

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



المعهد: تسيير التقنيات الحضرية
القسم: تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:.....

الرمز:.....

مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحكومة

الشعبة: تسيير المدن و التعمير

دراسة وضعية السكن الاجتماعي التساهمي في بلدية المدينة

حالة " القطب الحضري "

تحت إشراف الأستاذ :

عميرش توفيق

مقدمة من طرف الطالبين:

زارقه محمد الأمين

زيد علاء الدين

السنة الجامعية 2016 / 2017

دورة جوان 2017

فهرس المحتويات

الرقم	العنوان
	الاهداء
	الشكر و العرفان
أ	فهرس المحتويات
و	قائمة الجداول
ز	قائمة الأشكال و البيئات
م	قائمة الخرائط
م	قائمة المخططات
ط	قائمة الصور
المقدمة العامة	
01	المقدمة العامة
02	الاشكالية المطروحة
03	أهداف الدراسة
03	صعوبات البحث
04	منهجية البحث
05	خطة العمل
الفصل الاول : الاطار النظري للسكن في الجزائر	
07	مقدمة الفصل
المبحث الاول : السياسة السكنية	
07	1 تعريف السكن
07	2 تعريف السياسة السكنية
07	3 خصائص السياسة السكنية
09	4 أدوات و آليات السياسة السكنية
10	5 أهداف السياسة السكنية
المبحث الثاني: الأنماط السكنية في الجزائر	
12	1 السكن العمومي الإيجاري ذو الطابع الاجتماعي LPL

13	2 السكن الموجه للبيع بالإيجار Location-Vente
13	3 السكن الاجتماعي التطوري LSE
14	4 السكن الترقوي العمومي LPP
14	5 السكن الاجتماعي التساهمي LSP
17	6 السكن الترقوي المدعم LPA
المبحث الثالث : الفاعلون و المتدخلون في إنتاج وتسيير السكن	
21	1 الإنتاج
21	1.1 ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)
21	2.1 مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF)
22	3.1 الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)
22	4.1 مؤسسة: CNEPimmo
22	2. التمويل
22	1.2 الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)
23	2.2 الصندوق الوطني للسكن (CNL)
23	3.2 البنوك المتدخلة بالقروض العقارية (CPA ، BNA ، BDL)
23	4.2 حساب الخزينة العمومية FONAL
24	5.2 صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)
24	3. الهيئات المتدخلة في التسيير
24	1.3 مديرية التعمير و البناء (DUC)
24	2.3 مديرية السكن (DL)
25	3.3 اللجان المتواجدة على مستوى الجماعات المحلية
26	4. الهيئات المتدخلة في المراقبة
26	1.4 الهيئات العمومية
27	22 5. الخواص
29	خاتمة الفصل
الفصل الثاني : دراسة تحليلية للسكن الاجتماعي التساهمي بمدينة المدية (القطب الحضري)	
30	مقدمة الفصل
المبحث الاول : تقديم عام لمدينة المدية	

31	1. الموقع
31	1.1 الموقع الإداري لولاية المدية
31	2.1 الموقع الإداري لمدينة المدية
33	2. الدراسة السكانية
33	1.2 مراحل التطور السكاني
34	2.2 التركيب النوعي للسكان
المبحث الثاني: مسار الإنتاج السكني بمدينة المدية	
35	1. مسار الإنتاج السكني بمدينة المدية
35	1.1 تاريخ الإنتاج السكني بمدينة المدية
35	1.1.1 مرحلة الثورة (1955-1962)
35	2.1.1 مرحلة ما بعد الاستقلال
35	1.2.1.1 المرحلة الأولى: إتمام للبرامج الإستعمارية. - (1962-1966)
36	2.2.1.1 المرحلة الثانية : الإحتياجات العقارية
37	3.2.1.1 المرحلة الثالثة: مرحلة اللامركزية
37	2.1 حصة مدينة المدية من البرامج السكنية الموجهة للولاية
37	1.2.1 حصة مدينة المدية من البرامج السكنية
40	2. السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم في مدينة المدية
40	1.2 توزيع السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم في المدينة على المرقبيين العقاريين
40	1.1.2 للمرقبيين العقاريين العموميين
40	2.1.2 للمرقبيين العقاريين الخواص
المبحث الثالث: التحليل الوظيفي للظاهرة	
42	1. موقع المشروع
43	2. التحليل المعماري للظاهرة
43	1.2 مشروع مسكن تساهمي لديوان الترقية و التسيير العقاري
46	1.1.2 وثيرة الانجاز
46	2.1.2 طريقة البناء المستعملة في مشروع مسكن اجتماعي تساهمي
46	3.1.2 الواجهات.

47	4.1.2 مساحة المساكن لمشروع 160 مسكن
49	2.2 مشروع 40 سكن للمرقي العقاري EURL la foncière
49	1.2.2 وتيرة الانجاز
50	2.2.2 طريقة البناء المستعملة في مشروعين 40 مسكن اجتماعي تساهمي
50	3.2.2 الواجهات
51	4.2.2 تقسيم مساحة المساكن لمشروع 40 مسكن
51	3. التجهيزات
55	1.3 التجهيزات التعليمية
56	2.3 التجهيزات الصحية
57	خاتمة الفصل
الفصل الثالث: مشاكل و اقتراحات	
58	مقدمة الفصل
المبحث الاول : واقع السكن الاجتماعي التساهمي بالقطب الحضري بالمدينة	
	تحليل الاستثمارة
59	1. الاستثمارة الخاصة بالسكان
59	1.1 عدد الأفراد
59	2.1 الفئات العمرية
60	3.1 نوع الناشطين
60	4.1 مقر الإقامة السابقة
61	5.1 الدخل الشهري
61	6.1 معامل شغل المسكن
61	7.1 حالة السكن
62	8.1 الاشغال غير المطابقة للمواصفات
62	9.1 التوصيل بالشبكات
62	10.1 الرضى على المسكن
63	11.1 حالة الطرق والأرصفة
64	12.1 الارتباط بالحي
65	2. الاستثمارة الخاصة بالمرقي العقاري

المبحث الثاني: تحديد الإيجابيات و النواقص	
66	الإيجابيات
66	النواقص
66	1. مشروع 160 مسكن
66	1.1 على مستوى المسكن
67	2.1 على مستوى التهيئة الخارجية التابعة للبرنامج
70	2. مشروع 40 سكن
70	1.2 على مستوى المسكن
71	2.2 على مستوى التهيئة الخارجية التابعة للبرنامج
74	3.2 أسباب عدم اكتمال المشروع
المبحث الثالث: حلول و اقتراحات	
75	1. تطلعات و آراء سكان مشروع 160 و 40 مسكن
75	2. توجيهات واقتراحات لبرنامج 160 مسكن
76	3. توجيهات واقتراحات لبرنامج 40 مسكن
77	4. في إطار التنظيم و الإنجاز
78	خاتمة الفصل
79	الخاتمة العامة

الملخص:

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي تعاني من عدة مشاكل ، وهو الذي يسبب عجز للسلطات المحلية وذلك لصعوبة تسييره والتحكم فيه، وعدم قدرتها على تلبية الطلب المتزايد للسكن، ما أدى الى اعتمادها على منهجية دعم الاسر من أجل الحصول على ملكية عن طريق العديد من الصيغ السكنية ذات طابع اجتماعي حيث عرفت اجراءات تجعل المستفيد كشريك في عملية انتاج السكن وبالتالي ظهور السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) والذي استبدل بصيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) في الآونة الاخيرة

الا أن السكن الاجتماعي التساهمي في القطب الحضري بالمدينة عرف العديد من المشاكل كالتأخر في انطلاق المشاريع و تأخر المستفيدين في استلام سكناتهم ومشاكل التمويل حسب المرقبين العقاريين.

وبرغم من المشاكل التي عرفتتها هذه الصيغة الا انها لقيت اهتمام المواطنين وتمثل حل لمشكل السكن.

الكلمات المفتاحية

السكن الاجتماعي التساهمي - المرقبي العقاري - المستفيد - قطاع السكن - التمويل

RESUME

Le secteur de l'habitat en Algérie demeure le secteur le plus délicat pour les autorités locales, à cause des problèmes de gestion, de financement et suivi. L'état rencontre d'énormes difficultés pour répondre aux besoins de logements et en particulier le logement social. Pour cela, il a adopté des nouvelles formules de production de logement qui sont : le LSP, le LPA, dans le but de faire participer le citoyen dans le financement du logement pour réduire la charge budgétaire de l'état. Le LSP sujet de notre recherche, constitue une de ces formules qui a trouvé écho de la part de la classe moyenne exclu du social. Malheureusement, ce type de logement connait des difficultés de conduite qui ralentissent la dynamique de sa production

Les mots clés

LSP- PROMOTEUR - SECTEUR DE L'HABITAT – BENEFICIAIRE- FINANCEMENT