنية في الجزائر قبل الاستقلال.
- 16 11-5-2-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال.
- 16 11-5-2-1-1- قبل 1990 : "سياسة سكنية فنية و احتكار الدولة للإنتاج السكني".
- 16 11-5-2-1-1- الفترة ما بين 1962-1966.
- 17 11-5-2-1-2- المخطط الثلاثي 1967-1969.
- 17 11-5-2-1-3- المخطط الرباعي الأول 1970-1973.
- 17 11-5-2-1-4- المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.
- 18 11-5-2-1-5- المخططين الخماسيين 1980-1989.
- 18 11-5-2-2-2- بعد 1990 : " تكريس مبدأ اللامركزية " .
- 18 11-5-2-2-1- فترة 1990-1994.
- 19 11-5-2-2-2- فترة 1995-2000.
- 19 11-5-2-2-3- فترة 2000-2004.
- 19 11-5-2-2-4- فترة 2005-2009.
- 19 11-5-2-2-5- فترة 2010-2014.
- 19 11-3-3-3- السكن الاجتماعي في الجزائر.
- 19 11-3-1-1- تعريف السكن الاجتماعي.
- 20 11-3-2-2- أنواع السكن الاجتماعي.
- 20 11-3-2-1- السكن العمومي الإيجاري LPL (السكن الاجتماعي الإيجاري سابقا).
- 20 11-3-2-2- السكن الريفي.
- 21 11-3-2-2-1- من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي.
- 21 11-3-2-2-2- شروط الاستفادة من السكن الريفي.
- 21 11-3-2-3- السكن التطوري.
- 21 11-3-1-1- المستفيدون وشروطهم.
- 22 11-3-2-4- السكن الاجتماعي التساهمي LSP.
- 22 11-3-2-4-1- شروط الاستفادة منه.
- 22 11-3-2-5- السكن بصيغة البيع بالإيجار.
- 23 11-3-2-5-1- شروط البيع بالإيجار.
- 23 11-3-3-3- الهيئات والمؤسسات الفاعلة في إنجاز وتمويل وتسيير السكن الاجتماعي.

23	III - 1-3 - الهيئات المتدخلة في إنتاج العقار
24	III - 2-3 - الهيئات المتدخلة في إنتاج السكن
24	III - 1-2-3 - التخطيط
24	III - 2-2-3 - التمويل
25	III - 3-2-3 - الإنجاز
25	III - 4-2-3 - المراقبة
26	خاتمة المبحث الأول
27	المبحث الثاني: تسيير وإدارة الملكية المشتركة في السكن الإجتماعي الإيجاري الجزائر
28	مقدمة المبحث الثاني
28	I - السكن الإجتماعي الإيجاري LSL
28	I - 1 - تعريفه
28	I - 2 - خصائصه
28	I - 3 - من يحق له الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري
29	I - 4 - شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري
29	II - التحول من صيغة السكن الإجتماعي الإيجاري إلى السكن العمومي الإيجاري
29	II - 1 - ملف طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري
30	II - 2 - تمويل السكن الاجتماعي والعمومي الإيجاري
31	III - الملكية المشتركة
31	III - 1 - تعريف الملكية المشتركة
32	III - 2 - خصائص الملكية المشتركة
32	III - 3 - التطور القانوني للملكية المشتركة في القانون الجزائري
32	III - 1-3 - قبل صدور القانون المدني
33	III - 2-3 - بعد صدور القانون المدني
34	III - 4 - مشتملات الملكية العقارية المشتركة
34	III - 1-4 - الأجزاء الخاصة
35	III - 2-4 - الأجزاء المشتركة
35	III - 1-2-4 - الأجزاء المشتركة من الصنف الأول
35	III - 2-2-4 - الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني
36	III - 3-2-4 - الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث
36	III - 5 - إدارة وتسيير الملكية المشتركة

37	.....III-5-1- ديوان الترقية والتسيير العقاري
37	.....III-5-1-1- التعريف بديوان الترقية والتسيير العقاري
37	.....III-5-1-2- موارد ديوان الترقية والتسيير العقاري
37	.....III-5-1-3- مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري
38	.....III-5-1-4- الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري
38	.....III-5-1-5- تسيير ديوان الترقية والتسيير العقاري للملكية المشتركة
39	.....III-5-2- جمعية الشركاء
39	.....III-5-2-1- تعريف الجمعية
39	.....III-5-2-2- صلاحيات الجمعية
40	.....III-5-3-1- تسيير الجمعية العامة
41	.....III-5-4-2- حقوق الشركاء في الجمعية
41	.....III-5-5-2- واجبات الشركاء
42	.....III-5-6-2- الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك
42	.....III-5-6-2-1- تصنيف الأعباء
43	.....III-5-6-2-2- تمويل وتحصيل الأعباء
43	.....III-5-3- المتصرف
44	.....III-5-3-1- أجرة المتصرف في الملكية
44	.....III-5-3-2- مهام المتصرف
44	.....III-5-3-3- طرق انتهاء مهام المتصرف
45	.....III-6- تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة
45	.....III-6-1- مسؤولية المالك الشريك
45	.....III-6-2- مسؤولية الجمعية العامة للشركاء
46	.....III-6-3- مسؤولية المتصرف
46	..... خاتمة المبحث الثاني
47	..... خاتمة الفصل الأول
	الفصل الثاني: واقع تسيير الملكية المشتركة بالوحدة الجوارية رقم 06 بالمدينة الجديدة
48	..... علي منجلي
49	..... المبحث الأول: تسيير الملكية المشتركة في السكن العمومي الإيجاري بالوحدة رقم 06
50	..... مقدمة الفصل الثاني
51	..... مقدمة المبحث الأول

51	1- المجال العام للدراسة : المدينة الجديدة علي منجلي
51	1-1- الموقع والمساحة.....
53	1-2- نشأة المدينة الجديدة.....
53	1-3- الهدف من إنشاء المدينة الجديدة علي منجلي
53	1-4- بنية المدينة الجديدة -علي منجلي
55	1-5- التنظيم المجالي للمدينة الجديدة - علي منجلي-
57	II- المجال الخاص للدراسة : الوحدة الجوارية رقم 06
57	1-II- المجال المكاني
57	1-1-II- الموقع والمساحة.....
58	1-2-II- سبب النشأة.....
58	1-3-II- الانطلاقة وبداية أشغال الإنجاز
58	1-4-II- المتدخلين في الإنجاز
59	1-5-II- توزيع أنواع البرنامج السكن في الوحدة الجوارية رقم 06
60	1-6-II- التجهيزات والتجارة
60	1-6-1-II- التجهيزات
60	1-6-2-II- التجارة
61	2-II- مجال البحث.....
62	III- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري بالوحدة الجوارية رقم 06
62	1-III- طريقة التسيير وحدود صلاحيات التدخل.....
62	2-III- أهم المشاكل التي واجهت ديوان الترقية في التسيير
63	3-III- خطوات تدخل ديوان الترقية والتسيير العقاري
63	1-3-III- خطوات التدخل في حالة التعدي على الملكية المشتركة.....
63	2-3-III- خطوات التدخل في حالة اجراء تغييرات داخل وخارج العمارة.....
63	3-3-III- خطوات التدخل في حالة عدم تسديد الكراء من طرف المواطن
64	4-3-III- خطوات التدخل في حالة وجود مشكل في العمارة.....
64	1-4-3-III- مشكل متعلق بقنوات الصرف الصحي او البالوعات
64	2-4-3-III- مشكل الكتامة
65	3-4-3-III- تشقق في العمارة.....
65	4-4-3-III- مشكل بين الجيران.....
65	خاتمة المبحث الأول.....

المبحث الثاني: تسيير الملكية المشتركة ومدى تأثيرها على الإطار المعيشي لسكان

66	.....	حي 490 مسكن بالوحدة الجوارية رقم 06
67	.....	مقدمة المبحث الثاني
67	.....	I- العينة وطريقة اختيارها
69	.....	II-1- الإستبيان
70	.....	III- محاور الإستبيان
70	.....	II-1-1- المحور الأول
70	.....	II-1-2- المحور الثاني
70	.....	II-1-3- المحور الثالث
71	.....	II-1-3- المحور الرابع
71	.....	II-VI- ظروف تطبيق الإستبيان
72	.....	III- عرض وتحليل وتفسير نتائج الإستبيان
72	.....	III-1- الجزء الخاص بالسكان
72	.....	III-1-1- مهنة رب الأسرة
73	.....	III-1-2- الطبيعة القانونية للسكان (ملكية السكن)
74	.....	III-2- الجزء الخاص بالمسكن
74	.....	III-2-1- عدد الغرف في المسكن
74	.....	III-2-2- المشاكل عند استلام المسكن
75	.....	III-2-3- التغييرات داخل المسكن
77	.....	III-2-3-1- أسباب التغيير
78	.....	III-2-4- الحالة العامة للمسكن
79	.....	III-3- الجزء الخاص بالعمارة:
80	.....	III-3-1- حالة العمارة
81	.....	III-3-2- حالة باب العمارة
82	.....	III-3-3- حالة أقباص السلام
83	.....	III-3-3-1- مسطحات السلام
84	.....	III-3-4- الإنارة الداخلية
85	.....	III-3-5- المشاكل التي تعاني منها العمارات
86	.....	III-3-5-1- طريقة التدخل لحل المشاكل

87	III-3-6- التعدي على المداخل وفتوحات التهوية.....
88	III-3-7- التعدي على أسطح العمارة وكيفية التعدي.....
89	III-3-8- التعدي على الجدران الساندة و جدران الواجهات.....
90	III-3-9- التعدي على الخزانات التقنية.....
92	III-3-10- طريقة التدخل في حالة وجود تعدي على الملكية المشتركة
93	III-3-11- كيفية تنظيف العمارة.....
94	III-3-12- التعدي على محيط العمارة.....
94	IV-4- الجزء الخاص بالتسيير.....
94	IV-4-1- الاطلاع على قوانين التسيير
95	IV-4-2- وجود رئيس الحي.....
95	IV-4-3- جمعية الحي.....
96	IV-4-3-1- الرغبة في إنشاء الجمعية.....
97	IV-4-4- الرضى عن طريقة التسيير
98	IV-4-5- المشاركة في صيانة العمارة.....
98	IV-4-5-1- طريقة المشاركة في الصيانة.....
99	IV-4-6- الطريقة المثلى لتسيير العمارات والحي.....
99	IV-4-7- تأثير تسيير الأجزاء المشتركة على العلاقات بين السكان
101	IV-4-8- الرغبة في مغادرة الحي بسبب سوء تسييره.....
103	IV-4-9- النقائص والمشاكل الموجودة في العمارات والحي.....
104	IV-4-10- اقتراحات السكان لتسيير جيد وللحد من المشاكل
105	V- مطابقة نتائج الاستبيان مع الفرضيات ومؤشراتها
107	خاتمة المبحث
107	خاتمة الفصل.....
108	الخاتمة العامة.....
111	المصادر والمراجع.....
115	الملاحق.....

المخلص:

عملت السلطات الجزائرية منذ الاستقلال جاهدة لاحتواء أزمة السكن من خلال تبني سياسة إنتاج السكن الاجتماعي وخاصة العمومي والإجتماعي الإجاري إلا أن هذا الأخير ظل يعاني من عدة مشاكل خاصة على مستوى التسيير لأن التوفيق بين المسؤولية الجماعية وتسيير الملكية المشتركة في السكنات الاجتماعية يظل صعب التجسيد، وهذا ما لاحظناه من خلال دراستنا لتأثير تسيير الملكية المشتركة على الإطار المعيشي لسكان حي 490 مسكن بالوحدة الجوارية رقم 06 بالمدينة الجديدة علي منجلي. تحقيقنا الميداني المتمحور حول إجراء استبيان مع السكان ومقابلة مع مسؤولي ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قسنطينة أثبت تدهور واجهات العمارات والتجاوزات غير القانونية على الأجزاء المشتركة وعدم احترام قانون الملكية المشتركة المعمول به.

بناء على هذه الملاحظة حاولنا من خلال هذا العمل، تشخيص الأسباب المتعددة لفشل التسيير من جهة والعلاقة الموجودة بين تسيير الملكية المشتركة في عمارات السكن الاجتماعي والاطار المعيشي لسكانها من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية:

تأثير - تسيير الملكية المشتركة - السكن الاجتماعي الإجاري - الاطار المعيشي - المدينة الجديدة علي منجلي.

Résumé :

Depuis l'indépendance, les autorités algériennes ont déployé des efforts considérables pour contenir la crise du logement, en adoptant une politique de production de logements sociaux et en particulier celle de logements publics et sociaux locatifs. Cependant, ce dernier segment souffre de plusieurs problèmes, surtout au niveau de la gestion, ou la conciliation entre la gestion de la copropriété et la responsabilité collective dans les immeubles de logements sociaux reste difficile à concrétiser, c'est ce que nous avons relevé dans notre cas d'étude, ou la gestion de la copropriété impacte le cadre de vie des habitants des 490 logements situés à l'unité de voisinage N° : 06 à la ville nouvelle Ali Mendjeli. Notre investigation sur terrain, articulée autour d'une enquête auprès des habitants et des responsables de l'office de promotion et de gestion immobilière de la wilaya de Constantine, a fait valoir un état de dégradation des façades des immeubles, un empiétement illégal sur les parties communes et le non-respect du code de la copropriété en vigueur.

Au-delà de ce constat, ce travail a tenté de disséquer d'une part, les multiples causes d'une défaillance avérée de cette gestion et d'autre part, le rapport qui pourrait exister entre la gestion de la copropriété dans les immeubles de logements sociaux locatifs et le cadre de vie de leurs occupants.

Mots clés:

Impact - gestion de la copropriété - logement sociaux locatifs – cadre de vie –
Ville nouvelle Ali Mendjeli