

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

قسم تسيير المدن والعمران  
فرع تسيير المدن

جامعة قسنطينة 03  
معهد تسيير التقنيات الحضرية

## آليات إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي حالة المدينة الجديدة - علي منجلي - قسنطينة



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر 02 تسيير المدن دورة سبتمبر 2014

حسب القرار الوزاري رقم 89 المؤرخ في 15 سبتمبر 2007

تحت إشراف الأستاذ:

عزيمي عثمان ◆

من إعداد الطالب:

رياش عبيدة ●

لجنة المناقشة:

أستاذ مساعد قسم "أ" جامعة قسنطينة 03 رئيسا

أ. رجال عمر

أستاذ مساعد قسم "أ" جامعة قسنطينة 03 ممتحنا

أ. لعياضي عبد السلام

أستاذ مساعد قسم "أ" جامعة قسنطينة 03 مشرفا

أ. عزيمي عثمان

سبتمبر 2014

## الملخص

لقد أدى اهتمام الدولة الجزائرية بقطاع السكن في السنوات الأخيرة إلى اعتماد منهج بدعم الأسر من أجل الحصول على ملكية عن طريق طرح العديد من الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي حيث أدخلت مفاهيم وإجراءات جديدة تجعل بواسطتها المستفيد "المواطن" كشريك ومشارك ومساهم في العملية أدى إلى ظهور مصطلح السكن الاجتماعي التساهمي.

السكن الاجتماعي التساهمي المدينة الجديدة علي منجلي

:هي مقارنة جامعية تحاول فهم هذه الآلية من خلال التطرق إلى

- القسم الأول: المقاربة النظرية للسكن الاجتماعي التساهمي

- القسم الثاني: المقاربة التطبيقية للسكن الاجتماعي التساهمي المدينة الجديدة علي منجلي

- القسم الثالث: مشاكل وتوصيات.

وهذا للتعرف على مدى نجاعة هذه الصيغة من السكن ومدى توفيقها هندسيا ومجاليا واجتماعيا داخل حيز مجالي يسمى المدينة الجديدة علي منجلي.

## الكلمات المفتاحية

سكن اجتماعي تساهمي – دعم الدولة – المستفيد- مرقي عقاري.

# الفهرس

الصفحة		
03	المقدمة العامة	
04	الإشكالية	
05	دوافع اختيار الموضوع	
	الفصل الأول:	
	المقاربة النظرية للسكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة	
06	● مقدمة الفصل .....	
07	● أولاً: مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي .....	
07	1. السكن الاجتماعي التساهمي صيغة بديلة للسكن التطوري .....	
07	2. تعريفه: السكن الاجتماعي التساهمي (L.S.P) .....	
08	3. مميزاته: الدعم المالي، الملكية والتمويل الذاتي. ....	
08	3-1. الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية .....	
08	أ- تعريفه .....	
08	ب- مراحل تطوره .....	
09	3-2. العقار .....	
10	3-3. تهيئة المجال .....	
10	3-4. التخفيض في الضريبة .....	
10	3-5. الاستفادة من الدعم .....	
10	3-6. الحصول على الملكية .....	
10	3-7. المرفق العقاري .....	
11	4. أشكاله .....	
11	4-1. برامج السكن المدعم للحصول على الملكية (P.L.A.A.P) .....	
12	4-2. برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرفق العقاري .....	
13	5. أهداف متعددة .....	
15	● ثانياً: الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي .....	
15	1. التخطيط .....	

15	1-1. مديرية التعمير والبناء .....	
15	2-1. لجنة التهيئة والتعمير (CAU) .....	
15	2. العقار .....	
15	1-2. مديرية أملاك الدولة .....	
16	2-2. مديرية مسح الأراضي .....	
16	3-2. اللجنة التقنية الولاية (CTW) .....	
16	3. جهاز التمويل .....	
16	1-3. الصندوق الوطني للسكن (CNL) .....	
17	2-3. مساهمة المستفيد .....	
17	3-3. البنوك .....	
18	4-3. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) .....	
19	4. إعداد المشروع والانجاز .....	
19	1-4. المرقون العموميون للسكن .....	
19	2-4. المرقون الخواص .....	
23	● ثالثا: آلية انجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي .....	
23	1. برنامج السكن المدعم للحصول على ملكية <b>PLAAP</b> .....	
23	1-1. التبليغ بحصة الولاية .....	
23	2-1. طرق توزيع وتوطين البرامج .....	
23	3-1. اتفاقية الحصول على برنامج الدعم .....	
23	4-1. اختيار المرقى العقاري .....	
24	5-1. اختيار المستفيدين .....	
25	6-1. متابعة ومراقبة تقدم الأشغال .....	
25	7-1. تحرير الإعانة .....	
27	2. برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري .....	
27	1-2. طلب الدعم .....	
27	2-2. المصادقة على الدعم .....	
27	3-2. اختيار المستفيدين .....	
28	4-2. قرار منح الإعانة .....	
29	5-2. تحرير الإعانة .....	
30	5-2. التسليم .....	

32	..... • خلاصة الفصل	
	الفصل الثاني: المقاربة التحليلية والتطبيقية للسكن الاجتماعي التساهمي للمدينة الجديدة	
33	..... • مقدمة الفصل	
34	..... • أولا: لمحة عامة عن قسنطينة والمدينة الجديدة (علي منجلي)	
34	..... 1. لمحة عامة عن قسنطينة	
34	..... 1-1. مراحل التوسع العمراني لمدينة قسنطينة	
37	..... 2. نظرة عامة على المدينة الجديدة "علي منجلي"	
38	..... 1-2. موقع المدينة الجديدة "علي منجلي"	
38	..... 2-2. التنظيم المجالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"	
42	..... • ثانيا: الخصائص الديمغرافية والديناميكية للمدينة الجديدة على منجلي	
42	..... 1. الخصائص السكانية	
42	..... 1-1. الحجم السكاني الحالي للمدينة الجديدة "علي منجلي"	
44	..... 1-2. الأصل الجغرافي لسكان المدينة الجديدة "علي منجلي"	
45	..... 2. دراسة التركيب السكاني	
45	..... 1-2. التركيب العمري للسكان	
46	..... 2-2. التركيب الاقتصادي للسكان	
48	..... 3. الكثافة السكانية حسب وحدات الجوار	
49	..... 4. علاقة السكان بالتجهيزات العمومية	
51	..... • ثالثا: السكن الاجتماعي التساهمي بالمدينة الجديدة علي منجلي	
51	..... 1. توزيع السكنات الاجتماعية التساهمية عبر ولاية قسنطينة	
52	..... 2. البرامج التي مر بها السكن الاجتماعي التساهمي في المدينة الجديدة	
53	..... 3. توزيع السكنات الاجتماعية التساهمية عبر ولاية قسنطينة	
54	..... 4. توزيع السكنات الاجتماعية التساهمية عبر وحدات الجوار "علي منجلي"	
57	..... 5. المرقون العقارين للسكن الاجتماعي التساهمي ب "علي منجلي"	
71	..... 6. التحليل المجالي الوظيفي للظاهرة	
71	..... 1-6. موقع المشروع	
71	..... 2-6. الخصائص الطبوغرافية للمشروع	
71	..... 3-6. العقار	
71	..... 4-6. التموقع	

72	5-6. تجهيزات الوحدة الجوارية رقم 04	
72	6-6. قرب التجهيزات من المشروع	
74	7-6. النقل الحضري	
75	7. التحليل المعماري للظاهرة	
75	1-7. الدراسة التقنية للمشروع	
75	2-7. نوعية المسكن الاجتماعي التساهمي بالمشروع	
75	3-7. الهندسة المعمارية	
75	4-7. التركيبة المالية لمشروع 56 مسكن وثمان المساكن	
75	5-7. دوافع اختيار السكن الاجتماعي التساهمي	
84	8. التحليل السوسيو اقتصادي للظاهرة	
84	1-8. الدراسة السكنية	
88	2-8. الخصائص الديمغرافية	
91	3-8. الفئات المهنية الاجتماعية بمساكن مشروع 56 مسكن	
94	4-8. تنقلات سكان مشروع 56 مسكن - المدينة الجديدة "علي منجلي"	
99	5-8. علاقة السكان بالعمارة	
101	● خاتمة الفصل	
	<b>الفصل الثالث: المشاكل والاقتراحات</b>	
103	● مقدمة الفصل	
105	● أولا: تحديد النقائص	
105	1. على مستوى المسكن	
105	2. على المستوى التسيير والانجاز	
105	3. مشاكل مالية	
105	4. توجيهات للتحسين	
105	5. التمويل	
106	1-5. تنوع مصادر تمويل المشروع	
106	2-5. تكييف سعر المسكن مع تغييرات السوق	
107	3-5. تحرير قيمة الإعانة المالية	
107	4-5. دعم القروض العقارية	
108	● ثانيا: التسيير	
108	1. التخفيف من ثقل الإجراءات الإدارية	

108	2. توسيع الصلاحيات .....	
108	3. تجنيد الوسائل لتكوين البطاقة الوطنية للسكن .....	
109	● ثالثا: المسكن .....	
109	1. تنوع الأنماط .....	
109	2. تحسين نوعية المسكن .....	
109	3. الانجاز .....	
110	● خاتمة الفصل .....	
111	الخاتمة العامة	
112	الخلاصة	
112	الكلمات المفتاحية	