



مذكرة تخرج نهاية الدراسة

لنيل شهادة ماستر أكاديمي

في ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة

شعبة: الهندسة المعمارية

تخصص: هندسة معمارية

إعداد الطالب: اللبي صهيب

تحت عنوان:

تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي،
حالة "تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945"، بمدينة الوادي

نوقشت في يوم: 2022/06/14، أمام أعضاء اللجنة المكونة من طرفه:

- 1- الأستاذ: فزاعي سفيان الرتبة أستاذ محاضر - أ - رئيس اللجنة.
- 2- الأستاذ: العيد هشام الرتبة أستاذ محاضر - ب - مشرفا.
- 3- الأستاذ: غربي محمد الرتبة أستاذ محاضر - ب - مساعدا مشرفا.
- 4- الأستاذ: فارس علي الرتبة أستاذ مساعد - أ - ممتحنا 1.
- 5- الأستاذ: سعيدان لخضر الرتبة أستاذ مساعد - أ - ممتحنا 2.

السنة الجامعية: 2022/2021

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع
إلى والداي العزيزين حفظهما الله ورعاهما
إلى زوجتي وإبني الغاليين
إلى كل إخوتي وأخواتي
إلى جميع أهلي وأصدقائي وزملائي وأحبائي

صهيب

شكر وعرفان

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذين المشرفين، الدكتور العيد هشام والدكتور غربي محمد، على إشرافهما ومرافقتهما لهذا العمل وعلى كل الدعم والتوجيه الذي بلغني منهما.

كما أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تشريفي بالموافقة على مناقشة هذا العمل المتواضع وعلى حضورهم وإثرائهم لموضوع البحث.

كما لا يفوتني أن أشكر كل من ساعدني ومد لي يد العون من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

صهيب

قائمة المحتويات

الفصل التمهيدي

1	المقدمة العامة
3	1- الإشكالية
5	2- أهداف البحث
5	3- أسباب اختيار موضوع البحث
6	4- الدراسات السابقة
11	5- منهجية البحث
12	6- خطة البحث
12	7- العراقيل التي واجهت البحث
13	8- هيكل ومحتوى الدراسة

الفصل الأول: الدراسة النظرية حول السكن الترقوي المدعم الفردي بالمدن الصحراوية

15	مقدمة
16	1- السكن والمسكن الفردي
16	1.1. مفهوم السكن
16	1.1.1. أهمية السكن
17	2.1.1. أنواع السكن
18	2.1. مفهوم المسكن
18	1.2.1. وظائف المسكن
19	2.2.1. أبعاد المسكن
19	2- مفهوم التجزئة ونطاق تطبيقها
19	1.2. مفهوم التجزئة
19	2.2. نطاق تطبيق رخصة التجزئة
19	3- خصائص المدن الصحراوية
19	1.3. مفهوم المدينة الصحراوية
20	2.3. خصائص البيئة الصحراوية
20	3.3. العوامل المتحكمة في تصميم السكن الصحراوي

20	4.3. خصائص العمران التقليدي في المدن الصحراوية
22	5.3. خصائص المدن الصحراوية والعمارة التقليدية
24	4- مفهوم الترقية العقارية ودورها في إنتاج السكن
24	1.4. مفهوم الترقية العقارية
24	2.4. تعريف المشروع العقاري
24	3.4. تعريف المرقى العقاري
25	4.4. تحديد نشاط الترقية العقارية
25	5.4. دور وأهمية الترقية العقارية في إنتاج السكن
27	5- صيغ السكن والسكن الترقوي المدعم
27	1.5. السكن العمومي الايجاري
27	2.5. السكن الموجه للبيع بالإيجار
27	3.5. السكن الترقوي العمومي
28	4.5. السكن الريفي
28	5.5. السكن الترقوي المدعم
28	1.5.5. تعريف السكن الترقوي المدعم
28	2.5.5. خصائص السكن الترقوي المدعم
29	3.5.5. المؤهلين لبناء سكن ترقوي مدعم
29	4.5.5. الأشخاص الذين لا يحق لهم الاستفادة من السكن الترقوي المدعم
29	5.5.5. مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم
30	6.5.5. التنظيم الفضائي للسكن الترقوي المدعم
30	7.5.5. التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي المدعم
30	8.5.5. سعر السكن الترقوي المدعم
31	9.5.5. طريقة تمويل مشروع
32	10.5.5. امتيازات غير مباشرة
32	11.5.5. النصوص التنظيمية المرجعية
33	6- التقييم
33	1.6. مفهوم التقييم
33	2.6. مفهوم الأداء
34	3.6. أنواع التقييم في العمارة

34	4.6. معايير التقييم في العمارة
36	5.6. تقييم أداء السكن
37	6.6. مقارنة تقييم السكن ما بعد الاستغلال
37	1.6.6. مفهوم تقييم ما بعد الإشغال
37	2.6.6. استعمالات وفوائد تقييم ما بعد الإشغال
38	3.6.6. عناصر أداء المبنى لعملية تقييم ما بعد الإشغال
38	4.6.6. تقييم ما بعد الإشغال للسكن
39	5.6.6. مراحل وخطوات تقييم ما بعد الاستغلال
39	6.6.6. التقنيات المستعملة في تقييم ما بعد الاستغلال
39	7- ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن
39	1.7. المفهوم
40	2.7. أهم أسباب التغييرات على السكن
40	3.7. أهم أنماط التغييرات
40	8- عرض لتجارب ناجحة في تصميم السكن
41	1.8. المشروع الأول: قرية القرنة الجديدة
44	2.8. المشروع الثاني: مساكن كوينتا مونوروي
46	3.8. المشروع الثالث: مجمع ساكس السكني - تلال الوصيل
48	4.8. خلاصة عرض الأمثلة
48	خلاصة

الفصل الثاني: مدينة الوادي والسكن الترقوي المدعم

49	مقدمة
50	1- موقع ومعطيات عامة ونبذة تاريخية عن ظهور وتطور مدينة الوادي
50	1.1. تقديم المدينة
50	2.1. لمحة تاريخية
52	3.1. الموقع الجغرافي
53	4.1. الموقع الإداري
53	5.1. التضاريس
54	6.1. الخصائص المناخية

54	7.1. تطور عدد السكان
55	8.1. المحاور الهيكلية للمدينة
56	9.1. مراحل التطور العمراني للمدينة
58	2- الطابع المحلي والتنظيم المجالي للعمران والعمارة بالوادي وحالة الأحياء السكنية
58	1.2. أنماط النسيج العمراني بالمدينة
60	2.2. التنظيم المجالي للمسكن السوفي
62	3.2. خصائص وتقنيات ومواد البناء بوادي سوف
64	4.2. أنواع السكن بالمدينة
65	5.2. حالة السكن بالمدينة
66	3- السكن والسكن الترقوي المدعم وتجسيده بمدينة الوادي
66	1.3. تطور مؤشرات السكن بولاية الوادي
67	2.3. تطور عدد المساكن بمدينة الوادي
67	3.3. وضعية البرامج السكنية المسجلة بكل الصيغ لولاية الوادي
69	4.3. وضعية تجسيد السكن الترقوي المدعم بمدينة وولاية الوادي
71	خلاصة

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للسكن الترقوي المدعم الفردي - حالة تجزئة 58 مسكن بحي 8 ماي

1945 بالوادي

72	مقدمة
73	1- الدراسة التحليلية والتقييمية لتجزئة 58 مسكن فردي بحي 08 ماي 1945
73	1.1. تقديم حالة الدراسة
73	2.1. الموقع والحدود
75	3.1. الإطار المبني والغير مبني
77	4.1. الوحدات السكنية
80	5.1. الفضاءات الخارجية المشتركة
81	2- المعاينة والملاحظة الميدانية لتجزئة 58 مسكن فردي بحي 08 ماي 1945
86	3- تحليل المقابلة
87	4- تحليل الاستبيان
95	5- نتائج الدراسة الميدانية

96	6- تحليل وتفسير نتائج الدراسة
98	7- تطبيق نتائج الدراسة التحليلية في تصميم مشروع مماثل
98	1.7. موقع الأرضية المختارة لتوطين المشروع المماثل
99	2.7. المسار التصميمي للمشروع المماثل
102	3.7. البرنامج المساحي للمشروع المماثل
103	4.7. مخططات المشروع المماثل
106	خلاصة
107	الخلاصة العامة
108	قائمة الأشكال
109	قائمة المخططات
110	قائمة الخرائط
110	قائمة الجداول
111	قائمة الصور
113	قائمة المختصرات
115	قائمة المراجع
	الملاحق
	ملخص المذكرة

الفصل التمهيدي

المقدمة العامة:

إن تطور الحياة البشرية والتغيرات التي طرأت عليها أدى إلى نشأت وتطور التجمعات البشرية وظهور المدن وتشكلها التدريجي عبر الحضارات المختلفة والمتعاقبة في العالم. حيث أن عمران المدن يخضع إلى تغيير مستمر قصد مجابهة تحديات الحاضر والمستقبل، وهو ما يؤثر على المكونات والعلاقات الاجتماعية والاقتصادية، كما أنه يتأثر بالاتجاهات الفكرية والأيدولوجيات والمصالح والقوى المختلفة التي تدفع المدينة للتغيير في تتابع واستمرارية ليؤدي ذلك إلى النمو والتطور أو التدهور. "فالمدينة هي كائن حي" كما عرفها لوكوربوزيه.

وإذا كان مخطط المدينة يعبر بشكل من الأشكال عن تاريخها، فإن المسكن من حيث شكله الهندسي والمواد المستعملة في بنائه يعكس الوضعية الاجتماعية لساكنيه. كما أن توفير البيئة العمرانية المناسبة يحتاج إلى تفاعل المخطط والمصمم والمستفيد لكل واحد منهم وجهة نظر معينة وجميعها تصب في توفير المكان الملائم للسكان وفق متغيرات بيئية واجتماعية واقتصادية وعمرانية مستمدة من الواقع الحقيقي لكل منطقة (بوحدسون، بوزيد، 2015، ص 279). وكما يقول حسن فتحي: "إننا نبني ونشكل البيت فيعود فيشكلنا كأفراد، ونحن نبني المدينة فتعود المدينة فتشكلنا كمجتمع".

فالمسكن ضرورة أساسية من ضروريات العيش الصحي السوي للبشر، وبموجب ميثاق أثينا للتخطيط الحضري (1933) وضع لوكوربوزيه المفاتيح الأربعة للتحضر: السكن والعمل والنقل والترفيه، والتي من بينها ضمان المسكن الصحي المناسب للإنسان. ومفهوم السكن شهد تطورا عبر مختلف الحقب الزمنية، فلم يعد مقتصرًا على وظيفة الإيواء فقط، بل تعدى ذلك إلى ضرورة تحقيق وظائف أخرى تلبى احتياجات ومتطلبات عيش الإنسان مع مواكبة التطور التكنولوجي والعلمي الجاري على مختلف الأصعدة.

إن النمو الديموغرافي السريع على الصعيد العالمي منذ نهاية الحرب العالمية الثانية والنتائج عن تحسن الخدمات المعيشية خاصة الصحية منها، وكذا زيادة ظاهرة التحضر، تعتبر من أهم الأسباب التي تقف وراء بروز الأزمة السكنية، وهي ترجمة مباشرة للعجز في تلبية الطلب على السكن، حيث أنها مست معظم دول العالم ولو بدرجات متفاوتة ومن نواحي مختلفة عمرانية واقتصادية واجتماعية وبيئية، ولتدرك الوضع سعت هذه الدول لوضع سياسات سكنية متنوعة للتحكم في العجز وتحقيق التوازن وعلاج الاختلالات المسجلة.

والجزائر كغيرها من دول العالم سعت للقضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك اتبعت عدة سياسات واعتمدت إجراءات وإصلاحات كثيرة، وطورت صيغا مختلفة لحل المشكل خاصة بعد انتهاجها نظام اقتصاد السوق وفتح المجال أمام المرقين العقاريين للاستثمار في هذا المجال، خاصة وأن الشريحة المعنية بمشكل

السكن تمثل نسبة كبيرة من المواطنين متوسطي أو محدودي الدخل، لذلك اعتمدت صيغا لإنتاج السكن تستفيد منها هذه الطبقة، منها السكن الترقوي المدعم (LPA) الذي اعتمد سنة 2010 طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، والذي ينجز من طرف مرق عقاري بمشاركة طالبي السكن عن طريق تقديم دفعات وإعانة الدولة، لكن التنظيم الساري المفعول يفرض على المتعهد بالترقية العقارية إنجاز هذا السكن طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية محددة بالتفصيل عليه الالتزام بها.

ولقد عرفت هذه البرامج السكنية تطورا ملحوظا كما وكيفا حيث قدمت حلولاً للتكيف مع متطلبات السكان. لكن المتجول داخل هذه السكنات ومحيطها بعد الاستغلال، يلاحظ العديد من المظاهر السلبية كتدهور الوسط العمراني، ويلاحظ كذلك العديد من الظواهر والتي من أهمها: ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن، والتي تشهد انتشارا واسعا وتشمل جوانب عمرانية ومعمارية. وهذا ما يبرز جانب من الاختلالات في السياسة السكنية ومحاولة تكييف المجتمع معها، بغض النظر عن خصوصيته وثقافته المتنوعة، والتي يحاول أن يعبر عنها من خلال التغييرات التي يجريها على مسكنه وغيرها من الممارسات في حق بيئته العمرانية.

1- الإشكالية:

المدن الصحراوية الجزائرية ومنها مدينة الوادي كغيرها من مدن الوطن، استفادت من مختلف برامج السكن، وهي كذلك تشهد على مختلف المظاهر والظواهر التي تعبر عن الاختلالات التي تسجلها السياسة السكنية بالبلاد، وهذا نتيجة عدة عوامل أفقدتها قيمتها وهويتها، فالمدن الصحراوية لها خصوصيتها وتاريخها وثقافتها، وعمرانها يخضع لعوامل الطبيعة الصحراوية وخصائصها الاجتماعية. رغم ذلك أصبحت مفتوحة على جميع التغيرات ومستقرة لمختلف الخلفيات الاجتماعية والثقافية وأصبحت مجالاً لظهور أشكال عمرانية جديدة لا تجد في الغالب تقبلاً اجتماعياً وثقافياً من طرف السكان (بوصبيع، 2017، ص 01).

الأمر الذي أدى إلى تشكل فجوة بين المخطط والمصمم والمنفذ واحتياجات السكان وإنتاج سكن دون مشاركتهم الفعلية في مختلف مراحل التخطيطية والتصميمية والتنفيذية وخضوعه لسوق العرض والطلب. وهو ما أنتج عدم التكيف والرفض وعدم الرضا الاجتماعي الذي تجسد في ظاهرة التغيرات المحدثة على السكن بعد استغلاله، والتي تتبلور في التغيرات والتعديلات التي تمس السكن في مختلف جوانبه المبنية وغير المبنية، وتعتبر شكل من المقاومة وعدم تقبل الساكن لهذا الفضاء السكني بحالته الأولى، أو عدم تأقلمه معه، وهي تشير كذلك لعدم التوازن بين الفضاء المبنى والمعاش فيه. وهو ما أدى في أغلب الأحيان إلى التدهور أو على أقل تقدير إحداث تشوهات في البيئة العمرانية. الأمر الذي يتطلب عملية تقييم لهذا السكن، بغرض تحقيق السكن الملائم. وكما يقول حسن فتحي: "إن أفضل ما يمكن أن يقدمه المسيرين في خدمة شعوبهم هو تركهم يؤسسون نماذجهم السكنية حسب رغباتهم".

والمأوى الملائم يعني التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصية، والمساحة الكافية، والأمان الكافي، والإضاءة والتهوية الكافيتين، والهيكل الأساسي الملائم، والموقع الملائم بالنسبة إلى أمكنة العمل والمرافق الأساسية وكل ذلك بتكاليف معقولة (لجنة المستوطنات البشرية، 1991).

ومن هذا المنطلق كان موضوع بحثنا تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي، والتي استفادت من برامج كثيرة بهذه الصيغة بلغت 2578 مسكن حسب مديرية السكن (DL) لولاية الوادي (2021)، وقمنا بالإحاطة بهذا الموضوع من خلال محاولة الربط بين الجانب التقني والاجتماعي لدراسة التغيرات التي تطرأ على السكن الترقوي المدعم (LPA)، وفي الأخير وضع مجموعة من المعايير الضابطة، وكذلك تسليط الضوء على هذا النوع من السكن من خلال تقييم أدائه بالاعتماد على مقارنة تقييم ما بعد الاستغلال، ومحاولة معرفة أسباب المشاكل والنقائص القائمة ومعالجتها.

إن جملة الاهتمامات التي نبحت فيها جعلت من مدينة الوادي محورا استراتيجيا يغذي هذه الدراسة باعتبارها مدينة صحراوية تتميز بخصوصيتها العمرانية والاجتماعية والثقافية والمناخية، كما أنها حظيت بعدد البرامج السكنية، منها ما هو بصيغة الترقوي المدعم، حيث أن هذه الصيغة تتيح إمكانية إنجاز السكن بنمط الفردي بالمناطق الجنوبية للبلاد، وهو النمط الذي يمكن اعتباره بأنه الأقرب لتحقيق السكن الملائم لطبيعة عيش السكان المحليين. حيث وقع اختيارنا على "تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945" كحالة دراسة عن طريق محاولة التقييم والتحليل وهي التي تشهد على الظاهرة محل الإشكالية بصفة معتبرة.

استنادا على الحثيات السالفة الذكر، نبلور أسئلة الإشكالية على النحو التالي:

- ما هي أسباب وطبيعة ظاهرة التغييرات المحدثة بعد الاستغلال على السكن الترقوي المدعم الفردي بتجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي الصحراوية؟
- ما هو السبيل لمعالجة هذه الظاهرة وتحقيق سكن يتلاءم مع متطلبات واحتياجات قاطني تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي؟

وقصد معالجة إشكالية البحث ومنه الوصول إلى حلول للتساؤلات المتبلورة عنها، يمكن اقتراح

الفرضيات التالية:

- طبيعة الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم في مدينة الوادي لا تراعي المتطلبات والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والبيئية لسكان المنطقة، مما أنتج تغييرات داخلية وخارجية على السكن.
- معالجة ظاهرة التغييرات بمحاولة الاعتماد على مقارنة تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بتجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي بعد خمسة سنوات من الاستغلال.

2- أهداف البحث:

- المتابعة والتقييم إجابات عملية لأسئلة جوهرية، ولهذا نهدف من خلال هذا البحث إلى:
- تقييم نوعية المنتج المعماري للسكن الترقوي المدعم الفردي وكذا تقييم آدائه، ومحاولة معرفة تأثيره على مجتمع الدراسة وكذا تحديد أسباب ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال موضوع البحث ومعالجتها.
- التعرف على عناصر السكن والعمارة والطبيعة المحلية لمدينة الوادي الصحراوية وإبراز دورها في تلبية متطلبات وخصوصيات السكان والمنطقة وفي توفير السكن الملائم في صيغة السكن الترقوي المدعم.
- إدماج مشاركة السكان في مختلف مراحل إنتاج السكن الترقوي المدعم الفردي، وإيجاد الآليات الفعالة التي تضمن المحافظة عليه وتسييره في أفضل الظروف بعد الاستغلال.
- الوصول إلى استنتاجات لتصميم سكن يتوافق مع النواحي الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لمستعمليه.
- محاولة تفسير ظاهرة التغييرات بالاعتماد على مقارنة تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بعد مدة قصيرة المدى من الاستغلال.

3- أسباب اختيار موضوع البحث:

- يرجع اختيارنا لهذا الموضوع البحثي إلى عدة اعتبارات، والتي تتمثل أبرزها فيما يلي:
- واقع وحالة السكن الترقوي المدعم في الجزائر بصفة عامة وفي مدينة الوادي بصفة خاصة، والذي يترجم بجملة التغييرات التي مست البيئة السكنية من طرف مستعملها بعد الاستغلال، والانتشار الكبير لهذه الظاهرة والأهمية التي أصبحت تحظى بها على الساحة الوطنية بقطاع السكن.
- العمل على معرفة العوامل التي تتحكم في رضا وملاءمة السكن لقاطنيه.
- تسليط الضوء على ظاهرة التغييرات المحدثة بعد الاستغلال على السكن الترقوي المدعم في البيئة الصحراوية ومعرفة أسبابها والبحث في سبل معالجتها.
- محاولة الاستفادة من الدراسات السابقة وتطبيقها على السكن الترقوي المدعم في دراسة جديدة تواكب التطورات الحالية.
- السعي لجعل صيغة السكن الترقوي المدعم توفر المسكن الملائم لسكان المدن الصحراوية، لكونها تتيح إنجاز السكن بنمط الفردي بولايات الجنوب والذي يعتبر الأقرب لتحقيق رضا سكان هذه المناطق، ولكونه كذلك موجه للفئة متوسطة الدخل من مجتمع والتي تمثل النسبة الأكبر منه التي تعاني من مشكلة السكن.

4- الدراسات السابقة:

لم يستحوذ موضوع السكن بصيغة الترقوي المدعم (LPA) على اهتمام الكثير من الباحثين بالجزائر نظرا لحدثة هذه الصيغة السكنية بالبلاد، حيث تم اعتمادها نهاية سنة 2010 كصيغة جديدة لإنتاج السكن عوضا عن صيغة السكن الاجتماعي التساهمي التي تم التخلي عنها. لذا نجد أن المراجع التي تناولت موضوع السكن من هذه الزاوية قليلة، كما أن أغلب المهتمين به ركزوا على جانب التعريف به وبخصائصه وعلى الجانب القانوني، أما جانب التقييم النوعي والأدائي والظواهر التي يشهدها خاصة بالمناطق الصحراوية فالدراسات شبه منعدمة. ويمكن ذكر بعض الدراسات التي أنجزت حول الموضوع أو ما يقاربه كما يلي:

الدراسة الأولى:

❖ أطروحة دكتوراه، من إعداد: مزراق حدة (2015)، بعنوان:

"Le logement social collectif : entre la conception et l'usage, cas de la ville de M'sila".

من خلال هذه الدراسة سعت الباحثة إلى تقييم درجة تكيف السكنات الاجتماعية الايجارية واحتياجات المستعملين وذلك اعتمادا على المقارنة بين التصميم والممارسات المجالية، حيث إن ضرورة الاحتياجات التي لم يتم تلبيتها تعني أن بعض الجوانب النوعية لتصميم المساكن وقدرتها على التكيف مع احتياجات المستعملين فضلا عن أهميتها النوعية قد أهملت أولم يتم أخذها بعين الاعتبار، ونظرا لأهمية السكن في العلاقة بين الإنسان وبيئته فان تقييم احتياجات السكان ورضاهم اتجاه المجال المستعمل عنصر ضروري ومهم. وقد بلورت أهم أسئلة الإشكالية على النحو التالي:

- كيف يستغل السكان مجالهم السكني؟ وما هي العوامل التي تحدد رضاهم على المسكن؟
- هل يستجيب السكن الاجتماعي للاحتياجات المختلفة للسكان؟ اذا كان نعم، لماذا يواصلون في تحويل مجالهم؟
- التحولات تعني تكييف أفضل للمجال أو تعبير عن عدم تكيف المستعمل مع المجال؟

ويستند هذا البحث على طريقة التقييم ما بعد شغل المسكن المتعارف بها في مجال الهندسة المعمارية وال عمران (EPO) وهذه المعالجة تهدف إلى تقييم نوعية العمارة انطلاقا من نظرة وتقدير المستعملين، إذ تعتبر هذه المقاربة نهج ممتاز لتشخيص نقاط القوة والضعف للعمارة وللقيام بذلك اختارت الباحثة طريقة تقييم الاحتياجات ورضا المستعملين كمؤشر على جودة ونوعية السكن معتمدة على دراسة خمس أحياء من السكنات الاجتماعية الايجارية الواقعة بمدينة المسيلة.

وتستند منهجية البحث إلى عدة أدوات كالاستبيان والمقابلة والصور كما تعتمد على عينة دراسة تتشكل من 240 عائلة تمت مقابلتها باعتماد عدة مؤشرات لتقييم العناصر الفيزيائية والغير الفيزيائية للبيئة المبنية إلى جانب عدة تغييرات تمت دراستها، كذلك تمت دراسة العلاقة بين رضا المستعملين وتصوراتهم لمختلف خصائص مجالهم السكني.

إذ تمت معالجة المعطيات بعد ترميز الاستبيان ثم تم تحليلها بواسطة برنامج إحصائي، وفي المقابل تم إجراء مقابلة مع مختلف المتدخلين في تصميم وتسيير السكن الاجتماعي الإيجاري وتمت معالجتها باستخدام طريقة تحليل المحتوى لتسليط الضوء على وجهات نظرهم بشأن تصميم ونوعية السكن.

إن نتائج البحث أدت إلى بعض التوصيات التي يمكن تطبيقها في تصميم وتسيير السكنات المستقبلية في الجزائر، أهمها: تفاعل الفضاء الداخلي مع الفضاء الخارجي، إشراك السكان في برمجة مشاريعهم السكنية، وضع آليات جديدة لتحقيق النوعية في السكن، المراقبة والمتابعة بعد البناء.

إن ما يميز دراستنا عن هذه الدراسة التي تخصصت في تقييم السكن الاجتماعي الإيجاري (السكن الاجتماعي) بمدينة المسيلة التي تقع بالهضاب العليا، أما دراستنا فتتخصص في تقييم السكن الترقوي المدعم بمدينة الوادي الصحراوية.

الدراسة الثانية:

❖ مذكرة ماجستير، من إعداد: سلمان الدين (2017)، بعنوان: "التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، دراسة حالة: مدينة المسيلة".

من خلال هذه الدراسة سعى الباحث إلى تسليط الضوء على واقع السكن الاجتماعي الجماعي في المدن الجزائرية، الذي عرف انتشارا واسعا نظرا لاعتماده من طرف السلطات العمومية في سياستها السكنية كوسيلة لحل مشاكلها العمرانية. ولكن تم ذلك بطريقة غير منظمة وبدون الأخذ بالاعتبارات الديمغرافية والاجتماعية والثقافية لمستعملي هذا النوع من السكن، وهو ما أدى لعدم الاستجابة إلى متطلبات مستعمليه. لذلك تضطر الأسر إلى إدخال تغييرات على مساكنها في محاولة منهم لتصحيح الكثير من عيوب الانجاز أو التصميم. ولعل المتجول في الأحياء الاجتماعية يلاحظ هذه التغيرات بادية بشكل واضح على واجهات هذه المساكن. وقد بلور أسئلة الإشكالية على النحو التالي:

- كيف يساهم تقييم ما بعد الاشغال في تحسين السكن الجماعي؟

- كيف يساهم تقييم الجانب التقني والوظيفي والاجتماعي في تحسين السكن الجماعي من الناحية الاجتماعية والتقنية والوظيفية؟

- وما هي أسباب تدهور الأحياء السكنية؟ وكيف يمكن معالجة المشاكل التي تعاني منها؟
ترتكز هذه الدراسة أساسا على رصد التغيرات والبحث عن الأسباب الكامنة وراء التصرفات التي يقوم بها مستعملي هذا النمط من السكن اتجاه مساكنهم، حيث تناولت حالة السكن الاجتماعي الجماعي في مدينة المسيلة (حي 128 مسكن وحي 144 مسكن وحي 400 مسكن) وذلك من خلال مقارنة التقييم ما بعد الاشغال (POE) الذي أثبتت نتائجه وجود فجوة بين السكن الاجتماعي وما يحمله من سلبيات ومستعمليه وما يحتاجونه من متطلبات.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها: الاهتمام بالاعتبارات الثقافية والاجتماعية والسلوكية لمستعملي السكن الاجتماعي الجماعي وإشراكهم عند القيام بعملية تخطيط البرامج السكنية لتحقيق الرضاء، كما يجب على الدولة إعادة النظر في سياستها السكنية والاهتمام بالجانب النوعي دون الكمي، أي إعادة النظر في دفاتر الشروط واعطائها طابع اجتماعي ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدة، مع تدعيم الجانب القانوني والسهر على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي الذين يقومون بمختلف التجاوزات على بيئتهم السكنية.
إن ما يميز دراستنا عن هذه الدراسة التي تخصصت في تقييم السكن الاجتماعي الجماعي بمدينة المسيلة التي تقع بالهضاب العليا، أما دراستنا فتتخصص في تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي الصحراوية.

الدراسة الثالثة:

❖ مذكرة ماجستير، من إعداد: قوباع عادل (2018)، بعنوان:

"Genèse des transformations de l'habitat dans les quartiers planifiés cas de 500 logements participatifs à Chetma".

من خلال هذه الدراسة سعى الباحث إلى تسليط الضوء على تطور التحولات في منطقة سكن تساهمي تابعة لبلدية شتمة ببسكرة. أين تقوم التغييرات المتسارعة والغير خاضعة لأي تخطيط لمستعملي السكنات في تشويه الصورة العامة للحي بإنشاء طريقة جديدة لاستغلال المساحات مع محو الهوية المعمارية وإزالة المساحات العامة وعدم استغلالها بطريقة مدروسة مما يؤثر سلبا على البيئة والمحيط المعماري. وقد بلور أهم أسئلة الإشكالية على النحو التالي:

- كيف تحدد وتعرف التحولات في السكن المخطط؟ ولأي حاجة إنسانية يقوم المستعمل بهذه التغييرات؟
- في أي سياق يمكن تصنيف هذه التحولات، ومن هم الفاعلون فيها؟
- ما هو مستوى تدخل السلطات العمومية، ودورها في الموضوع؟
- كيف يمكن إدماج السكن التساهمي بشكل أفضل في السياسة السكنية؟
- هل هناك طريقة لمراجعة مشاركة المستعمل في إنتاج السكن وفي أي سياق؟

تعتمد هذه الدراسة على منهج متبع لفهم العلاقات المختلفة بين التحولات المحدثة على مختلف أبعادها، وهذا انطلاقاً من ملاحظة نمط العيش للسكان وأسباب التغييرات المحدثة وعملية التفاعل بينها، وفي النهاية البحث عن آليات التوازن كهدف من أهداف البحث. وذلك من خلال إجراء تحقيق ميداني، وتحليل استكشافي لأساليب التحول، الذي يقود إلى تقييم درجة الملاءمة ومستوى الاختلالات ومدى التزام المواطنين داخل المدينة، وإلى مستوى التغييرات التي تم إجراؤها ودرجة تكيفها مع الوضع الحالي.

ومن هذا المنطلق استخلص أن التحولات على السكن هي تعبير ملموس عن الهوية الثقافية للسكان تعكسه حتمية التغييرات الاجتماعية والاقتصادية. ومن أهم النتائج المتوصل إليها: اعتماد النهج التشاركي في إنتاج السكن ودمج التحكم والمتابعة بطريقة صارمة وصحيحة، مع ترسيخ الديمقراطية من خلال إعطاء الحق للمستعمل في الوصول إلى المعلومات والاطلاع على المنتج المعماري، وأن المنتج المعماري سيتم تصميمه وفقاً لاحتياجاته وتطلعاته، مع إنشاء فرق مراقبة مستمرة لردع التجاوزات وضمان التحكم الجيد بالمجالات المشتركة وحتى من خلال دمج الحركة الجموعية في ذلك، مع منح السكان الحق في إجراء التغييرات، ولكن بالتحكم فيها وإدارتها بشكل مضبوط من قبل المصالح التقنية وعن طريق حصولهم على رخصة بناء تعديلية. إن ما يميز دراستنا عن هذه الدراسة التي تخصصت في التحقيق والتحليل للسكن بالأحياء المخططة متمثلة في السكن التساهمي بمدينة شتمة ببسكرة، أما دراستنا فتتخصص في تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي.

الدراسة الرابعة:

❖ مذكرة ماستر، من إعداد: جواني إبراهيم (2017)، بعنوان: "السكن الاجتماعي التساهمي LSP والسكن الترقوي المدعم LPA ودورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة، دراسة حالة السكنات الجماعية (LSP/LPA) لمخططي شغل الأرض (A و B) بمدينة أم البواقي".

من خلال هذه الدراسة سعى الطالب إلى تسليط الضوء موضوع الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة في المشاريع السكنية. وقد بلور التساؤل الرئيسي للإشكالية على النحو التالي:

- هل السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) والسكنات الترقوية المدعمة (LPA) التي تم إنجازها بمدينة أم البواقي خاصة المتواجدة في القطب العمراني "ماكوماداس" الذي تم إنجازها في مخططي شغل الأرض A و B تلعب دور أساسي في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة؟ وهل حققت الأهداف المسطرة لها في البرامج السكنية؟

اعتمدت الدراسة على مدى مساهمة السكنات الجماعية المنجزة على مستوى القطب العمراني "ماكوماداس" بمدينة أم البواقي في الارتقاء بالإطار المعيشي للسكان وذلك بعرض تجارب عالمية رائدة لها سبق في إنجاز مشاريع حضرية مستدامة، وبعد الخروج بجملة من المشاكل والنقائص على مستوى السكنات الجماعية تم اقتراح بعض الحلول لهذه المشاكل مع مراعاة مؤشرات جودة الحياة ومبادئ التنمية المستدامة في ذلك، مع الأخذ بعين الاعتبار آراء السكان ومختلف المتخصصين في المجال.

ومنه خلصت الدراسة إلى إن عملية بناء السكنات الجماعية يجب ألا توجه فقط لمواجهة أزمة السكن بل يجب التركيز على تحسين مستوى الإطار المعيشي للسكان ومراعاة مبادئ التنمية المستدامة التي أصبحت حتمية في جميع المجالات وبالتالي تحقيق عدة أهداف والمساهمة في راحة المواطنين من أجل الارتقاء بنمط الحياة إلى الأفضل.

ركز الطالب في دراسته على موضوع الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة من خلال التحقيق والتحليل للسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم بمدينة أم البواقي التي تقع بالهضاب العليا، في حين ركزنا في دراستنا على ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال من خلال تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي الصحراوية.

5- منهجية البحث:

للإجابة على التساؤلات المطروحة، واختبار مدى صحة الفرضيات المقترحة، قمنا بتقسيم البحث إلى جزأين أساسيين، الأول نظري يهدف إلى تسليط الضوء على مختلف المفاهيم المتعلقة بالموضوع، والثاني تطبيقي يركز على دراسة وصفية وتحليلية لحالة الدراسة المختارة والاستعانة بمقاربة تقييم ما بعد الاستغلال بالاعتماد على أدوات البحث العلمي المتمثلة في الملاحظة والمقابلة والاستبيان.

وبغرض تحقيق أهداف البحث، قمنا بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وهذا من أجل جمع بيانات كافية ووصف دقيق وتفصيلي للموضوع ورصد الظاهرة محل البحث، وتفكيك المشكلة ودراسة الجزئيات بدقة وتحليلها وتفسيرها واستنباط الأحكام من التحليل والنقد.

وقصد انجاز البحث، قمنا باتباع الخطوات التالية:

- **مرحلة البحث النظري:** قمنا باختيار الموضوع وتحديد إشكاليته ورسم خطة للبحث، ومن ثم جمع الوثائق والمعلومات والبيانات والمراجع والمصادر والدراسات السابقة، وجمع المادة العلمية ذات الصلة بموضوع البحث، قصد تشكيل قاعدة تساعد على فهم الموضوع وحيثياته وتمهد للشروع في إعداد البحث وتمكن من التحكم في مساره.
- **مرحلة العمل الميداني:** قصد القيام بعملية التقييم للسكن موضوع البحث، قمنا بالاتصال وبزيارة بعض الإدارات والهيئات العمومية وعدد من الفاعلين في ميدان السكن والعمران، حيث تمكنا من الاطلاع والحصول على معلومات ووثائق رسمية يمكنها إثراء الموضوع وسجلنا كذلك بعض المقابلات. كما قمنا بمعاينات ميدانية لحالة الدراسة ومحيطها والوقوف على وضعيتها والقيام بالتحقيقات الميدانية، وهذا من خلال تسجيل الملاحظات المباشرة وأخذ الصور الفوتوغرافية وجمع المعطيات الإحصائية باستخدام الاستبيان الموجه لمستغلي السكن محل الدراسة.
- **مرحلة التحليل والتفسير والاستنتاج:** تمثل هذه الخطوة زبدة البحث وخلاصته، حيث قمنا بتحليل وتحويل البيانات الكمية إلى تفسيرات ومناقشات من خلال ربطها بالجانب النظري الذي تم اتخاذه خلفية للدراسة، ومن ثم التوصل إلى النتائج والخروج بالاستنتاجات، مبرزين مدى أهميتها التطبيقية للتكفل بالمشاكل الميدانية.
- **مرحلة الصياغة والكتابة والتحرير:** والتي كانت على خطوتين، الأولى مبدئية والتي تتحمل كل المحاولات والتعديلات الممكنة في الخطة والصياغة وفق تطور البحث، والثانية نهائية والتي تكون وفق النظم والأطر المعتمدة والمعمول بها من ناحية الشكل والمحتوى.

6- خطة البحث:

بعد اختيار الموضوع والمتمثل في: "تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي"، وتحديد المشكل المطروح والمتمثل في: "ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال"، واقتراح الفرضيات المنطقية، وتسطير الأهداف والعزوم قصد الوصول إلى معالجة عملية للمشكلة، قمنا بوضع خطة تتماشى وطبيعة الموضوع وإشكاليته وفرضياته، لهذا ارتأينا تقسيم البحث إلى جزأين رئيسيين الأول نظري والثاني تطبيقي، لتكون خطة البحث على النحو التالي:

- **الجزء النظري:** ويحتوي على فصلين كما يلي:
 - **الفصل التمهيدي:** مقدمة عامة حول البحث.
 - **الفصل الأول:** الدراسة النظرية حول السكن الترقوي المدعم الفردي بالمدن الصحراوية.
- **الجزء التطبيقي:** ويحتوي على فصلين كما يلي:
 - **الفصل الثاني:** مدينة الوادي والسكن الترقوي المدعم.
 - **الفصل الثالث:** الدراسة التحليلية للسكن الترقوي المدعم الفردي - حالة تجزئة 58 مسكن بحي 8 ماي 1945 بالوادي.
- **الخلاصة العامة.**

7- العراقيل التي واجهت البحث:

- تمثلت الصعوبات التي عاقت دون السيرورة السليمة للبحث فيما يلي:
 - قلة المراجع التي تناولت الموضوع.
 - تضارب بعض الأرقام والاحصائيات في العديد من المراجع وحتى الرسمية منها.
 - محدودية ونقص المعطيات المتعلقة بقطاع السكن بالولاية المعنية وهو ما صعب عملية التحليل.
 - مواجهة صعوبات مع سكان حالة الدراسة أثناء القيام بالمعاينة الميدانية والتقاط الصور الفوتوغرافية والحصول على استبيان منهم.

8- هيكل ومحتوى الدراسة:

لأجل الإحاطة بالموضوع، قمنا بتفصيل محتوى هذه الدراسة وفقاً لخطة البحث المعتمدة، حيث ارتأينا تقسيم العمل إلى جزأين نظري وتطبيقي يتكونان من فصل تمهيدي وثلاثة فصول أخرى. ويمكن أن نلخص ما جاء في المذكرة فيما يلي:

■ الفصل التمهيدي:

يعتبر كمقدمة عامة للبحث والتي تبرز موضوع الدراسة والحيثيات الأساسية المتعلقة بها، وتم التطرق ضمنه للإشكالية ووضع الفرضيات وتحديد الأهداف والمنهجية المتبعة ورسم خطة البحث وعرض بعض الدراسات السابقة المنجزة حول موضوع الدراسة.

■ الفصل الأول: الدراسة النظرية حول السكن الترقوي المدعم الفردي بالمدن الصحراوية.

تم التطرق في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي المتعلق بموضوع البحث، لا سيما السكن والمسكن الفردي وخصائص المدن الصحراوية وصيغ السكن والسكن الترقوي المدعم، وكذا تقييم السكن ومقاربة التقييم ما بعد الاستغلال وظاهرة التغييرات المحدثة على السكن، إضافة إلى عرض لتجارب ناجحة في تصميم السكن.

■ الفصل الثاني: مدينة الوادي والسكن الترقوي المدعم.

احتوى هذا الفصل على تقديم شامل لمدينة الوادي، والوقوف على أهم الخصائص التي تتميز بها المدينة خاصة المتعلقة بالجانب السكني وذات الصلة بموضوع الدراسة، وكذا التطرق للسكن الترقوي المدعم وكيفية تجسيده بمدينة الوادي.

■ الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للسكن الترقوي المدعم الفردي - حالة تجزئة 58 مسكن بحي 8 ماي 1945 بالوادي.

تضمن هذا الفصل الدراسة التطبيقية التي تم إجراؤها على عينة البحث، من خلال تقديم مفصل لحالة الدراسة بالوصف والتحليل، وتطبيق مقاربة التقييم ما بعد الاستغلال على السكن بواسطة أدوات الملاحظة والمقابلة والاستبيان، وتحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها والخروج بالاستنتاجات.

■ الخلاصة العامة

وفيما يلي شكل يوضح الهيكل العام للمذكرة:

شكل رقم 01: الهيكل العام للمذكرة



المصدر: إعداد الطالب، 2022

الفصل الأول

الدراسة النظرية حول السكن الترقوي
المدعم الفردي بالمدن الصحراوية

مقدمة:

يعتبر توفير السكن الملائم عنصراً جوهرياً من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية (دائرة الحقوق، غ.م)، ولذا: "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" هذا المبدأ الذي اعتمدت عليه الدولة الجزائرية في ظل المشاكل التي واجهتها في قطاع السكن كغيرها من الدول باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية الحساسة وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (زيتوني، 2015، ص 323). في هذا الإطار سخرت الدولة كل الوسائل البشرية والمالية والقانونية اللازمة وعمدت إلى تبني سياسة سكنية تهدف إلى تجاوز التحديات القائمة. وعملت على زيادة إنتاج السكن وتمويله، من خلال تنويع العروض المتاحة بالاعتماد على صيغ متنوعة لتشمل جميع فئات المجتمع، خاصة الطبقة المتوسطة والتي تمثل النسبة الأكبر منه، حيث خصصت لها عديد الصيغ من أهمها صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA). كما عملت على تشجيع الترقية العقارية وتطوير العروض العقارية، مع مرافقة ذلك بجملة من الإجراءات لتحسين النوعية المعمارية والعمرانية، قصد السماح للعائلات المعنية بالحصول على سكنات لائقة بأحياء تتوفر على المرافق الضرورية.

حيث سنعرض في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي لموضوع البحث من خلال جملة من المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بالموضوع والتي تعتبر بمثابة الكلمات المفتاحية التي يكثر تداولها في هذه الدراسة، كالسكن والمسكن الفردي والتجزئة والمدن الصحراوية والسكن الترقوي المدعم والتقييم وظهرت التغييرات، وسنقدم كذلك عرض لبعض التجارب الناجحة في تصميم السكن.

1- السكن والمسكن الفردي:

1.1. مفهوم السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا عن المفهوم الحقيقي والشامل له حيث اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب اختصاصه، حيث عرفه "هافل" كما يلي: "السكن هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة". وعليه فالسكن هو أحد المتطلبات الأساسية التي من شأنها أن تعطي مفهوم البيت الملائم، وهذا ما جعل للسكن معاني متعددة، تتعدد وتختلف على حسب الدور الذي يلعبه أو الأهمية التي يحققها (سلماني، 2017، ص 10).

وهو عبارة على المكان الذي يقطنه الإنسان في الحالة الطبيعية، والسكن ليس بيت أو منزل إنه أكبر من ذلك وأكثر تعقيدا، هو عبارة على وضعية خاضعة للتنظيم والترتيب من طرف مستعملي المكان (فرحات، 2021، ص 33).

1.1.1. أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي الجانب الاجتماعي وأخيرا الجانب السياسي (سلماني، 2017، ص 10).

- **الأهمية الاقتصادية للسكن:** لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية فقط لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق استهلاك مواد محلية الصنع مما يساهم في عملية التنمية المحلية.
- **الأهمية الاجتماعية للسكن:** يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضها لا الفضيلة ولا القيم الانسانية. وعليه فالسكن عبارة عن فضاء اجتماعي يمارس فيه الفرد خصوصياته وعلاقاته الاجتماعية.
- **الأهمية السياسية للسكن:** يدخل السكن ضمن سياسة الدولة في مجال السكن فهو يوجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية من خلال مبدأ حق الحصول على السكن هذا.

2.1.1. أنواع السكن:

• **السكن الفردي:** هو سكن يتضمن مساكن مستقلة عموديا عن المساكن المجاورة لها، ولها مداخل خاصة ويمكن أن تكون على أحد الأشكال التالية:

- منعزلة: مفتوحة على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا).
- مجتمعة: لها واجهات محددة (مستقلة عموديا فقط).

وتتميز المساكن بهذا النوع من السكن بالطول والعرض والارتفاع والمساحة الشاغرة بحيث أنه يراعي بالدرجة الأولى متطلبات واحتياجات سكانها، بحيث يتمتع بمرونة كبيرة من حيث تموضع المجالات.

صورة رقم 01: السكن الفردي



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPSB) لولاية الوادي، 2020، ص 84

• **السكن نصف الجماعي:** أو الشبه جماعي وهو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي، ويتمثل في وحدات سكنية مركبة متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو الأسقف وتشارك في الهيكل العام وفي بعض المجالات الخارجية ولكنها مستقلة في المدخل أو على الأكثر مدخل لكل وحدتين.

صورة رقم 02: السكن نصف الجماعي



المصدر: التقاط الطالب، 2021

- **السكن الجماعي:** هو عبارة عن بناية جماعية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك ومجالات مشتركة وهو يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي ويكون في شكل عمارات.

صورة رقم 03: السكن الجماعي



المصدر: مجلة وادي سوف، 2019

2.1. مفهوم المسكن:

من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون.

ويعرف "بيار جورج" المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي، وهو يصنع نمودجا من الإنسانية. فهو إذن محل أو مجموع من المحلات موجهة للسكن أو مجموعة من الساكنين الذين لديهم علاقات فيما بينهم والذين يشكلون أسرا، إذ توجد علاقة وطيدة بين المسكن والأسرة حيث أن أعضاء هاته الأسرة الذين لديهم دائما نشاطات مشتركة يتقاسمونها، ويمكن للمسكن أن يأوي عائلة أو عدة عائلات تربط بينهم صلة القرابة. (تهامي، مجاهد، 2020، ص 21).

1.2.1 وظائف المسكن: للمسكن وظائف متعددة تحقق للسكان الفعالية والكفاءة وبأقل تكلفة ليكون مسكنا

ملائما اجتماعيا واقتصاديا، ويمكن ذكر أهمها فيما يلي:

- توفير المأوى للإنسان.
- وقاية الإنسان والأسرة من عوادي الطقس.
- يوفر الأمن والحماية لقاطنيه ويحافظ على سلامة الأسرة من الظروف الخارجية.
- يحفظ الخصوصية للعائلة ويوفر لها الحرمة.
- يوفر الراحة والاسترخاء والرفاهية للإنسان.

1.2.2. أبعاد المسكن: للمسكن أبعاد عدة نذكر منها:

- **البعد النفسي:** المسكن يؤثر على الاستقرار الاجتماعي والأخلاقي بحيث يتمتع الفرد فيه بالحماية والهدوء وتتجسد فيه العديد من العادات الخاصة.
- **البعد الإنساني:** يمكن تنظيم مجموعة من المساكن لتكون فيها علاقات قوية بين سكانها والتي تسمح بتكوين مجتمع أفضل.
- **البعد الثقافي:** المسكن في تصميمه يعبر على نمط الحياة الخاصة بكل منطقة وبكل ثقافة.
- **البعد الهندسي:** ويقصد به ما يتعلق بأمور الهندسة والعمارة في مسألة السكن.
- **البعد الاجتماعي:** وهي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم وتشييد المسكن.

2- مفهوم التجزئة ونطاق تطبيقها:

1.2. مفهوم التجزئة:

جاء في نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أن التجزئة هي كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، قصد استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

فهي عملية أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة أو عامة، للقيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية.

كما تعرف كذلك بأنها عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات من خلال الحصول على رخصة التجزئة.

2.2. نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة لازمة وضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها إذ يمنع القانون إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة.

3- خصائص المدن الصحراوية:

1.3. مفهوم المدينة الصحراوية:

هي مدن لها سماتها الخاصة، وذلك راجع إلى المناخ الجاف من جهة ووجودها في مساحات منبسطة من جهة أخرى، هاذان العاملان أعطاهما أكثر خصوصية. هذه المدن تقع في الأقاليم الصحراوية وولدت لوظيفة الربط بين المحاور الكبرى لمرور القوافل التجارية، كما تأخذ هذه المدن شكل الواحة إذ أن الماء والنخيل يدعم

وظيفة الترحال، في الحقب التاريخية أهملت هذه المدن حضريا ولم تنشأ فيها المرافق والتجهيزات وفي الوقت الحاضر استغلت كقاعدة مراقبة إقليمية مما أعطاها انتعاشا وتطورا جديدا وسريعا. وتوسعت عموما في شكل قطاعات كاملة مع طرق بناء تقليدية في مخططاتها كما في مواد بنائها (قادري، احميد، 2015، ص 3).

2.3. خصائص البيئة الصحراوية:

وتتمثل في بيئة حارة وجافة وتكون خصائصها كما يلي: (عقيل، 2008، ص 3)

- قليلة هطول الأمطار.
- قلة المياه وارتفاع نسبة البحر.
- انخفاض خصوبة الأرض.
- الاختلافات الكبيرة في درجات الحرارة بين الليل والنهار.
- الأتربة المحملة بالغبار.
- زاوية ميل الشمس تكاد تكون متعامدة.

3.3. العوامل المتحكمة في تصميم السكن الصحراوي:

يتميز السكن التقليدي في المناطق الصحراوية بمراعاته في أسسه المعمارية والإنشائية للمؤثرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية. كما يخضع تصميم المسكن الصحراوي لعدة عوامل هي: (بوصبيح، 2017، ص 18)

- عامل المناخ: المناخ من أهم العوامل التي تؤثر على شكل العمارة تأثيرا كبيرا.
- عامل الموقع: طبيعة الموقع وتموضعه يلعب دورا هاما في تشكيل وتوجيه السكن.
- العامل الثقافي والديني: والذي استمد من العمارة الإسلامية وذلك عن طريق استخدام الفتحات الضيقة والتي تمنع الرؤية وتضع الأولوية للخصوصية على عكس الحضارة الغربية مثلا والتي لا تهتم مثل اهتمام الحضارة الإسلامية بالخصوصية وذلك لمعتقداتهم.

4.3. خصائص العمران التقليدي في المدن الصحراوية:

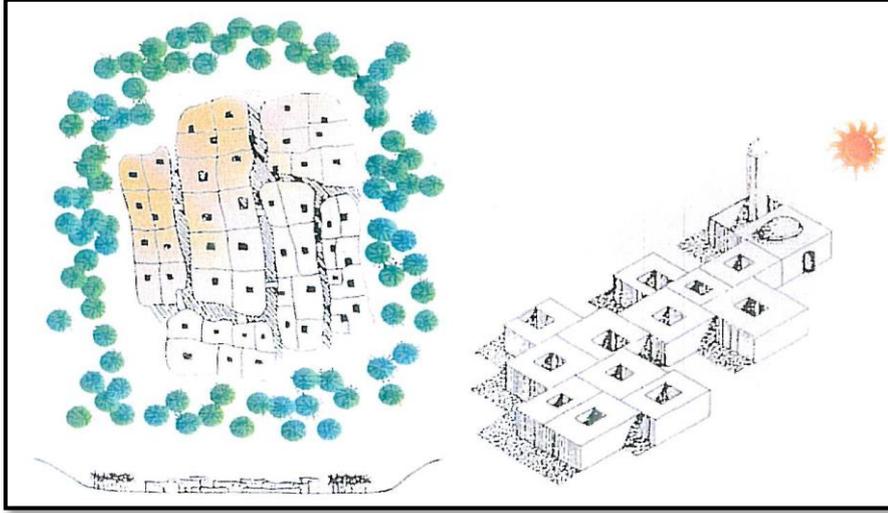
تشكلت الفراغات والكتل الخاصة بالمنطقة السكنية التقليدية بأسلوب نابع من مجموعة من العوامل والمحددات سواء منها الاجتماعية أو الثقافية وحتى الاقتصادية سادت في فترات تكوينها المرفولوجي وتركيزها العمراني والمعماري فأصبحت هذه المنطقة التقليدية مجال تلتقي فيه قيم الإبداع الجماعي التي أسست لتكوين الفراغ المعماري التقليدي المادي (بولعشب، 2017، ص 258).

وتتمثل أهم خصائص المؤشرات التي تتميز بها البيئة السكنية العمرانية التقليدية فيما يلي:

- **النسيج المتضام:** تتميز البيئة السكنية التقليدية بالنسيج المتراس المتضام في مراكز المدن التقليدية ليحقق الاستغلال الأمثل للأراضي إلى جانب الحماية البيئية، وقد ساعدت على إضفاء مظهرا موحدًا للكتل البنائية سواء في الارتفاعات أو مواد البناء وطبيعة الألوان المتجانسة بين المفردات التصميمية مما يؤدي إلى تشكيل انطبعا بصريا بوحدة التكوين البنائي، وكأن تلك المباني تم بنائها في فترة زمنية واحدة، وأنه سبق تصميمها ليتوحد تشكيلها وتخلق لدى الزائر شعورا بأن الكل يعمل في إطار مضمون واحد مما يؤثر بالتالي على طبيعة العلاقات داخل المجتمع، فتصبح المشاركة المجتمعية والتعاون في الواجبات تؤدي إلى تكوين المجتمع المترابط والمتماسك.
- **التدرج الهرمي للفراغات:** برزت الخصوصية كعامل هام ومؤثر وكمفهوم خاص نابع من المفاهيم في المدينة الإسلامية، حيث كانت تحدد الإطار العام للحياة الاجتماعية والثقافية، كما أنها أحد أهم المبادئ في التكوين والتوزيع الفراغي أو المكاني وقد ترجمت إلى عناصر وفراغات تحفظ العرض والحرمان. وهذا باعتماد التدرج الهرمي ابتداء من الفراغ الخاص داخل الوحدة السكنية ثم الفراغ الخاص بمجموعة من الوحدات السكنية، ثم فراغات شبه عامة إلى فراغات عامة.
- **نمط البناء الأفقي الموجه إلى الداخل:** وهذا النمط يعني انتشار المباني على المستوى الأفقي بارتفاعات قليلة موجهة إلى الداخل على شكل أفنية تفتح عليها عناصر المسكن، وهذا النوع يوفر جوا اجتماعيا أفضل ويعطي كثافات أعلى.
- **المقياس الإنساني المناسب:** يتوقف مقياس الفراغ على العلاقة بين أبعاده المادية وإمكانية الإنسان هذا المقياس الذي يسمح للإنسان التعامل مع المكان وإدراكه لاحتياجاته به وينتمي لديه الشعور بالثقة نتيجة لشعوره بتناسب مقياس الفراغ مع إمكانياته وحجمه من جهة وأنشطته ووظائفه من جهة أخرى.
- **تناغم الإيقاع:** يعمق الإيقاع المنتظم الشعور بأهمية دور كل جزء في تشكيل المنظومة والاهتمام باختيار التفاصيل وموضعها في التشكيل، مما يخلق شعور بأهمية وقيمة الأداء الجماعي ومدى أهمية دور الفرد في محصلة عمل المجموعة، فالضوء وتغييره أثناء النهار تجعل الشارع يمتاز بأحاسيس تختلف باختلاف تواجدك في أي وقت من النهار والتشكيلات المتنوعة للفتحات والشرفات البارزة.
- **خصوصية طابع المكان:** الطابع هو مجموعة السمات والقيم الجمالية التي يعبر عنها المبنى وتعطيه شخصية مميزة معبرة عن هويته.
- **التعبير الوظيفي:** عرف الإنسان خلال حياته أنماط مختلفة من المساكن فأوجد لنفسه فراغات ومفردات خاصة بمتطلباته واحتياجاته ضمن قدراته، ولعل أكبر تعبير على ذلك هو البيئة السكنية التقليدية النابعة

من الثقافة العربية الإسلامية والتي جاءت كبيئة لتحقيق الوظائف والمتطلبات الاجتماعية ضمن الإطار الديني الهادف إلى الحفاظ على تماسك الحياة الاجتماعية والثقافية للمجتمع والحفاظ على خصوصياته.

شكل رقم 02: خصائص العمران التقليدي



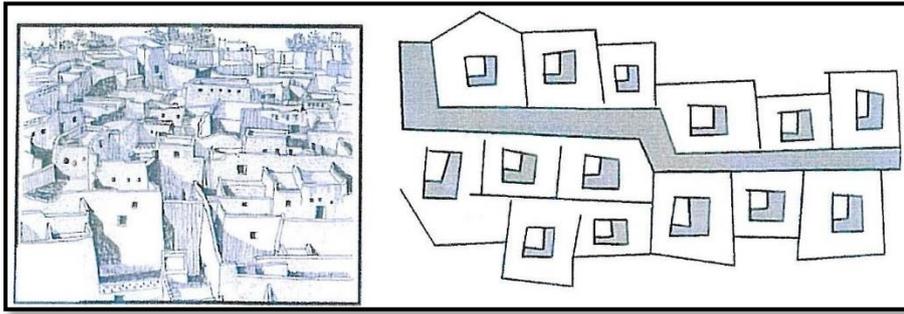
المصدر: عقيل، 2008، ص 3

5.3. خصائص المدن الصحراوية والعمارة التقليدية:

أهم الخصائص والتقنيات في العمران والعمارة الصحراوية والتقليدية تتمثل في: (عقيل، 2008)

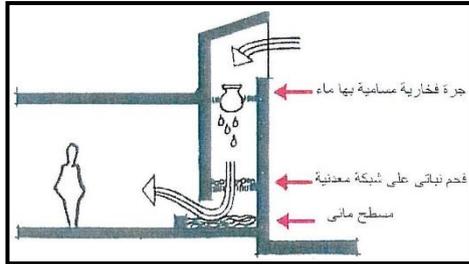
- استخدام التخطيط المدمج، من خلال أسلوب تكتل المباني في صفوف مترابطة.
- استخدام الممرات المظللة، والأسواق التجارية المغطاة، وتقليل مسطحات الطرق.
- توجيه المبني، من خلال توجيه محور المبني الطولي نحو الشمال الغربي، وعلاقة المبني بحركة الشمس والرياح.
- معالجة الحوائط والأسقف، لا سيما من خلال: استخدام كاسرات الشمس، توفير العناصر الطبيعية بجوار المبني، استعمال الحوائط المزودة أو السمكية، كسوة الحوائط الخارجية بمادة عاكسة، استعمال فتحات صغيرة ومرتفعة عن سطح الأرض، استخدام المشربية كنظام تبريد، استخدام فكرة المداخل المنحنية كحماية مناخية، بروز خط القطاع الخارجي للأدوار المرتفعة بالمبني، استخدام الأقواس والقباب والأقبية (العقود)، توظيف الملاقف الهوائية.
- استخدام الفناء الداخلي، مع استخدام الماء والخضرة واستغلالهما مناخيا من خلال التشجير في الصحن أو الفناء.
- استخدام مواد وتقنيات البناء المحلية التي تستجيب للظروف المناخية للمنطقة.
- المحافظة على الحرمة والخصوصية.

شكل رقم 03: التخطيط المدمج في العمران التقليدي



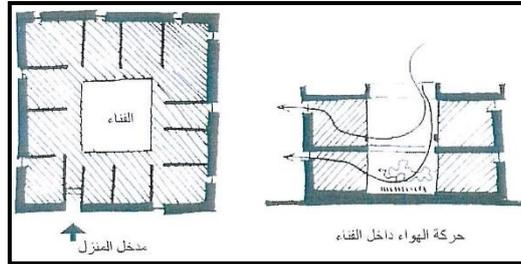
المصدر: عقيل، 2008، ص 4

شكل رقم 05: استخدام الملقف في ترطيب الهواء



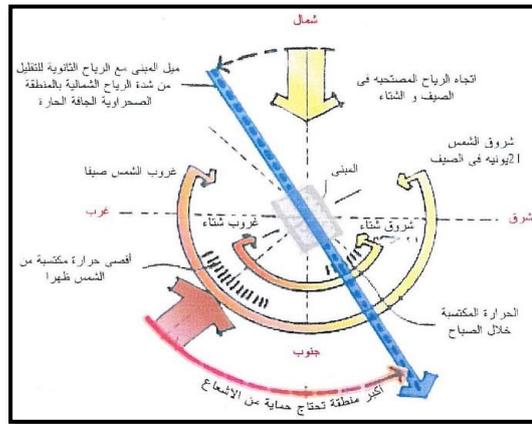
المصدر: عقيل، 2008، ص 30

شكل رقم 04: استخدام الفناء الداخلي



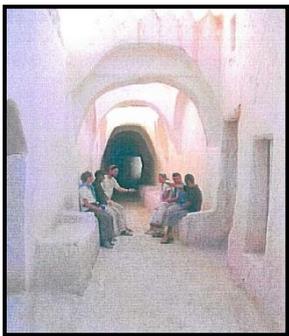
المصدر: عقيل، 2008، ص 31

شكل رقم 06: التوجيه الأمثل للمباني بالمناطق الحارة والجافة

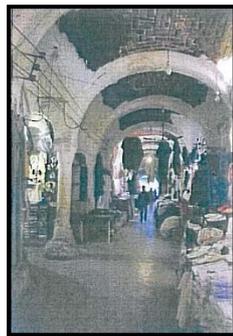


المصدر: عقيل، 2008، ص 11

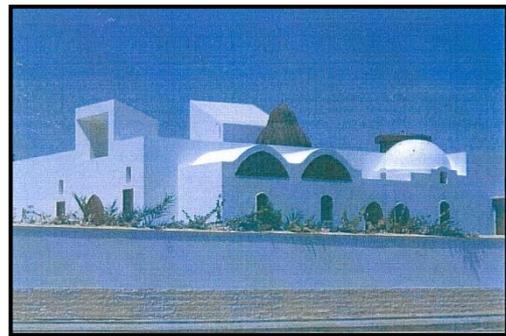
صورة رقم 04: الأقواس والقباب والعقود صورة رقم 05: سوق تقليدي مغطى صورة رقم 06: ممر تقليدي مظلل



المصدر: عقيل، 2008، ص 9



المصدر: عقيل، 2008، ص 5



المصدر: عقيل، 2008، ص 26

4- مفهوم الترقية العقارية ودورها في إنتاج السكن:

الترقية العقارية من أهم نشاطات إنتاج السكن والمحلات وتمويلهما، وتؤدي إلى التنوع في صيغ السكن وعرضه وتمويله بغية القضاء على أزمة السكن. ولقد كرس القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي مرافق، جملة من القواعد التنظيمية هدفها إيجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرقين العقاريين بجميع الأشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم وتحديد التزاماتهم. ويعتبر هذا التشريع الجديد قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص، حيث عمل على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري (النوعي، 2019، ص 235، 240).

1.4. مفهوم الترقية العقارية:

هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، ويخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا لأحكام القانون الخاص بها (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17).

2.4. تعريف المشروع العقاري:

هو مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و / أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات، ولا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17).

3.4. تعريف المرقى العقاري:

يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في القانون، ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو

يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في القانون.

يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ويتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17).

4.4. تحديد نشاط الترقية العقارية:

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري. يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية: (القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17)

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة لضرورة لتسيير هذه المجمعات.
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

5.4. دور وأهمية الترقية العقارية في إنتاج السكن:

تضطلع الترقية العقارية في مجال السكن بدور وأهمية بالغتين من الناحيتين النظرية والعملية، ونبرز ذلك فيما يلي: (بوسته، 2017، ص 4-5)

○ من الناحية النظرية:

- المساهمة في تقليل احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية وتحريرها بشكل منظم، وببقي للدولة سلطة الرقابة والتنظيم لمنع المضاربة العقارية والفوضى إضافة إلى تشجيع هذا النشاط.
- فتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص، لإنجاز السكن وتمويله، من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البنايات. حيث يتم إشراك البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، إلى جانب الدولة التي أصبح تدخلها في التمويل محصورا في فئات محددة وبمستويات معينة، وهو ما يضمن استمرارية التمويل وتقادي عجز الخزينة العمومية وتخفيف العبء عليها بعدما كانت المتدخل الوحيد في ذلك.
- توجيه تدخل الدولة نحو الفئات الاجتماعية المحرومة من خلال التكفل التام بإنجاز وتمويل السكن المخصص لهذه الفئة، والتي يستحيل عليها الحصول على سكن وفق قواعد السوق مهما تمت

مساعدتها، كما أن دور الدولة يقتصر بالنسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل على دعمها للحصول على سكن، من خلال تقديم مساعدات مالية مع فرض مجموعة من التدابير الجبائية التي تساعد على تخفيف العبء على هذه الفئة.

- تنوع صيغ عرض السكن الذي يتيح فرص متكافئة لجميع فئات المجتمع للحصول على مسكن يتناسب مع إمكانياتها ومستويات دخلها، فمنها صيغ اجتماعية لفئات ذات الدخل المتوسط، حيث تقدم الدولة مساعدات مالية، ومنها صيغ ذات طابع تجاري للفئات التي مداخيلها تؤهلها للحصول على مسكن وفق قواعد السوق دون مساعدة مالية مع إمكانية الاستعانة بالتمويل البنكي.

○ من الناحية العملية:

- إشراك الخواص في مجال السكن إلى جانب مؤسسات الدولة على أساس المنافسة الحرة والذي يؤدي إلى زيادة عرض السكن، ويحسن في مستوى المعروض منها، مما يقلص الفجوة بين عرض السكن والطلب عليه وبالتالي التخفيف من أزمة السكن، وما ينطوي عليه ذلك من تحقيق للتنمية الاجتماعية والاقتصادية وللاستقرار السياسي في الدولة.

- التنوع في مصادر التمويل من خلال تجنيد كل الموارد المالية، بدءا بالمتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكن، وصولا إلى الهيئات المالية بتعدد أنواعها، وذلك بتدعيم مختلف الضمانات القانونية، واتخاذ إجراءات تساعد على تنشيط وإنعاش مصادر تمويل المشاريع. حيث أنه يمكن للمواطن أن يشتري سكنه قبل بنائه أو في طور ذلك، وهو ما يحقق فائدة مزدوجة، فبالنسبة للمشتري يمكنه تسسيط ثمن مسكنه على دفعات بحسب تقدم مراحل إنجاز المشروع، وبالنسبة للمرقي العقاري تعتبر تلك الدفعات مصدرا من مصادر تمويل مشروعه العقاري.

- إرساء جملة من الضمانات القانونية التي تحمي جميع الأطراف بمختلف صيغ السكن، والتي تتضمن نصوصا تهدف إلى تنظيم تسيير الأملاك المشتركة بعد بيع السكن، وهو ما يضمن الحفاظ على الحظيرة المبنية وصيانتها.

وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض

العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن (بوسته، 2011).

5- صيغ السكن والسكن الترقوي المدعم:

أهم الصيغ السكنية التي سعت السلطات من خلالها إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن تمثلت في: (وزارة السكن والعمران والمدينة - MHUV، 2022، www.mhuv.gov.dz.com)

1.5. السكن العمومي الإيجاري (المعروف سابقا بتسمية السكن الاجتماعي): يقصد به السكن الممول كليا من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، ويتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و / أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة. لا يستفيد من هذا السكن إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج). يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويحدد مبلغ الإيجار طبقا للقانون. المساكن من هذه الصيغة قابلة للتنازل لصالح المستفيد من خلال دفع ثمن التنازل إما فورا أو بالتقسيط في أجل أقصاه 20 سنة حسب صيغة الدفع، حيث أن ثمن التنازل يتم تقييمه من طرف مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ويستفيد من جملة من الامتيازات وفق ما يقره القانون (المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11).

2.5. السكن الموجه للبيع بالإيجار (المعروف بتسمية سكن عدل - LLV): البيع بالإيجار للمساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، هو صيغة تستفيد من إعانة الدولة وتسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ويتاح لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار جزائري ويساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG)، ويجب أن يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن على مدى مدة لا تتجاوز خمسا وعشرين (25) سنة (المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23).

3.5. السكن الترقوي العمومي (LPP): يعتبر صيغة جديدة من السكن، وهو مشروع عقاري ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة، ويتاح لكل طالب يفوق دخله ست (6) مرات ويقل عن ثلاثين (30) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أو يساويه، وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة منه لكل طالب مؤهل (المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15).

4.5. السكن الريفي: يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتنشيط السكان المحليين وتشجيع الأسر لإنجاز أو اقتناء سكن لائق في محيطهم الريفي، وتستفيد هذه الصيغة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، وتتاح لكل طالب يقل دخله عن ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أو يساويها. يمكن أن يكون السكن الريفي في شكل مفروق وهو سكن جديد ينجز في إطار البناء الذاتي حيث على المستفيد توفير قطعة أرض تكون ملكه وعليه المشاركة في تنفيذ وإنجاز الأشغال، ويمكن أن يكون في شكل مجمع والذي ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة (المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05).

5.5. السكن الترقوي المدعم (LPA):

يعتبر السكن الترقوي المدعم نسيج عمراني ويكون على شكل مجتمعات عقارية حضرية تهدف إلى تلبية الحاجيات السكنية للعائلات، حيث أن السكن يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى. والسكن الترقوي المدعم موجه لذوي الدخل المتوسط ويتم تمويل شرائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية والمساعدة المباشرة للدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL) من ناحية أخرى (زيتوني، 2015، ص 324).

1.5.5. تعريف السكن الترقوي المدعم:

هو سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، ويكون من نوع جماعي أو نوع فردي في شكل مجمع، حيث أن النوع الثاني يسمح به إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن. تستفيد هذه الصيغة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، وهي موجهة للأشخاص المؤهلين للحصول على هذه المساعدة وفقا لما يقره القانون، وتتاح لكل طالب يقل دخله عن ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) أو يساويها. يخضع إنجاز هذا السكن لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، كما تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجازه بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن (المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05).

2.5.5. خصائص السكن الترقوي المدعم: يتميز السكن الترقوي المدعم بما يلي:

- تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
- تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطن للسكن (CNL).
- يتم إنجاز هذا السكن عن طريق مرق عقاري.

3.5.5. المؤهلين لبناء سكن ترقوي مدعم:

لقد أقر القانون لبناء سكن ترقوي مدعم أشخاص مؤهلين تتوفر فيهم الشروط القانونية، يتمثلون في المرقين العقاريين الذين يحوزون على اعتمادا ويمارسون نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية خاصة، أو أشخاصا معنوية عامة متمثلة في:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI).
 - الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (AWGRFU).
 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة عدل (AADL).
 - صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS).
- 4.5.5. الأشخاص الذين لا يحق لهم الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:** وهم على النحو التالي:

- الذين يمتلكون ملكية كاملة لعقار ذو استعمال سكني.
 - الذين يمتلكون أرض موجهة للبناء.
 - الذين استفادوا من سكن عمومي إيجاري (المعروف بالسكن الاجتماعي) أو سكن اجتماعي تساهمي (LSP) أو سكن ريفي أو سكن مكتسب في إطار البيع بالإيجار (سكن عدل - LLV).
 - الذين استفادوا من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن.
- هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

5.5.5. مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم:

- 700.000 دج عندما يكون الدخل أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG).
 - 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG) وأقل من أو يساوي (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG).
- يتكون الدخل المحتسب، من دخل صاحب الطلب يضاف إليه عند الاقتضاء دخل الزوج.
- زيادة على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، يمكن الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل خزانة الدولة. حدد سعر الفائدة بنسبة 1 بالمائة بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة.

6.5.5. التنظيم الفضائي للسكن الترقوي المدعم:

يمكن أن ينجز السكن الترقوي المدعم داخل بنايات جماعية حسب نمط سكن ذو غرفتين (2)، ثلاث (3) غرف، أربع (4) غرف أو خمس (5) غرف في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب. غير أنه، يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب. يجب أن توزع السكنات حسب نمطها بنسبة 20 %، على الأكثر، للسكنات من غرفتين (2) بمساحة 50 مترا مربعا قابلا للسكن، و 50 %، على الأقل، للسكنات من ثلاث (3) غرف بمساحة 70 مترا مربعا قابلا للسكن، و 30 %، على الأكثر، للسكنات من أربع (4) غرف بمساحة 85 مترا مربعا قابلا للسكن، مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3 %، ومساحة 105 مترا مربعا للسكنات من خمس (5) غرف. ينجز السكن الترقوي المدعم في البلديات التابعة لولايات الجنوب، في شكل "فردي مجمع" على حصوص تقدر بـ 250 مترا مربعا، على الأقل، وفي هذه الحالة، يمكن المرقى العقاري أن يحصر تدخله في إنجاز سكنات مغلقة ومغطاة، وإنجاز الطرق والشبكات المختلفة، أما المظهر الخارجي للسكنات فيجب أن يتم إنجازه بشكل جيد. يتكون كل مسكن من العناصر الآتية:

○ بالنسبة لجميع الولايات باستثناء ولايات الجنوب:

1. قاعة جلوس،
2. غرفة (1) أو غرفتان (2) أو ثلاث (3) غرف،
3. مطبخ،
4. قاعة حمام،
5. مرحاض،
6. مكان الممر،
7. وحدات التخزين،
8. منشور.

○ بالنسبة لولايات الجنوب:

سكن فردي مع فناء وسطح سهل المنفذ، مغلق ومغطى، في حالة مكتملة تماما من الخارج.

7.5.5. التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي المدعم:

- يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.
- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2,90 متر.
- يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالفضاءات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة. ويجب أن تكون مساحتها بين 18 و 20 مترا مربعا.

8.5.5. سعر السكن الترقوي المدعم: يختلف سعر التنازل خارج الأعباء العقارية للسكنات الترقوية المدعمة

حسب الأنماط والولايات كالتالي:

○ بالنسبة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة:

- السكن من غرفتين: 2.500.000 دج للسكن.
 - السكن من ثلاث غرف: 3.500.000 دج للسكن.
 - السكن من أربعة غرف: 4.400.000 دج للسكن.
 - السكن من خمس غرف: 5.400.000 دج للسكن.
 - بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا:
 - السكن من غرفتين: 2.200.000 دج للسكن.
 - السكن من ثلاث غرف: 3.100.000 دج للسكن.
 - السكن من أربعة غرف: 3.900.000 دج للسكن.
 - السكن من خمس غرف: 4.800.000 دج للسكن.
 - بالنسبة لولايات الجنوب: سكن فردي مع فناء وسطح سهل المنفذ، مغلق ومغطى، في حالة مكتملة تماما من الخارج.
 - السكن من أربعة غرف: 2.600.000 دج للسكن.
 - السكن من خمس غرف: 3.500.000 دج للسكن.
 - بالنسبة للولايات الأخرى:
 - السكن من غرفتين: 2.300.000 دج للسكن.
 - السكن من ثلاث غرف: 3.300.000 دج للسكن.
 - السكن من أربعة غرف: 4.100.000 دج للسكن.
 - السكن من خمس غرف: 5.100.000 دج للسكن.
- 9.5.5. طريقة تمويل مشروع:**
- يتكفل الصندوق الوطني للسكن (CNL) بمركزة على مستواه مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.
 - تدفع هذه الموارد للصندوق الوطني للسكن، على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقى العقاري.
 - تصب مساهمات طالبي السكن، في حساب خاص مفتوح من قبل الصندوق الوطني للسكن، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18.
 - يشرع الصندوق الوطني للسكن (CNL) في الدفع للمرقى العقاري حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز.

10.5.5. امتيازات غير مباشرة: السكن الترقوي المدعم يستفيد من تخفيض على القيمة التجارية للأراضي

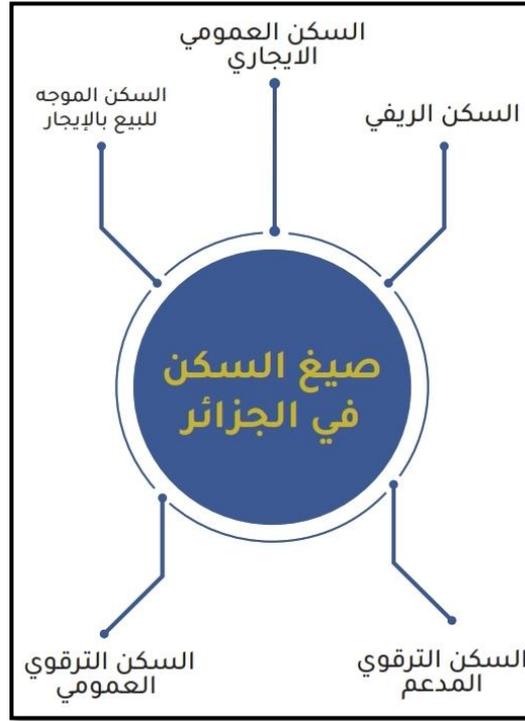
التابعة لأمالك الدولة، بمساهمة تقدر بـ:

- 80% بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة و قسنطينة،
- 90% بالنسبة لولايات الهضاب العليا،
- 95% بالنسبة لولايات الجنوب.
- الإعفاء من رسوم التسجيل والإشهار العقاري.

11.5.5. النصوص التنظيمية المرجعية:

- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24/11/2013، الذي يحدد مستويات وكفاءات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محدد بولايات الجنوب والهضاب العليا.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.
- القرار الوزاري المؤرخ في 30/01/2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتمم.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، الذي يحدد الشروط والكفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتمم.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، متعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

شكل رقم 07: صيغ السكن في الجزائر



المصدر: إعداد الطالب، 2022

6- التقييم:**1.6. مفهوم التقييم:**

التقييم في اللغة يعني تقدير تقويم وتثمين، وتقوم الشيء معناه تعدل واستوى وتبينت قيمته أما الصفة المتعلقة بالمقيم فهي القيمة، وهو اصطلاح يجعل الشيء موضع تقدير ومجموعها قيم. وتستخلص دراسة الماجستير بعنوان: "تقييم المشاريع المعمارية في المؤسسات الاكاديمية العراقية" في اختصاص التصميم الحضري بالجامعة التكنولوجية في بغداد بالعراق للباحثة: "سهى حسن عبد الله الدهوي" (1994)، تعريفا إجرائيا للتقييم بأنه فعالية الغرض منها تثمين وتقدير شيء ما وفق أسس وأهداف وضعت مسبقا مع بيان مدى تحقق تلك الأهداف فيه وبذلك يبرز معنى التقييم وأهمية وجود أسس ومعايير لإتمامه وفقها مع ضرورة تحقق الحكم. لذا فالتقييم هو عملية تشمل مراحل متعددة ولها هدف وأسلوب معين ويمكن تطبيقها في مجالات محددة وتجرى من قبل جهات محددة وتتطلب معايير وهناك مؤشرات لقياس كفاءتها وأدائها ولها مناهج وترافقها صعوبات (أحمد جاسم، 2018، ص85).

2.6. مفهوم الأداء:

أعتمد المفهوم بوصفه حلا لمشكلة تقييم مدى ملاءمة المنتج للتطبيق، وينطبق الحال على العمارة بوصفها منتج ذي بعد مادي يحمل قيم فكرية وتلبي حاجات اجتماعية ونفسية ومادية للمستخدم. فقد عرف

أداء المبنى على أنه مقياس لمقدار الإشباع والرضا الذي يوفره المبنى لشاغليه، واعتمدت التسمية نظرا لما يحققه المبنى من الغاية التصميمية المرجوة منه. حيث تتحقق الأدائية بتحقيق أربع متغيرات هي: الاقتصاد في فعل الأشياء بكلفة أقل، والكفاءة في فعل الأشياء بصورة صحيحة، والفاعلية في فعل الأشياء الصحيحة (وتعني درجة علاقة الناتج بالمتطلبات)، ومن العلاقة بين الفاعلية كقياس أو تقييم نوعي والفاعلية كإرضاء طلبات للمتغيرات، أي أنها كيفية تقييم ما إذا كان المنتج ملائما للتطبيق أم لا؟ (جعفر الخفاجي، وآخرون، 2011).

3.6. أنواع التقييم في العمارة: تنقسم إلى ثلاثة أنواع رئيسية باعتماد الموضوع المقيم وموقعه في مراحل عملية تطوير المشروع، نذكرها كما يلي:

أ- **التقييم أثناء عملية اتخاذ القرارات التصميمية:** ويتم من قبل المصمم لغرض اختيار البديل الأفضل في ناحية معينة لتطوير المشروع.

ب- **التقييم المعماري لتصاميم مقترحة تامة (ناتج العملية التصميمية):** ويقوم بهذا التقييم لجنة تحكيمية والتي قد تضم مدرسين واستشاريين من ذوي الخبرة ويتضمن هذا النوع تقييم المسابقات والمشاريع المعمارية الأخرى.

ت- **تقييم لتصاميم معمارية منفذة أو مستعملة خلال الإشغال:** ويقوم عادة بهذا التقييم فرق ولجان خاصة لتحديد مدى كفاءة الأبنية في الأداء أو احتياجاتها لبعض التحسينات والحلول.

4.6. معايير التقييم في العمارة:

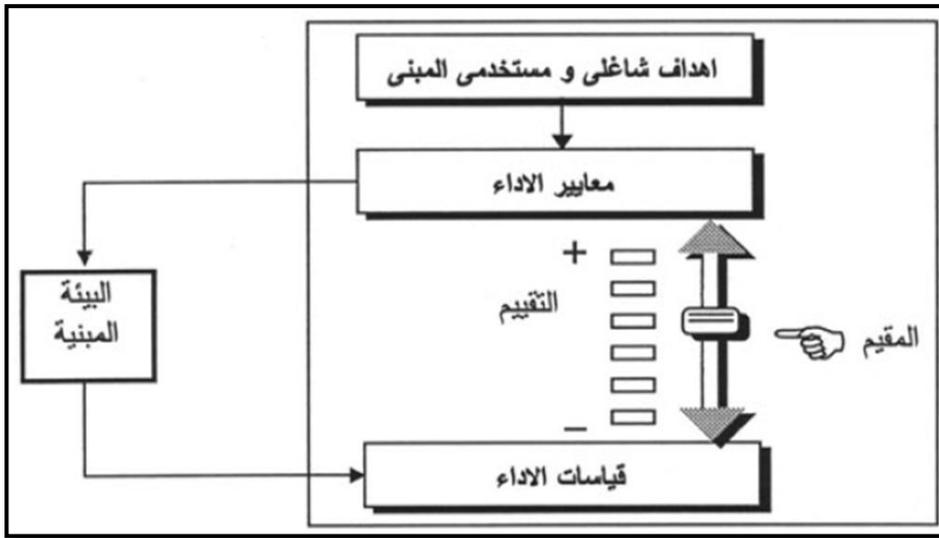
تتم عملية التقييم بوضع معايير مسبقة، وتختلف هذه المعايير في تسلسلها وأهميتها حسب عوامل متعددة تتعلق بالجهة المقيمة أو بموضوع التقييم (المشروع المعماري)، وحسب نوع التقييم المراد إجراؤه سواء أثناء التصميم أو بعد انتهاء عملية التصميم (تقييم المنتج) أو إذا كان تقييما لمشروع قائم (أثناء الإشغال) (أحمد جاسم، 2018، ص 85-86).

وتشمل معايير التقييم لمجالات متعددة ويعبر عنها بمعايير الأداء لهذه المجالات، وهي تمثل السمات والخصائص المتعلقة بموضوع تقييم أداء معين ضمن مستوى قيد البحث، ويرتبط تصنيف معايير الأداء بفلسفة تصنيف الأداء إلى عوامله الرئيسية، إذن تنسب هذه المعايير إلى العوامل المكونة للأداء كأن تكون معايير تقنية أو وظيفية أو سلوكية أو اقتصادية وغيرها ويمكن من خلالها تقييم الأداء من الجانب التقني أو الوظيفي أو السلوكي أو الاقتصادي وغيرها (جعفر الخفاجي، وآخرون، 2011)، ويمكن تصنيف أهم معايير الأداء على النحو التالي:

- **معايير الأداء التقني:** تعتبر من أهم المعايير الواجب توفرها في المبنى بسبب ارتباط ملاءمتها بمدى توفر تلك المعايير التي قد تصل إلى حد الإنذار بإشغال المبنى لخطورته من الناحية الإنشائية والأمنية.
- **معايير الأداء المجالي:** وترتبط بتحقيق المجالات والفضاءات للجانب الأدائي ومتطلبات المستخدم المتعلقة بالجوانب الفسيولوجية والسيكولوجية والاجتماعية والاقتصادية، وتتضمن هذه المهمة تصميم المجالات الخاصة مع كافة ملحقاتها وصولاً للفعالية المطلوبة، ومن ثم جمع المجالات ضمن علاقات توفر الحل الأمثل لطبيعة الفعاليات بصورة كلية وتوفير الخصوصية وربط الخارج مع الداخل، وكل هذه القرارات مرتبطة مع المساحة والحجم والسعة والأثاث والمعدات.
- **معايير الأداء الوظيفي:** تعتبر من المعايير المؤثرة على نجاح استخدام المبنى وكمؤشر على تلبية متطلبات شاغليه، إذ تعيق الحلول الوظيفية غير المناسبة من الأداء الوظيفي السليم لكثير من الفعاليات المناطة لفضاءات المبنى، وعموماً يوجه المعماري اهتماماً ملموساً لدراسة الأداء الوظيفي للمبنى بدراسة ملاءمة الفضاء للفعالية التي صمم من أجلها، كذلك يتطلب مبدأ توفير الوظيفة للمبنى دراسة خصوصيته وما يتطلبه من توفير الأمان والانفتاح وسيولة الحركة والاتصال ودراسة خصوصية الشاغلين ونوع المعدات المستخدمة ضمن فعاليتهم.
- **معايير الأداء البيئي:** وتتعلق بمعطيات راحة ورفاهية الإنسان البيئية، وتشمل الرفاهية الحرارية والصوتية والتهوية والإضاءة، وقياس مدى استجابة شاغلي المبنى لتلك المعطيات. وتتعلق كذلك بتأثير المبنى على محيطه وبيئته.
- **معايير الأداء السلوكي:** يعتبر هذا المعيار ناتجاً لموساً لتأثير المعايير التقنية والوظيفية المعتمدة في الحل التصميمي، وتتميز بأنها لا تماثل المعايير التقنية والوظيفية في الوضوح والقياس (التقييم) بسبب ارتباط هذه المعايير بالنواحي النفسية والاجتماعية متغيرة الظروف والأحكام، وحيث تكون المعايير التقنية والوظيفية مرتبطة بأصول فيزيائية ورياضية واضحة، فمعايير الأداء السلوكي تتداخل ارتباطاتها ومحدداتها بسلوك الإشغال للمبنى كإحساس بالأمان والشعور بالانتماء وغيرها من المفردات ذات التأثير الواضح على سلوكية الفرد.
- **معايير الأداء الاقتصادي:** تلعب المحددات الاقتصادية دوراً مهماً في مجال تصميم وتنفيذ المشاريع باعتماد أساليب تقنية وتنفيذية ذات جدوى اقتصادية أعلى خاصة في مجال المشاريع السكنية.
- **معايير الأداء الجمالي:** وتتمثل في القيم الجمالية المرتبطة بالقيم الحسية للتكوينات الشكلية مثل الخصائص الشكلية والتنظيمية للتكوينات كاللون والحجم والايقاع والتناسق والهيمنة.

- **معايير الأداء الرمزي:** وترتبط بما تعكسه التكوينات الشكلية من رموز والتي ينحصر فيها دور الشكل في ضبط إدراك المشاهد وإرشاده وتوجيه انتباهه للمضمون.
- **معايير الأداء التنفيذي:** وترتبط بمجموعة القيود والضوابط التي تحكم سير عمل ما، حيث تبين مدى تطابق التنفيذ الفعلي لأنشطة المشروع مع ما تم التخطيط له من أهداف، كذلك قياس الآثار الناتجة عن تنفيذ أنشطة المشروع على المجتمعات المستهدفة، وتحديد احتياجات الفئات المستهدفة قبل تنفيذ النشاط. ويتم هذا التقييم أثناء تنفيذ المشروع وفي مرحلة ما من عمره بهدف التأكد أن الأنشطة تنفذ بطريقة تؤدي إلى بلوغ الأهداف المرسومة.

شكل رقم 08: معايير الأداء للتقييم



المصدر: سلمانى، 2017، ص 63

5.6. تقييم أداء السكن:

ويقصد به التحقق من بلوغ أداء السكن إلى الدرجة المطلوبة وعلى كافة مستويات دراسة التقييم وصولاً إلى مدى تحقيق الأهداف، حيث يحتاج أي نظام إلى ضوابط يمكن من خلالها التأكد من درجة الإنجاز المطلوبة لذلك النظام وبيان مدى تحقق الأهداف التي من أجلها تأسس وتكامل ذلك النظام. وعملية التقييم واختبارها تعد عملية مكملة ومهمة في مراقبة أداء السكن ضمن مستوياته ووظائفه وبخصوصياته التي تتبع نوع البناء وطبيعة شاغليه، ووفق المعايير التي من خلالها يمكن الوصول إلى تقييم السكن المشغول بصيغ دقيقة. ولذلك يعد التقييم الأدائي السكني عاملاً مهماً للوصول إلى تحقيق الأهداف من خلال الضوابط لدرجة الإنجاز المطلوبة للنظام السكني.

6.6. مقارنة تقييم السكن ما بعد الاستغلال:

1.6.6. مفهوم تقييم ما بعد الإشغال (POE): تقييم ما بعد الإشغال هو عملية تقييم المباني والمنشآت بطريقة منهجية ومنظمة وبالغة الدقة في المرحلة التي تلي البناء وبعد أن يتم إشغالها فترة. ويعنى هذا المجال، تقييم ما بعد الإشغال، بشاغلي المنشآت العمرانية ومستعمليها لدراسة احتياجاتهم ومتطلباتهم. فهم بدورهم يزودوننا برؤيتهم الثاقبة في الآثار والعواقب الناتجة عن القرارات التصميمية القديمة، وكفاءة المبنى الناتج عن هذه القرارات. ويستفاد من هذه النتائج لتشكيل قاعدة فكرية متينة تساعد على بناء منشآت تتمتع بكفاءة أعلى في المستقبل (إبراهيم حقي، وآخرون، 2007، ص 20).

2.6.6. استعمالات وفوائد تقييم ما بعد الإشغال: بالاعتماد على الغايات التي تضعها الجهة المنظمة للعمل موضوع التقييم والإطار الزمني المحدد لها، يمكن حصر استعمالات وفوائد مجال تقييم ما بعد الإشغال في ثلاث مجموعات: قصيرة أو متوسطة أو طويلة المدى (إبراهيم حقي، وآخرون، 2007، ص 22).

- **الفوائد قصيرة المدى:** تهدف إلى تقديم الاستفادة الفورية من التقييم وذلك من خلال:

- تحديد المشاكل وحلولها في المنشآت.
- تطبيق كل التدابير والتسهيلات الممكنة التي تناسب المستعملين.
- الاستفادة إلى أقصى حد بالاستخدام الأوفق لكل عناصر المنشأة من خلال نتائج التقييم.
- تحسين موقف المستعملين تجاه المنشأة من خلال مشاركتهم الفعالة في عملية التقييم.
- فهم دلالات ونتائج التغييرات الطارئة على المنشأة كنتيجة لنقص التمويل.
- توفير المعلومات بالإضافة إلى تزويد المصمم بأقصى قدر من الفهم الواعي عن التصميم.
- توفير المعلومات والفهم الصحيح لتبعات التصاميم المنفذة.

- **الفوائد متوسطة المدى:** تهدف إلى صنع القرارات حول إعداد المنشآت ووظائفها وذلك من خلال:

- تحديد الإمكانيات الكامنة لقابلية المنشأة للتغيير من ناحية الشكل والنمو أو تحويلها إلى استعمالات أخرى.
- توفير واضح في التكلفة في أثناء عملية الإنشاء وطوال دورة الحياة للمنشأة.
- بيان مسؤوليات الملاك والمصممين حول أداء المنشأة.

- **الفوائد طويلة المدى:** تهدف إلى الاستفادة من نتائج عمليات التقييم في إعداد المنشآت الجديدة من خلال:

- تحسين أداء المنشآت القائمة على المدى الطويل.
- الإعداد الأوفق للتصميمات المستقبلية.
- توفير قاعدة معلومات مطورة وإرشادات عامة ومقاييس أدق للمنشآت موضوع التقييم.
- تحسين قياسات أداء من خلال تحديدها بشكل كمي.

3.6.6. عناصر أداء المبنى لعملية تقييم ما بعد الإشغال: يوجد ثلاث عناصر أساسية تتحكم في موضوع

مدى تلبية المنشآت العمرانية للأداء المطلوب منها من جهة والكيفية وطريقة إيجاد مداخل مائة لمعالجة

الأداء تدريجياً لتحسينه من جهة أخرى (إبراهيم حقي، وآخرون، 2007، ص 39-40)، وهي كما يلي:

- العناصر التقنية: وتشمل التأثيرات المعنية بالصحة والأمن والأمان لشاغلي المنشآت.
- العناصر الوظيفية: وتعنى بموضوعات القدرة على تحقيق الفاعلية والكفاءة للمنشآت.
- العناصر السلوكية: وتعنى بالجوانب النفسية والاجتماعية لشاغلي هذه المنشآت بقصد تحقيق رضا المستعملين والرفاهية العامة لهم.

شكل رقم 09: عناصر أداء المبنى لعملية تقييم ما بعد الإشغال



المصدر: إبراهيم حقي، وآخرون، 2007، ص 40

4.6.6. تقييم ما بعد الإشغال للسكن:

هو مفهوم متأصل في فهم وتحليل التطبيقات الاجتماعية المجالية ومدى مواءمة التصاميم مع احتياجات السكان. إذ تسمح تقنيات تقييم أداء الشغل بتحويل وتكييف البيئات المعمارية والعمرانية بما يتناسب والظروف المحيطة بها وكذا تكييفها مع الديناميكية الاجتماعية. فهو عملية تقييم المنشآت بطريقة منهجية منظمة ودقيقة في مرحلة ما بعد البناء بالفعل والإشغال، لمعرفة ودراسة احتياجات المستخدمين ومدى تلبية القرارات التصميمية لهذه الاحتياجات.

وعليه، فإن عمليات تقييم الأداء كفيلا أن تجيب على عدد من الأسئلة التي تخص مدى وظيفية الحيز المعماري والعمراني، والتدابير اللازمة لتحسن مردودها وكيفية بناء مساكن وأحياء أفضل في المستقبل. إذا

نستطيع القول إن مفهوم تقييم ما بعد الاستغلال هو تحليل مدى تلبية السكن والمرافق (الفراغ المصمم) للاحتياجات والقيم الإنسانية الواضحة وغير الواضحة لمستخدمي هذه المنشآت التي صممت من أجلهم، وتحديد السبل التي يمكن بها تصويب التصاميم.

5.6.6. مراحل وخطوات تقييم ما بعد الاستغلال:

أ. التخطيط لتقييم ما بعد الاستغلال.

ب. القيام بعملية التقييم ما بعد الإشغال.

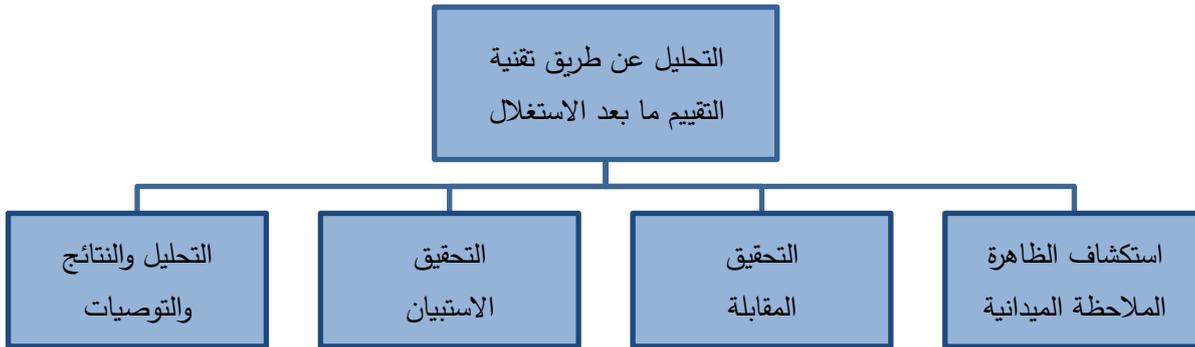
ت. تطبيق التقييم ما بعد الاستغلال.

ث. أساليب وطرق تقييم ما بعد الإشغال.

6.6.6. التقنيات المستعملة في تقييم ما بعد الاستغلال:

تتم باستعمال مشترك لأدوات التقييم المتمثلة في: (الملاحظة الميدانية، المقابلة، الاستبيان).

شكل رقم 10: التقنيات المستعملة في تقييم ما بعد الاستغلال



المصدر: إعداد الطالب، 2022

7- ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن:

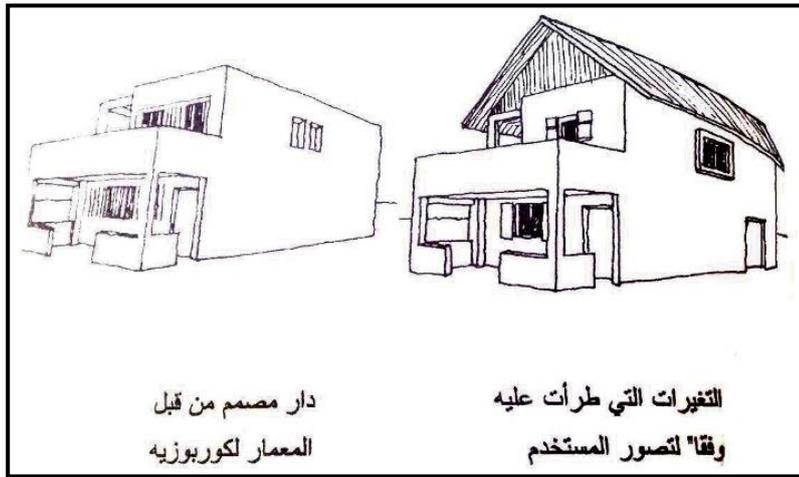
1.7. المفهوم: هي تطبيقات اجتماعية مجالية يسعى على إثرها الساكن لتكييف مجاله المعماري وحيزه العمراني مع خصوصياته، وهي سلوكيات قديمة جدا قدم المسكن حيث أنها تبرز سيطرة الإنسان وتكيف بيئته مع احتياجاته المتغيرة في الزمان والمكان، حيث يحاول الساكن تكييف محل سكنه مع متطلباته، وأحيانا لاستعراض وضعية اجتماعية ومادية من خلال استخدام مواد ذات جودة عالية وعناصر ذات دلالات جمالية على الواجهة. وهي كذلك تحولات من نتاج السلوكيات السكنية (المعمارية) والاجتماعية الثقافية والأمنية للمستخدم، كما يمكن تعريفها بأنها إجراء تعديل المسكن لجعله أكثر خصوصية وملاءمة لمتطلبات واحتياجات قاطنيه، كما أنها توفر في الحقيقة معلومات إضافية عن الاستخدام السكني وعن العلاقة بين الداخل والخارج.

2.7. أهم أسباب التغييرات على السكن: وتتمثل في: (التوسعات المعمارية، الخصوصية والحرمة، انعدام الحس الحضري). حيث يرجع السبب في إجراء التغييرات والتعديلات على المسكن بعد استلامه إلى الرغبة في زيادة الانتفاع به ومعالجة أوجه النقص، سواء في عدد الغرف أو المرافق أو جماليات المبنى حتى يلبي احتياجات الأسرة ويحقق آمالها في مقر تقضي فيه معظم وقتها. وكلما قلت نسبة التعديلات أو تأخرت بعض الوقت كلما كان ذلك دليلاً على نجاح المشروع وحسن إنجازه والعكس كلما تمت تعديلات كبيرة وكانت هذه التعديلات في بدلية استلام المسكن كلما دل ذلك على قصور المشروع وعيوبه وعدم ملامته.

كما تعتبر التغييرات على المسكن وإعادة تنظيم فضاءاته شكل من أشكال المقاومة وعدم تقبل الساكن له بحالته الأولى أو عدم تأقلمه معه، وذلك ما يؤدي إلى الدخول في أزمة تملك المجال، وهي تشير إلى عدم التوازن بين الفضاء المبنى والمعاش فيه (بوحسون، بوزيد، 2015، ص 281).

3.7. أهم أنماط التغييرات: تتمثل فيما يلي: التغيير، الإضافة، التقليل، الاستحواذ.

شكل رقم 11: نموذج لتغييرات محدثة على مسكن



المصدر: سلمان، 2017، ص 73

8- عرض لتجارب ناجحة في تصميم السكن:

نستعرض فيما يلي عدد من المشاريع السكنية التي تعتبر تجارب ناجحة في تصميم السكن وكل منها ينظر للسكن الملائم حسب حاجته البيئية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية:

1.8. المشروع الأول: قرية القرنه الجديده.

○ المصمم: حسن فتحي.

○ موقع المشروع: غرب مدينة الأقصر بجمهورية مصر العربية.

يعد مشروع قرية القرنه الجديده من أبرز أعمال المعماري حسن فتحي الذي يعتبر من رواد العمارة البيئية والاجتماعية، حيث سعى من خلال هذا المشروع لتقديم نموذج معماري مبتكر لحل أزمة الإسكان الريفي في مصر، ويعتبر أكثر مشاريع فتحي شهرة بسبب كتاب "عمارة الفقراء" والذي يشرح فيه نظريته في التصميم واستراتيجية تنفيذ القرية والتي بني جزء منها بين عامي 1945 و1948. أطلق المشروع كجزء من مبادرة هيئة الآثار المصرية لإعادة توطين مجتمع المنقبين عن الآثار الذين كانوا يقيمون في منطقة المقابر الملكية بالأقصر، وكانت الفكرة الأساسية تتمثل في تقديم حل غير مكلف وبيئي لمشكلة الإسكان الريفي، حيث تم تكليف حسن فتحي بتصميم وتنفيذ هذا المشروع الطموح، والذي نجح في تطبيق أفكاره المعمارية المبدعة والتي كانت قد بدأها في المنصورية على نطاق أوسع. لكن المشروع واجه منذ بدايته العديد من الصعوبات والتحديات، بما في ذلك رفض الأهالي الانتقال للقرية الجديدة بسبب رضاهم عن مستوى معيشتهم ورغبتهم في الاستمرار في التنقيب غير المشروع عن الآثار، كما تباطأت الجهات الحكومية في توفير الموارد اللازمة، مما أدى إلى تنفيذ جزئي للخطة الأساسية، حيث كان من المخطط أن تستوعب القرية حوالي 9000 عائلة، إلا أن المشروع المنفذ استوعب حوالي 130 عائلة فقط وغطى خمس المساحة الأصلية (سراج الدين، 2009، ص 67-68).

كانت رؤية فتحي تهدف إلى إنشاء قرية نموذجية لمشاريع التنمية الإسكانية، فتميزت قرية القرنه الجديده بتصميمها المعماري الفريد الذي انعكس في دمج العمارة التقليدية مع الاحتياجات العصرية للسكان والتقنيات البيئية الحديثة، حيث كان حسن فتحي يؤمن بأن العمارة يجب أن تعكس احتياجات وتطلعات السكان المحليين، ولذلك اتخذ خطوة غير مسبوقه بتصميم كل منزل على حدة، فبدلاً من استخدام عدد محدود من النماذج الموحدة للمساكن، قام بتصميم كل منزل بشكل فريد مراعي الخصائص الفردية لكل أسرة، سعياً منه لجعل القرية أكثر إنسانية وتفرداً، مما جعل تصميمها يختلف عن التصاميم المعمارية النمطية التي تقتصر إلى الإبداع والتفرد. في كتابه "عمارة الفقراء"، يوضح فتحي فلسفته بأن المنازل يجب أن تكون انعكاساً لأحلام وتطلعات ساكنيها، وأن التنوع في التصميم يعكس التنوع البشري الطبيعي، حيث قال: «في الطبيعة لا يوجد رجلان متشابهان تماماً، حتى لو كانا توأماً متطابقين في الشكل الخارجي فلكل أحلامه الخاصة به، وبما أن تصميم المنزل يعكس الأحلام الخاصة بكل فرد لذا فإننا لا نجد في القرى التي يبنها سكانها منزلين متطابقين، وقد نمت هذه الاختلافات بصورة طبيعية عبر القرون منذ أن قام الناس بتصميم وبناء مساكنهم، ولكن عندما يواجه المعماري

مهمة تصميم ألف منزل في نفس الوقت، وبدلاً من معرفة أحلام من سيسكنون هذه المنازل، فهو يقوم بتصميم منزل واحد ويضع على يمينه ثلاثة أصفار، وهو بذلك نفسه يحرم من الإبداع ويحرم البشرية من طبيعتها المنقردة، فالمعماري في هذه الحالة كالرسام المكلف بعمل ألف لوحة، ولكنه يقوم بعمل واحدة وصنع تسعمائة وتسع وتسعين نسخة منها، ومع ذلك فهو لديه القدرة على معرفة أحلام كل أسرة وذلك بالنظر إلى حجمها، وحالتها المادية والاجتماعية والمهن التي يعمل بها أفرادها، وأخيراً إلى رغبات وطموحات هؤلاء الأفراد، وبما أنه لا يستطيع التفكير في احتياجات ألف شخص في نفس الوقت، فمن المنطقي أن يبدأ بالعمل مع شريحة صغيرة من الأسر للوصول إلى التصميم المناسب لكل منها، فإذا كان يعمل وفقاً لمجموعة تضم عشرين أو ثلاثين أسرة يمكنه تحقيق التنوع المرغوب للمساكن» (فتحي، 1973).

بدأ بناء القرية بالميدان المركزي الكبير، ثم تلتها المباني العامة مثل المسجد الذي تم بناؤه بأفضل الطرق الممكنة وقاعة عرض المصنوعات الحرفية والخان ومسرح ومدرسة، حيث كان من المخطط أن تساهم القرية في دعم الاقتصاد المحلي من خلال الصناعات الحرفية، إلا أن السكان لم يقبلوا على المشاركة في هذه الأنشطة بشكل كاف، مفضلين الاعتماد على الزراعة والخدمات المرتبطة بالسياحة المربحة في الأقصر، لذا تم بناء حوانيت تجارية صغيرة في المباني التي تشكل الطريق الرئيسي لغرب الأقصر. كما سعى فتحي إلى تحسين الظروف المعيشية للسكان من خلال تصميم المنازل بمرونة لتلبية الاحتياجات الناشئة للسكان ولتوفير بيئة صحية ومستدامة، أخذاً في الاعتبار عادة السكان المحليين تربية بعض الحيوانات خاصة الداجنة منها بالقرب منهم وانعكاسه الاقتصادي عليهم، حيث قام بتخصيص مساحة للحيوانات في مستوى الأرض وعزل غرف النوم في مستوى أعلى، مما ساهم في تقليل المشاكل الصحية الناجمة عن التعايش المشترك بين الإنسان والحيوان، هذا التصميم عكس فهم فتحي العميق للتقاليد الريفية واحتياجات الأسر المصرية الريفية الفقيرة، وقد أظهرت مرونة عمارة الطين قدرة التصميم المعماري على التكيف مع النمو الاقتصادي للسكان (سراج الدين، 2009، ص 68-69).

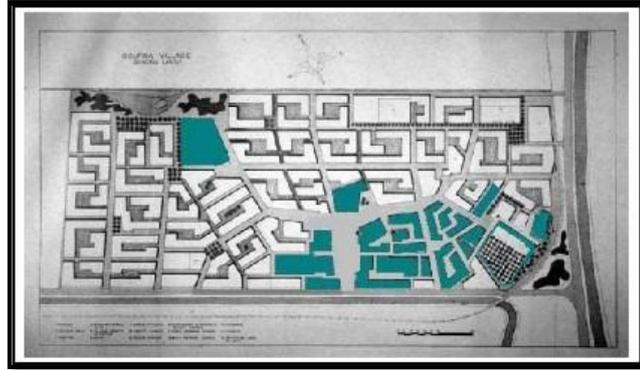
إجمالاً، على الرغم من المعوقات الكبيرة التي واجهها المشروع، تعتبر قرية القرنة الجديدة رمزاً للإبداع المعماري لحسن فتحي ورؤيته العميقة في تصميم مجتمعات سكنية مستدامة، حيث نجح في تقديم نموذج معماري مبتكر يتماشى مع البيئة المحلية ويلبي احتياجات السكان ويعزز النمو الاقتصادي. ويعكس المشروع تجربة فريدة في تقديم حلول إسكانية مستدامة ومتكاملة تراعي الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية لسكان الريف في مصر، ويقدم دروساً قيمة في كيفية دمج العمارة البيئية مع الاحتياجات المحلية لتحقيق تنمية مستدامة.

صورة رقم 07: المنازل المطلة على الميدان الرئيسي بقرية القرنة الجديدة



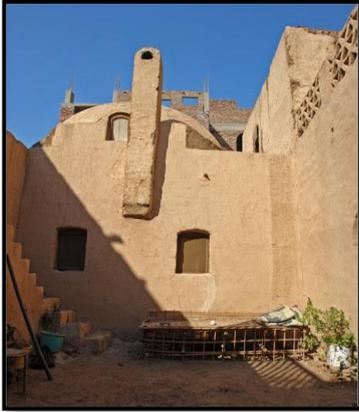
المصدر: فتحي، 1973

شكل رقم 12: المخطط الكامل لقرية القرنة الجديدة وتظهر عليه - باللون الأخضر - المنطقة التي تم بناؤها من القرية



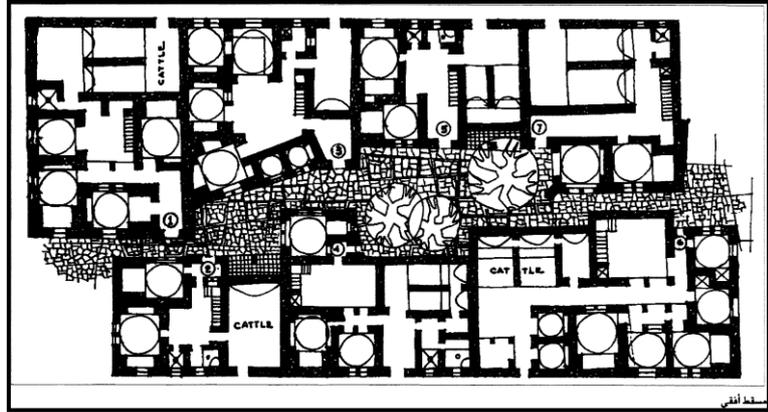
المصدر: ستيل، 1997، ص 64

صورة رقم 08: فناء منزل بقرية القرنة الجديدة



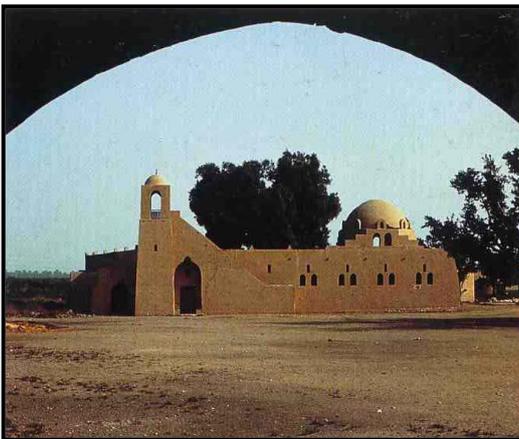
المصدر: فتحي، 1973

شكل رقم 13: مخطط لبعض المنازل بقرية القرنة الجديدة



المصدر: سراج الدين، 2009، ص 71

صورة رقم 10: مسجد قرية القرنة الجديدة



المصدر: ستيل، 1997، ص 72

صورة رقم 09: مسرح قرية القرنة الجديدة



المصدر: فتحي، 1973

2.8. المشروع الثاني: مساكن كوينتا مونروي (Quinta Monroy Housing).

○ المصمم: أليخاندرو أرافينا - أليمنتال (Alejandro Aravena - Elemental).

○ موقع المشروع: مدينة سنتياجو بجمهورية تشيلي.

مساكن كوينتا مونروي، تم الانتهاء من تنفيذها وتسليمها للسكان سنة 2004، هذا المشروع الإسكاني الاجتماعي حصد عدد كبير من الجوائز العالمية، كما حصل مصممه ممثلاً في المهندس المعماري التشيلي الشهير "أليخاندرو أرافينا - Alejandro Aravena" مؤسس مكتب العمارة المعروف باسم "أليمنتال - Elemental"، على أكبر جائزة معمارية عالمية والتمثلة في "Pritzker Prize" سنة 2016 تقديراً لأعماله وتوجهاته الاجتماعية والاقتصادية ومساعدة الفئات الفقيرة في رفع مستوى معيشتهم. التصميم يهدف إلى معالجة مشكلة تدني قيمة المساكن الاجتماعية مع مرور الزمن نظراً للسياسة المتبعة في تشيلي والتي تهدف إلى توفير مساكن اجتماعية في أماكن بعيدة عن مركز المدينة والعمل والخدمات. ويعالج المصمم هذه المشكلة بمساندة السكان حتى يصبح للمسكن قيمة استثمارية يستفيد منها سكان هذه المساكن الاجتماعية ويسمح التصميم بتطوير المسكن على مراحل حسب حاجة السكان.

كان الهدف الأول لتصميم وحدات المشروع السكنية هو تطوير معايير تصميمية تؤدي إلى زيادة قيمة المساكن مع مرور الزمن حتى لو كانت هذه المساكن مساكن اجتماعية، كما كان الهدف أن يسمح المسكن للأسرة الواحدة بأن تنمو وذلك من خلال بناء هيكل إنشائي يمكن أن يتوسع المسكن فيه ليواكب نمو الأسرة. على أن يتم بناء نصف المساحة من قبل الدولة والنصف الآخر من قبل السكان.

تم تنفيذ الدفعة الأولى من المساكن في غضون ستة أشهر بينما استغرق الحي ست سنوات ليتم تطويره وتوسعته من قبل السكان. تتكون كتلة البناء الواحدة من مسكنين فوق بعضهما، بحيث يتوسع فيها المسكن في الطابق الأرضي من 36 إلى 70 م² بما في ذلك حديقة أمامية، أما المسكن الذي يعلوه فيتكون من طابقين ويتوسع من 25 إلى 72 م². خصص لبناء الوحدة السكنية الواحدة ما يعادل 7500 دولار أمريكي، بينما كان هذا المبلغ يسمح ببناء وحدة سكنية بمساحة 35 م² في موقع خارج المدينة، وقام بعض السكان ببيع مساكنهم بعد أن قاموا بتطويرها، وبلغ سعر المسكن آنذاك 40 ألف دولار أمريكي وهذا يعني نمو في قيمته بنسبة 300 % (عبد الله أبا الخيل، 2017، ص 6-11).

صورة رقم 11: مساكن كوينتا مونوروي



المصدر: عبد الله أبا الخيل، 2017، ص 6-11م

3.8. المشروع الثالث: مجمع سابك السكني - تلال الوصيل.

- صاحب المشروع: الشركة السعودية للصناعات الأساسية "سابك (SABIC)" (تنشط في مجال البتروكيماويات والكيماويات المتنوعة).
- منفذ المشروع: شركة جوانو وبراسكفديس (السعودية).
- موقع المشروع: مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

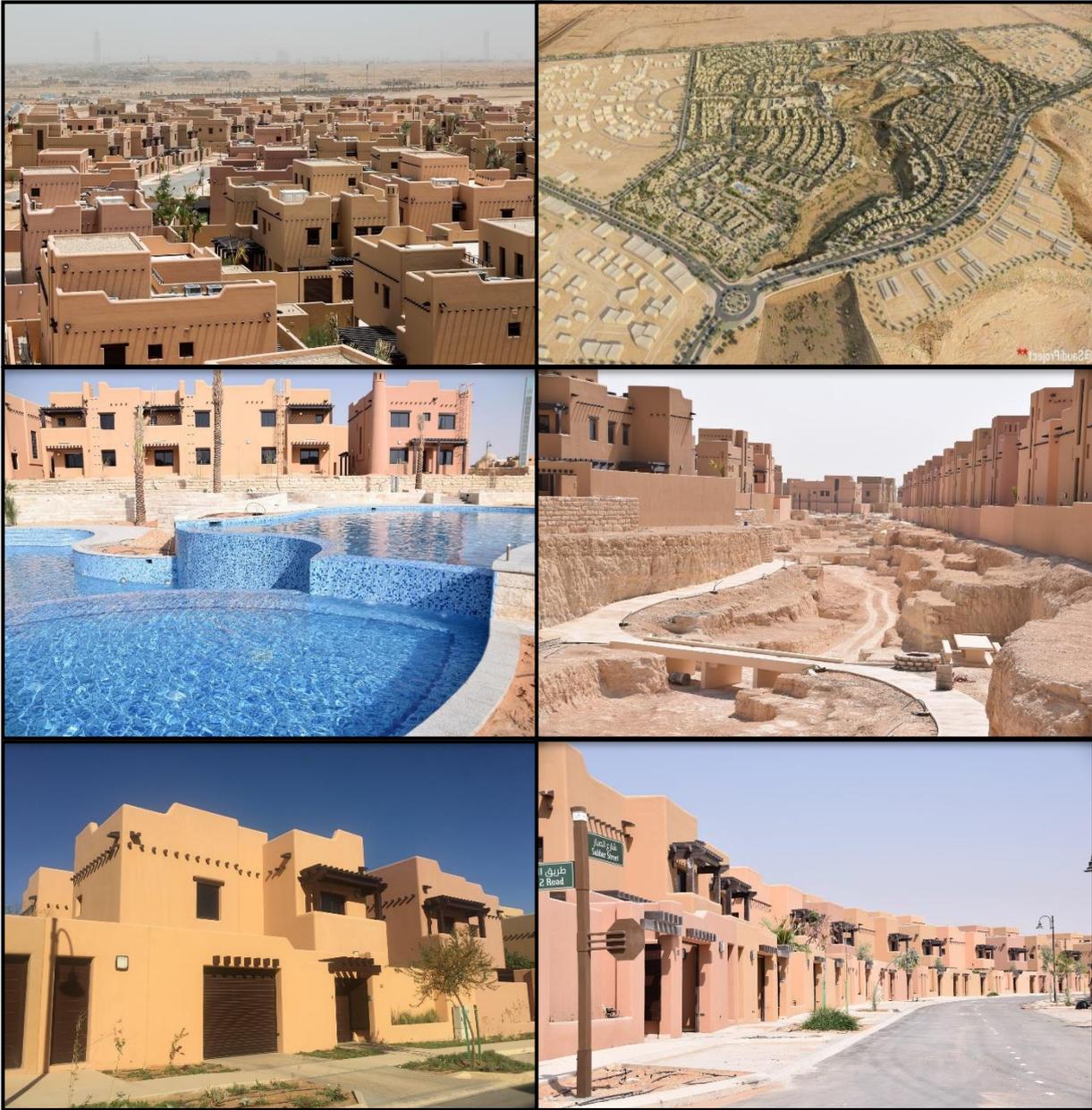
هو مجمع سكني يسمى "تلال الوصيل" أنشأته شركة سابك لموظفيها، يقع في الشمال الغربي لمدينة الرياض، شرع في إنجازه سنة 2014 ودخل حيز الاستغلال سنة 2018. ويتكون المجمع السكني من 1209 وحدة سكنية تم تصميمها بناء على أعلى المعايير، إلى جانب عدة مرافق حيوية وخدمية تم تهيئتها لتوفر تجربة سكن مريحة، وأسلوب حياة عصري لسكان المجمع من موظفي الشركة، وتشمل هذه المرافق مركزا تجاريا ومساجد ومركزين ترفيهيين للرجال والنساء وملاعب ونواد رياضية ومدارس وعيادة طبية وحدائق ومساحات للنزهة وممرات للمشاة، بالإضافة إلى إعادة تأهيل جزء من روافد وادي حنيفة الواقع داخل المجمع والذي يوفر مشهدا طبيعيا مميذا (صحيفة أملاك العقارية، 2018).

ويعد هذا المشروع جزءا من خطة (سابك) التي تهدف إلى بناء وحدات سكنية لموظفيها، وذلك في إطار حرصها على تهيئة البيئة المستقرة للموظفين وتلبية احتياجاتهم من خلال مشاريع عالمية المعايير، كما تعكس كفاءة تنفيذ مشاريعها وتجربتها المميزة في مجال إنشاء الوحدات السكنية وبرامج التمليك، بما ينسجم مع رؤية المملكة التي تتبنى أكبر عملية تطوير شامل في مجال الإسكان. وقد طبقت (سابك) في هذا المجمع السكني نموذجا لإدارة المشاريع يعكس جودة التنفيذ في مختلف المراحل، الذي تميز باستخدام مواد (سابك) ذات الكفاءة العالية في مرحلة البناء والتشييد، كما حاز هذا المشروع على شهادة ليد (LEED) الفضية للمنازل من منظمة المباني الخضراء الأمريكية كأكبر مشروع سكني في الشرق الأوسط يحصل على هذه الشهادة. ويستمد النمط المعماري للمجمع حلته من الطراز النجدي التقليدي والذي يعد سمة في العمارة السعودية، كما تم استغلال طبيعة أرضية المشروع وتضاريسها لخلق مساحات مفتوحة ومنتفخ لسكان المجمع وزواره، حيث يمثل المجمع بيئة متوازنة ومستدامة للموظف وأفراد عائلته، بتصميم عمراي حديث وتقنيات لترشيد الاستهلاك للطاقة والمياه بنسب تصل إلى 30 % أقل مما تستهلكه المباني التقليدية حيث أن جميع المباني نفذ لها نظام للعزل الحراري بطريقة تغليف المبنى المتطورة (صحيفة سبق الإلكترونية، 2018).

ويهدف هذا المجمع السكني كذلك إلى إنشاء بيئة سكنية متكاملة تحترم العادات والتقاليد في المجتمع السعودي وتلبي كافة احتياجاته، كما يهدف إلى توفير عناصر جمالية لتلبية متطلبات الحياة بمختلف جوانبها

ومظاهرها. وجاء معبرا في سياق شكله العام عن مكونات "واحة هادئة" وسط مدينة مكتظة، واعتمد على محاكاة التراث والتقاليد بأسلوب كلاسيكي معاصر، كما تميز بتنظيم الفضاء الخارجي والداخلي من خلال دمج المساحات الداخلية والخارجية. حيث إن تصميم المجمع درس بعناية لتلبية مطالب واحتياجات ساكنيه حيث روعي في التصميم الداخلي تلبية كافة احتياجات الأسرة من خلال الفضاءات وعلاقتها ببعضها، كما روعي في التصميم الداخلي تحقيق الفخامة الأناقة والبساطة بأقل التكاليف، كما تميزت الفضاءات الخارجية بتوفير مساحات ومسطحات خضراء مظلمة وأماكن للجلوس.

صورة رقم 12: مجمع سابك السكني - تلال الوصيل



المصدر: صحيفة أملاك العقارية، 2018

4.8. خلاصة عرض الأمثلة:

- من خلال عرض هذه التجارب السكنية الثلاثة التي تعتبر ناجحة في تصميم السكن نظير ما حازت عليه من شهرة وجوائز وشهادات عالمية في الميدان، يمكن استخلاص ما يلي:
- العمارة يجب أن تعكس احتياجات وتطلعات السكان المحليين، وذلك من خلال دمج العمارة التقليدية والبيئية مع الاحتياجات العصرية للسكان والتقنيات البيئية الحديثة لتحقيق تنمية مستدامة.
 - تقديم حلول إسكانية مستدامة ومتكاملة تراعي الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للسكان، من خلال تصميم نماذج معمارية مبتكرة تتماشى مع البيئة المحلية وتلبي احتياجات السكان وتعزز النمو الاقتصادي.
 - الابتعاد عن التصاميم المعمارية السكنية النمطية التي تنفرد إلى الإبداع والتفرد، من خلال التنوع في تصميم المساكن، مراعاة للخصائص الفردية لكل أسرة، وانعكاسا للتنوع البشري الطبيعي.
 - إضفاء قيمة استثمارية على المساكن الاجتماعية من خلال تصميمها بطريقة تتيح تطويرها تدريجيا وفقا لاحتياجات السكان.
 - تطوير معايير تصميمية تؤدي إلى زيادة قيمة المساكن مع مرور الزمن، من خلال بناء هيكل إنشائي يسمح بتوسع المسكن لمواكبة نمو الأسرة.
 - تصميم البيئة السكنية يجب أن يحترم العادات والتقاليد المحلية ويلبي كافة احتياجات المجتمع.
 - الاعتماد على محاكاة التراث والتقاليد بأسلوب كلاسيكي معاصر في تصميم السكن.
 - يجب خلق تناغم بين الفضاء الخارجي والداخلي عبر دمج المساحات في تخطيط السكن.
 - العمل على تصميم مساكن تلبي كافة احتياجات الأسرة بتكلفة منخفضة.
 - توفير مساحات خضراء مظلة وأماكن للجلوس في الفضاءات الخارجية.

خلاصة:

تطرقنا في هذا الفصل إلى أهم المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالسكن والسياسة السكنية في الجزائر، وخصائص المدن الصحراوية وتقييم السكن وذلك من أجل تسهيل فهم الموضوع وتحديد مساره، وضبط العناصر المرتبطة بالبحث، ما سمح لنا من تكوين قاعدة نثر من خلالها بالقيام بالدراسة التطبيقية والخوض في المشكلة المطروحة وتحليلها وتفسيرها، كما قدمنا عرض لبعض التجارب الناجحة في تصميم السكن قصد تكوين تصورات على كيفية التفكير في المعالجة الفعالة وتجسيدها على أرض الواقع.

الفصل الثاني

مدينة الوادي والسكن الترقوي المدعم

مقدمة:

بعد أن أحطنا علما بالجانب النظري لموضوع الدراسة وإلقاء الضوء على مختلف المفاهيم المتعلقة به والتي تمكننا من تصور منهاج للغوص في الظاهرة المرصودة على أرض الواقع، سنتعرض في هذا الفصل للجانب التطبيقي المتعلق بدراسة وتحليل عام لمدينة الوادي ومجموعة الخصائص المميزة لها والمتحكمة في عمرانها وسكنها، لإن دراسة أي إقليم يتطلب في المقام الأول التطرق إلى مجموعة من الخصائص العامة التي تتعلق به وذلك لفهم مدى العلاقة التي تربطه بالظاهرة المدروسة.

ومن بين النقاط التي يتوجب علينا الخوض فيها هي الجوانب الطبيعية والتاريخية والعمرانية والسكنية، وسنحاول في هذا الفصل الوقوف على أهم معطياتها وخصائصها بالوصف والتحليل والتي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع البحث. وعليه وتكيفا مع الإشكالية والفرضيات المطروحة فإننا سنخوض في موقع ومعطيات عامة ونبذة تاريخية عن ظهور وتطور المدينة، ثم في الطابع المحلي والتنظيم المجالي للعمران والعمارة بالمنطقة وحالة الأحياء السكنية بها، ونختم بوضعية السكن والسكن الترقوي المدعم وتجسيده بمدينة الوادي. وهو ما يمكننا مباشرة الدراسة التفصيلية لحالة الدراسة وتقييمها.

1- موقع ومعطيات عامة ونبذة تاريخية عن ظهور وتطور مدينة الوادي:

1.1. تقديم المدينة: مدينة الوادي هي أكبر تجمع سكاني في ولاية الوادي أو كما تعرف بولاية وادي سوف وهي عاصمتها، والواقعة في أقصى شمال الجنوب الشرقي للجزائر على الحدود مع الجمهورية التونسية، إذ تتميز بطابعها المعماري المتمثل في القباب حتى أطلق عليها "مدينة ألف قبة وقبة" من طرف المستكشفة والكاتبة السويسرية "إيزابيل إيبهرارت" في حدود سنة 1900 وأطلقت عليها وصف "الوادي بلد النور بحر من الرمال، وتعرف أيضا بعاصمة الرمال الذهبية. بعد استقلال البلاد سنة 1962 كانت المدينة مقر لبلدية تابعة لولاية الواحات ورقلة حتى سنة 1974 حيث أصبحت مقر لدائرة تابعة لولاية بسكرة ثم ترقّت تبعاً للتقسيم الإداري للبلاد سنة 1984 إلى مقر ولاية تحمل الرقم 39.

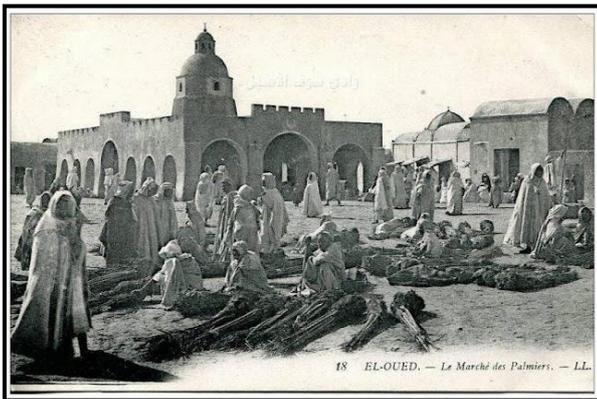
2.1. لمحة تاريخية: منطقة سوف التاريخية هي تلك المنطقة الموعلة في عمق العرق الشرقي الكبير الممتد من الشطوط الواقعة جنوب جبال الأوراس شمالا خاصة شط ملغيغ إلى حواف الطاسيلي ناغر جنوبا وهي كل الإقليم المحصور بين بلاد الجريد التونسية وإقليم نفزاوة وطرابلس شرقا وبلاد ريغ ووارجلان غربا (حسونة، 2015، ص 123).

صورة رقم 13: مدينة الوادي قديما



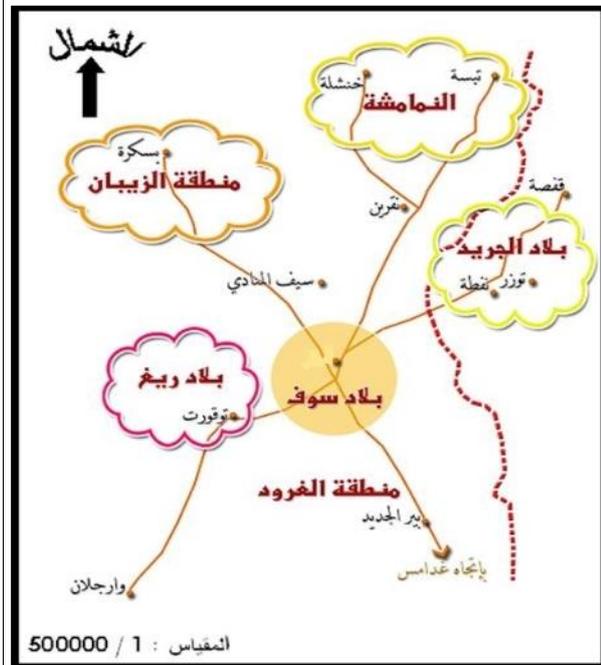
المصدر: مجلة وادي سوف، 2018

صورة رقم 14: سوق مدينة الوادي قديما



المصدر: مجلة وادي سوف، 2018

خريطة رقم 01: إقليم منطقة سوف التاريخية



المصدر: حسونة، 2015، ص 124

ويرجع تاريخ استيطان منطقة سوف إلى عدة أحقاب زمنية كما هو الحال بالنسبة لباقي الصحراء الجزائرية والتي كانت مسكونة في عدة مناطق، ويمكننا ملاحظة ذلك عبر الآثار التي تم اكتشافها (أصداف أشجار متحجرة، بيض نعام، الصوان ...). وحسب الكاتب الإغريقي (هيرودوت) فإن أول سكان المنطقة كان الليبيون الأثيوبيون، كما ذكر ابن خلدون أن معظم سكان المنطقة كانوا من قبائل الزناتة البربر الرحل والشبه الرحل ماعدا بعض القرى مثل (الزقم وقمار والوادي) التي كانت مسكونة من طرف البربر شبه الرحل.

وعند مجيء العرب فإن أولى القبائل التي استوطنت المنطقة هي قبائل عدوان التي ترجع في الأصل إلى عرب اليمن، لكن المنطقة لم تعرف التطور إلا بعد الفتوحات الإسلامية في القرن 11 تحت قيادة حسان بن النعمان، حيث وصل إلى المنطقة عدة قبائل أخرى نذكر منها بنو هلال الذين حلوا بها في حوالي سنة 1051م. لقد سجل وصول المسلمين إلى المنطقة بروز قبيلتين هما "الطرود والعدوانيين" الذين سيطروا على الجهة إلى غاية مجيء الاستعمار الفرنسي وذلك سنة 1872، ومن ثم بدأت الحركات التحريرية ضد المستعمر بحيث ظهر الشيخ المقراني وعبد العزيز بن حداد ثم تبعته مقاومة بشوشة وتواصلت هذه الانتفاضات إلى غاية 1917، أين أعلن الهاشمي بن إبراهيم شيخ الزاوية القادرية الحرب ضد المستعمر.

بعد ذلك انطلقت منذ الأربعينات مشاركة منطقة سوف في الحركة الوطنية التي سبقت اندلاع ثورة أول نوفمبر 1954 مع ظهور جمعية العلماء المسلمين وحزب الشعب الجزائري، حيث شارك المشايخ (بن مبروك، أدامو، الفقيه، والعبيدي) بفاعلية في التحضير لحرب التحرير الوطني. كما تجدر الإشارة إلى الدور الذي لعبته المنطقة في تشكيل العمق اللوجستي للثورة، لا سيما التزويد بالأسلحة التي سمحت باندلاع حرب التحرير والتي مرت بوادي سوف إلى مختلف مناطق البلاد، واستمر عبور السلاح المخصص لجيش التحرير الوطني طوال حرب التحرير. وعرف مشاركة المنطقة في الثورة عدة معارك ضارية وعنيفة مع قوات المستعمر مثل معارك الدبيديبي وهود شيكه، إلى غاية تحقيق الاستقلال (ولاية الوادي، 2022، ص 02).

أصل تسمية وادي سوف: تعددت الروايات حول تسمية وادي سوف، فقول إن سوف هي نسبة لرجل صالح سكنها قديما يدعى (ذا سوف)، وقيل أيضا أن سوف نسبة إلى لباس سكانها قديما (الصوف) ثم مع التقدم أصبحت سوف، أما التسمية الأقرب إلى الواقع فهي نسبة إلى الكتبان الرملية المنتشرة في هذه المنطقة والتي تسمى بلغة السكان إلى اليوم "السيوف" وأصلها كلمة سيف أي "السيف القاطع" وأطلقت على الكتبان الرملية ذات القمم الحادة الشبيهة بالسيف فأصبح يقال للمنطقة سوف. أما الوادي فهي نسبة إلى وادي الجردانية الذي كان يجري قبل عدة قرون ثم نضب ماؤه وجف ولا زالت بعض مجاريه موجودة إلى غاية الآن (قادري، احمد، 2015، ص 36).

3.1. الموقع الجغرافي: تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي من البلاد، وهي تنتمي للعرق الشرقي الكبير، وتعتبر الولاية البوابة الأولى للصحراء الجزائرية، وتتموضع بين خطي عرض 31° - 34° شمالا وبين خطي طول 6° - 8° شرقا، وتبعد عن العاصمة بـ 630 كم، وهي تتربع على مساحة تقدر بحوالي 35752.00 كم² (أي بنسبة 1.50% من مساحة التراب الوطني)، وتتضمن شبكة الطرق بالولاية أربعة محاور مهمة تتمثل في الطرق الوطنية (RN) أرقام 16 و 48 و 121 و 123. أما حدودها فهي كما يلي:

- من الشمال: ولايات تبسة وخنشلة وبسكرة.

- من الجنوب: ولاية ورقلة.

- من الغرب: ولايتي المغير وتقرت.

- من الشرق: الجمهورية التونسية (حدود برية على مسافة 260 كلم).

وتضم الولاية 10 دوائر و 22 بلدية، وتعتبر مدينة الوادي مقر الولاية وإحدى بلدياتها، وتقع على تقاطع محور الطريق الوطني (RN) رقم 48 والمؤدي من الجهة الشمالية إلى ولاية بسكرة ومن الجهة الجنوبية إلى بلدية الوادي مع الطريق الوطني (RN) رقم 16 والمؤدي من الجهة الشمالية الشرقية إلى ولاية تبسة ومن الجهة الغربية إلى ولاية تقرت. يمتد النسيج العمراني للمدينة على شكل طولي ومن الشمال إلى الجنوب وعلى شكل جزئين، جزء شرقي وآخر غربي يفصل بينهما الطريق البلدي (CC) رقم 210 والمؤدي جنوبا إلى بلدية البيضاء.

خريطة رقم 02: موقع ولاية الوادي

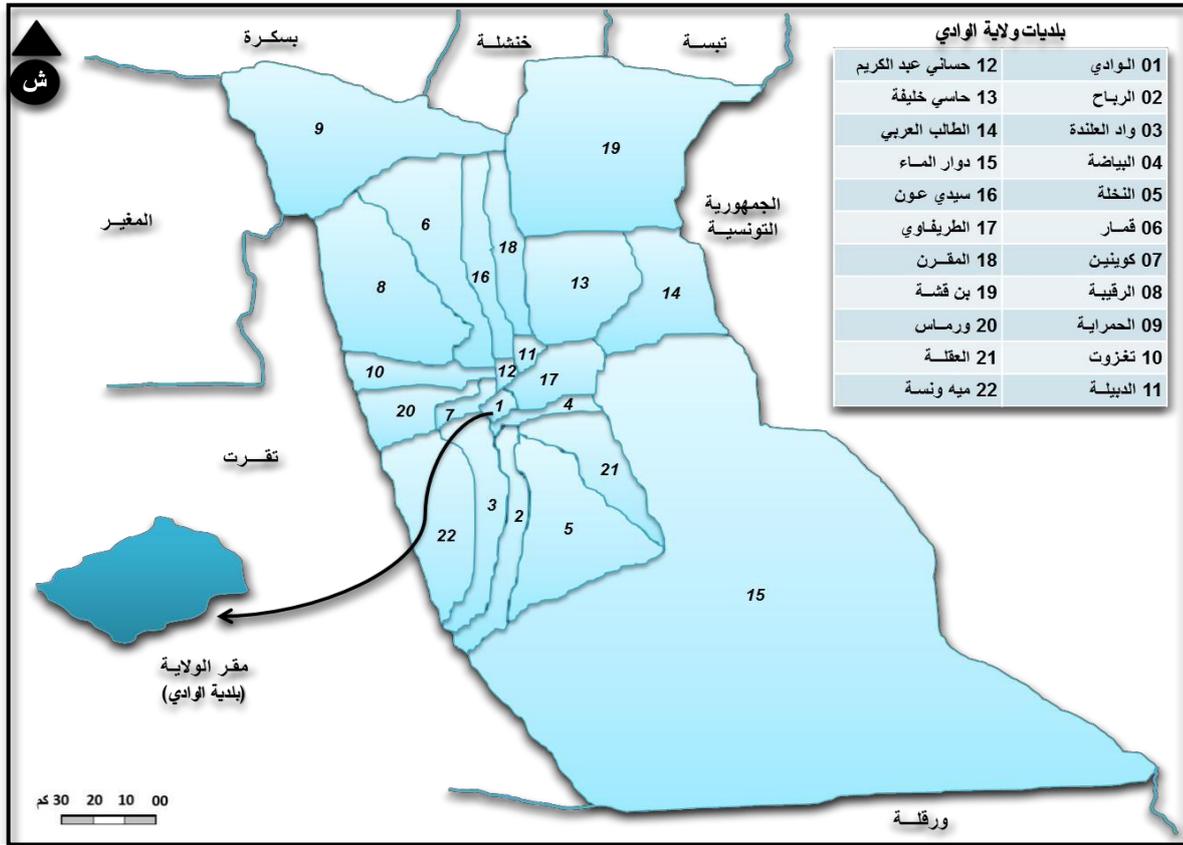


المصدر: مديرية الأشغال العمومية (DTP) لولاية الوادي مع معالجة الطالب، 2021

4.1. الموقع الإداري: تقع مدينة الوادي وسط الولاية، وتتربع على مساحة 77,20 كلم²، حيث يحدها:

- من الشمال: بلديتي كوينين وحساني عبد الكريم.
- من الجنوب: بلدية البيضاء.
- من الشرق: بلدية الطريفاي.
- من الغرب: بلدية وادي العلندة.

خريطة رقم 03: الحدود الجغرافية والتقسيم الإداري لولاية الوادي



المصدر: ولاية الوادي، 2022، ص04

5.1. التضاريس:

- يغلب على طبوغرافية المنطقة طابع الانبساط ويقدر متوسط ارتفاعها نحو (80م) فوق سطح البحر، حيث أن التضاريس المميزة للولاية تتمثل في مظهرين رئيسيين وهما:
- الكثبان الرملية: وتغطي أغلب إقليم المنطقة والتي يحتل العرق الشرقي الكبير 4/3 من مساحتها.
 - الشطوط والمنخفضات: توجد في الناحية الشمالية من الولاية وتمتد نحو الشرق بانخفاض يصل إلى (-40 م) تحت سطح البحر، وتعتبر أخفض منطقة في الجزائر، ومن بين الشطوط المعروفة شط ملغيغ وشط ومروان.

6.1. الخصائص المناخية:

- يسود المنطقة مناخ صحراوي، حار جاف صيفا ترتفع فيه درجة الحرارة حتى 50 درجة مئوية، وبارد جاف شتاءا تنخفض فيه درجة الحرارة إلى أقل من 05 درجات مئوية، مع سقوط للأمطار ضعيف جدا، كما تهب على المنطقة رياح باردة ذات اتجاه شمال وشمال شرق، بينما الساخنة ذات اتجاه جنوب وجنوب غرب. وحسب مونتوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2021، فإن أهم المعطيات والمميزات المناخية للمنطقة تتمثل فيما يلي:
- معدل الرطوبة السنوي بلغ 42.25 %، حيث أن شهر جانفي يعد أكثر الشهور أمطارا بمعدل رطوبة يبلغ 60 %، في حين أن شهري جوان وجويلية هما الأكثر جفافا بمعدل رطوبة يبلغ 29 %.
 - سقوط الأمطار منخفض جدا بمجموع سنوي بلغ 45.9 ملم، وبـ 13.9 ملم يكون جانفي هو أكثر الشهور أمطارا بينما لم تهطل الأمطار في مارس وجوان وأوت.
 - درجات حرارة معتدلة إلى منخفضة في الشتاء بمتوسط 12 درجة مئوية في شهر ديسمبر، وحارة جدا في الصيف بمتوسط 34.5 درجة مئوية في شهر أوت، حيث تتجاوز في كثير من الأحيان 40 درجة مئوية تحت الظل.
 - متوسط سرعة الرياح السنوي بلغ 2.67 م/ث، وتعتبر المنطقة كثيرة الرياح خاصة في شهر مارس، ومن أشهرها: سيروكو، العواصف الرملية، الشهيلي.

7.1. تطور عدد السكان:

حسب مونتوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2021، عرفت الولاية تطورا معتبرا في عدد سكانها، فقد ارتفع العدد من 123047 نسمة سنة 1977 إلى 230767 نسمة سنة 1987 و347905 نسمة سنة 1998 ليصل إلى 485824 نسمة في أواخر سنة 2008، وفي سنة 2021 بلغ عدد سكان الولاية 716905 نسمة. كما شهد عدد سكان مدينة الوادي تطورا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة، فحسب الإحصاء العام للسكان والسكن (RGPH) لسنة 1998 بلغ عدد السكان 105257 نسمة، ليصل إلى 194880 حسب التقديرات نهاية سنة 2021. وهذا نتيجة لتحسن الظروف المعيشية للسكان خاصة الصحية منها، وكذا للحركية الاقتصادية التي تعرفها المنطقة مما جعلها موقع جذب، وكان لهذا التطور انعكاسات سلبية أدت إلى ظهور العديد من المشاكل الاجتماعية ومشكل في توفير السكن.

جدول رقم 01: تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى سنة 2021 بمدينة ولاية الوادي

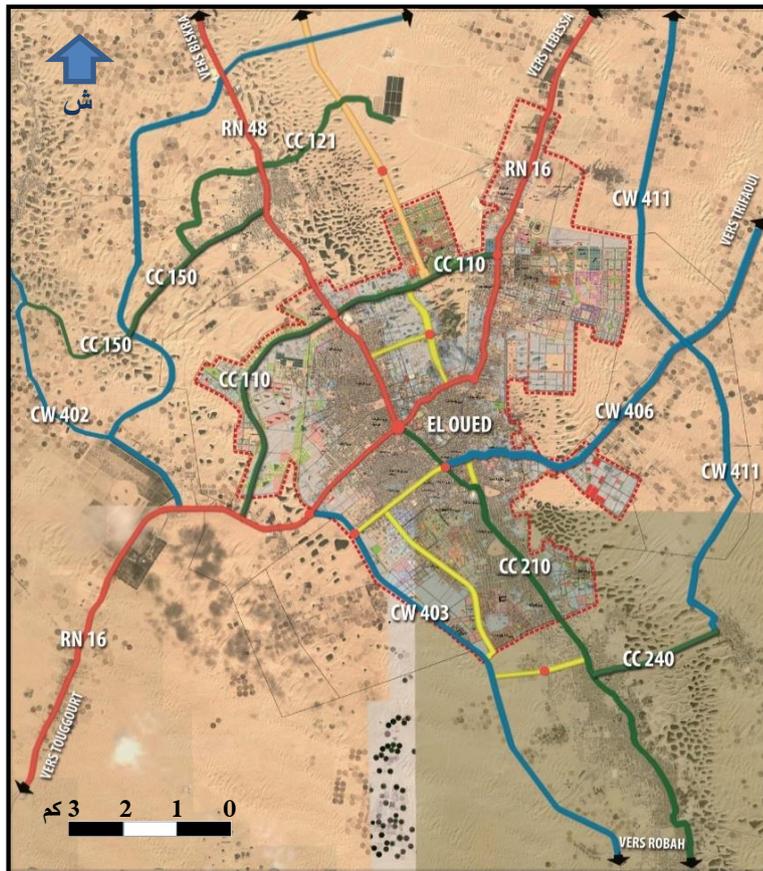
عدد السكان نهاية 2021	عدد السكان نهاية 2020	معدل النمو (TAAM) % 2008-1998	تطور عدد السكان 2008-1998	الإحصاء العام للسكان والسكن (RGPH)		النطاق
				2008	1998	
194880	190845	2.50	29443	134700	105257	بلدية الوادي
716905	700905	3.40	137919	485824	347905	مجموع ولاية الوادي

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على مونتوغرافيا والدليل الإحصائي لولاية الوادي لسنوات (2019 و 2020 و 2021)، 2022

8.1. المحاور الهيكلية للمدينة: وتتمثل في الطرق الأساسية التالية:

- الطريق الوطني (RN) رقم 48: يعتبر المدخل الشمالي للمدينة ويسمح بربطها ببلديات الولاية الواقعة شمالا (كوينين وقمار والحمراية) ليصل إلى الولايات الشمالية مثل بسكرة إلى غاية الجزائر العاصمة.
- الطريق الوطني (RN) رقم 16: ينطلق من تقرت ويصل إلى تبسة ثم عنابة مروراً بالوادي، ويسمح بربطها بمدن الجنوب، ولديه أهمية بالغة لحيوية المنشآت الصناعية بالمنطقة وكذا الحركة السياحية.
- الطريق البلدي (CC) رقم 210: يسمح بربط المدينة ببلديتي البياضة والرباح ويمتد على مسافة 4 كم، وهو محور مهم يلعب دوراً لما يسمى بالتعمير الخطي.

خريطة رقم 04: المحاور الهيكلية لمدينة الوادي



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية الوادي، 2019

9.1. مراحل التطور العمراني للمدينة: عرف عمران مدينة الوادي ثلاثة أشكال أساسية للنمو خلال فترات متتالية وهي النمو المتمركز حول النواة والنمو الخطي والنمو المحيطي (قادري، احميد، 2015، ص60)، والتي نذكرها على النحو التالي:

أ- فترة النمو العمراني المتمركز حول النواة: وتنقسم هذه الفترة إلى مرحلتين:

- **مرحلة ما قبل الاستعمار (ما قبل سنة 1890):** وفيها تكونت المدن القديمة لهذه التجمعات باستقرار بعض القبائل الرحل في تلك المناطق وذلك لوجود الماء، فبدأوا بحفر الآبار وبناء المسجد وإقامة ساحة السوق ثم المنازل المحيطة بها وخير مثال على ذلك مسجد سيدي سالم بالوادي.
- **المرحلة الاستعمارية (1890-1911):** بعد دخول الاستعمار الفرنسي للمنطقة في 1887 بدأ بإنشاء أحياء جديدة مخططة خارج المدينة القديمة مزودة بالتجهيزات والشبكات، حيث اعتمد النظام الشطرنجي التخطيطي ومواد بناء محلية بتقنيات جديدة، وصارت هذه الأحياء مراكز إدارية مسيطرة على المجال والسكان، وبالمقابل كان التوسع على حواف الغيطان والأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة القديمة.

ب- فترة النمو العمراني الخطي (1911-1987): وتنقسم كذلك هذه الفترة إلى مرحلتين:

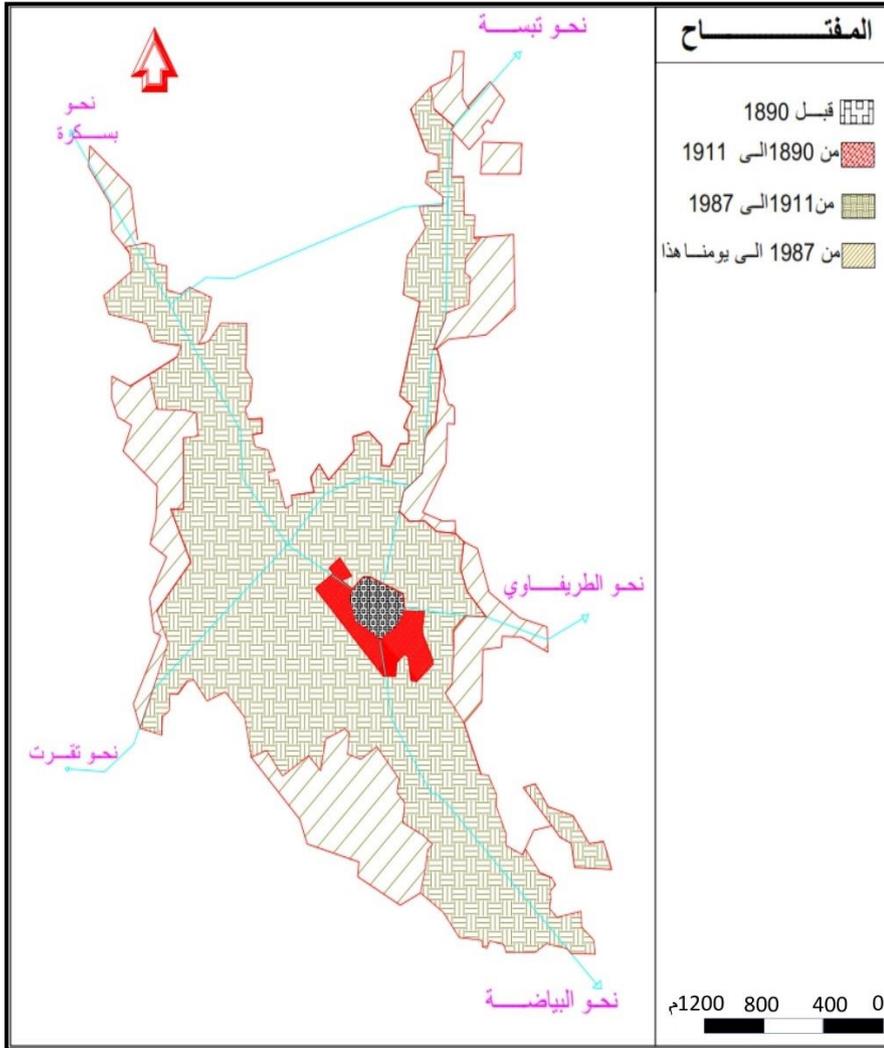
- **المرحلة الاستعمارية (1911-1962):** بعد توطن المستعمر بالمنطقة عرفت المدينة توسعا خاصة بالنسبة لأجزاء المحيطة بمركزها تميز بالفصل الواضح بين الحي الفرنسي وباقي أجزاء المدينة، وشهد نسيج الحي الاستعماري توسعا منتظما مرتكزا على شبكة شبه شطرنجية، وظهرت في هذه المرحلة مبان سكنية على شكل فيلات وكذلك مبان إدارية للموظفين ودخلت المدينة وظائف مختلفة لم تعرفها المدينة القديمة من قبل مثل المدارس وقاعة الحفلات وقاعة سينما ومتحف. وظهر بعد ذلك نتيجة لإنشاء طرق تربط المدينة بالمدن المجاورة توسعات أفقية امتدت مع هذه المحاور وبالموازاة مع غيطان النخيل، أدت إلى ظهور نوع من البناء غير المخطط من طرف الأهالي والذي تميز باستعمال مواد وتقنيات البناء المحلية.

- **مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-1987):** وكانت بداية هذه المرحلة بعد الاستقلال مباشرة مسابرة للتغيرات الإدارية السياسية التي مرت بها المنطقة، حيث عرفت نوع من العشوائية العمرانية في البداية، نظرا للنزوح الذي عرفته البلاد في العشرية الأولى من الاستقلال وذلك راجع لطبيعة التنمية الاقتصادية التي اعتمدت على الصناعة، وتركت الفلاحة والريف والمناطق الصحراوية مما أدى إلى تدهور النسيج العمراني كمرحلة أولى مع تدني في مستوى الخدمات ونوعية السكن.

ج- فترة النمو العمراني المحيطي (1987-إلى يومنا هذا): في الثمانينيات بدأ اتجاه جديد في التخطيط الإقليمي باعتبار أن الولاية هي الإقليم، حيث تم ترقية الوادي إلى ولاية سنة 1984 وأصبحت مدينة الوادي مركزا لها، واستفادت من ميزانية مستقلة ومصالح وهيئات تقوم بالتخطيط والتسيير والبرمجة، وعرفت نوع من الرجوع للاهتمام بالفلاحة والريف والواحات، فظهرت لأول مرة برامج سكنية معتمدة من طرف الدولة وبالتالي ظهر نمط ثالث من النسيج العمراني أهم ما يميزه:

- أنه كان نتاج مخطط عمراني موجه يعتمد على تقسيم أراضي الدولة على شكل تكعيبي ذو بنية شطرنجية خارج المدينة لتكوين مناطق توسع.
 - استعمال مواد وتقنيات البناء الحديثة (الاسمنت والحديد والخرسانة المسلحة)، وتدعيم الخواص.
- والخريطة التالية توضح مراحل التطور العمراني للمدينة:

خريطة رقم 05: مراحل التطور العمراني لمدينة الوادي



المصدر: قادري، اميد، 2015، ص 61

2- الطابع المحلي والتنظيم المجالي للعمران والعمارة بالوادي وحالة الأحياء السكنية:

1.2. أنماط النسيج العمراني بالمدينة: عرف التطور التاريخي للنسيج العمراني للمدينة مراحل مختلفة بحيث تركت كل مرحلة بصماتها وهندستها المعمارية داخل النسيج العمراني (قادري، احميد، 2015، ص 66-67)، وبهذا يمكن أن نميز الأنسجة التالية:

- **النسيج التقليدي:** يوجد خاصة في المركز القديم للمدينة (حي الأعشاش) وهو مأخوذ من النمط العربي الإسلامي، والذي يكون فيه المسجد والسوق العنصرين الهيكلين، ويتميز بالتشكيل المتراص والمتضام حيث تتموضع المساكن في هذا النمط بشكل متداخل تكون المساكن ذات طابق أرضي في أغلبها، كما يراعى فيه التنظيم المجالي وتحقيق الخصوصية والحرمة والظروف المناخية والاجتماعية، وتتخلل النسيج مجالات خارجية تضم شرايين ضيقة تربط بين المباني تتميز بالضيق الشديد وذلك لتوفير الظل للمساكن والمارة بالإضافة إلى كثرة الالتواءات بهدف كسر الرياح وزحف الرمال، وتتشكل خلالها ساحات تعرف بتسمية "الرحبة" متدرجة حسب خصوصية المساكن. ولا يمثل هذا النسيج نسبة كبيرة من مجموع المدينة لكنه يتميز ببقائه ومحافظة على وظائفه خاصة تلك التي تتعلق بالحياة اليومية للسكان.

شكل رقم 14: النسيج العمراني التقليدي



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية الوادي، 2013

- **النسيج الاستعماري:** ظهر هذا النوع بعد دخول المستعمر الفرنسي إلى المدينة، ويتميز بالتخطيط الشطرنجي والانتظام حيث المجالات الخارجية تتكون من شوارع متعامدة ومتسعة، ويعرف كذلك بالانفتاح نحو الخارج ودخول وظائف جديدة لم يعرفها النسيج القديم مثل المدرسة والمستشفى وغيرها. وهو يشكل النسبة الأقل من مجموع المدينة.

شكل رقم 15: النسيج العمراني الاستعماري



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية الوادي، 2013

- **النسيج الحديث:** عرف هذا النوع من الأنسجة في المدينة توسعات كبيرة وسريعة متباعدة محاور الطرق الرئيسية المهيكلة للمدينة، ونتج عنه نمو عدد من الأحياء القديمة وعرفت اكتظاظا كبيرا مثل أحياء باب الوادي والصحن والشهداء وتكسبت والمنظر الجميل وغيرها، وكذا ظهور أحياء جديدة نمت بشكل سريع وعشوائي مثل أحياء سيدي عبد الله وأول نوفمبر وأخرى بشكل مخطط ومنظم كنتيجة لسياسات التعمير والسكن التي اعتمدها الدولة كأحياء 08 ماي و18 فيفري، والتي تميزت جزيراتها بأبعاد كبيرة و عرفت شوارعها اتساعا ملحوظا نظرا لضرورة الاستعمال الميكانيكي و كذلك المتطلبات التجارية. إلا أنها اتسمت باستيراد مظاهر العمران الغريبة عن المنطقة، وعدم مراعاتها في الكثير من الجوانب لخصوصية المنطقة ومتطلبات سكنها، وخضوعها لأحكام القوانين النمطية والجافة. ويحتل هذا النسيج النسبة الأغلب بالمدينة.

شكل رقم 16: النسيج العمراني الحديث المخطط



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية الوادي، 2013

2.2. التنظيم المجالي للمسكن السوفي: تتميز وادي سوف بطابعها المعماري الفريد من نوعه والذي يستمد مبادئها من أصالة العمارة العربية والإسلامية، بحيث كانت نتيجة لتجربة الفرد السوفي الذي عرف كيف يبني مسكنا يتأقلم مع الظروف الطبيعية المحلية، وعمد إلى ابتكار تقنيات إنشائية تساعده على بناء مسكن يستجيب لمتطلباته ويتناغم مع بيئته (فرحات، 2021، ص 10). وفيما ما يلي نتطرق لمكونات المسكن التقليدي والحديث:

▪ **المسكن السوفي التقليدي:** بعد عدة تجارب توصل الإنسان السوفي إلى تصميم مجال داخلي متفرد وفعال ويحقق كل متطلباته ويستجيب لمحيطه اقتصاديا واجتماعيا ودينيا وبيئيا. ويمكن تبين ذلك من خلال دراسة مكونات البيت التقليدي أن نقسمه إلى فضائين رئيسيين الأول خاص بالضيوف والثاني خاص بالعائلة من خلال التسلسل والتدرج في المجالات والوظائف، وذلك كما يلي:

○ فضاء الضيوف:

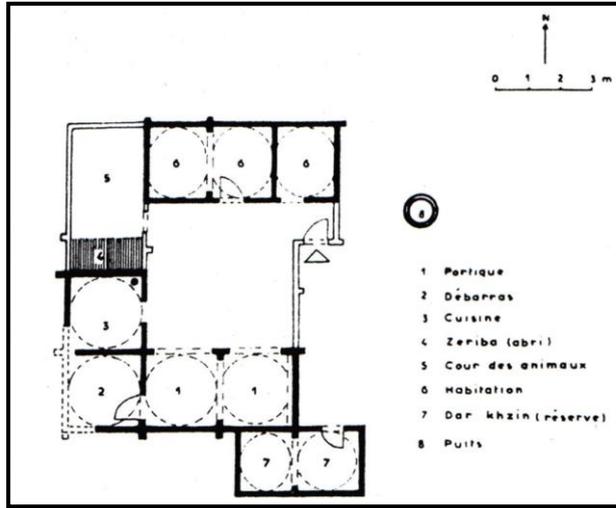
- السقيفة (الردهة): وهي مساحة أو ممر يتوسط بين مدخل البيت الخارجي ومدخله الداخلي أي المدخل إلى الفناء (الحوش)، مهمته الفصل بين الضيوف والعائلة، ومنع التكشف عن الحرمة وفيه يفتح باب دار السقيفة.
- دار السقيفة (غرفة الضيوف): وهي غرفة خاصة بالضيوف تفتح الى السقيفة ولا تطل على الفضاء العائلي عادة ما تكون متوسطة المساحة.

○ الفضاء العائلي:

- الفناء الداخلي (الحوش): وهو فضاء داخلي مفتوح تفتح له جميع الغرف، وهو متعدد النشاطات كالأشغال النسوية المختقة والراحة والنوم صيفا لاعتباره المساحة الأكبر في البيت، فضلا عن وظيفته المناخية كالتهوئة والإضاءة.
- السباط (رواق بأقواس): وهو حيز مسطح به أقواس متعددة تصل حتى الثلاثة ويكون مفتوح على الفناء الداخلي ولذلك فحركة الهواء به كبيرة، وتأقلمنا مع الظروف المناخية فقد بني سباط ظهراري (مفتوح على الشمال تقاديا لأشعة الشمس الحارقة) للاستعمال في فصل الصيف، وسباط قبلاوي (مفتوح على الجنوب حتى يكون عرضة للإشعاع الشمسي والتدفئة الطبيعية) للاستعمال في فصل الشتاء. ويستخدم في القيلولة للغذاء والنوم وبعض الحرف التقليدية كتحضير ونسيج الصوف وصناعة السعف والليف ونحو ذلك.
- دار النوم (غرفة النوم): وتبنى مواجهة للفناء وبابها مفتوح له، وتخصص للنوم، وتعدد إلى حجرتين أو ثلاث أو أكثر حسب مستوى العائلة وعدد الأفراد بها.

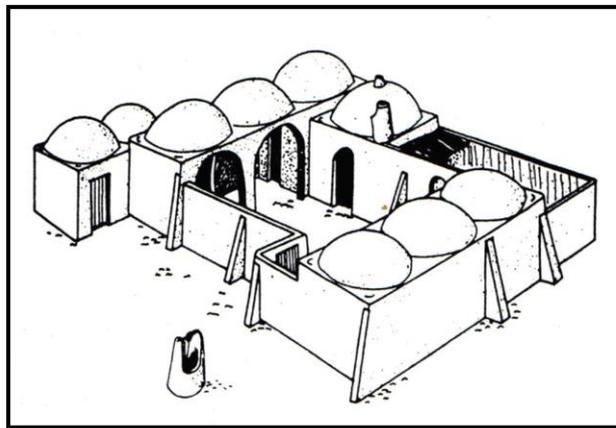
- الكوزينة (المطبخ): وهي غرفة تكون أقل حجما من غرف النوم وتستعمل لتحضير وطبخ الطعام.
- دار الخزين (المخزن): وهي حجرة لتخزين المؤونة كالمواد الغذائية وعلى رأسها التمر الذي يخصص له حيز خاص والحبوب والصوف والدهان (السمن المحلي) والجبن التقليدي وحتى الحطب أحيانا.
- الكوري (الإسطبل): وهو مكان غير مسقف في الغالب يستعمل لتربية الماعز والغنم وبعض الدواجن من أجل الاكتفاء الذاتي وتختار له الجهة الشرقية ليكون معرضا للشمس والرياح.
- الحمام وبيت الراحة (المرحاض): وهما متلازمان لكنهما مفصولان عن بعضهما البعض، أما الحمام فهو بسيط جدا ويسمى عند البعض "المطهرة" وجاءت التسمية من الطهارة، أما بيت الراحة فهو تقليدي في غياب شبكات الصرف ويتم إزالة ما جمع فيه ليرمي بعيدا أو يجفف ويستخدم كسماد في الفلاحة التقليدية، وفي الغالب يكون في الجهة الشرقية من البيت ليكون أكثر تعرضا لأشعة الشمس والرياح.

مخطط رقم 01: المسكن السوفي التقليدي



المصدر: فرحات، 2021، ص 14

شكل رقم 17: المسكن السوفي التقليدي



المصدر: فرحات، 2021، ص 14

- **المسكن السوفي الحديث:** ويستمد بعض عناصره من البيت التقليدي مع مواكبته لتطورات العصر وخصوصية مستعمليه الاجتماعية والثقافية الحديثة، ومن أهم مكوناته ما يلي:
 - دار السقيفة (غرفة الضيوف): أو بيت استقبال الضيوف، وقد حافظ الفرد السوفي على هذه العادة المتأصلة.
 - دار القعاد أو الصالة (غرفة المعيشة): وهي غرفة مخصصة للجلوس وتجاذب أطراف الحديث كما تستعمل أيضا لتناول الطعام ومشاهدة التلفاز.
 - المطبخ: وهو مجهز بكل المرافق الضرورية كمغسل الأواني والخزائن الحائطية.
 - دورة المياه: وهي مجهزة بمرحاض وحمام أو مرش عصري ومغسل للأيدي.
 - الغرف: وتختلف حسب عدد أفراد الأسرة ويكون عدده ثلاثة على الأقل بحيث تكون غرفة للأبوين وغرفة للأولاد وأخرى للبنات، وعادة ما تجهز بخزائن حائطية.
 - الحوش (الفناء): ويكون بجانب المسكن المغطى وهو تابع له ويستغل في بعض النشاطات المعيشة كلعب الأطفال والراحة في المساء والنوم في الصيف وقد تهيئ به بعض المساحات الخضراء.
 - السطح: ويستعمل غالبا للنوم والراحة في ليالي الصيف الحارة وقد يشيد به غرفة وبيت للخلاء.
- 3.2. خصائص وتقنيات ومواد البناء بوادي سوف:** تتميز المنطقة بنمط معماري خاص، كان نتاج الظروف الطبيعية من جهة، وثقافة أهل المنطقة من جهة أخرى، ويمكن اعتباره امتداد للطابع المعماري العربي والإسلامي فأغلب عناصره مستمدة منه كالقباب والأداس (العقود) والأقواس والمنارات.
- **مواد البناء المحلية:** استعمل البناء السوفي كل المواد التي أتاحت له في بيئته والتي عرف كيف يكيفها بطريقة تتماشى وخصوصيات المنطقة المناخية والاجتماعية وأبرز هذه المواد الحجارة الرملية والكلسية والجبس ومشتقات النخيل المختلفة خاصة الجذوع والجريد.
- **العناصر المعمارية المحلية المميزة:**
 - القباب والأداس (العقود): وكانت الوحدة الأساسية في تسقيف المسكن السوفي التقليدي لما تلعبه من دور في التحكم في الظروف المناخية المميزة للمنطقة، فتعمل على التحكم في الحرارة بسحبها للأعلى، كما تعمل على منع تراكم الرمال فوق السقف الناتجة عن هبوب الرياح، كما أنها ملائمة تماما لطبيعة مواد البناء التقليدية التي يصعب إنجاز أسقف مستوية بها وهذا من خلال توزيع الحمل بشكل منحني. ولا يزال استعمالها منتشرا في المباني الحديثة خاصة من خلال إدراجها ضمن الضوابط والمواصفات المعمارية الواجب توظيفها في البناء بآليات التعمير المعتمدة.

- المنارات والمآذن: لقد أخذت أشكالاً متعددة وتطورت عبر الزمن، لكن في بلدان المغرب العربي أخذت مرجعيتها التصميمية من مسجد القيروان وهي مئذنة تتألف من ثلاثة أجزاء متدرجة الحجم كلها مربعة الشكل ينتهي جزؤها العلوي بقبة.

صورة رقم 16: مئذنة



صورة رقم 15: القباب والأداس



المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

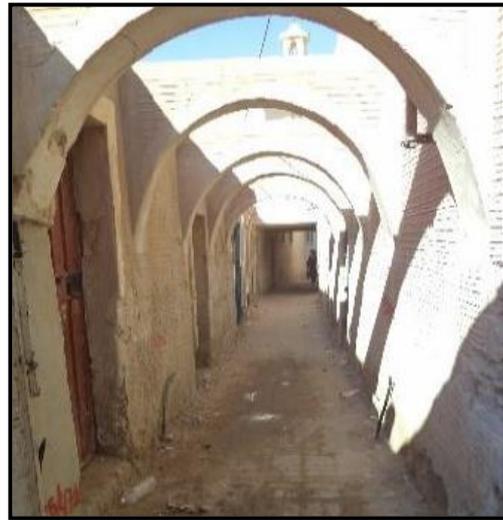
المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

- الأقواس: وهي لا تختلف عما أستعمل منها في الحضارة الإسلامية، غير أن التركيز في عمارة حي الأعشاش الأولى بمدينة الوادي كانت على الشكل الدائري والشكل المدبب، كأقواس حاملة للقباب والأداس، وتستعمل كذلك في المآذن والشوارع والممرات المغطاة والنوافذ والأبواب والواجهات.
- الدعامات والعرص: وهي عبارة عن كتل من الجبس مهمتها اسناد الحائط ودعمه عادة ما تكون في الجدران الحاملة الخارجية للمسكن.

صورة رقم 18: العرص



صورة رقم 17: الأقواس

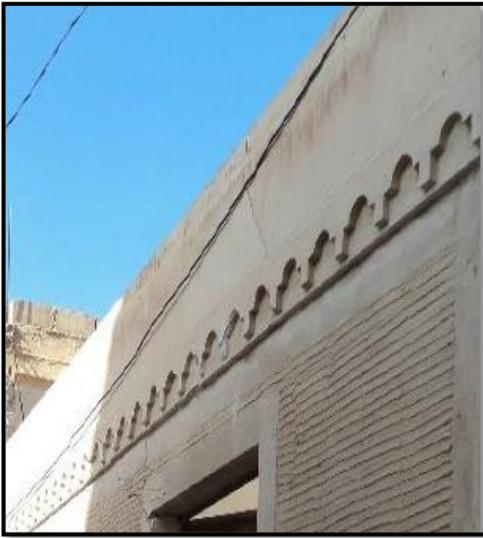


المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

- الزخارف: تعتبر الزخارف والنقوش من أبرز مظاهر الابداع والجمال في العمارة السوفية التقليدية خاصة في حي الأعشاش العتيق، فالإنسان السوفي أضاف لعمارته الوظيفية جانبا مهما من الجماليات فضلا عن جماليات التصميم والأشكال والعناصر المعمارية التي كانت تعبر عن مدى الرقي والثقافة فكلماً ارتقت الثقافة كان فن الزخرف أرقى.
- الأفاريز: وهو شريط زخرفي بارز مشكل بوحدة زخرفية هندسية أو نباتية تتكرر في شكل تناظري مستمر على طول حائط المبنى.

صورة رقم 20: الأفاريز



المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

صورة رقم 19: الزخارف



المصدر: مديرية الثقافة (DC) لولاية الوادي، 2021

4.2. أنواع السكن بالمدينة:

- **السكن الفردي:** وهو النوع الغالب ويتوزع في كل أحياء المدينة ومنه القديم والحديث كونه يتلاءم مع نمط معيشة السكان ويحقق لهم خصوصياتهم المختلفة، ويوجد منه المخطط والغير مخطط.
- **السكن النصف الجماعي:** وهي المساكن التي أنشئت حديثا بالمدينة وتعرف انتشار متزايد بالمدينة رغم أنها تمثل النسبة الأقل من الأنواع الأخرى نظرا لانتهاج الدولة للحلول الوسطية، وتتميز بمدخل مستقل لكل مسكن لتوفير نوع من الخصوصية رغم الملكية المشتركة للمباني.
- **السكن الجماعي:** وهي مساكن حديثة تتميز بالملكية المشتركة للمباني، كما أن نمط بنائها لا يخلو من الطابع التقليدي للمدينة والمتمثل في وجود القباب الوظيفية وغير الوظيفية والنوافذ الصغيرة والمرتفعة، إلا أن هذا النوع يعتبر غير مرغوب فيه لافتقاره للخصوصية التي يصبو إليه الفرد السوفي.

5.2. حالة السكن بالمدينة:

- **المساكن الحديثة:** وهي موجودة خاصة على مستوى حي أول نوفمبر وحي الكوثر وحي النور وحي الرمال وحي الناظور وحي 08 ماي وحي 5 جويلية وحي باب الوادي وحي الصحن وحي الشهداء وحي 19 مارس، بالإضافة إلى عدة أنسجة في كل من حي المنظر الجميل وحي سيدي عبد الله وحي تكسبت وحي المنظر الجميل (القارة) وحي 17 أكتوبر. وحسب مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) بالولاية (2019) تمثل هذه البنايات نسبة 71,08% من مجموع المساكن الموجودة على مستوى المدينة.
- **المساكن المتوسطة:** وهي موجودة على مستوى حي النخيل وحي سيدي عبدالله وحي تكسبت وحي المنظر الجميل (القارة) وحي 17 أكتوبر وحي سيدي مستور وحي أولاد أحمد بالإضافة إلى حي الأمير عبد القادر وحي باب الوادي وحي الصحن وحي الشهداء والمناطق المبعثرة، بحيث تمثل نسبة معتبرة من مساكن أنسجة هذه الأحياء. وحسب مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) بالولاية (2019) تمثل هذه البنايات نسبة 25,47% من مجموع المساكن الموجودة على مستوى المدينة.
- **المساكن الريفية:** تتمثل خاصة في المساكن الموجودة على مستوى حي الأعشاش والمصاعبة بالإضافة إلى بعض البنايات المبعثرة عبر أنسجة بعض الأحياء مثل حي سيدي عبد الله وحي تكسبت وحي المنظر الجميل (القارة) وحي الصحن وحي باب الوادي وحي أولاد أحمد وغيرها. وحسب مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) بالولاية (2019) تمثل هذه المساكن نسبة 3,45% من مجموع المساكن الموجودة على مستوى المدينة.

والأمر المسجل والمشارك بين هذه الحالات الثلاثة أنها تعاني العديد من الاختلالات سواء في المخططة منها أو غير المخططة كتدهور الوسط العمراني وإهمال المجالات الخارجية المشتركة أو عدم توفرها أصلا، أو عدم إكمال البنايات أو أحداث تغييرات عليها، وهو ما يسبب العديد من التشوهات والانزلاقات كالتعدي على المجالات المشتركة، وهو ما يؤدي إلى تدني الظروف المعيشية للسكان.

3- السكن والسكن الترقوي المدعم وتجسيده بمدينة الوادي:

1.3. تطور مؤشرات السكن بولاية الوادي:

يعرف قطاع السكن منهجية انجاز تركزت على توزيع السكن بمختلف صيغه وزيادة إنتاج السكنات والتجهيزات المرافقة، وتنوع عروض السكن لتشمل جميع فئات المجتمع عن طريق انجاز برامج السكن الاجتماعي (العمومي الايجاري) وتشجيع الترقية العقارية التي تستفيد من إعانة الدولة (الترقوي المدعم - LPA، البيع بالإيجار - عدل LLV، الترقوي العمومي - LPP) وتطوير العروض العقارية (التحصيلات الاجتماعية) والمساهمة في دفع وتشجيع الترقية العقارية للاستثمار من خلال صيغة السكن الترقوي الحر - LPL، مع مرافقة هذه الحركية بجملة من الإجراءات لتحسين النوعية المعمارية بمحيط البناءات المنجزة، قصد الحصول على أحياء تتوفر على المرافق الضرورية للسماح للعائلات المعنية بالحصول على سكنات لائقة. كما سمح تجسيد مختلف البرامج بتوفير فرص عمل كثيرة في مجالات متعددة وخلق حركية ونشاط اقتصادي يشمل جل الاختصاصات.

جدول رقم 02: تطور مؤشرات السكن بولاية الوادي

السنة					المؤشر
2021	2020	2019	2018	2017	
129246	126517	124283	120882	115159	عدد المساكن
5.55	5.54	5.48	5.46	5.55	معدل شغل المساكن (TOL)

المصدر: مديرية السكن (DL) لولاية الوادي، 2021

وحسب مديرية السكن (DL) بالولاية (2021)، ونظرا لكون الولاية تعرف نسبة زيادة سكانية بمعدل: 2.58 %، فإنه قصد تحسين مؤشر معدل شغل المساكن (TOL) يتعين تسجيل برامج جديدة، ولبلوغ الهدف المسطر لمؤشر شغل المساكن الوطني (5 فرد / مسكن) وجب تسجيل برامج سكن عمومي خماسية بمختلف صيغه بإجمالي 57000 مسكن موزعة كما يلي: 27000 مسكن للخماسي 2020-2024، 30000 مسكن للخماسي 2025-2029.

2.3. تطور عدد المساكن بمدينة الوادي:

شهد حضيرة السكن بمدينة الوادي تطورا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة نتيجة للنمو الديموغرافي الكبير وازدياد الطلب عليه وكذا التوسع العمراني المهم للمدينة، وما قابله من سياسة لإنتاج السكن التي اعتمدها الدولة للاستجابة للطلب المتزايد، فحسب إحصاء 1998 للسكن والسكان بلغ عدد المساكن 17668، ليصل إلى 31813 حسب التقديرات نهاية سنة 2021، إلا أن هذه الزيادة تبقى غير كافية واهتمت بالجانب الكمي على حساب الجانب النوعي. كما أن مؤشر معدل شغل المساكن (TOL) بلغ 6.01 فرد / مسكن حسب مونتوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2019، وهو مرتفع نوعا ما بالمقارنة مع المعدل الوطني المعتمد والمقدر بـ 5.00 فرد / مسكن، وهو ما يتطلب العمل على تحسينه.

جدول رقم 03: تطور عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2021 بمدينة الوادي

عدد المساكن نهاية 2021	عدد المساكن نهاية 2020	نسبة الزيادة (%) 2008-1998	تطور عدد المساكن 2008-1998	الإحصاء العام للسكان والسكن (RGPH)		البلدية الوادي
				2008	1998	
31813	31215	%33.25	5874	23542	17668	

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على مونتوغرافيا والدليل الإحصائي لولاية الوادي لسنوات (2009 و 2020 و 2021)، 2022

3.3. وضعية البرامج السكنية المسجلة بكل الصيغ لولاية الوادي:

حسب مديرية السكن (DL) لولاية الوادي (2021)، استقادت الولاية منذ سنة 2005 إلى غاية سنة 2021 من برنامج سكني قدره 72477 وحدة سكنية بمختلف الصيغ منها 3859 وحدة بصيغة الترقوي المدعم، حيث تم الانتهاء من إنجاز 62276 مسكن بمختلف الصيغ منها 1763 وحدة بصيغة الترقوي المدعم، وهو ما يبرز الوتيرة المتوسطة في تجسيد البرامج السكنية بصفة عامة والوتيرة البطيئة في تجسيد السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة.

وحسب مونتوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2021، فإنه إلى غاية نهاية سنة 2021 تم تسجيل 114411 طلب على السكن من طرف المواطنين بمختلف الصيغ السكنية، منها 36895 طلب بصيغة الاجتماعي و77516 طلب بصيغ الترقوي المدعم والتساهمي والريفي والتحصيصات الاجتماعية، وهذا يبين الخلل المعترف بين العرض والطلب.

جدول رقم 04: وضعية البرامج السكنية المسجلة بكل الصيغ من سنة 2005 إلى سنة 2021 بولاية الوادي

عدد السكان سنة 2021: 716905		عدد المساكن سنة 2021: 129246		معدل شغل المساكن (TOL) سنة 2021: 5.55 %	
البرنامج الخماسي	النمط	المسجل	المنتهي	في طور الانجاز	الغير منطلق
2009/2005	السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي)	3696	3696	0	0
	السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)	1250	1250	0	0
	السكن الريفي	6842	6836	6	0
	السكن الوظيفي (التعليم العالي)	20	20	0	0
	السكن الوظيفي (التربية)	534	510	24	0
	السكن الوظيفي الغير قابل للتنازل	172	126	0	46
	المجموع	12514	12438	30	46
2014/2010	السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي)	8180	7630	550	0
	السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)	200	200	0	0
	السكن الترقوي المدعم (LPA)	1779	1763	16	0
	سكن البيع بالإيجار (عدل - LLV)	580	378	202	0
	السكن الترقوي العمومي (LPP)	200	200	0	0
	الاعانات الموجهة للقضاء على السكن الهش	10973	10725	243	5
	السكن الريفي	11882	11820	62	0
	السكن الوظيفي (التعليم العالي)	130	110	0	20
	السكن الوظيفي (التربية)	157	45	33	79
	السكن الوظيفي (الإلزامي)	351	350	1	0
	المجموع	34432	33221	1107	104
2019/2015	السكن الريفي	14372	13913	341	118
	السكن الترقوي المدعم (LPA)	1450	0	830	620
	إعانات التخصيصات الاجتماعية	2447	1766	104	577
	المجموع	18269	15679	1275	1315
2024/2020	السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي)	500	0	0	500
	السكن الريفي	2550	594	130	1826
	السكن الترقوي المدعم (LPA)	630	0	0	630
	إعانات التخصيصات الاجتماعية	2403	27	16	2360
	المجموع	6083	621	146	5316
السكن الترقوي الحر (LPL)		1179	317	332	530
المجموع الكلي		72477	62276	2890	7311

عدد المرشحين المقبولين	عدد الملفات المرسلة للوزارة	عدد الحصص	عدد التخصيصات المنشئة	التخصيصات السكنية	2019/2015
21982	25690	15517	97		
عدد الحصص الموزعة					12108

المصدر: مديرية السكن (DL) لولاية الوادي، 2021

4.3. وضعية تجسيد السكن الترقوي المدعم (LPA) بمدينة ولاية الوادي:

حسب مديرية السكن (DL) لولاية الوادي (2021)، استقادت الولاية منذ 2010 حتى 2021 من برنامج قدره 3859 وحدة سكنية بصيغة الترقوي المدعم منها 750 وحدة مسجلة سنة 2018 و700 وحدة مسجلة سنة 2019 و630 وحدة مسجلة سنة 2021، ويقوم 21 مرقى عقاري بتجسيد هذا البرنامج، منهم 03 مرقين عقاريين عموميين ويتعلق الأمر بديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) لولاية الوادي بمجموع: 677 وحدة سكنية، والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (AWGRFU) لولاية الوادي بمجموع: 1024 وحدة سكنية، وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) - المديرية الجهوية بورقلة - بمجموع: 50 وحدة سكنية، و1478 وحدة سكنية يقوم بإنجازها مرقين عقاريين خواص، والباقي أي 630 وحدة سكنية فهي مسجلة حديثا ومازالت غير مسندة. ونصيب مدينة الوادي من هذا البرنامج السكني يقدر بـ 2578 وحدة سكنية، منها 1210 وحدة مكتملة الإنجاز و868 وحدة في طور الإنجاز والباقي أي 500 وحدة غير منطلق. ونفصل وضعية تجسيد هذا البرنامج على النحو التالي:

▪ برامج السكن الترقوي المدعم لسنوات (2010-2011-2013):

- المسجل: 1779 مسكن، موزعة على 08 بلديات، منها 1488 وحدة لفائدة مدينة الوادي. وتم اسناد 808 وحدة إلى 07 مرقين عقاريين خواص و754 وحدة إلى AWGRFU و217 وحدة إلى OPGI.
- المنتهي: 1471 مسكن، منها 1210 وحدة بمدينة الوادي.
- في طور الانجاز: 308 مسكن، منها 278 بمدينة الوادي. والتي نلخص وضعيتها كما يلي:
 - نسبة تقدم الأشغال أكثر من 70 %: 293 مسكن، منها 263 وحدة بمدينة الوادي.
 - نسبة تقدم الأشغال بين 70 % و 30 %: 15 مسكن، كلها بمدينة الوادي.

▪ برنامج السكن الترقوي المدعم لسنة 2018:

- المسجل: 750 مسكن، موزعة على 05 بلديات، منها 590 وحدة لفائدة مدينة الوادي. وتم اسناد 240 وحدة إلى AWGRFU و460 وحدة إلى OPGI و50 وحدة إلى FNPOS.
- في طور الانجاز: 700 مسكن، كلها بنسبة تقدم للأشغال أقل من 30 %، منها 540 وحدة بمدينة الوادي.
- الغير منطلق: 50 مسكن المسندة إلى FNPOS، كلها بمدينة الوادي.

▪ برنامج السكن الترقوي المدعم لسنة 2019:

- المسجل: 700 مسكن، موزعة على 07 بلديات، منها 500 وحدة لفائدة مدينة الوادي. وتم اسناد 670 وحدة إلى 14 مرقي عقاري خاص و30 وحدة إلى AWGRFU.
- في طور الانجاز: 50 مسكن، كلها بنسبة تقدم للأشغال أكثر من 70%، وكلها بمدينة الوادي.
- الغير منطلق: 650 مسكن، منها 450 وحدة بمدينة الوادي.

▪ برنامج السكن الترقوي المدعم لسنة 2021:

- المسجل: 630 مسكن، كلها غير موزعة وغير مسندة وغير منطلقة بعد.

ومما سبق ذكره نخلص إلى أن مدينة الوادي تحظى بالحصصة المهمة (3/2) من برنامج السكن الترقوي المدعم الذي استفادت منه الولاية، وهذا نظرا لزيادة الطلب على هذه الصيغة لتوفرها على بعض الخصائص التي قد ترضي ولو جزئيا الفئة المعنية به، مع تسجيل خلل بين الطلب والعرض المتوفر الذي يعتبر غير كاف، كما أن تجسيد البرنامج الممنوح لمدينة الوادي وللولاية بصفة عامة يعرف وتيرة بطيئة نظرا بالأخص لتقل وتعقيد الإجراءات الإدارية. ورغم حداثة هذا البرنامج السكني إلا أنه يسجل عليه ظاهرة مهمة بكل الأحياء المنجزة بالمدينة والتي دخلت حيز الاستغلال، وهي أنه بعد تسلم المساكن مباشرة يشرع أغلب المستفيدين منه في إجراء تغييرات وتعديلات وتوسعات لمسكنهم وحتى قبل السكن فيه وعلى مراحل ومستويات مختلفة، وهو الأمر الذي يتطلب الرصد والدراسة.

خلاصة:

مكنتنا الدراسة التحليلية التي قمنا بها لمدينة الوادي وفقا لمتطلبات موضوع بحثنا من استخلاص مجموعة من العناصر المتعلقة بالجوانب الطبيعية والتاريخية والعمرانية والسكنية المميزة لها، فالمدينة تحتل موقعا استراتيجيا هاما، باعتبارها بوابة للصحراء ورابط استراتيجي مع الشريط الحدود، ولوجودها في مفترق محورين رئيسيين هامين هما الطريقتين الوطنيين (RN) رقم 16 ورقم 48، كما أنها تقع على مساحة ذات طوبوغرافيا ضعيفة الانحدار وتسودها ظروف مناخية تتميز بارتفاع الحرارة والجفاف والرياح الرملية وهذا ما يجب أخذه بعين الاعتبار في عملية التخطيط والتركيب العمراني من خلال توجيه السكنات والاستغلال الأمثل للمؤهلات. كما تعرفنا على الطابع المحلي والتنظيم المجالي للعمران والعمارة بالوادي وخصائص المسكن السوفي التقليدي وارتباطه بالمسكن الحديث والعوامل المؤدية إلى تلبية احتياجات السكان ونمط عيشهم في المسكن حيث تمثل الخصوصية أحد أهم العوامل التي تجسد المجال العمراني والمعماري.

ومن جانب آخر تطرقنا للتطور العمراني المستمر والمتزايد للمدينة والذي صاحبه تزايد في الاحتياج للسكن، ولتغطية هذا الأمر استفادت مدينة الوادي من العديد من البرامج السكنية على غرار السكن الترقوي المدعم الموجه للطبقة المتوسطة الغالبة في المجتمع، والذي عرف إقبالا عليه من طرفهم نظرا لبعض خصائصه التي تتلاءم مع بعض متطلباتهم، لكن تجسيده في أرض الواقع الذي نتج عنه إنشاء العديد من الأحياء السكنية سرعان ما عرف تدهورا يتجلى خاصة من خلال التغييرات الكثيرة التي يتم إحداثها على المساكن والتي ترجع إلى إهمال الدراسات الإنسانية والسلوكية للمستعملين والاهتمام بالجانب الكمي على حساب الجانب النوعي، والذي عرف هو الآخر خلافا بين العرض والطلب، وتميز كذلك بالوتيرة البطيئة في تجسيده.

تعتبر هذه النتائج بمثابة نقطة ارتكاز للقيام بالدراسة التفصيلية لعينة الدراسة وتقييم السكن الترقوي المدعم بمدينة الوادي وقياس مدى ملاءمته وأسباب الظاهرة المسجلة عليه.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية للسكن الترقوي المدعم الفردي

- حالة تجزئة 58 مسكن بحي 8 ماي 1945 بالوادي

مقدمة:

سنتطرق في هذا الفصل الى الدراسة التحليلية التي تشمل كل المعطيات المعمارية والاجتماعية في إطارها المبني والغير المبني للسكن الترقوي المدعم الفردي من خلال محاولة تقييم حالة "تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945" بمدينة الوادي بعد خمسة سنوات من دخولها حيز الاستغلال، وهدفنا هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي مع التركيز على الجانب المعماري للسكنات وما انعكس من سلوكيات الافراد على نوعية السكن، والتطرق الى أهم المعايير التي تتحكم في توزيع المجال وكذا مقارنتها بالواقع المعاش.

ونسعى في هذا الفصل إلى تحقيق أهداف دراستنا من خلال تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي للعينة المختارة بالاعتماد على مقارنة التقييم ما بعد خمسة سنوات من الاستغلال بتوظيف أدوات البحث العلمي المتمثلة في الملاحظة والمقابلة والاستبيان والتي قمنا بتطبيقها ميدانيا، باختيار الجانب التقني والجانب الاجتماعي لدراسة التغييرات التي طرأت على هذا النمط من السكن بعد استغلاله. فتنقيا سنقوم بالمعاينات الميدانية وبتقييم المنتج المعماري بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع الفاعلين في عملية البناء، واجتماعيا سنقوم باستبيان لجمع آراء شاغلي المساكن الفردية، وهذا حتى نتمكن من محاولة تحليل وتفسير الظاهرة وحيثياتها لنخلص إلى مجموعة من النتائج التي تجيبنا على إشكالية البحث ومدى صحة فرضياته، وتمكننا من وضع مجموعة الاستنتاجات.

1- الدراسة التحليلية والتقييمية لتجزئة 58 مسكن فردي بحي 08 ماي 1945:

1.1. تقديم حالة الدراسة:

هي عبارة عن مجموعة سكنية حديثة النشأة دخلت حيز الاستغلال سنة 2017، تم إنجازها من طرف مرقى عقاري خاص (شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري) في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم (LPA) بنمط الفردي.

يتكون الحي من 58 مسكن فردي بثلاثة غرف (ف 3) يحتوي على طابقين (طابق أرضي + 1) بمساحة 132 م² لكل وحدة سكنية، موزعة على عشرة جزيرات تتشكل من:

- تسعة (09) جزيرات تضم كل واحدة منها ست وحدات سكنية.
- جزيرة واحدة (01) تضم أربعة مساكن إضافة إلى قطعتين محاطتين بسور مخصصة للترقية الحرة من طرف المرقى العقاري.

2.1. الموقع والحدود:

- تقع التجزئة بحي 08 ماي 1945 شمال شرق مدينة الوادي، بمخطط شغل الأراضي (POS) رقم 38، ويحدها ما يلي:
 - من الشمال: شارع ثم مشروع مدرسة الشبه الطبي في طور الإنجاز.
 - من الجنوب: طريق ثم سكن ترقوي مدعم بنمط الفردي.
 - من الشرق: شارع مبرمج ثم سكن تساهمي بنمط الفردي.
 - من الغرب: طريق ثم سكن اجتماعي بنمط النصف جماعي.
- يمكن الوصول إلى موقع التجزئة مباشرة بواسطة طرق ثانوية مربوطة بالمحاور الرئيسية المهيكلة لحي 08 ماي 1945.
- تقع التجزئة في محيط عمراني سكني بامتياز، ويعتبر موقعها متميزا كونه قريب جدا من المحاور الرئيسية للحركة، واحتواء محيطها المجاور على كل المرافق الضرورية، على غرار المرافق التربوية بمختلف مستوياتها ومدرسة الشبه طبي (في طور الإنجاز)، المرافق الصحية كمستشفى الاستعجالات الولائي ومستشفى الأم والطفل الولائي (في طور الإنجاز)، والمحلات التجارية والخدماتية، وبعض المرافق الرياضية والترفيهية، وغير بعيدة عن الحي الإداري بحي 8 ماي.

صورة رقم 21: صورة جوية لموقع تجزئة 58 مسكن بالنسبة لمدينة الوادي



المصدر: Google Earth مع معالجة الطالب، 2021

صورة رقم 22: صورة جوية لموقع تجزئة 58 مسكن بالنسبة لمحيطها المجاور



المصدر: Google Earth مع معالجة الطالب، 2021

3.1. الإطار المبني والغير مبني:

تتربع التجزئة على مساحة عقارية تقدر بـ 12861.85 م²، تنقسم إلى جزأين:

- الإطار المبني: ويشمل 58 حصة سكنية، وتقدر مساحتها بـ 7656.00 م² والتي تمثل نسبة 59.53 % من المساحة الاجمالية.
- الإطار الغير مبني: ويشمل مساحة خضراء وساحة لعب وطرق ومواقف السيارات ومساحة محاطة مخصصة للترقية الحرة، وتقدر مساحتها بـ 5205.85 م² والتي تمثل نسبة 40.47 % من المساحة الاجمالية.

جدول رقم 05: توزيع مساحات تجزئة 58 مسكن

الإطار	التعيين	المساحة (م ²)	النسبة (%)
الإطار المبني	58 حصة سكنية	7656.00	59.53
الإطار الغير مبني	المساحة الخضراء وساحة اللعب	752.65	5.85
	الطرق ومواقف السيارات	4188.35	32.57
	مساحة محاطة مخصصة للترقية الحرة	264	2.05
المجموع		12861.85	100

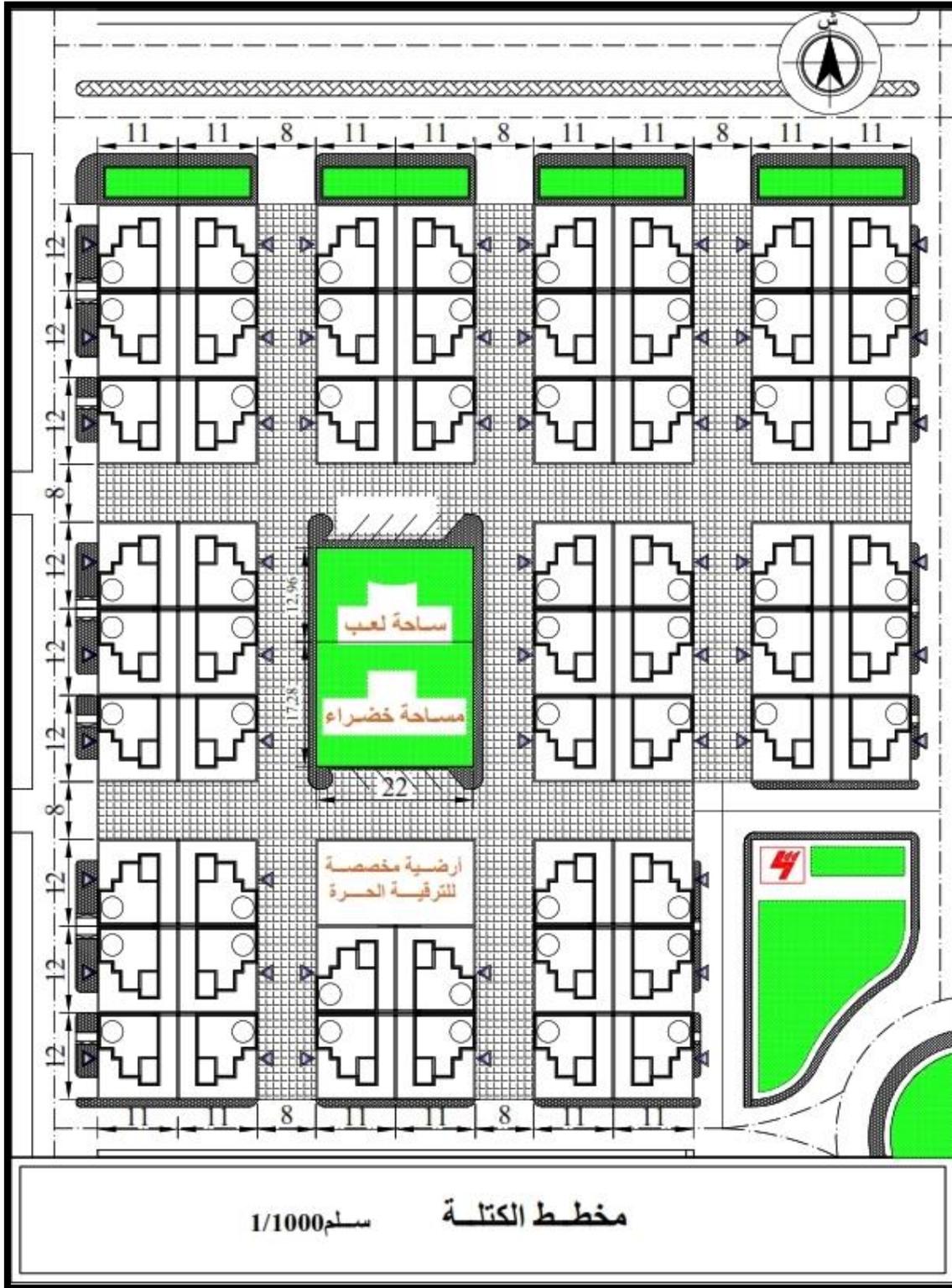
المصدر: المرقي العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

صورة رقم 23: صورة جوية لكتلة تجزئة 58 مسكن



المصدر: Google Earth مع معالجة الطالب، 2021

مخطط رقم 02: مخطط الكتلة لتجزئة 58 مسكن



المصدر: المرقى العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

4.1. الوحدات السكنية:

تتكون التجزئة من 58 مسكن بنمط الفردي، كلها بنفس المخطط وتتكون من طابقين (طابق أرضي + طابق أول)، ويحتوي كل طابق على المجالات التالية:

- الطابق الأرضي: غرفة معيشة + مطبخ + حمام + بهو + سلم + فناء (به مجال غير مغطى لركن السيارة).

- الطابق الأول: غرفتي نوم (02) + بهو + مرحاض + شرفة.

وفيما يلي البرنامج المساحي للمسكن:

جدول رقم 06: البرنامج المساحي للوحدات السكنية بتجزئة 58 مسكن

الطابق الأول		الطابق الأرضي	
المساحة (م ²)	المجال	المساحة (م ²)	المجال
17.38	غرفة نوم 1	18	غرفة معيشة
12.5	غرفة نوم 2	11.62	مطبخ
8.45	بهو	8.8	بهو
2.4	مرحاض	6.25	حمام
20.27	حركة	22.33	حركة
6.2	شرفة	65	فناء
61	المساحة المبنية للطابق	67	المساحة المبنية للطابق
المساحة السقفية (SP): $61+67 = 128$ م ²		مساحة الأرضية (ST): $12*11 = 132$ م ²	
COS = 0.97	CES = 0.51	المساحة المبنية (SB): 67 م ²	

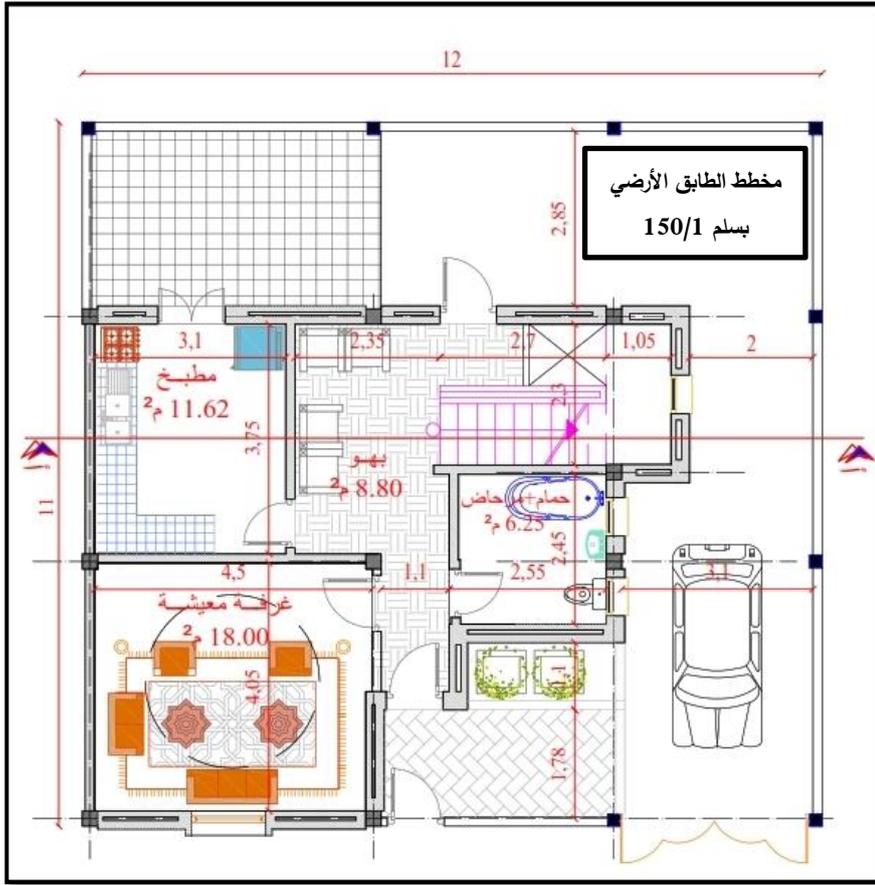
المصدر: المرقي العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري مع معالجة الطالب، 2014

صورة رقم 24: المظهر الخارجي للمسكن بدون إحداث تغييرات بتجزئة 58 مسكن



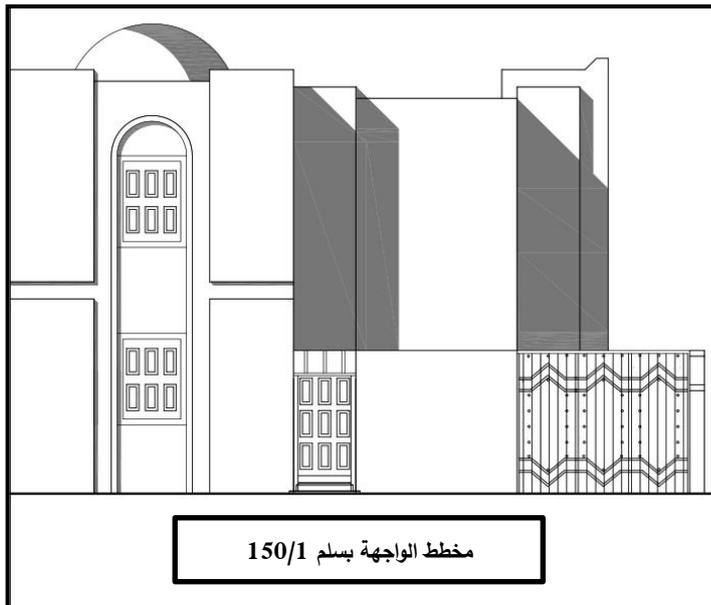
المصدر: التقاط الطالب، 2021

مخطط رقم 03: مخطط الطابق الأرضي للمسكن بتجزئة 58 مسكن



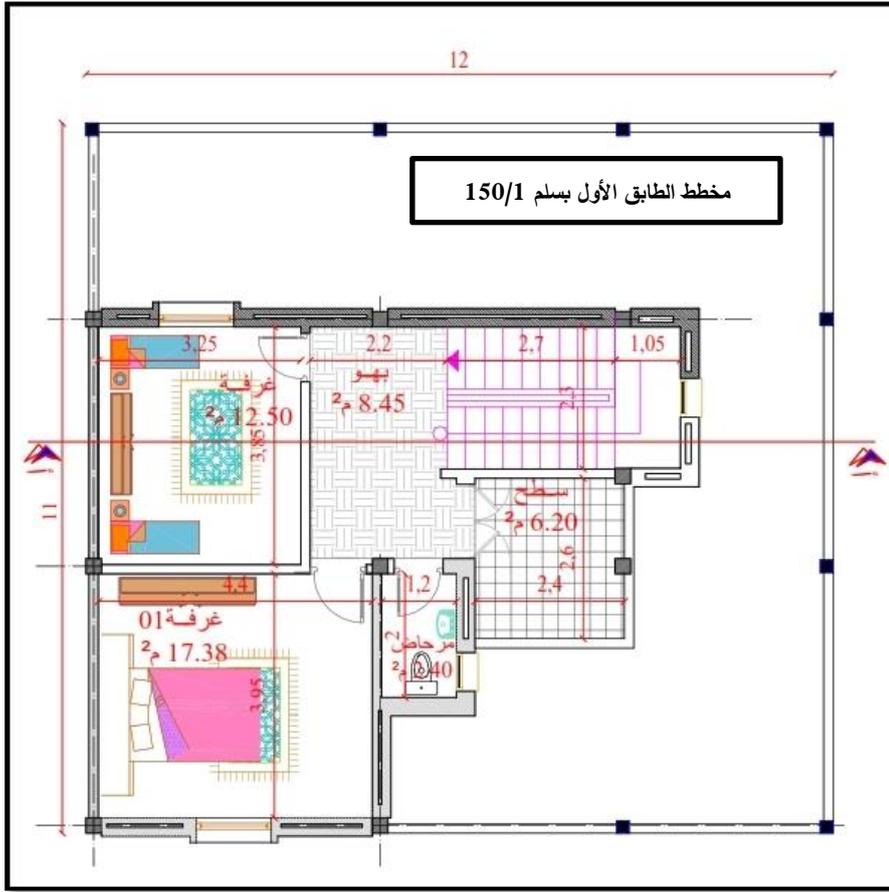
المصدر: المرقى العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

مخطط رقم 04: مخطط الواجهة الأمامية للمسكن بتجزئة 58 مسكن



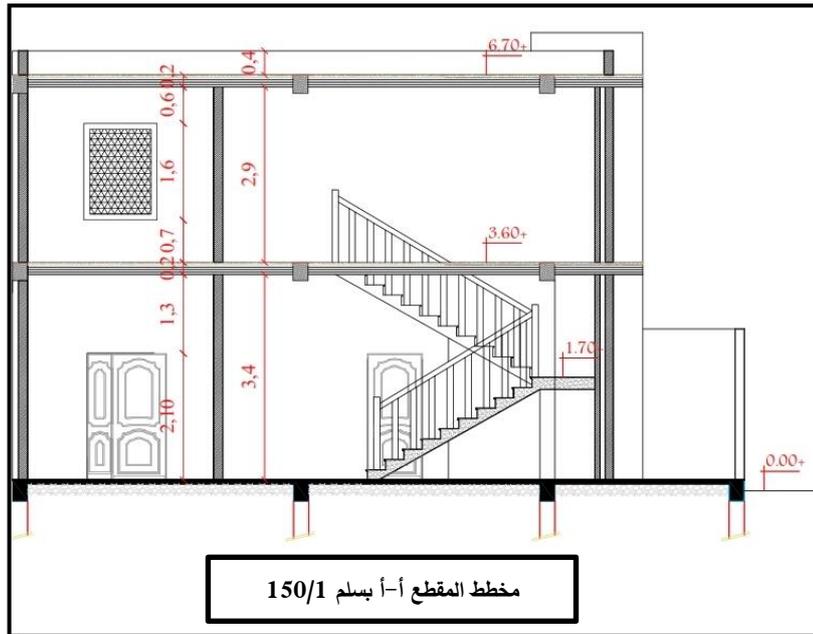
المصدر: المرقى العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

مخطط رقم 05: مخطط الطابق الأول للمسكن بتجزئة 58 مسكن



المصدر: المرقى العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

مخطط رقم 06: مخطط المقطع أ-أ للمسكن بتجزئة 58 مسكن



المصدر: المرقى العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري، 2014

- من خلال التحليل والتقييم المعماري للوحدة السكنية، نسجل ما يلي:
- النمط الفردي للمسكن يعتبر ملائم لنمط معيشة السكان المحليين خاصة مع توفر فناء بمساحة جيدة.
 - المساحة الأرضية المخصصة للمسكن غير كافية لتلبية احتياجات المستعملين المحليين.
 - ضعف في الحلول المعمارية المقترحة في تصميم المسكن يدل على عدم وجود بحث حقيقي لتصميم مسكن يتلاءم مع طابع العمارة المحلية المميزة ومع احتياجات السكان، واللجوء إلى النمطية المكررة.
 - وجود خلل في التنظيم الوظيفي والمجالي خاصة في التدرج من العام إلى الخاص وتحقيق الحرمة.
 - عدم الأخذ بالحسبان الاعتبارات المناخية في تصميم المسكن.
 - غياب بعض المجالات المهمة لمتطلبات السكان تتمثل في غرفة لاستقبال الضيوف والمرآب.
 - نقص في عدد غرف النوم بما يتلاءم مع حجم الأسرة العادية (على الأقل غرفة للأبوين وغرفة للأولاد وأخرى للبنات).
 - مساحة المطبخ غير كافية للاحتياجات اليومية.

5.1. الفضاءات الخارجية المشتركة:

- وهي المجالات الخارجية المشتركة الغير مبنية، وتتمثل فيما يلي:
- الطرقات، حيث تم الاعتماد على شبكة من الطرق متعامدة والتي نتج عنها تشكل 10 جزيرات تتضمن مساكن التجزئة، وهي بعرض 6 أمتار، مع وجود موقفين للسيارات على طرفي الساحة التي تشكلت وسط الجزيرات.
 - مساحة خضراء وساحة لعب على ملتصقتين وسط التجزئة مهيئة ببعض الأشجار فقط.
 - الأرصفة لحركة الراجلين بعرض 1م.
 - مساحة محاطة مخصصة للترقية الحرة.
- من خلال التحليل والتقييم لهذه الفضاءات، نسجل ما يلي:
- المقاربة التصميمية على مستوى مخطط الكتلة تعتمد على مبدأ الاستغلال الأقصى للمساحة دون النظر لباقي الاعتبارات التصميمية.
 - عدم الأخذ بالحسبان الاعتبارات المناخية في تصميم الفضاء الخارجي كخلق مجالات مضللة وتوجيه المجالات.
 - غياب العناية بالمجالات الخارجية خاصة المساحة الخضراء.
 - غياب الحيوية والديناميكية في تصور الفضاء الخارجي.

- عدم الاهتمام بالطابع المحلي في التصميم الذي يعتمد على توفير الخصوصية والتدرج المجالي وخلق مجالات خاصة بالتواصل والعلاقات الاجتماعية للسكان.

صورة رقم 25: الساحة المركزية بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 26: الطرق والأرصفة بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

2- المعاينة والملاحظة الميدانية لتجزئة 58 مسكن فردي بحي 08 ماي 1945:

استخدمنا الملاحظة في بحثنا نظرا للدور الفعال لهذه الأداة، فمن خلال الزيارات المتعددة لميدان الدراسة على الصعيد المعماري والاجتماعي كان من الضروري ملاحظة بعض السمات والخصائص التي تميز المجال المدروس من خلال تصميمه والتغييرات المحدثة عليه.

إن الملاحظة التي اعتمدنا عليها هي الملاحظة المباشرة والتي بدورها تمكننا من معرفة حقيقة الوضع والحصول على معلومات عامة حول وضعية وحالة مساكن التجزئة وفي إطارها المشترك. وفيما يلي الوضعية المسجلة على المساكن من خلال المعاينة والملاحظة الميدانية:

جدول رقم 07: وضعية المساكن بتجزئة 58 مسكن

الوضعية	العدد	النسبة (%)
المساكن المشغولة	41	70.69
المساكن الشاغرة	17	29.31
المساكن التي حدثت بها تغييرات	37	63.79
المساكن التي لم تحدث بها تغييرات	21	36.21
المساكن التي حدثت بها تغييرات طفيفة	12	20.69
المساكن التي حدثت بها تغييرات معتبرة	25	43.10
المساكن المشغولة والمكتملة التغييرات	18	31.03
المساكن المشغولة وبدون تغييرات	9	15.51
المساكن المشغولة وفي طور التغييرات	14	24.14
المساكن الشاغرة وبدون تغييرات	06	10.34
المساكن الشاغرة وفي طور التغييرات	11	18.97
المجموع الكلي للمساكن	58	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

وتمثلت طبيعة التغييرات المحدثة على المساكن فيما يلي:

- تغييرات مختلفة على الواجهات.
- تغييرات أفقية على البناية عن طريق استغلال جزئي أو كلي للمساحة الغير مبنية.
- تغييرات عمودية على البناية بإضافة أجزاء للطابق الأول أو إضافة طابق ثاني أو إضافة سطح مستغل فوق الطابق الأول أو الثاني.

- تغييرات مجالية ووظيفية أهمها: تسقيف المرآب، إضافة بعض النشاطات التجارية، إضافة غرفة استقبال الضيوف، إضافة غرف نوم، إضافة قاعة طعام، توسعة أو تعديل المطبخ، إضافة حمامات، إضافة أسطح مستغلة وشرفات.
- هدم كلي للبنية وإعادة البناء.
- اعتداء على المجال العمومي: تمثلت في حالة قامت بتغيير غرفة المعيشة إلى محل تجاري وتوسيعها على حساب الرصيف الأمامي، إضافة لبعض الحالات التي قامت بتوسيع المدخل الرئيسي للمسكن على حساب الرصيف الأمامي.

جدول رقم 08: طبيعة التغييرات المحدثة على المساكن بتجزئة 58 مسكن

النسبة (%)	العدد	طبيعة التغييرات المحدثة
100	37	تغييرات مختلفة على الواجهات
67.57	25	توسيع أفقي للبنية
59.46	22	توسيع عمودي للبنية
67.57	25	تسقيف المرآب
18.92	07	إضافة نشاطات تجارية أو خدماتية
67.57	25	إضافة غرفة استقبال الضيوف
59.46	22	إضافة غرف نوم
10.81	04	إضافة قاعة طعام
67.57	25	توسعة أو تعديل المطبخ
45.95	17	إضافة حمامات
59.46	22	إضافة أسطح مستغلة وشرفات
02.70	01	هدم كلي للبنية وإعادة البناء
02.70	01	توسيع البنية على حساب الرصيف الأمامي
13.51	05	توسيع المدخل الرئيسي للمسكن على حساب الرصيف الأمامي
100	37	المجموع الكلي للمساكن التي حدثت بها تغييرات

المصدر: إعداد الطالب، 2021

صورة رقم 27: توسع أفقي وعمودي غير مكتمل على كامل مساحة المسكن بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 28: توسع أفقي وعمودي معتبر ومكتمل مع توسيع المدخل على الرصيف بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 29: توسع أفقي وعمودي غير مكتمل بتجزئة 58 مسكن



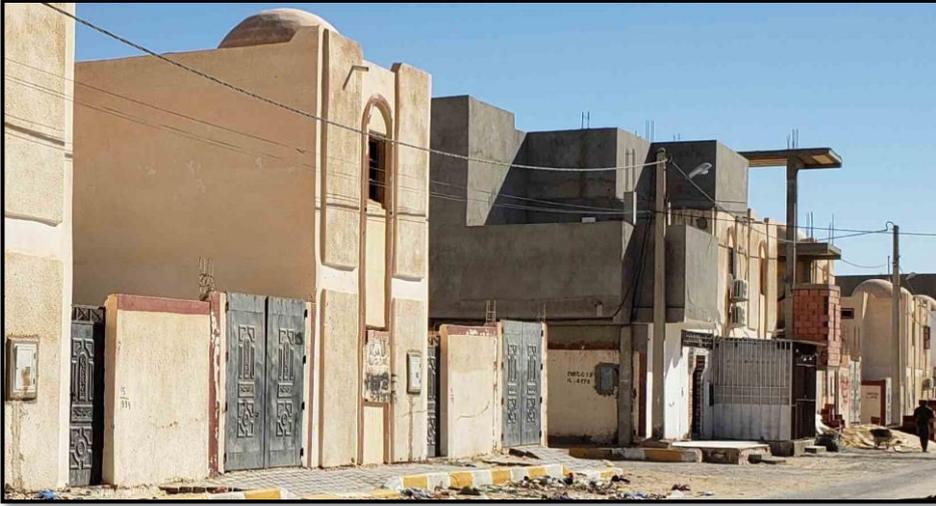
المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 30: توسع أفقي وعمودي في طور الانجاز بتجزئة 58 مسكن



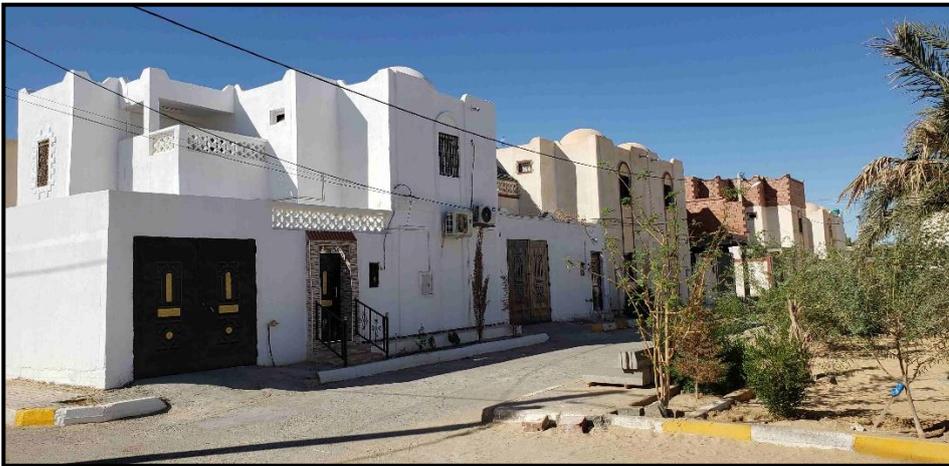
المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 31: توسع أفقي وعمودي معتبر وغير مكتمل مع توسيع المحل التجاري على الرصيف بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

صورة رقم 32: توسع أفقي وعمودي مكتمل مع توسيع المدخل على الرصيف بتجزئة 58 مسكن



المصدر: التقاط الطالب، 2021

3- تحليل المقابلة:

لجاناً في دراستنا إلى إجراء مقابلات مع مجموعة من الفاعلين والمسؤولين في مجال السكن والعمران، قصد محاولة فهم وتشخيص بعض الجوانب التقنية المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم وظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال، حيث تمت مع الفاعلين ذوي الصلة بالموضوع التالي ذكرهم:

- رئيس المصلحة المكلفة بالسكن الترقوي المدعم بمديرية السكن (DL) لولاية الوادي.
- رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) لولاية الوادي.
- المرقي العقاري المكلف بإنجاز عينة الدراسة.
- مكتب الدراسات المكلف بدراسة ومتابعة عينة الدراسة.

ونلخص أهم النتائج المستخلصة من المقابلة كما يلي:

- صرح كل الفاعلين في عملية البناء بأن:
 - سبب التغييرات يعود إلى اعتماد نموذج شبه موحد في جميع مناطق البلاد في الشمال والجنوب دون مراعاة الخصوصيات.
 - سبب التغييرات يعود كذلك في أن البرنامج المعتمد لا يتناسب مع حجم الأسرة ونمط عيش المجتمع، حيث أن المسكن مثلاً يحتوي على غرفة واحدة للأبناء بينما ما هو متعارف عليه وجوب فصل الذكور على الإناث.
 - لا توجد ضوابط معينة معتمدة في تحقيق نوعية السكن وهم مقيدون فقط بدفتر الشروط والتشريع والتنظيم الساري المفعول من خلال الخصائص التقنية والمالية المعتمدة.
 - يخضعون لدفتر الشروط في تحقيق الاحتياجات والمساحات وعناصر الراحة.
 - محاولة تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بعد خمسة سنوات من الاستغلال يمكن أن تكون كافية لتقييم ظاهرة التغييرات بعد الاستغلال ومعالجتها.
- صرح مكتب الدراسات بأنه مجرد منفذ مع محدودية الحرية للإبداع واقتراح الحلول التصميمية فهو مقيد بالبرنامج والمساحة والخصائص التقنية المعتمدة والتكلفة المطلوبة، فمحدودية هذه العوامل تؤثر على مرونة التصميم وجودة المنتج المعماري.
- صرح المرقي العقاري بأنه تم العمل على تغيير التنظيم وهو ما تحقق في سنة 2019 وأصبح هناك إمكانية لإنجاز مساكن بأربعة غرف وخمسة غرف بصيغة الترقوي المدعم.

- صرح مسؤول السكن بما يلي:

- وجود عجز في الأغلفة المالية المتوفرة لإتمام الربط بالشبكات المختلفة، توقف بعض المشاريع بسبب عدم إصدار عقود البيع على التصاميم بدعوى وجود نزاعات مع الخواص بخصوص ملكية عقار المشروع رغم وجود الوثائق التي تنص على أن الأرضية ملك للدولة، ثقل الإجراءات المتعلقة بإصدار عقود الملكية للمقيمين العقاريين الأمر الذي يؤخر استكمال إبرام عقود التمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن (CNL)، ما سبب تأخر في تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.
- وجود مشروع لتعديل صيغة السكن الترقوي المدعم لتصبح السكن الترقوي الاجتماعي، حيث يقوم المرقى العقاري بإنجاز جزء من السكن الموجه لفئة محدودي الدخل والجزء الآخر لفئة متوسطي الدخل، وقد تعرف هذه الصيغة الجديدة المقترحة إدراج بعض الحلول للمشاكل والاختلالات المطروحة.

- صرح مسؤول التعمير بأنه لا توجد آلية مخصصة لمجابهة ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال إلا فيما هو معروف ضمن آليات التعمير العامة والتي عادة لا يتم تطبيقها إلا في الحالات الخاصة التي تمس بالمصلحة العمومية، وهذا نظرا للعرف الاجتماعي السائد في المعاملات الإدارية.

4- تحليل الاستبيان:

يعتبر الاستبيان من أنجح أدوات جمع المعلومات والبيانات لسرعته وعدم تناقض المعلومات الواردة فيه، حيث نهدف من خلاله إلى التعرف على مدى رضا مستعملي السكن الترقوي المدعم على وحداتهم السكنية ومدى تلبية هذه الأخيرة لمتطلباتهم.

ونظرا لصغر حجم العينة المتمثلة في 58 مسكن قمنا بمحاولة الاتصال المباشر بأكبر عدد من أصحاب هذه المساكن، حيث تمكنا بعد محاولات عديدة من استبانة 40 حالة والتي تمثل حوالي 69 % من مالكي مساكن العينة، مع التنكير بوجود بعض المساكن الغير مستغلة بعد يصعب التواصل مع أصحابها إضافة إلى تحفظ البعض وعدم تجاوبهم معنا. وتمت الاستبانة عن طريق توجيه استبانة لأرباب الأسر، والتي اشتملت على 22 سؤال تم صياغتها على أساس معايير تقنية وأخرى اجتماعية، بحيث تمكنا من الحصول على النتائج التالية:

السؤال 01 من الاستبيان: الجنس.

شكل رقم 18: نتائج السؤال 01 (الجنس) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 09: نتائج السؤال 01 (الجنس) من الاستبيان

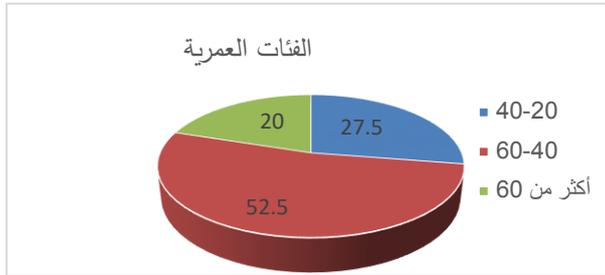
النسبة (%)	العدد	النوع
90	36	ذكر
10	04	أنثى
100	40	المجموع

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن ذكور.

السؤال 02 من الاستبيان: العمر.

شكل رقم 19: نتائج السؤال 02 (العمر) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 10: نتائج السؤال 02 (العمر) من الاستبيان

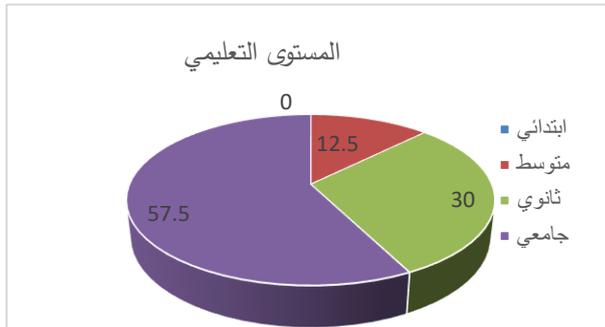
النسبة (%)	العدد	الفئات العمرية
27.5	11	40-20
52.5	21	60-40
20	8	أكثر من 60
100	40	المجموع

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن من فئة الشباب والكهول.

السؤال 03 من الاستبيان: المستوى التعليمي.

شكل رقم 20: نتائج السؤال 03 (المستوى التعليمي) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 11: نتائج السؤال 03 (المستوى التعليمي) من الاستبيان

النسبة (%)	العدد	المستوى التعليمي
0	0	ابتدائي
12.5	5	متوسط
30	12	ثانوي
57.5	23	جامعي
100	40	المجموع

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن يملكون مستوى تعليمي جيد.

السؤال 04 من الاستبيان: الحالة العائلية.

جدول رقم 12: نتائج السؤال 04 (الحالة العائلية) من الاستبيان

الحالة العائلية	العدد	النسبة (%)
أعزب	4	10
متزوج	30	75
أخرى	6	15
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

شكل رقم 21: نتائج السؤال 04 (الحالة العائلية) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن قاموا بتكوين أسر.

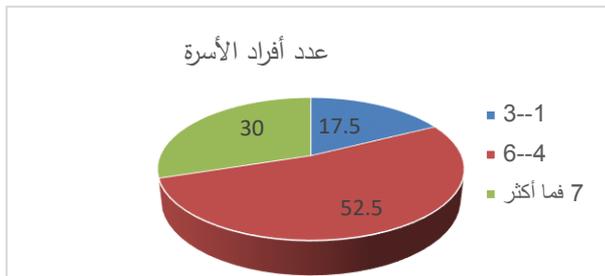
السؤال 05 من الاستبيان: عدد أفراد الأسرة.

جدول رقم 13: نتائج السؤال 05 (عدد أفراد الأسرة) من الاستبيان

عدد أفراد الأسرة	العدد	النسبة (%)
3-1	7	17.5
6-4	21	52.5
7 فما أكثر	12	30
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

شكل رقم 22: نتائج السؤال 05 (عدد أفراد الأسرة) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية الأسر بهذه المساكن تتكون من خمسة أفراد فما أكثر، حيث أن إجمالي عدد الأفراد

الشاغلين لهذه المساكن هو حوالي 215 شخص وبالتالي فإن معدل شغل المساكن (TOL) يبلغ 5.38

فرد / مسكن وهو مرتفع قليلا بالمقارنة مع المعدل الوطني المعتمد والمقدر بـ 5.00 فرد / مسكن.

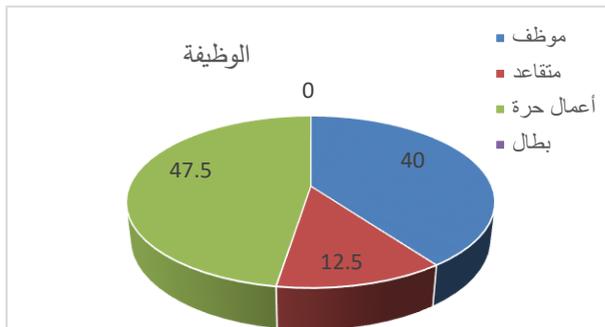
السؤال 06 من الاستبيان: الوظيفة.

جدول رقم 14: نتائج السؤال 06 (الوظيفة) من الاستبيان

الوظيفة	العدد	النسبة (%)
موظف	16	40
متقاعد	5	12.5
أعمال حرة	19	47.5
بطل	0	0
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

شكل رقم 23: نتائج السؤال 06 (الوظيفة) من الاستبيان



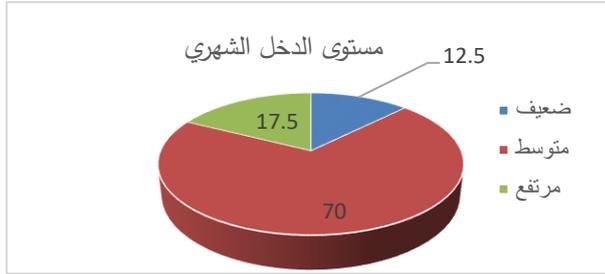
المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن كل أصحاب هذه المساكن يمارسون نشاطا مهنيا أو متقاعدين، وأن أغليبتهم إما موظفين

أو يزاولون أعمال حرة.

السؤال 07 من الاستبيان: مستوى الدخل الشهري.

شكل رقم 24: نتائج السؤال 07 (الدخل الشهري) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 15: نتائج السؤال 07 (الدخل الشهري) من الاستبيان

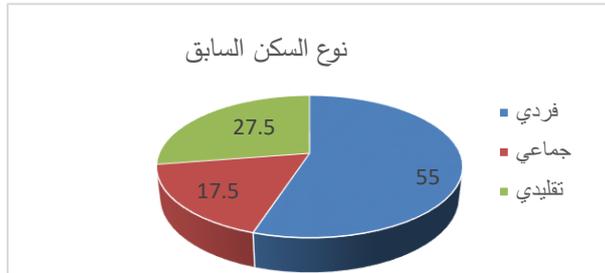
مستوى الدخل الشهري	العدد	النسبة (%)
ضعيف	5	12.5
متوسط	28	70
مرتفع	7	17.5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن من ذوي الدخل المتوسط.

السؤال 08 من الاستبيان: نوع السكن السابق.

شكل رقم 25: نتائج السؤال 08 (السكن السابق) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 16: نتائج السؤال 08 (السكن السابق) من الاستبيان

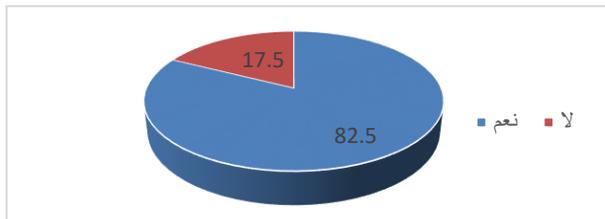
نوع السكن السابق	العدد	النسبة (%)
فردى	22	55
جماعى	07	17.5
تقليدى	11	27.5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن كانوا يقطنون في مساكن فردية أو تقليدية.

السؤال 09 من الاستبيان: هل المسكن مستغل.

شكل رقم 26: نتائج السؤال 09 (استغلال المسكن) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 17: نتائج السؤال 09 (استغلال المسكن) من الاستبيان

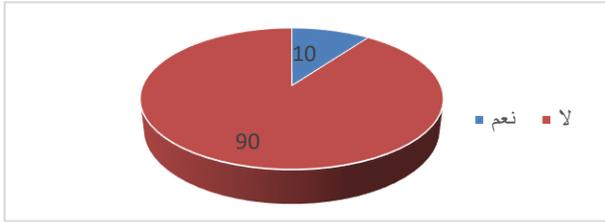
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	33	82.5
لا	07	17.5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية مساكن هذه العينة مستغلة من طرف أصحابها.

السؤال 10 من الاستبيان: هل مساحة المسكن كافية بالنسبة لأسرتك.

جدول رقم 18: نتائج السؤال 10 (مساحة المسكن) من الاستبيان شكل رقم 27: نتائج السؤال 10 (مساحة المسكن) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

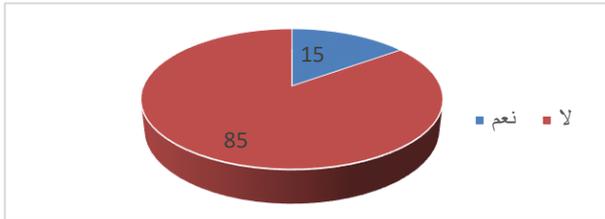
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	04	10
لا	36	90
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن مساحة مساكنهم.

السؤال 11 من الاستبيان: هل التصميم الداخلي للمسكن يلائمك.

جدول رقم 19: نتائج السؤال 11 (التصميم الداخلي) من الاستبيان شكل رقم 28: نتائج السؤال 11 (التصميم الداخلي) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

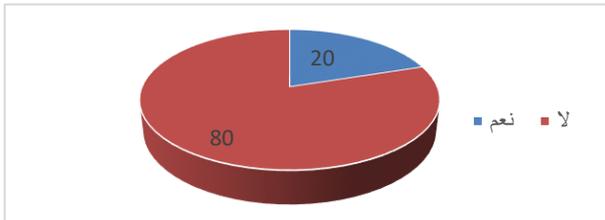
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	06	15
لا	34	85
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن التصميم الداخلي لمساكنهم.

السؤال 12 من الاستبيان: هل الشكل الخارجي للمسكن يلائمك.

جدول رقم 20: نتائج السؤال 12 (الشكل الخارجي) من الاستبيان شكل رقم 29: نتائج السؤال 12 (الشكل الخارجي) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

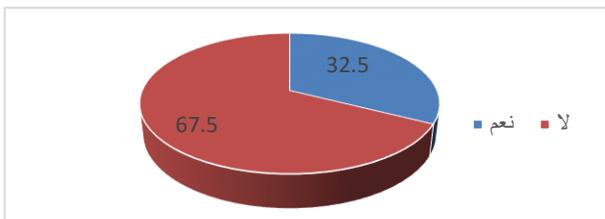
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	08	20
لا	32	80
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

• نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن الشكل الخارجي لمساكنهم.

السؤال 13 من الاستبيان: هل المجالات الخارجية المحيطة بمسكنك كافية وملائمة.

جدول رقم 21: نتائج السؤال 13 (المجالات الخارجية) من الاستبيان شكل رقم 30: نتائج السؤال 13 (المجالات الخارجية) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

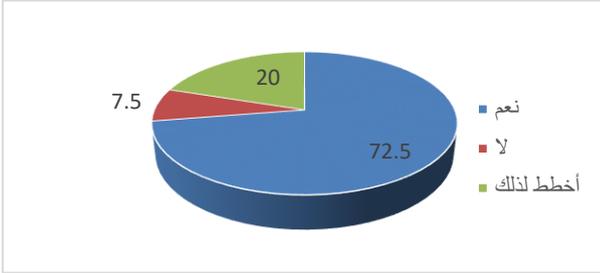
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	13	32.5
لا	27	67.5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن المجالات الخارجية المحيطة بمساكنهم.

السؤال 14 من الاستبيان: هل قمت بإحداث تغييرات على مسكنك.

شكل رقم 31: نتائج السؤال 14 (إحداث التغييرات) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 22: نتائج السؤال 14 (إحداث التغييرات) من الاستبيان

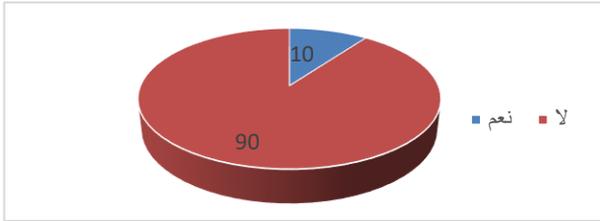
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	29	72.5
لا	3	7.5
أخطت لذلك	8	20
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن قاموا بإحداث تغييرات على مساكنهم أو يخططون لذلك.

السؤال 15 من الاستبيان: هل عدد الغرف بالمسكن كافية لأسرتك.

شكل رقم 32: نتائج السؤال 15 (عدد الغرف) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 23: نتائج السؤال 15 (عدد الغرف) من الاستبيان

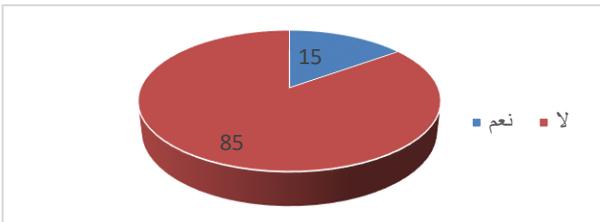
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	04	10
لا	36	90
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن عدد الغرف بمساكنهم.

السؤال 16 من الاستبيان: هل مساحة المطبخ كافية.

شكل رقم 33: نتائج السؤال 16 (مساحة المطبخ) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 24: نتائج السؤال 16 (مساحة المطبخ) من الاستبيان

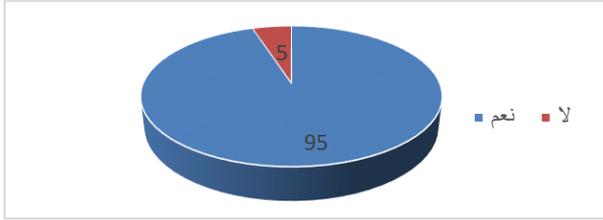
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	6	15
لا	34	85
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن غير راضين عن مساحة المطبخ بمساكنهم.

السؤال 17 من الاستبيان: هل ترى أنه من الضروري وجود صالة لاستقبال الضيوف.

جدول رقم 25: نتائج السؤال 17 (صالة الاستقبال) من الاستبيان شكل رقم 34: نتائج السؤال 17 (صالة الاستقبال) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

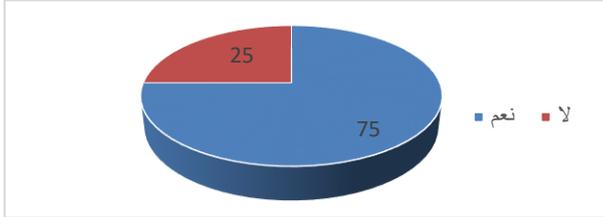
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	38	95
لا	2	5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن يعتبرون وجود صالة لاستقبال الضيوف في مساكنهم أمرا ضروريا لنمط عيشهم.

السؤال 18 من الاستبيان: هل ترى أنه من الضروري وجود مرآب مغطى.

جدول رقم 26: نتائج السؤال 18 (المرآب) من الاستبيان شكل رقم 35: نتائج السؤال 18 (المرآب) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

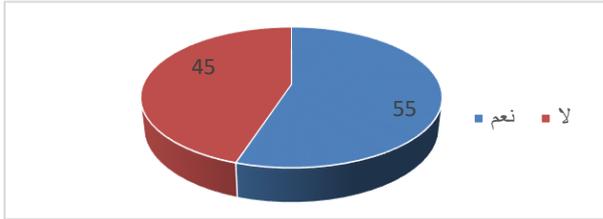
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	30	75
لا	10	25
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن يعتبرون وجود مرآب مغطى في مساكنهم أمرا ضروريا لنمط عيشهم.

السؤال 19 من الاستبيان: هل ترى أنه من الضروري وجود سطح علوي.

جدول رقم 27: نتائج السؤال 19 (السطح) من الاستبيان شكل رقم 36: نتائج السؤال 19 (السطح) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

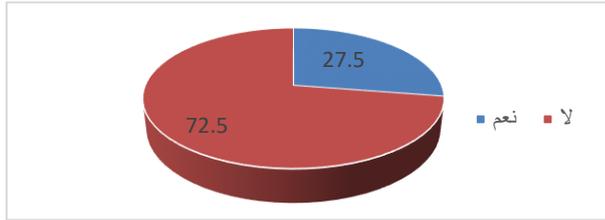
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	22	55
لا	18	45
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن أكثر من نصف أصحاب هذه المساكن بقليل يعتبرون وجود سطح علوي في مساكنهم أمرا ضروريا لنمط عيشهم، بينما البقية يرون أنه غير ضروري.

السؤال 20 من الاستبيان: هل ترى أنه من الضروري وجود غرفة لتناول الطعام.

شكل رقم 37: نتائج السؤال 20 (غرفة الطعام) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 28: نتائج السؤال 20 (غرفة الطعام) من الاستبيان

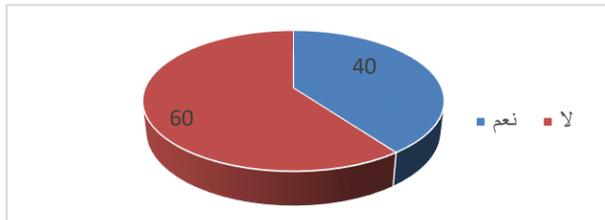
الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	11	27.5
لا	29	72.5
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن يعتبرون وجود غرفة لتناول الطعام في مساكنهم أمرا غير ضروري لنمط عيشهم، مع أن البعض يفضلون وجودها.

السؤال 21 من الاستبيان: هل يمكن أن تستغل المسكن لأغراض تجارية.

شكل رقم 38: نتائج السؤال 21 (المحل التجاري) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 29: نتائج السؤال 21 (المحل التجاري) من الاستبيان

الاحتمالات	العدد	النسبة (%)
نعم	16	40
لا	24	60
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن لا يرغبون في استغلال مساكنهم لأغراض تجارية، بينما يعتقد البعض أن ذلك ممكن.

السؤال 22 من الاستبيان: كيف ترى العلاقة بين سكان الحي.

شكل رقم 39: نتائج السؤال 22 (سكان الحي) من الاستبيان



المصدر: إعداد الطالب، 2021

جدول رقم 30: نتائج السؤال 22 (سكان الحي) من الاستبيان

مستوى العلاقات	العدد	النسبة (%)
سيئة	5	12.5
متوسطة	19	47.5
جيدة	16	40
المجموع	40	100

المصدر: إعداد الطالب، 2021

- نلاحظ أن غالبية أصحاب هذه المساكن يعتقدون أن مستوى العلاقة بين سكان الحي يتراوح من متوسط إلى جيد.

5- نتائج الدراسة الميدانية:

- من خلال القيام بالدراسة والتقييم الميداني باستعمال أدوات البحث العلمي المتمثلة في الملاحظة والمقابلة والاستبيان لتجزئة 58 مسكن فردي بحي 8 ماي 1945 بمدينة الوادي، والتي قمنا فيها بتسطير مجموعة من الأسئلة التي نهدف منها إلى معرفة مدى تلبية هذا الأخير لمتطلبات واحتياجات مستعمليه والوقوف على أسباب تفشي ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن ومداهما، وبذلك نكون قد كونا قاعدة بيانات يمكننا الاستفادة منها في تصميم البرامج السكنية المستقبلية. وكانت النتائج التي توصلت إليها عملية التقييم كما يلي:
- غالبية المساكن حدثت عليه تغييرات وحتى التي لم تحدث عليها فمالكوها يخططون للقيام بها وفق امكانياتهم.
 - عدد معتبر من المساكن تم إحداث التغييرات عليها حتى قبل استغلالها.
 - حجم التغييرات يختلف من حالة إلى أخرى حسب إمكانيات أصحابها ومتطلباتهم.
 - أغلب المساكن أحدثت عليها تغييرات داخلية في المجالات والوظائف وعلى الواجهات وذلك لتوفير الحرمة أو لخلق مجال أوسع.
 - طبيعة التغييرات ومراحلها تختلف من حالة إلى أخرى، فمنها ما يكون عبارة عن تغييرات قليلة في الواجهات أو تنظيم ومساحة المجالات الداخلية، وأخرى تكون على شكل توسع أفقي للبنية على حساب الفناء، وأخرى تتمثل في توسع عمودي للبنية، وتصل أخرى إلى التعدي على المجال الخارجي العام في حالات قليلة.
 - من أسباب التغييرات هو الاعتماد على النموذج الشبه موحد في جميع مناطق البلاد دون مراعاة الخصوصيات، أو حجم الأسرة أو نمط عيش المجتمع.
 - الضوابط والخصائص المعتمدة للسكن الترقوي المدعم والمفروضة في دفاتر الشروط تقيد جودة المنتج المعماري الذي من المفترض أن يراعي خصوصيات ومعطيات كل منطقة على حدى.
 - إهمال الدراسات الإنسانية والسلوكية للمستعملين والاهتمام بالجانب الكمي على حساب الجانب النوعي.
 - أغلبية السكان يرون أن مساحة المسكن والمجالات المكونة له غير كافية، وعبروا عن عدم رضاهم على تصميم مساكنهم.
 - معظم السكان عبروا عن غياب بعض المجالات المهمة لنمط عيشهم، كغرفة لاستقبال الضيوف منفصلة عن غرفة المعيشة، والمرآب، وفصل غرفة الذكور عن الإناث.

- غالبية السكان يملكون مستوى ثقافي وتعليمي جيد إلا أن ذلك لم ينعكس على بيئتهم السكنية بسبب غياب فضاءات للتواصل.
- عدم تناسب مساحة الوحدة السكنية لجميع الأسر وذلك لاستخدام نموذج واحد وعدم الأخذ في عين الاعتبار دورة حياة الأسر.
- رغم الدخل الشهري المتوسط إلا أن ذلك لم يمنع مستعملي السكن من إحداث تغييرات مادية على مساكنهم وهو ما يوحي بعدم تقبلهم للعيش في هذا النمط من السكن.
- نظرا للشروط والخصائص التقنية والمالية المحددة وفقا للتنظيم المعمول به في إنجاز السكن الترقوي المدعم فإن مساحة المسكن تكون محددة ومواد البناء غالبا ما تكون متوسطة ورديئة أحيانا، لذلك يلجأ مستعملي السكن إلى إحداث تغييرات على مساكنهم، نظرا لضيق المسكن من جهة وعدم ملاءمة مواد البناء المستعملة من جهة أخرى.
- معظم سكان الحي قاموا بالتغيير في مساكنهم لأن السكن لا يتلاءم مع هويتهم الثقافية وعاداتهم وتقاليدهم مما جعلهم غير راضين عن نوع المسكن فحاولوا تكييفه حسب متطلباتهم اليومية ومعتقداتهم، وقاموا بتجاهل القوانين المنظمة المعمول بها من جهة، ومن جهة أخرى غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين من طرف السلطات المعنية.
- أغلب السكان أجروا تعديلات داخلية على مساكنهم وذلك للتكيف مع حجم الأسرة واستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة، مما يؤكد على عدم أخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم، وكذا عدم إشراك المستعملين في إنتاج سكنهم.

6- تحليل وتفسير نتائج الدراسة:

- من خلال النتائج المتحصل عليها من الدراسة الميدانية، وبغرض معالجة ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد الاستغلال وترقية السكن الترقوي المدعم والسكن بنمط الفردي لجعله أنموذجا في توفير السكن الملائم لمستغليه المحليين ذوي الدخل المتوسط الذين يشكلون الفئة الغالبة في المجتمع، كان لا بد من المساهمة في تحليل وتفسير نتائج هذه الدراسة بتقديم الاستنتاجات التالية:
- ضرورة استشارة السكان ودمجهم في مراحل إنجاز المشاريع، بدءا بعملية التخطيط وصولا إلى عملية التصميم النهائي.
- إنتاج تصاميم معمارية تراعي ثقافة وخصوصية كل مجتمع، والتخلص من النماذج النمطية والمستوردة.

- توفير مساكن مرنة لتسهيل عملية إعادة تهيئتها وفق ما يتناسب واحتياجات الساكنين التي ترتبط بدورة حياة الأسرة.
- التحكم في العوامل الطبيعية والبيئية التي تؤثر على السكن، مع مراعاة أن هذه العوامل تتغير من بيئة سكنية لأخرى.
- يجب أن تتنوع نماذج المساكن في المساحات بما يتناسب مع عدد أفراد العائلة، مع الأخذ بعين الاعتبار تطور عدد الأفراد داخل كل مسكن، وتزويدها بمختلف المجالات والوظائف الضرورية لنمط عيش مستغليها.
- إزالة التلوثات على مستوى الواجهات، مع ضرورة وضع قوانين تلزم السكان بعدم المساس بالواجهات.
- الاهتمام أكثر بالفضاءات الخارجية المكتملة للسكن والسهر على صيانتها وتفعيل دورها الاجتماعي.
- تحديد هدف تحقيق مشروع من شأنه أن يكون بمثابة استجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح لفئة مستهدفة.
- تصميم سكن يتكيف مع الظروف المناخية التي تميز المدن الصحراوية (مناخ حار وجاف) باستخدام تقنيات العمارة المحلية.
- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع المحيط، مع تامين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة، وتجسيد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص.
- توفير محلات تجارية وخدمائية ومرافق ضمن السكن الترقوي المدعم، بغرض توفير حاجيات ومتطلبات وظيفية بالتناسق مع السكن ومحيطه المجاور وأهميته.
- مراجعة دفاتر الشروط الموحدة وإعطائها طابع اجتماعي ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع.
- الحرص على تدعيم الجانب القانوني والسهر على تطبيقه في حق مستعملي السكن الترقوي المدعم الذين يقومون بتغييرات على مساكنهم.
- اقتراح انشاء دفتر شروط لتسيير تجسيد واستغلال السكن الترقوي المدعم في مختلف المراحل (قبل وأثناء وبعد الإنجاز) يلتزم به مختلف المتدخلون والفاعلون والمستفيدون، ويخضع لرقابة صارمة من السلطة الوصية.
- اقتراح إنشاء لجنة للحي للتنظيم والتسيير تتشكل من ممثلين عن الحي والسلطات المحلية والتقنية والأمنية، تتولى المسؤولية المشتركة على وضعية الحي وترقيته.

7- تطبيق نتائج الدراسة التحليلية في تصميم مشروع مماثل:

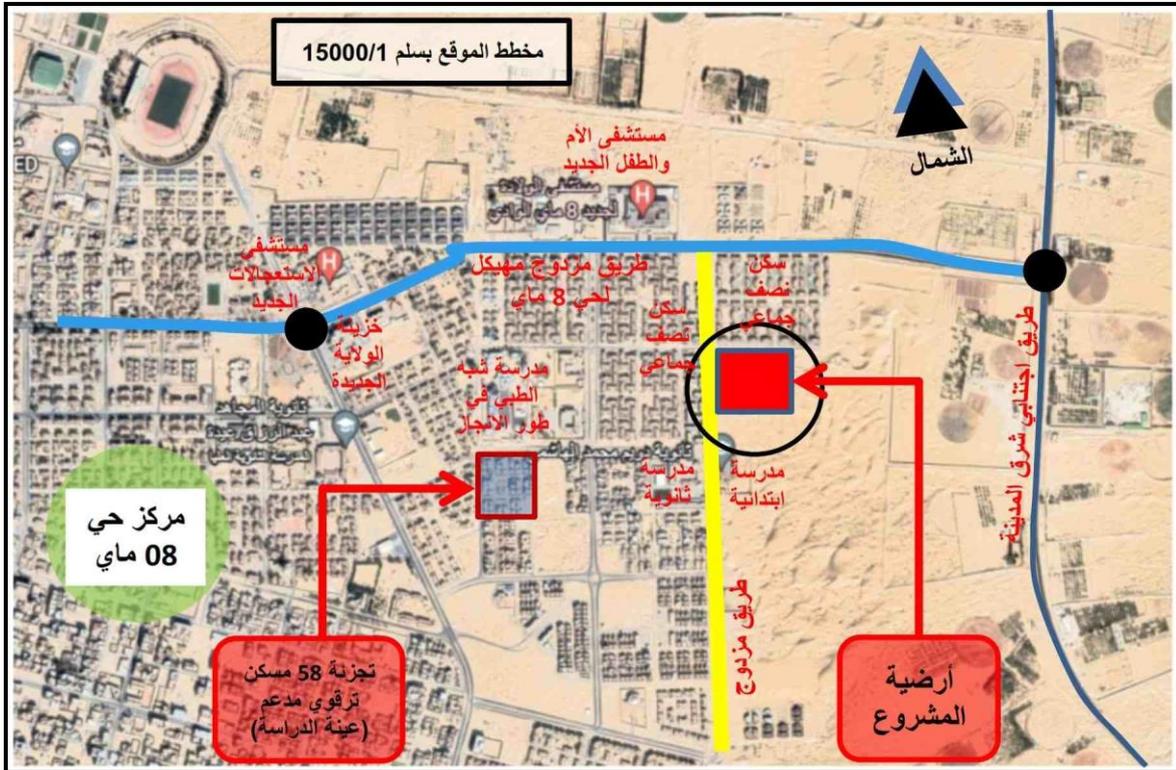
بهدف تطبيق نتائج دراستنا التحليلية، قمنا بتصميم مشروع مماثل، نستعرضه فيما يلي:

عنوان المشروع: تصميم حي 60 مسكن فردي، شرق حي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي

1.7. موقع الأرضية المختارة لتوطين المشروع المماثل:

- تقع أرضية المشروع بالشمال الشرقي لمدينة الوادي شرق حي 8 ماي 1945، وحدودها كما يلي:
 - شمالا: سكن نصف جماعي (ط+1).
 - شرقا: أرض شاغرة.
 - جنوبا: مدرسة ابتدائية (ط+1).
 - غربا: سكن نصف جماعي (ط+1).
- أسباب اختيار الأرضية، تتمثل في:
 - الأرضية مخصصة لإنجاز مشاريع سكنية.
 - محيط الأرضية سكني بامتياز.
 - محيط الأرضية القريب والمتوسط يتوفر على المرافق التعليمية والصحية والترفيهية والتجارية اللازمة.
 - موقع الأرضية غير بعيد عن خطوط النقل الحضري الموجودة والمبرمجة.
 - موقع الأرضية غير بعيد عن تجزئة 58 مسكن المدروسة وهو ما يسمح لنا بإسقاط نتائج وتوصيات الدراسة التي قمنا بها وهو ما نهدف إليه من خلال تصميم هذا المشروع.

مخطط رقم 07: موقع المشروع المماثل



المصدر: Google Earth مع معالجة الطالب، 2022

صورة رقم 33: الأرضية المختارة لتوطين المشروع المماثل صورة رقم 34: أرضية المشروع المماثل ومحيطها المجاور



المصدر: النقاط الطالب، 2022

المصدر: النقاط الطالب، 2022

2.7. المسار التصميمي للمشروع المماثل:

شكل رقم 40: الأهداف والعزوم وعناصر العبور والفكرة التصميمية للمشروع المماثل

الأهداف والعزوم

- تحقيق مشروع يستجيب لطلب محدد لفئة مستهدفة (فئة عينة البحث) وإسقاط نتائج وتوصيات الدراسة عليه.
- تصميم سكن يحقق البعد الوظيفي والرفاهية حسب المتطلبات الاجتماعية والثقافية وبيئة المنطقة الصحراوية.
- تحقيق تصميم يجمع بين الأصالة والابتكار، بالاستلهام من العمارة التقليدية مع احترام المتطلبات الحالية.
- تمشين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين الإطار المبنى والبيئة المحيطة، وتجسيدها بالعبور التدريجي من العام إلى الخاص.

عناصر

على مستوى المسكن

- خلق توزيع مجالي وتنظيم وظيفي يتلاءم مع النمط المعيشي للسكان ويستجيب لاحتياجاتهم ويوفر الرفاهية.
- التوزيع المتدرج للمجالات من عام إلى نصف عام إلى نصف خاص إلى خاص لتحقيق الحرمة والخصوصية.
- تصميم محجمية متدرجة وتوجيه البناية وفتحاتها قدر الإمكان لأفضل تفاعل مع المعطيات المناخية.
- توظيف عناصر معمارية تعبر عن هوية المنطقة كالأقواس والقباب والمنارات ووضعها في قوالب حديثة، مع استعمال الألوان المستنبطة من المراجع المحلية خاصة الفاتحة منها.

العبور

على مستوى مخطط الكتلة

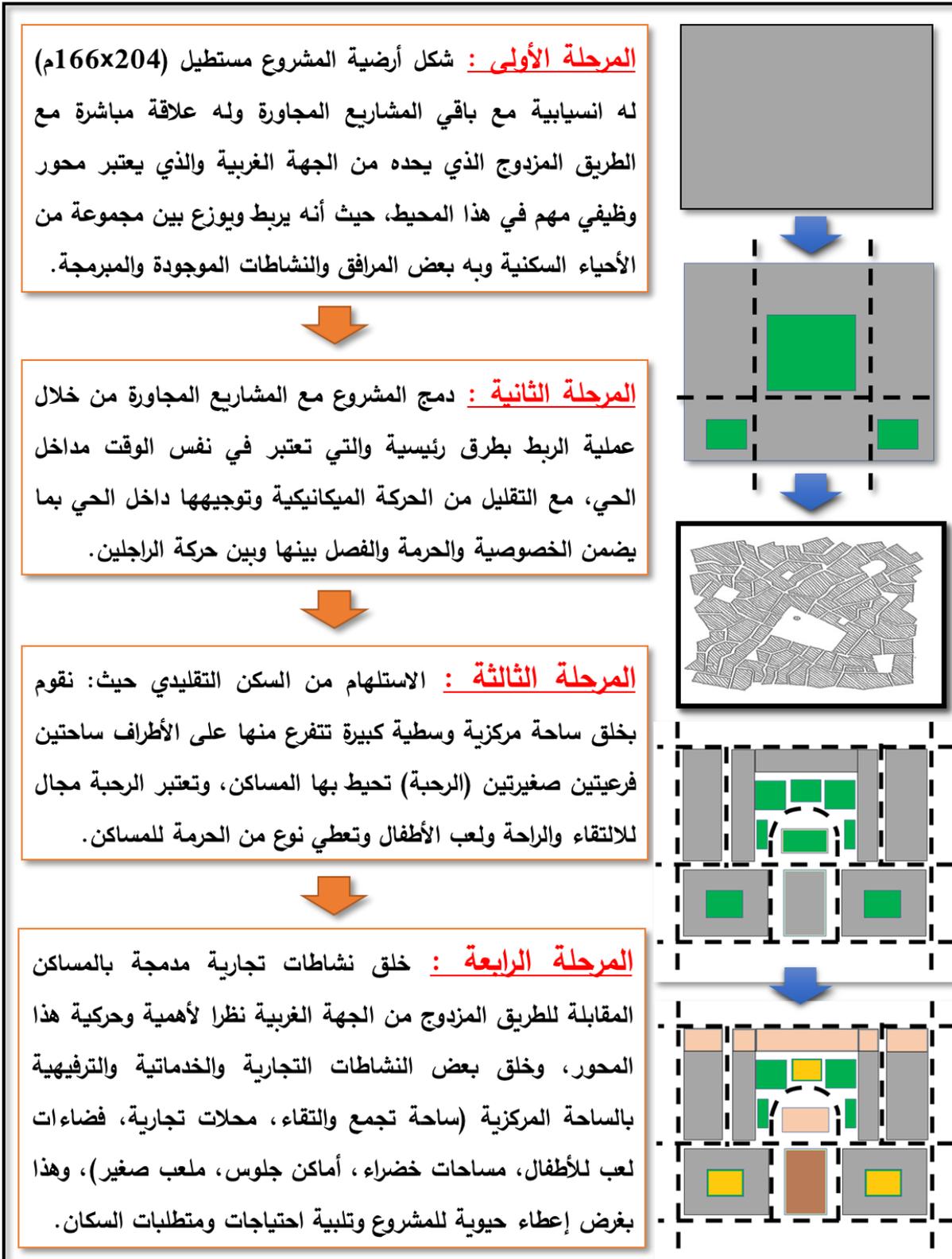
- تطبيق التخطيط المتضام المميز للعمارة المحلية والملائم للظروف المناخية والمتوافق مع الجوانب الاقتصادية.
- إدماج المشروع مع محيطه المجاور وتوزيع المناطق والوظائف بالانسجام معه.
- تحقيق الخصوصية والحرمة في تخطيط الحي السكني، بتوفير المجالات اللازمة لتلبية احتياجات السكان وتقوية الروابط الاجتماعية بينهم، وبتقليل الحركة الميكانيكية وتوجيهها داخل الحي والفصل بينها وبين حركة الراجلين، والتدرج من العام إلى الخاص.
- خلق مناخ مصغر خارجي باستعمال الغطاء النباتي والمجالات المائية وفضاءات وممرات مغطاة ومضلة للوقاية من أشعة الشمس وكسر سرعة الرياح.

الفكرة التصميمية

- الاستلهام من فكرة "الرحبة" (عبارة عن ساحة وسطية بين مجموعة مساكن لخلق الحرمة والخصوصية) من التخطيط العمراني التقليدي السوفي وتجسيدها في قالب معاصر لتحقيق الاحتياجات والمتطلبات البيئية والوظيفية والاجتماعية للسكان.
- خلق مسكن بتوزيع مجالي وتنظيم وظيفي ملائم للنمط المعيشي للسكان، مع محجمية متوازنة ومتدرجة تتفاعل مع المعطيات المناخية، وتوظيف عناصر معمارية تعبر عن هوية المنطقة في صورة مبتكرة.

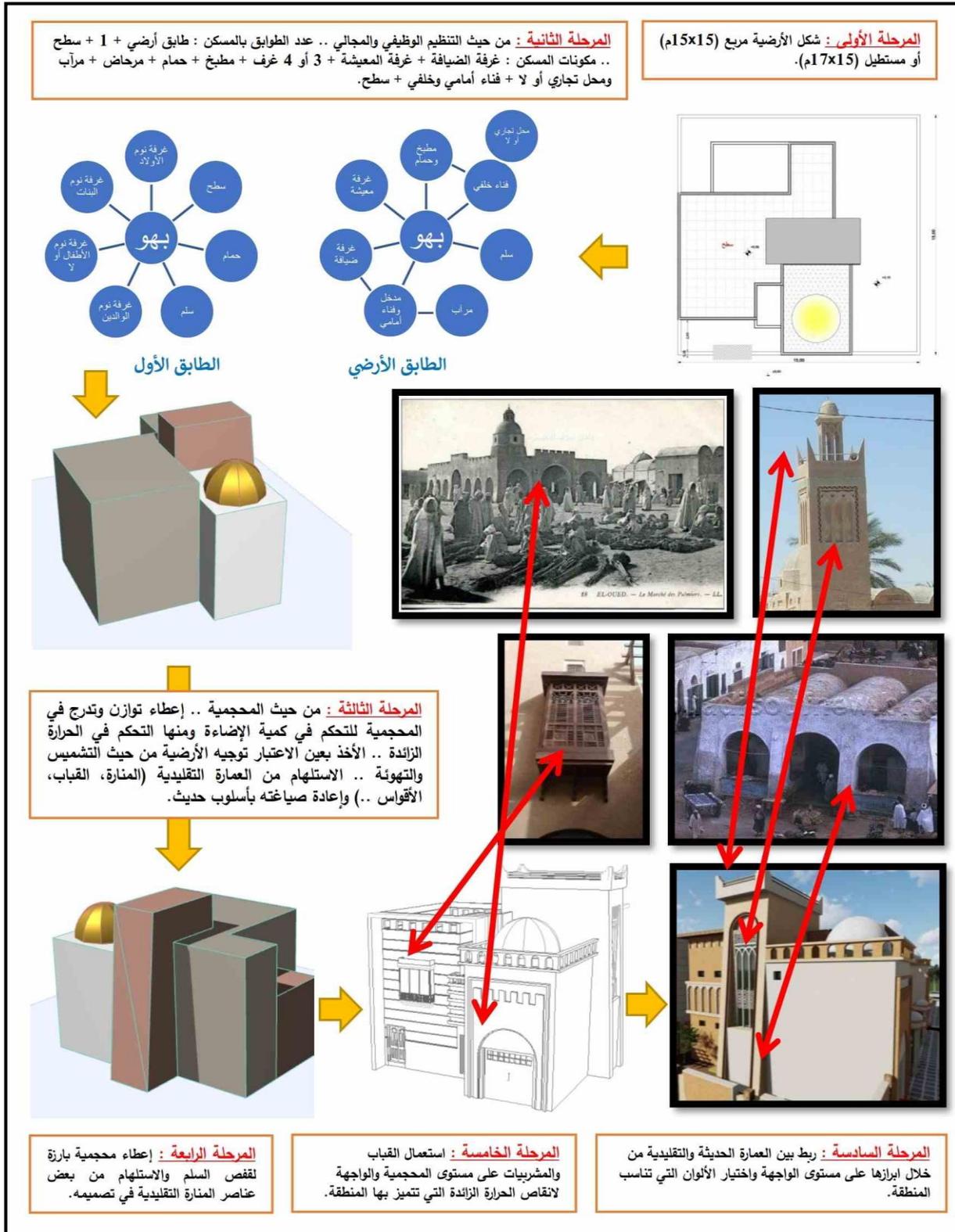
المصدر: إعداد الطالب، 2022

شكل رقم 41: مراحل الفكرة التصميمية على مستوى مخطط الكتلة للمشروع المماثل



المصدر: إعداد الطالب، 2022

شكل رقم 42: مراحل الفكرة التصميمية على مستوى الوحدات السكنية للمشروع المماثل



المصدر: إعداد الطالب، 2022

3.7. البرنامج المساحي للمشروع المماثل:

جدول رقم 31: البرنامج المساحي الإجمالي للمشروع المماثل

المساحة الأرضية للمشروع:		204 x 166 =	33 864,00 م ²
عدد الوحدات السكنية المبرمجة: 60		منها 48 من نوع ف 4 و 12 من نوع ف 5	
مساحة الأرضية الشاغرة للسكن:	48x225 12x255	م ف 4 = 225 م ² (15x15) م ف 5 = 255 م ² (17x15)	13 860,00 م ² % 40,93
المساحة المبنية للسكن:	48x126,41 12x162,04	م ف 4 = 126,41 م ² م ف 5 = 162,04 م ²	8 012,16 م ² % 23,66
مساحة الطرق ومواقف السيارات:			6 942,35 م ² % 20,50
مساحة حركة الراجلين:			6 192,66 م ² % 18,29
مساحة المساحات الخضراء:			4 180,76 م ² % 12,35
مساحة ساحات اللعب والراحة والترفيه:			2 416,23 م ² % 7,13
مساحة المحلات التجارية:			272,00 م ² % 0,80

المصدر: إعداد الطالب، 2022

جدول رقم 32: البرنامج المساحي للمسكن ف 4 بالمشروع المماثل | جدول رقم 33: البرنامج المساحي للمسكن ف 5 بالمشروع المماثل

مساحة أرضية المسكن (ST)	15 x 17 = 255
المساحة المبنية (SB)	162.04
المساحة السفلية الاجمالية (SP)	295.85
معامل استقلال الأرض (CES)	162.04 / 255 = 0.64
معامل شغل الأرض (COS)	295.85 / 255 = 1.16

جدول مساحات المسكن

مسكن ف 5 مع محل تجاري

الرقم	المجال	العدد	المساحة م ²
الطباق الأرضي			
01	غرفة الضيافة	01	18.00
02	غرفة المعيشة	01	16.20
03	المطبخ	01	14.40
04	الحمام + المراوض	01	6.55
05	المرآب	01	22.80
06	محل تجاري	01	21.00
07	الحركة + السلم + الجدران	/	63.09
المجموع			162.04 م²
الطباق الأول			
01	غرفة الوالدين	01	17.10
02	غرفة البنات	01	18.00
03	غرفة الأولاد	01	15.75
04	غرفة أطفال	01	15.00
05	الحمام + المراوض	01	10.95
06	الحركة + السلم + الجدران	/	57.01
المجموع			133.81 م²

المصدر: إعداد الطالب، 2022

مساحة أرضية المسكن (ST)	15 x 15 = 225
المساحة المبنية (SB)	126.41
المساحة السفلية الاجمالية (SP)	236.77
معامل استقلال الأرض (CES)	126.41 / 225 = 0.56
معامل شغل الأرض (COS)	236.77 / 225 = 1.05

جدول مساحات المسكن

مسكن ف 4 بدون محل تجاري

الرقم	المجال	العدد	المساحة م ²
الطباق الأرضي			
01	غرفة الضيافة	01	18.00
02	غرفة المعيشة	01	16.20
03	المطبخ	01	14.40
04	الحمام + المراوض	01	6.55
05	المرآب	01	22.80
06	الحركة + السلم + الجدران	/	48.46
المجموع			126.41 م²
الطباق الأول			
01	غرفة الوالدين	01	17.10
02	غرفة البنات	01	18.00
03	غرفة الأولاد	01	15.75
04	الحمام + المراوض	01	10.95
05	الحركة + السلم + الجدران	/	48.56
المجموع			110.36 م²

المصدر: إعداد الطالب، 2022

4.7. مخططات المشروع المماثل:

مخطط رقم 08: كتلة المشروع المماثل



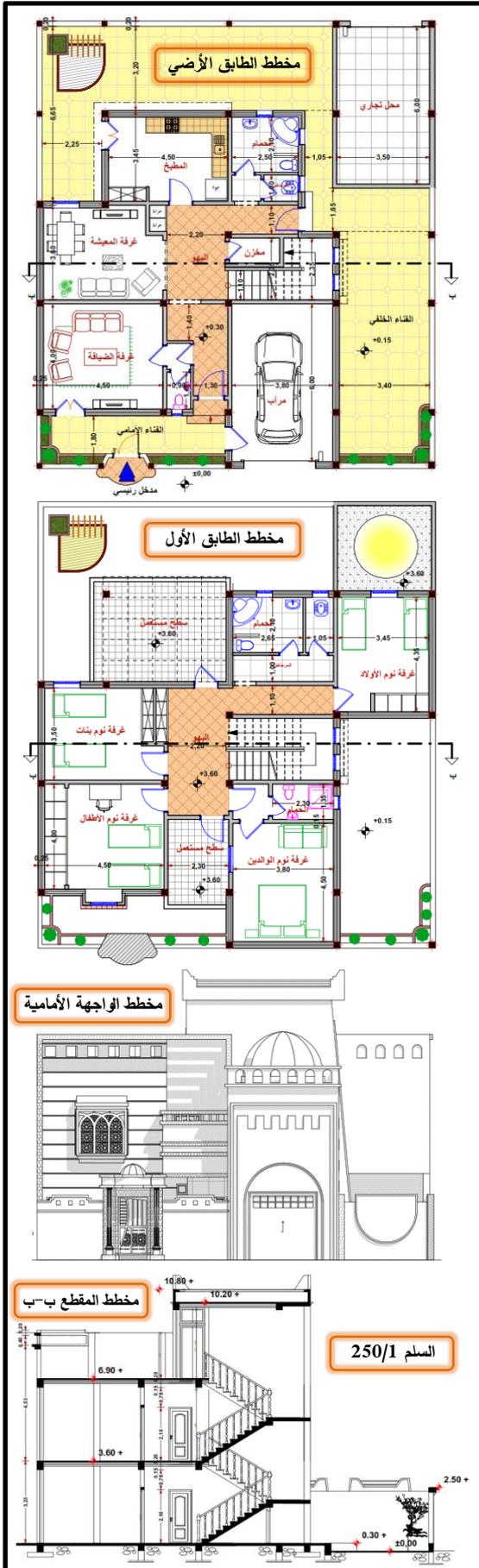
المصدر: إعداد الطالب، 2022

صورة رقم 35: منظر عام ثلاثي الأبعاد للمشروع المماثل



المصدر: إعداد الطالب، 2022

مخطط رقم 10: مسكن ف 5 بالمشروع المماثل



مخطط رقم 09: مسكن ف 4 بالمشروع المماثل



صورة رقم 36: مناظير ثلاثية الأبعاد للمشروع المماثل



المصدر: إعداد الطالب، 2022

خلاصة:

تبين من خلال هذا الفصل المتمثل في الجانب التطبيقي للدراسة بمحاولة تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي حالة "تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945" بمدينة الوادي بعد خمسة (05) سنوات من دخولها حيز الاستغلال، بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي عن طريق تقديم نموذج للتحليل يعتمد على ثلاثة مراحل:

1. المعاينة الميدانية للوضعية الحالية للسكن من خلال تحديد حالة الدراسة بالاعتماد على المخططات الأولية وتحيينها بواسطة تحديد التغييرات وتصنيفها.
2. مقابلة الفاعلين في عملية البناء للحصول على آرائهم التقنية بالنسبة لكل مراحل سيرورة تنفيذ هذا المشروع والتي من شأنها تقديم الإضافة لهذه الدراسة.
3. استبيان شاغلي المساكن الفردية حيث تم استبانة حوالي 69 % من مالكي مساكن عينة الدراسة وهذا من أجل الحصول على إحصاء لآرائهم حول مدى رضاهم عن هذه الصيغة السكنية وتلبية متطلباتهم. وقد مكن هذا التحليل والتقييم من الحصول على نتائج ومعالجتها وتفسيرها وتقديم استنتاجات لمحاولة عملية التقييم وهذا ما يؤكد صحة الفرضيات التي تم طرحها في إشكالية الدراسة.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة:

تمثلت هذه الدراسة في تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي لحالة تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي، والتي تقدم فرضيات بحث تمثلت في كون طبيعة الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم في مدينة الوادي لا تراعي المتطلبات والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والبيئية لسكان المنطقة، مما أنتج تغييرات داخلية وخارجية على السكن، ويمكن معالجة هذه الظاهرة بمحاولة الاعتماد على مقارنة تقييم السكن لحالة الدراسة بعد خمسة سنوات من الاستغلال. وخلصت نتائج هذه الدراسة إلى تقديم بعض المؤشرات على إشكالية الدراسة المطروحة.

ولأجل الإحاطة بالموضوع، قمنا بتفصيل محتوى هذه الدراسة وفقا لخطة بحث مقسمة إلى جزأين نظري وتطبيقي تحتوي على ثلاثة فصول. الأول نظري؛ ويشتمل على الدراسة النظرية حول السكن الترقوي المدعم الفردي بالمدن الصحراوية، حيث يتناول الإطار المفاهيمي المتعلق بالموضوع. الثاني تطبيقي؛ ويتطرق لمدينة الوادي والسكن الترقوي المدعم، ويحتوي على تقديم وتحليل شامل للمدينة وخصائصها المتعلقة بموضوع الدراسة، وكيفية تجسيد هذه الصيغة السكنية بالمدينة. الثالث تطبيقي كذلك؛ ويتضمن الدراسة التحليلية للسكن الترقوي المدعم الفردي، من خلال محاولة تقييم العينة المختارة بالاعتماد على مقارنة التقييم ما بعد خمسة سنوات من الاستغلال بتوظيف أدوات البحث العلمي.

هذه الدراسة تسلط الضوء على السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي الصحراوية، بهدف تفسير ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد خمسة سنوات من الاستغلال ومعالجة الاختلالات الحاصلة بين مراحل الإنجاز ومتطلبات الاستغلال للسكان المحليين، بالاعتماد على منهجية بحث تركز على محاولة تقديم نموذج للتحليل والتقييم من ثلاثة مراحل، انطلاقا من المعاينة الميدانية لعينة حالة الدراسة، ثم تتبعه مقابلة الفاعلين في عملية البناء للاستفادة من آرائهم بالنسبة لكل مراحل انجاز المشروع السكني وبعد استغلاله، لنصل إلى استبيان شاغلي المساكن حيث تم استبانة حوالي 69% من مالكي المساكن عن طريق تقديم أسئلة تتمحور حول جوانب تقنية وأخرى اجتماعية. وبالوصول على نتائج الدراسة الميدانية ثم تحليلها وتفسيرها توصلنا إلى تقديم جملة من الاستنتاجات أهمها: ضرورة اعتماد مقارنة تشاركية مع السكان لتوفير سكن ملائم يراعي الخصوصيات ويستجيب للمتطلبات، ومن ثم سن ضوابط وآليات صارمة لمجابهة التشوهات وضمان المتابعة، مع القيام بدراسة معمقة للفئة السكانية المعنية بهذه الصيغة السكنية خاصة من حيث البرنامج المساحي والمجالي والوظيفي للمسكن مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاجتماعية والثقافية والبيئية.

قائمة الأشكال والمخططات
والخرائط والجداول والصور
والمختصرات

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
14	الهيكل العام للمذكرة	01
22	خصائص العمران التقليدي	02
23	التخطيط المدمج في العمران التقليدي	03
23	استخدام الفناء الداخلي	04
23	استخدام الملقف في ترطيب الهواء	05
23	التوجيه الأمثل للمباني بالمناطق الحارة والجافة	06
33	صيغ السكن في الجزائر	07
36	معايير الأداء للتقييم	08
38	عناصر أداء المبنى لعملية تقييم ما بعد الإشغال	09
39	التقنيات المستعملة في تقييم ما بعد الاستغلال	10
40	نموذج لتغييرات محدثة على مسكن	11
43	المخطط الكامل لقرية القرنه الجديدة	12
43	مخطط لبعض المنازل بقرية القرنه الجديدة	13
58	النسيج العمراني التقليدي	14
59	النسيج العمراني الاستعماري	15
59	النسيج العمراني الحديث المخطط	16
61	المسكن السوفي التقليدي	17
88	نتائج السؤال 01 (الجنس) من الاستبيان	18
88	نتائج السؤال 02 (العمر) من الاستبيان	19
88	نتائج السؤال 03 (المستوى التعليمي) من الاستبيان	20
89	نتائج السؤال 04 (الحالة العائلية) من الاستبيان	21
89	نتائج السؤال 05 (عدد أفراد الأسرة) من الاستبيان	22
89	نتائج السؤال 06 (الوظيفة) من الاستبيان	23
90	نتائج السؤال 07 (الدخل الشهري) من الاستبيان	24
90	نتائج السؤال 08 (السكن السابق) من الاستبيان	25
90	نتائج السؤال 09 (استغلال المسكن) من الاستبيان	26
91	نتائج السؤال 10 (مساحة المسكن) من الاستبيان	27

91	نتائج السؤال 11 (التصميم الداخلي) من الاستبيان	28
91	نتائج السؤال 12 (الشكل الخارجي) من الاستبيان	29
91	نتائج السؤال 13 (المجالات الخارجية) من الاستبيان	30
92	نتائج السؤال 14 (إحداث التغييرات) من الاستبيان	31
92	نتائج السؤال 15 (عدد الغرف) من الاستبيان	32
92	نتائج السؤال 16 (مساحة المطبخ) من الاستبيان	33
93	نتائج السؤال 17 (صالة الاستقبال) من الاستبيان	34
93	نتائج السؤال 18 (المرآب) من الاستبيان	35
93	نتائج السؤال 19 (السطح) من الاستبيان	36
94	نتائج السؤال 20 (غرفة الطعام) من الاستبيان	37
94	نتائج السؤال 21 (المحل التجاري) من الاستبيان	38
94	نتائج السؤال 22 (سكان الحي) من الاستبيان	39
99	الأهداف والعزوم وعناصر العبور والفكرة التصميمية للمشروع المماثل	40
100	مراحل الفكرة التصميمية على مستوى مخطط الكتلة للمشروع المماثل	41
101	مراحل الفكرة التصميمية على مستوى الوحدات السكنية للمشروع المماثل	42

قائمة المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
01	المسكن السوفي التقليدي	61
02	مخطط الكتلة لتجزئة 58 مسكن	76
03	مخطط الطابق الأرضي للمسكن بتجزئة 58 مسكن	78
04	مخطط الواجهة الأمامية للمسكن بتجزئة 58 مسكن	78
05	مخطط الطابق الأول للمسكن بتجزئة 58 مسكن	79
06	مخطط المقطع أ-أ للمسكن بتجزئة 58 مسكن	79
07	موقع المشروع المماثل	98
08	كتلة المشروع المماثل	103
09	مسكن ف 4 بالمشروع المماثل	104
10	مسكن ف 5 بالمشروع المماثل	104

قائمة الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	إقليم منطقة سوف التاريخية	50
02	موقع ولاية الوادي	52
03	الحدود الجغرافية والتقسيم الإداري لولاية الوادي	53
04	المحاور المهيكلية لمدينة الوادي	55
05	مراحل التطور العمراني لمدينة الوادي	57

قائمة الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تطور عدد السكان من سنة 1998 إلى سنة 2021 بمدينة وولاية الوادي	55
02	تطور مؤشرات السكن بولاية الوادي	66
03	تطور عدد المساكن من سنة 1998 إلى سنة 2021 بمدينة الوادي	67
04	وضعية البرامج السكنية المسجلة بكل الصيغ من سنة 2005 إلى سنة 2021 بولاية الوادي	68
05	توزيع مساحات تجزئة 58 مسكن	75
06	البرنامج المساحي للوحدات السكنية بتجزئة 58 مسكن	77
07	وضعية المساكن بتجزئة 58 مسكن	82
08	طبيعة التغييرات المحدثة على المساكن بتجزئة 58 مسكن	83
09	نتائج السؤال 01 (الجنس) من الاستبيان	88
10	نتائج السؤال 02 (العمر) من الاستبيان	88
11	نتائج السؤال 03 (المستوى التعليمي) من الاستبيان	88
12	نتائج السؤال 04 (الحالة العائلية) من الاستبيان	89
13	نتائج السؤال 05 (عدد أفراد الأسرة) من الاستبيان	89
14	نتائج السؤال 06 (الوظيفة) من الاستبيان	89
15	نتائج السؤال 07 (الدخل الشهري) من الاستبيان	90
16	نتائج السؤال 08 (السكن السابق) من الاستبيان	90
17	نتائج السؤال 09 (استغلال المسكن) من الاستبيان	90
18	نتائج السؤال 10 (مساحة المسكن) من الاستبيان	91

91	نتائج السؤال 11 (التصميم الداخلي) من الاستبيان	19
91	نتائج السؤال 12 (الشكل الخارجي) من الاستبيان	20
91	نتائج السؤال 13 (المجالات الخارجية) من الاستبيان	21
92	نتائج السؤال 14 (إحداث التغييرات) من الاستبيان	22
92	نتائج السؤال 15 (عدد الغرف) من الاستبيان	23
92	نتائج السؤال 16 (مساحة المطبخ) من الاستبيان	24
93	نتائج السؤال 17 (صالة الاستقبال) من الاستبيان	25
93	نتائج السؤال 18 (المرآب) من الاستبيان	26
93	نتائج السؤال 19 (السطح) من الاستبيان	27
94	نتائج السؤال 20 (غرفة الطعام) من الاستبيان	28
94	نتائج السؤال 21 (المحل التجاري) من الاستبيان	29
94	نتائج السؤال 22 (سكان الحي) من الاستبيان	30
102	البرنامج المساحي الإجمالي للمشروع المماثل	31
102	البرنامج المساحي للمسكن ف 4 بالمشروع المماثل	32
102	البرنامج المساحي للمسكن ف 5 بالمشروع المماثل	33

قائمة الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
01	السكن الفردي	17
02	السكن نصف الجماعي	17
03	السكن الجماعي	18
04	الأقواس والقباب والعقود	23
05	سوق تقليدي مغطى	23
06	ممر تقليدي مظلل	23
07	المنازل المطلة على الميدان الرئيسي بقرية القرنة الجديدة	43
08	فناء منزل بقرية القرنة الجديدة	43
09	مسرح قرية القرنة الجديدة	43
10	مسجد قرية القرنة الجديدة	43
11	مساكن كوينتا مونوروي	45

47	مجمع سابك السكني - تلال الوصيل	12
50	مدينة الوادي قديما	13
50	سوق مدينة الوادي قديما	14
63	القباب والأدماس	15
63	مئذنة	16
63	الأقواس	17
63	العرض	18
64	الزخارف	19
64	الأفاريز	20
74	صورة جوية لموقع تجزئة 58 مسكن بالنسبة لمدينة الوادي	21
74	صورة جوية لموقع تجزئة 58 مسكن بالنسبة لمحيطها المجاور	22
75	صورة جوية لكتلة تجزئة 58 مسكن	23
77	المظهر الخارجي للمسكن بدون إحداث تغييرات بتجزئة 58 مسكن	24
81	الساحة المركزية بتجزئة 58 مسكن	25
81	الطرق والأرصفة بتجزئة 58 مسكن	26
84	توسع أفقي وعمودي غير مكتمل على كامل مساحة المسكن بتجزئة 58 مسكن	27
84	توسع أفقي وعمودي معتبر ومكتمل مع توسيع المدخل على الرصيف بتجزئة 58 مسكن	28
84	توسع أفقي وعمودي غير مكتمل بتجزئة 58 مسكن	29
85	توسع أفقي وعمودي في طور الانجاز بتجزئة 58 مسكن	30
85	توسع أفقي وعمودي معتبر وغير مكتمل مع توسيع المحل التجاري على الرصيف بتجزئة 58 مسكن	31
85	توسع أفقي وعمودي مكتمل مع توسيع المدخل على الرصيف بتجزئة 58 مسكن	32
99	الأرضية المختارة لتوطين المشروع المماثل	33
99	أرضية المشروع المماثل ومحيطها المجاور	34
103	منظر عام ثلاثي الأبعاد للمشروع المماثل	35
105	مناظير ثلاثية الأبعاد للمشروع المماثل	36

قائمة المختصرات

الاختصار	التسمية الكاملة باللغة الأجنبية	التسمية الكاملة باللغة العربية
باللغة الفرنسية		
EPO	Evaluation Post Occupationnelle	تقييم ما بعد الإشغال
RGPH	Le Recensement Général de la Population et de l'Habitat	الإحصاء العام للسكان والسكن
SNMG	Salaire National Minimum Garanti	الأجر الوطني الأدنى المضمون
TAAM	Taux d'Accroissement Annuel Moyen de la population	معدل النمو السكاني السنوي المتوسط
TOL	Taux d'Occupation des Logements	معدل شغل المساكن
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
POS	Plan d'Occupation des Sols	مخطط شغل الأراضي
CES	Coefficient d'Emprise au Sol	معامل استغلال الأرض
COS	Coefficient d'Occupation des Sols	معامل شغل الأرض
SB	Surface Bâtie	المساحة المبنية
SP	Surface de Plancher	المساحة السقفية
ST	Surface du Terrain	مساحة الأرضية
LLV	Logement Location-Vente	السكن الموجه للبيع بالإيجار
LPA	Logement Promotionnel Aidé	السكن الترقوي المدعم
LPL	Logement Promotionnel Libre	السكن الترقوي الحر
LPP	Logement Public Promotionnel	السكن الترقوي العمومي
LSP	Logement Social Participatif	السكن الاجتماعي التساهمي
AADL	Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة عدل
AWGRFU	Agence de Wilaya de Gestion et de Régulation Foncières Urbaines	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
CNL	Caisse Nationale du Logement	الصندوق الوطني للسكن
FNPOS	Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

ديوان الترقية والتسيير العقاري	Office de Promotion et de Gestion Immobilière	OPGI
مديرية الثقافة	Direction de la Culture	DC
مديرية السكن	Direction du Logement	DL
مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية	Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire	DPAT
مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية	Direction de la Programmation et du Suivi Budgétaires	DPSB
مديرية الأشغال العمومية	Direction des Travaux Publics	DTP
مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء	Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction	DUAC
وزارة السكن والعمران والمدينة	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville	MHUV
طريق بلدي	Chemin Communal	CC
طريق ولائي	Chemin de Wilaya	CW
طريق وطني	Route Nationale	RN
باللغة الإنجليزية		
نظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة	Leadership in Energy and Environmental Design	LEED
تقييم ما بعد الإشغال	Post Occupancy Evaluation	POE
الشركة السعودية للصناعات الأساسية	Saudi Basic Industries Corporation	SABIC

قائمة المراجع

قائمة المراجع

❖ المراجع باللغة العربية:

■ الكتب:

- إبراهيم حقي، رافع؛ وآخرون. (2007). "تقييم ما بعد الإشغال". مطابع جامعة الملك فيصل. السعودية.
- بوسته، إيمان. (2011). "النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية". دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع. عين مليلة، الجزائر.
- ستيل، جيمس. (1997). "عمارة من أجل الناس"، (ترجمة عمرو رءوف). جامعة كاليفورنيا الجنوبية، الولايات المتحدة الأمريكية.
- سراج الدين، إسماعيل. (2009). "حسن فتحي المدرسة والمسيرة". مكتبة الاسكندرية. مصر.
- عقيل، فوزي. (2008). "البيت الصحراوي". المجلس الاستشاري الفني بمصلحة التخطيط العمراني. ليبيا.
- فتحي، حسن. (1973). "عمارة الفقراء"، (ترجمة مصطفى إبراهيم فهمي). جامعة شيكاغو، الولايات المتحدة الأمريكية.

■ الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية:

- بوسته، إيمان. (2017). "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه منشورة. قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
- بوصبيح، خديجة. (2017). "تصميم المجال السكني الصحراوي بين القديم والحديث، دراسة حالة مدينة تميمون"، مذكرة ماستر منشورة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر.
- تاهمي، صادق؛ مجاهد، صليحة. (2020). "تقييم رضا الساكنين في البيئة السكنية الجماعية باستخدام طريقة تقييم ما بعد الإشغال (POE)، دراسة حالة: مدينة قصر الشلالة تيارت"، مذكرة ماستر منشورة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر.
- جواني، إبراهيم. (2017). "السكن الاجتماعي التساهمي LSP والسكن الترقوي المدعم LPA ودورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة، دراسة حالة السكنات الجماعية (LSP/LPA) لمخططي شغل الأرض (A و B) بمدينة أم البواقي"، مذكرة ماستر منشورة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر.
- حسن عبد الله الدهوي، سهى. (1994). "تقييم المشاريع المعمارية في المؤسسات الأكاديمية العراقية"، رسالة ماجستير منشورة. الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق.

- سلماني، عماد الدين. (2017). "التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، دراسة حالة مدينة المسيلة"، رسالة ماجستير منشورة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر.
- فرحات، آدم. (2021). "دور الفناء الداخلي كمنظم مناخي وفضاء اجتماعي في السكن الفردي، المشروع: 77 مسكن فردي بالوادي"، مذكرة ماستر منشورة. قسم الهندسة المعمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
- قادري، ميلود؛ احمد، علاء الدين. (2015). "المحافظة على التراث العمراني الصحراوي كمدخل لتنمية السياحة المحلية، حالة حي الأعشاش - الوادي"، مذكرة ماستر منشورة. معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر.
- **المجلات والمقالات العلمية:**
- أحمد جاسم، نغم. (2018). "أثر الخصائص الشكلية والتنظيمية للناتج في تقييمه جمالياً". المجلة العراقية لهندسة العمارة، الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق.
- النوعي، أحمد. (2019). "الترقية العقارية في التشريع الجزائري". مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، المركز الجامعي أمين العقال الحاج موسى أق أخموك، تامنغست، الجزائر.
- بوحسون، العربي؛ وبوزيد، علي. (2015، ديسمبر). "التغيرات والتعديلات المحدثة على المسكن في ظل البيئة العمرانية الجديدة، دراسة ميدانية بحي أحمد دراية بمدينة أدرار". مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 21، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر.
- بولعشب، حكيم. (2017). "تفاعل التحولات المرفولوجية والوظيفية للسكن مع البيئة الحضرية للمدينة بورقلة". مجلة الباحث الاجتماعي، العدد 13، جامعة قسنطينة 2، قسنطينة، الجزائر.
- جعفر الخفاجي، علي محسن؛ وآخرون. (2011، أكتوبر). "أدائية المبنى، دراسة تقييم أدائية الأبنية السكنية مسبقاً الصنع - حي السلام السكني أنموذجاً". المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد 22- 23 - 24، الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق.
- حسونه، عبد العزيز. (2015). "عمارة المساكن بمنطقة وادي سوف". مجلة منبر التراث الأثري، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.
- زيتوني، زكريا. (2015، ديسمبر). "النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم LPA". مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البلدية 2 لونيبي علي، البلدية، الجزائر.

■ المجالات والصحف العامة:

- صحيفة أملاك العقارية. (2018، أبريل). "شركة سابك تدشن مجمع تلال الوصيل السكني"، تقرير متوفر على الأنترنت، تم استرجاعه في 2022/01/23 على موقع الأنترنت www.amlak.net.sa.
- صحيفة سبق الإلكترونية. (2018، أبريل). "إفتتاح مجمع سابك السكني تلال الوصيل"، تقرير متوفر على الأنترنت، تم استرجاعه في 2022/01/23 على موقع الأنترنت www.sabq.org.
- عبد الله أبا الخيل، إبراهيم. (2017، جوان). "كيف يمكن تحقيق المسكن الاقتصادي". مجلة البناء، العدد 320، الرياض، السعودية.
- مجلة وادي سوف. (2018، أبريل). "صور قديمة تاريخية لمنطقة وادي سوف"، صور متوفرة على الأنترنت، تم استرجاعها في 2022/01/23 على موقع الأنترنت www.m-ouad-souf.blogspot.com.
- مجلة وادي سوف. (2019، ماي). "توزيع 7 آلاف سكن هذه السنة بولاية الوادي"، تقرير متوفر على الأنترنت، تم استرجاعه في 2022/01/23 على موقع الأنترنت www.m-ouad-souf.blogspot.com.

■ التقارير الرسمية والإدارية:

- دائرة الحقوق. (غ.م). "الحق في السكن الملائم"، دليل تدريبي لدعاة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. مكتبة حقوق الانسان، جامعة منيسوتا، منيسوتا، الولايات المتحدة الأمريكية.
- لجنة المستوطنات البشرية التابعة لمنظمة الأمم المتحدة. (1991). "الحق في السكن الملائم"، تقرير متوفر على الأنترنت، تم استرجاعه في 2021/11/30 على موقع الأنترنت www.un.org.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية - DPSB لولاية الوادي. (2020). "مونوغرافيا ولاية الوادي 2019". الوادي، الجزائر.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية - DPSB لولاية الوادي. (2021). "الدليل الإحصائي لولاية الوادي 2020". الوادي، الجزائر.
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية - DPAT لولاية الوادي. (2010). "الدليل الإحصائي 2009". الوادي، الجزائر.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء - DUAC لولاية الوادي. (2019). "مراجعة مخطط شغل الأراضي -POS- رقم 01 لبلدية الوادي". الوادي، الجزائر.
- مديرية الثقافة - DC لولاية الوادي، (2021). "المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة للحي العتيق الاعشاش - المصاعبة". الوادي، الجزائر.

- مديرية السكن - DL لولاية الوادي. (2021). "تقرير حول برامج السكن بولاية الوادي". الوادي، الجزائر.
 - مديرية السكن - DL لولاية الوادي. (2021). "تقرير حصيلة نشاطات قطاع السكن بولاية الوادي لسنة 2021". الوادي، الجزائر.
 - وزارة السكن والعمران والمدينة - MHUV. (2022). "صيغ السكن"، عرض متوفر على الأنترنت، تم استرجاعه في 2022/01/23 على موقع الأنترنت www.mhuv.gov.dz.com.
 - ولاية الوادي. (2022). "مونتوغرافيا ولاية الوادي لسنة 2021". الوادي، الجزائر.
- النصوص القانونية والتنظيمية:**
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
 - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم.
 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
 - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.
 - المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محدد بولايات الجنوب والهضاب العليا.
 - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.
 - المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المعدل والمتمم.
 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.
- القرار الوزاري المؤرخ في 30/01/2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتمم.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتمم.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

■ المخططات والخرائط والصور الجوية:

- المرقي العقاري شركة باهي للإنجاز والتجهيز العقاري. (2014). "مخططات تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي"، الوادي، الجزائر.
- جوجل إيرث Google Earth. (2021).
- مديرية الأشغال العمومية - DTP لولاية الوادي. (2021). "خريطة موقع ولاية الوادي". الوادي، الجزائر.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء - DUAC لولاية الوادي. (2013). "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - PDAU - لبلدية الوادي". الوادي، الجزائر.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء - DUAC لولاية الوادي. (2019). "خريطة المحاور الهيكلية لولاية الوادي". الوادي، الجزائر.

❖ المراجع باللغة الفرنسية:

■ Thèses et mémoire :

- GOUBAA, Adel. (2018). "Genèse des transformations de l'habitat dans les quartiers planifiés cas de 500 logements participatifs à Chetma", mémoire de magister publiée. Département d'architecture, faculté des sciences et de la technologie, université Mohamed Khider, Biskra, Algérie.
- MEZRAG, Hadda. (2015). "Le logement social collectif : entre la conception et l'usage, cas de la ville de M'sila", thèse de doctorat publiée. Département d'architecture, faculté des sciences et de la technologie, université Mohamed Khider, Biskra, Algérie.

الملاحق



استمارة استبيان

موجهة لسكان "جزئة 58 مسكن فردي بحي 08 ماي 1945" بمدينة الوادي

في إطار إعداد بحث جامعي بعنوان: تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي بمدينة الوادي

- 01- الجنس: نكر أنثى
- 02- العمر: 40-20 60-40 أكثر من 60
- 03- المستوى التعليمي: ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
- 04- الحالة العائلية: متزوج أعزب أخرى
- 05- عدد أفراد الأسرة: 3-1 6-4 7 فما أكثر
- 06- الوظيفة: موظف متقاعد أعمال حرة بطل
- 07- مستوى الدخل الشهري: ضعيف متوسط مرتفع
- 08- نوع السكن السابق: فردي جماعي تقليدي
- 09- هل المسكن مستغل: نعم لا
- 10- هل مساحة المسكن كافية بالنسبة لأسرتك: نعم لا
- 11- هل التصميم الداخلي للمسكن يلائمك: نعم لا
- 12- هل الشكل الخارجي للمسكن يلائمك: نعم لا
- 13- هل المجالات الخارجية المحيطة بمسكنك كافية وملائمة: نعم لا
- 14- هل قمت بإحداث تغييرات على مسكنك: نعم لا أخطط لذلك
- 15- هل عدد الغرف بالمسكن كافية لأسرتك: نعم لا
- 16- هل مساحة المطبخ كافية: نعم لا
- 17- هل ترى أنه من الضروري وجود صالة لاستقبال الضيوف: نعم لا
- 18- هل ترى أنه من الضروري وجود مرآب مغطى: نعم لا
- 19- هل ترى أنه من الضروري وجود سطح علوي: نعم لا
- 20- هل ترى أنه من الضروري وجود غرفة لتناول الطعام: نعم لا
- 21- هل يمكن أن تستغل المسكن لأغراض تجارية: نعم لا
- 22- كيف ترى العلاقة بين سكان الحي: سيئة متوسطة جيدة

ملخص المذكرة

ملخص:

تطرقنا في هذه الدراسة لموضوع تقييم السكن الترقوي المدعم الفردي لحالة تجزئة 58 مسكن بحي 08 ماي 1945 بمدينة الوادي، والتي تهدف إلى تفسير ظاهرة التغييرات المحدثة على السكن بعد خمسة سنوات من الاستغلال، وكذا معالجة الاختلالات الحاصلة بين مراحل الإنجاز ومتطلبات الاستغلال للسكان المحليين، حيث كانت تساؤلات البحث في هذا الإطار حول أسباب الظاهرة وكيفية معالجتها.

للقيام بهذه الدراسة، ارتكزنا على المنهج الوصفي التحليلي عن طريق اعتماد أدوات البحث العلمي المتمثلة في الملاحظة والمقابلة والاستبيان. واتبعنا خطة بحث تتضمن ثلاثة فصول: الأول نظري يتناول الإطار المفاهيمي للموضوع، والثاني تطبيقي يحتوي على تقديم وتحليل شامل لمدينة الوادي، والثالث تطبيقي كذلك يتضمن الدراسة التحليلية والتقييمية لعينة الدراسة بالارتكاز على محاولة تقديم نموذج للتحليل والتقييم من ثلاثة مراحل، انطلاقاً من المعاينة الميدانية، ثم تتبعه مقابلة الفاعلين في عملية البناء، لنصل إلى استبيان شاغلي المساكن، وبالحصول على نتائج الدراسة الميدانية ثم تحليلها وتفسيرها توصلنا إلى تقديم جملة من الاستنتاجات أهمها: ضرورة اعتماد مقاربة تشاركية مع السكان لتوفير سكن ملائم يراعي الخصوصيات ويستجيب للمتطلبات، ومن ثم سن ضوابط وآليات صارمة لمجابهة التشوهات وضمان المتابعة، مع القيام بدراسة معمقة للفئة السكانية المعنية بهذه الصيغة السكنية خاصة من حيث البرنامج المساحي والمجالي والوظيفي للمسكن مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاجتماعية والثقافية والبيئية.

الكلمات المفتاحية: السكن الترقوي المدعم الفردي، التقييم، التغيير، التجزئة، المدينة الصحراوية، الوادي.

Résumé :

Dans cette étude, nous avons examiné l'évaluation du logement promotionnel aidé individuel pour le cas du lotissement de 58 logements dans la cité du 08 mai 1945 de la ville d'El-Oued. Cette recherche vise à expliquer le phénomène des changements apportés aux logements après cinq ans d'exploitation et à remédier aux déséquilibres survenus entre les phases de réalisation et les besoins d'exploitation de la population locale. Les questions de recherche portent sur les causes de ces phénomènes et sur les solutions possibles pour y remédier.

Pour mener à bien cette étude, nous avons adopté une approche analytique descriptive en utilisant divers outils de recherche scientifique, notamment l'observation, les entretiens et les questionnaires. Notre plan de recherche se compose de trois chapitres : le premier est théorique et traite du cadre conceptuel du sujet ; le deuxième est pratique et offre une présentation et une analyse globale de la ville d'El-Oued ; le troisième est également pratique et propose une étude analytique et évaluative du cas d'étude basée sur une tentative de présenter un modèle d'analyse et d'évaluation en trois phases. Ces phases incluent l'observation sur le terrain, les entretiens avec les acteurs de la construction et l'administration de questionnaires aux occupants des logements. Les résultats de l'étude pratique ont été analysés et interprétés, ce qui nous a permis de formuler plusieurs conclusions importantes. Parmi celles-ci, on note la nécessité d'adopter une approche participative avec les résidents pour concevoir des logements adéquats, respectant les spécificités locales et répondant aux besoins des habitants. En outre, il est suggéré de mettre en place des réglementations et des mécanismes stricts pour lutter contre les déformations et garantir un suivi rigoureux. Une étude approfondie du segment de population concerné par cette formule de logement est également imposée, notamment en termes de programme surfacique, spatial et fonctionnel du logement, en prenant en compte les aspects sociaux, culturels et environnementaux.

Mots-clés : Logement promotionnel aidé individuel, évaluation, modification, lotissement, ville saharienne, El-Oued.

Abstract :

In this study, we examined the evaluation of individual assisted promotional housing for the case of the 58 housing units subdivision in the 08 May 1945 neighborhood of the city of El-Oued. This research aims to explain the phenomenon of changes made to the housing after five years of use and to remedy the imbalances that occurred between the realization phases and the exploitation needs of the local population. The research questions focus on the causes of these phenomena and the possible solutions to remedy them.

To successfully conduct this study, we adopted a descriptive analytical approach using various scientific research tools, including observation, interviews and questionnaires. Our research plan consists of three chapters : the first is theoretical and addresses the conceptual framework of the subject ; the second is practical and provides a comprehensive presentation and analysis of the city of El-Oued ; the third is also practical and proposes an analytical and evaluative study of the case study based on an attempt to present a model of analysis and evaluation in three phases. These phases include field observations, interviews with construction actors and the administration of questionnaires to housing occupants. The results of the practical study were analyzed and interpreted, which allowed us to formulate several important conclusions. Among these, we note the necessity of adopting a participatory approach with the residents to design adequate housing that respects local specificities and meets the needs of the inhabitants. Furthermore, it is suggested to establish strict regulations and mechanisms to address deformations and ensure rigorous monitoring. An in-depth study of the segment of the population concerned by this housing formula is also required, particularly in terms of the surface, spatial, and functional program of the housing, while taking into account social, cultural, and environmental aspects.

Keywords : Individual Assisted Promotional Housing, Evaluation, Modification, Subdivision, Saharan City, El-Oued.