

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 03



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي: .....

الرمز: .....

مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

الشعبة: تسيير المدن و التعمير

المنطقة السكنية الحضرية الجديدة " ثنية الحجر بمدينة المدية "

تحليل و تقييم

تحت إشراف الأستاذة:

- دباش ربيعة

أستاذة مساعدة

قسم (أ)

مقدمة من طرف الطالب:

✓ بورعدة أسامة

السنة الجامعية 2015 / 2016

دورة : جوان 2016

## فهرس المحتويات

الرقم	العنوان
	الإهداء
	الشكر و العرفان
أ	فهرس المحتويات
ح	قائمة الجداول
ي	قائمة الأشكال و التمثيل البياني
ك	قائمة الخرائط
ل	قائمة الصور
م	قائمة المختصرات والرموز
<b>المقدمة العامة</b>	
01	المقدمة العامة
02	الإشكالية المطروحة
03	أهداف الدراسة
03	صعوبات البحث
03	منهجية البحث
05	خطة العمل
<b>الفصل الأول: الإطار النظري للسياسة السكنية في الجزائر</b>	
07	مقدمة الفصل
<b>المبحث الأول: السياسة السكنية و مراحل تطورها في الجزائر</b>	
07	أولاً: السياسة السكنية
07	1. تعريف السكن
07	2. تعريف السياسة السكنية
08	3. خصائص السياسة السكنية

08	4. أدوات و آليات السياسة السكنية
10	5. أهداف السياسة السكنية
11	ثانيا: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر
11	1. المرحلة الأولى: وضعية قطاع السكن
11	1.1 وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي
11	1.1.1 قبل 1958
11	2.1.1 بعد 1958
11	2.1 السياسة السكنية غداة الاستقلال 1962-1966
13	2. المرحلة الثانية: مرحلة مخططات التنمية و الإصلاحات الاقتصادية
13	1.2 المرحلة الأولى للسياسة السكنية ( مرحلة مخططات التنمية )
13	1.1.2 المخطط الثلاثي (1967-1969)
14	2.1.2 المخطط الرباعي الأول (1974-1977)
14	3.1.2 المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)
15	4.1.2 المخطط الخماسي الأول (1980-1984)
15	5.1.2 المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)
15	2.2 المرحلة الثانية للسياسة السكنية (الإصلاحات الاقتصادية 1990-2014 )
15	1.2.2 المخطط الخماسي (1990-1994 )
16	2.2.2 المخطط الخماسي (1995-1999 )
16	3.2.2 المخطط الخماسي (2000-2004)
17	4.2.2 المخطط الخماسي (2005-2009 )
18	5.2.2 المخطط الخماسي (2010-2014)
المبحث الثاني: الصيغ و المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر	
18	أولا: الصيغ السكنية في الجزائر
19	1. السكن العمومي الإيجاري LPL

20	2. السكن الاجتماعي التساهمي LSP
20	3. السكن الموجه للبيع بالإيجار Loca-Vent
21	4. السكن الاجتماعي التطوري LSE
21	5. السكن الترقوي المدعم LPA
22	6. السكن الترقوي العمومي LPP
22	7. السكن الريفي
23	8. التخصيصات
23	ثانيا: المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر
23	1. المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر
المبحث الثالث: الفاعلون و المتدخلون في إنتاج وتسيير السكن	
25	أولا : الفاعلون و المتدخلون العموميون
25	1. الهيئات المتدخلة في إنتاج العقار
25	1.1 مديرية أملاك الدولة
25	2.1 الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
25	3.1 مديرية مسح الأراضي
25	2. الهيئات المتدخلة في السكن
25	1.2 الهيئات المتدخلة في الإنتاج
26	2.2 الهيئات المتدخلة في التمويل
27	3.2 الهيئات المتدخلة في التسيير
29	4.2 الهيئات المتدخلة في المراقبة
30	ثانيا: الفاعلون و المتدخلون الخواص
30	1. المرقون العقاريون
30	2. التعاونية العقارية
31	خلاصة الفصل

<b>الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة (1) ثنية الحجر</b>	
32	مقدمة الفصل
<b>المبحث الأول: الدراسة الطبيعية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة</b>	
32	1. الموقع الحي الجيد بالنسبة لمدينة المدية
32	2. الموقع
34	1.2 الانحدارات
36	2.2 صلاحية الموقع للتعمير
<b>المبحث الثاني: الدراسة السكانية و السكنية</b>	
36	1. الدراسة السكانية
38	1.1 مراحل التطور السكاني
41	2.1 التوزيع المجالي للسكان
41	3.1 الأصل الجغرافي لسكان ثنية الحجر
43	4.1 الكثافة السكانية في منطقة الدراسة
43	5.1 التركيب النوعي للسكان
45	6.1 الفئات العمرية لمنطقة الدراسة
45	2. الدراسة السكنية المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (01) ثنية الحجر
46	1.2 الكثافة السكنية
46	2.2 الإطار المبني وغير المبني
46	3.2 الأنماط السكنية بمنطقة الدراسة
49	4.2 معامل إشغال المسكن (TOL)
51	5.2 حالة المساكن بمنطقة الدراسة
53	6.2 الخصائص الخارجية للمساكن
<b>المبحث الثالث: التجهيزات و الشبكات</b>	
54	1. التجهيزات

54	1.1 التجهيزات الإدارية و الخدماتية
55	2.1 التجهيزات التعليمية
56	3.1 التجهيزات الصحية
57	4.1 التجهيزات الثقافية و الدينية
58	5.1 التجهيزات التجارية
58	6.1 التجهيزات الرياضية
58	7.1 التجهيزات الأمنية
60	2. الشبكات
60	1.2 الطرق
60	1.1.2 طرق رئيسية
61	2.1.2 طرق ثانوية
61	3.1.2 طرق ثالثة
63	2.2 الشبكات التقنية
63	1.2.2 شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
63	2.2.2 شبكة صرف المياه المستعملة
63	3.2.2 شبكة التزويد بالغاز الطبيعي
64	4.2.2 شبكة التزويد بالكهرباء
64	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث: السكن بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة " ثنية الحجر " واقع و أفاق</b>	
65	مقدمة الفصل
<b>المبحث الأول: واقع السكن بمنطقة الدراسة</b>	
65	تحليل الاستثمارة
65	1. عدد الأفراد حسب الجنس
66	2. عدد الاسر

66	3. نوع الناشطين
67	4. الدخل الشهري
67	5. مقر الإقامة السابقة
67	6. طبيعة ملكية السكن
68	7. معامل شغل الأرض
68	8. معامل استحواذ الأرض
68	9. معامل إشغال المسكن
69	10. معامل شغل الغرفة
69	11. نمط السكن
70	12. حالة السكن
71	13. التدخلات
71	14. مدة الانتظار للاستفادة
72	15. مدة الانجاز في حالة السكن الفردي
72	16. وجود غرف الخدمة
72	17. التوصيل بالشبكات
72	18. الرضي على المسكن
73	19. حالة الطرق والأرصفة
74	20. الارتباط بالحي
<b>المبحث الثاني: تقدير احتياجات السكن بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة</b>	
75	1. تقدير عدد السكان
76	2. تقدير الاحتياجات السكنية الحالية ( سنة 2014 ) و المستقبلية
76	أ. الاحتياجات الحالية
76	ب. الاحتياجات المستقبلية
77	أولاً: المدى القريب ( 2019 )

77	ثانيا: المدى المتوسط ( 2024 )
77	ثالثا: المدى البعيد ( 2034 )
77	3. تقدير المساحات اللازمة لبناء السكنات في الوقت الحالي و لمختلف الآماد
77	1.3 تقدير المساحات اللازمة لبناء السكن الجماعي
80	2.3 تقدير المساحات اللازمة لبناء السكن الفردي
83	أ. المدى الحالي (2014) و المدى القريب(2019)
84	ب. المدى المتوسط (2024) و المدى البعيد (2034)
<b>المبحث الثالث: المشاكل و الاقتراحات</b>	
85	1. المشاكل
86	2. الحلول و الاقتراحات
90	خلاصة الفصل
91	خاتمة عامة
قائمة المراجع و المصادر	
الملاحق	



## الملخص

تناولت الدراسة موضوع واقع وأفاق السكن بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة " ثنية الحجر " بمدينة المدية، كون السكن من أهم القطاعات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية، حيث عرفت الجزائر تعاقب العديد من السياسات السكنية ، التي تهدف إلى تلبية حاجيات و متطلبات السكان، كما شهدت تلك السياسة تنوع في البرامج و الصيغ السكنية، و تعدد في المتدخلين و الفاعلين في إنتاج و تسيير السكن، باختلاف الظروف الاقتصادية و الاجتماعية.

و مدينة المدية كغيرها من المدن الجزائرية تعاني من أزمة السكن، حيث استفادت سنة 1977 من مشروع المنطقة السكنية الحضرية الجديد " ثنية الحجر "، لكنها فشلت في تحقيق هدف الحد من أزمة السكن، لعدم تنفيذ محتواه كما برمج، خاصة مع استمرارية النمو الديموغرافي الملحوظ.

## الكلمات المفتاحي

السكن - السياسة السكنية - أزمة السكن - المنطقة السكنية الحضرية الجديدة - البرامج السكنية.

## Abstract :

The study addressed the issue of the reality and the prospects for housing in the residential area of new urban "**Thniet Elhadjar**" in the city of Medea, the fact that housing of the most important sectors handled by the Algerian government, where Algeria knew many residential policies, which aims to meet the needs and requirements of the inhabitants. As this of policy has seen the diversity in residential programs and formulas, and in the multiplicity of investigators in the productin actors and management of housing on the economic and social conditions.

And Medea, like other Algerian cities suffered from the housing crisis the city, where in 1977 benefited from the new urban residential area "**Thniet Elhadjar** ", but it failed to achieve the goal of reducing the housing crisis for the, non implemetation of its content with the continuity of the demographic remarkable growth.

## .Key Words:

Housing - housing policy - the housing crisis - housing residential area of new urban - residential programs