

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



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي: .....

الرمز: .....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

السياسة السكنية في مدينة قسنطينة " صيغ و فاعلون "

دراسة حالة المدينة الجديدة علي منجلي

تحت إشراف:

بن عميرة أمينة

أستاذ مساعد أ

مقدمة من طرف الطالبين:

تكوك لامية

لعموري فاطمة الزهراء

السنة الجامعية 2016/2017

دورة جوان

## فهرس المواضيع:

الصفحة	العنوان
02	المقدمة العامة
03	الإشكالية
04	أسباب إختيار الموضوع
04	أهداف البحث
04	منهجية ومراحل البحث
05	خطة البحث
06	صعوبات ومشاكل البحث
<b>08</b>	<b>الفصل الأول: مفاهيم نظرية "السكن والسياسة السكنية، الفاعلون)</b>
08	مقدمة
08	المبحث الأول: السكن
08	1- مفهوم السكن
08	1-1- من الناحية اللغوية
08	1-2- من الناحية المجالية
09	1-3- من الناحية العمرانية
09	2- الأنماط السكنية
09	2-1- التصنيف حسب نمط البناء
09	2-2- التصنيف حسب الطبيعة القانونية
10	2-3- التصنيف حسب الصيغ
10	3- الهيئات والمؤسسات الفاعلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر
10	المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
10	1- تعريف السياسة السكنية
11	2- السياسة السكنية في الجزائر
11	2-1- قبل 1990:
11	2-1-1- من خلال مخططات التنمية
11	أ- المخطط الثلاثي 1967-1969
11	ب- المخطط الرباعي الأول 1970-1973

12	ج-المخطط الرباعي الثاني 1974-1977
14	د-المخطط الخماسي الأول 1980-1984
14	هـ-المخطط الخماسي الثاني 1985-1989
15	ب-سياسة السكن من خلال المواثيق
15	1-السكن من خلال ميثاق الجزائر 1964
15	2-السكن من خلال الميثاق الوطني 1976
16	3-السكن من خلال الميثاق الوطني 1986
16	2-2-بعد 1990
17	1-الإستراتيجية الوطنية للسكن
17	أ-إنعاش السكن
18	ب-الإنتاج السكني
18	ج-التسيير العقاري
19	د-تنوع العرض السكني
20	3- وسائل تجسيد السياسات السكنية
20	ZHUN 3-1-المناطق السكنية الحضرية الجديدة
20	3-2-تحصيلات البلدية
20	3-3-المجموعات السكنية الكبرى
20	3-4-المدن الجديدة
22	خلاصة الفصل الأول
<b>24</b>	<b>الفصل الثاني: دراسة تحليلية للمدينة الجديدة علي منجلي</b>
24	مقدمة الفصل
25	المبحث الأول
25	تقديم المدينة الجديدة علي منجلي
25	1-الموقع
26	2-التقسيم المجالي
31	3-الدراسة السكانية للمدينة
31	3-1-عدد السكان
32	3-2-توزيع السكان حسب العمر والجنس لسنتي 2008-2017
33	3-3-توزيع السكان حسب الفئة العمرية

33	3-4-توزيع السكان حسب الوحدات الجوارية
35	4-الوظائف الحضرية المسيطرة بالمدينة الجديدة علي منجلي
35	4-1-وظيفة السكن
35	4-1-1-أنماط السكن بالمدينة الجديدة علي منجلي
36	أ-النمط الجماعي
36	ب-النمط الفردي
36	4-2-2-مختلف الصيغ
36	أ-العرض الاجتماعي
36	أ-1-السكن الاجتماعي
37	أ-2-السكن التساهمي
37	أ-3-سكن البيع بالإيجار
38	ب-العرض الترقوي
38	ب-1-السكن الترقوي LP
38	ب-2-السكن الترقوي العمومي LPP
43	4-1-3-الفاعلون في إنتاج مختلف الصيغ السكنية
43	أ-الفاعلون العموميون
43	أ-1-مديرية التعمير والبناء والسكن DUC
43	أ-2-ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI
44	أ-3-الصندوق الوطني للسكن CNL
44	أ-4-وكالة تحسين السكن وتطويره AADL
45	أ-5-الوكالة المحلية للتسيير وتنظيم العقاريين ALGRF
45	أ-6-الوكالة الوطنية للترقية العقارية ENPI
45	ب-الفاعلون الخواص
45	ب-1-مرقون عقاريون
46	ب-2-التعاونيات العقارية
46	3-2-وظيفة التجهيزات
52	المبحث الثاني: الإطار المعيشي و المحيط الحضري بالمدينة الجديدة علي منجلي
55	خلاصة الفصل

57	<b>الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لحالة الدراسة (وج 01،05،08)</b>
57	مقدمة الفصل
59	المبحث الأول: تقديم مجال الدراسة
59	1- تقديم الوحدة الجوارية رقم 01
59	1-1- الموقع
60	1-2- نمط السكن الغالب داخل المنطقة
64	2- تقديم الوحدة الجوارية رقم 05
64	2-1- الموقع
65	2-2- نمط السكن الغالب داخل المنطقة
68	3- تقديم الوحدة الجوارية رقم 08
68	3-1- الموقع
69	2-2- نمط السكن الغالب داخل المنطقة
72	II- التجهيزات بالوحدات الجوارية رقم 01،05،08
74	III- تحليل المعطيات
87	III- نتائج على ضوء الدراسة
93	المبحث الثاني: التوصيات والإقتراحات
97	خلاصة الفصل
99	الخاتمة العامة
100	قائمة المختصرات
101	المراجع

قائمة الجداول: 

الصفحة	العنوان	الرقم	الفصل
13	توزيع المساكن حسب الحجم	01	الأول
13	توزيع المساكن حسب الأسر	02	
26	التقسيم المجالي للمدينة الجديدة علي منجلي	01	
27	مساحة التوسعات بالمدينة الجديدة علي منجلي	02	
31	عدد السكان بالمدينة الجديدة علي منجلي	03	

**لملخص:**

إن مشكلة السكن في الجزائر عامة و مدينة قسنطينة خاصة إرتبطت بسياسات سكنية ظرفية، و إزدادت هذه الأزمة تعقيدا بتزايد نمو السكان بدون تزايد مماثل للسكن دون أن ننسى إستنزاف العقار، مما جعل مشكل لسكن لا يزال قائم. و من هنا يتضح لنا أن قطاع لسكن يحل حاليا مكانة هامة ضمن إستراتيجية لتنمية للمدن و هو يعتمد على الدور الأساسي للدولة لذا أصبح الشغل لشاغل للسلطة العمومية نقيص نسبة العجز بوضع برامج سكنية أخرى مثل: البيع بالإيجار، لتتقوي... و فتح المجال للقطاع الخاص من أجل توفير أكبر عدد ممكن من السكنات، و كذا الأخذ بعين الإعتبار سياسة التمويل من خلال تشجيع لمؤسسات و الهيئات المالية التي من شأنها جعل قطاع السكن أكثر نجاعة من خلال منح قروض بنكية لحصول الأفراد على سكن لائق. و أخيرا نأمل أننا قمنا بتوضيح أهمية دور كل هيئة على مستوى قطاع لسكن، و لفتنا الإنتباه إلى ضرورة وجود إطارات في ميدان تسيير لمدن من أجل خلق محيط حضري منسجم و متوازن.

**الكلمات المفتاحية:** السياسة السكنية، الصيغ السكنية، الفاعلون، قطاع السكن، المدينة الجديدة.

**Résumé:**

Depuis une certaine décennie passée Le problème de logement en Algérie a été associé à une politique de logement circonstancielle, en particulier dans la ville de Constantine qui accusé une un déficit en matière de logement, dû essentiellement à l'accroissement démographique et l'épuisement du foncier.

De cela, le secteur de l'habitat occupe actuellement une place stratégique dans le développement local des villes, qui repose fondamentalement sur le rôle de l'état à travers l'offre des différents segments de logements : location-vente, promotionnel ..... Aussi le secteur privé a joué le rôle d'un acteur producteur de l'habitat, ainsi que les entreprises et les organismes financiers qui ont participé à la réussite de la nouvelle politique de l'habitat.

En guise de conclusion, nous espérons qu'on a réussi à éclaircir le rôle des principaux acteurs participants à la production du logement, ainsi qu'à la nécessité d'intégrer des cadres spécialistes dans la gestion des villes afin d'assurer une bonne cohérence urbaine.

**Mots clés:** politique de l'habitat, segments du logement, les acteurs, secteur du logement Nouvelle ville.