



LARBI TEBESSI – TEBESSA UNIVERSITY

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة و الحياة

قسم: علوم الأرض و الكون

الميدان: علوم الأرض

الشعبة: جغرافيا و تهيئة الاقليم

التخصص: تهيئة حضرية

عوائق و صعوبات إنتاج السكن في الجزائر
دراسة حالة صيغة عدل بولحاف الدير - تبسة -

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

إشراف الأستاذ :

حساينية تقي الدين

إعداد الطلبة:

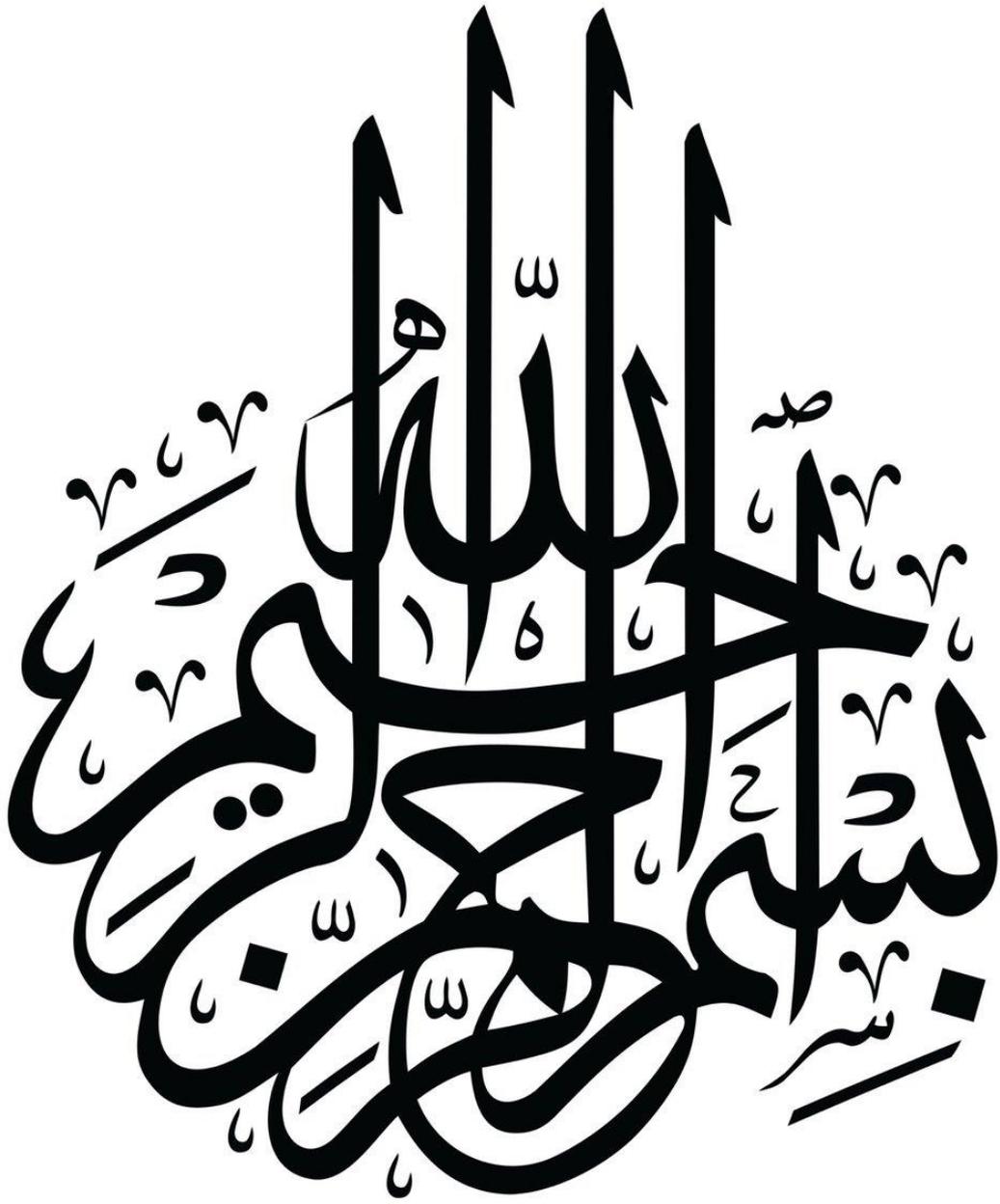
○ زرفاوي بدرالزمان

○ عكريش أيمن

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
حجلة علي	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
حساينية تقي الدين	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
حميمد صباح	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021





جامعة العربي التبسي - تبسة



LARBI TEBESSI – TEBESSA UNIVERSITY

جامعة العربي التبسي - تبسة

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة و الحياة
قسم: علوم الأرض و العون

الميدان: علوم الأرض

الشعبة: جغرافيا و تهيئة الاقليم

التخصص: تهيئة حضرية

عوائق و صعوبات إنتاج السكن في الجزائر دراسة حالة صيغة عدل بولحاف الدير - تبسة - مذكورة مقدمة لنيل شهادة الماستر

إشراف الأستاذ :
حساينية تقي الدين

إعداد الطلبة:

- زرفاوي بدرالزمان
- عكريش أيمن

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
حجلة علي	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
حساينية تقي الدين	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
حميد صباح	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

إهداء

بسم الله والحمد لله والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم.

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى من قرن الله عز وجل اسمه باسمها من فوق سبع طباق وأوصى ببرها من سبع
سماء، ووضع أعز ما نطلب تحت قدميها، إلى العطاء الذي يفيض بلا حدود، إلى رمز
يمثل الكفاءة والخلود، إلى من علّمتني أبجدية الحروف، إلى من علّمتني الصمود مهما
تبدلت الظروف، إلى أعز وأغلى ما في الكون نسأل الله شفاءها.

"أمي الحبيبة."

إلى من كان سببا في وجودي، إلى من بذل النفس والنفيس من أجل إسعادي، إلى
من اعتبره قدوتي في الحياة وزادي، إلى أستاذي و معيني في التفوق و النجاح ، إلى
أبي العزيز.

شكر و عرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي شرع الدين هداية للمؤمنين وأذاق الطائعين حلاوة الطاعة واليقين والحمد لله الذي هدانا لهذا سبيل الذين حازوا فضل العلم والتعليم، وجعل العلم نورا للبصائر وطمهارة للنفوس، ووقفنا في عملنا هذا.

والصلاة والسلام على من لا نبي بعده -صلى الله عليه وسلم- وعلى آله وصحبه ومن والاه إلى يوم الدين أما بعد:

بادئ ذي بدء نحمد الله حمدا كثيرا على توفيقه لنا في انجاز هذا البحث وما كنا لنوفق لولا توفيق الله وعملا بقوله عليه أزكى-الصلاة والسلام- من استعانتم بالله فأعينوه ومن سألكم بالله فأعطوه ومن دعاكم فأجيبوه ومن صنع إليكم معروف فكافئوه فان لم تجدوا ما تكافئوه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه."

أتقدم بجزيل الشكر وبأسمى عبارات التقدير والامتنان للأستاذ "حساينية تقي الدين " الذي نشكره على جملة التوجيهات والنصائح التي كّل بها مشوارنا والتي كانت حافزا في إتمام هذا العمل. كما نشكر كل الأساتذة الذين أسهموا في مشوارنا الدراسي ببارك الله فيكم ووفقكم إلى ما تصبون إليه.

الفهارس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
01	المقدمة العامة
01	الإشكالية
03	الفرضيات
03	أسباب اختيار منطقة الدراسة
03	المنهجية المتبعة
04	مراحل البحث
04	خطة البحث
05	مشاكل البحث
06	الفصل الأول: العوامل المتحكمة في إنتاج السكن في الجزائر
07	مقدمة
08	المبحث الأول: عموميات حول السكن
08	المطلب الأول - تحديد المفاهيم
08	مفهوم السكن
08	مفهوم المسكن
08	مفهوم انتاج السكن
09	مفهوم التمويل السكني
09	مفهوم التخطيط السكني
09	مفهوم السياسة السكنية
09	مفهوم السكن الاجتماعي
09	مفهوم السكن الترقوي
10	المطلب 02 : تصنيفات السكن
10	السكن الفردي
10	سكن نصف جماعي
10	سكن جماعي
10	السكن الشرعي
10	سكن غير شرعي
11	سكن حضري
11	السكن الريفي
11	السكن الشبه ريفي
11	سكن اجتماعي
12	المطلب 03: أهمية السكن
12	الأهمية الاقتصادية للسكن

13	الأهمية الاجتماعية للسكن
14	الأهمية السياسية للسكن
16	الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن
18	المبحث الثاني:الوضعية العامة لقطاع السكن في الجزائر
18	المطلب 01 :وضعية قطاع السكن في عهد الاستعمار الفرنسي
19	مخطط قسنطينة
19	المطلب02 :وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال
20	برامج سكنات من نوع هياكل
20	برامج سكنات " نظام الرهن العقاري
20	برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط
21	أهم إنجازات فترة 1962- 1966
21	المطلب 03:تحليل مخططات التنمية قبل 1990 ومخططات ال2000
21	مرحلة مخططات التنمية
21	مرحلة المخطط الثلاثي 1967.1969
24	مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973
26	جانب التمويل
27	مرحلة المخطط الرباعي الثاني1974-1977
29	جانب التمويل
29	مرحلة المخططين الخماسيين 1980. 1989
31	برنامج السكن الاجتماعي(الحضري)
32	جانب التمويل السكن الاجتماعي
33	حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنمية
34	أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن
35	ضعف السوق العقارية الإجارية
38	مرحلة التحولات الاقتصادية
42	برنامج السكنات التطورية أو التساهمية
42	برنامج السكن الاجتماعي
43	برنامج السكنات الريفية
44	وضعية السكن بعد سنة2000
44	برنامج السكنات الحضرية
44	البيع عن طريق الأيجار
45	برنامج السكن التساهمي
45	برنامج السكن الاجتماعي
45	برنامج السكن الترقوي
46	برنامج السكنات الريفية

47	المبحث الثالث : العوامل المتحكمة في إنتاج السكن في الجزائر
47	المطلب 01:العوامل الأساسية و المكملة لإنجاز السكنات
47	العوامل الأساسية لإنجاز السكنات
50	العوامل المكملة لإنجاز السكنات
50	المطلب 02: السياسة السكنية
50	.تعريف السياسة السكنية
51	أدوات و آليات السياسة السكنية
51	القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
52	الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة
53	أهداف السياسة السكنية
53	الأهداف الأساسية للسياسة السكنية
53	الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية
54	الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية
54	المطلب 03: التمويل السكني
55	مفهوم التمويل السكني
55	أنواع التمويل السكني " مصادر التمويل"
57	المصادر الداخلية للتمويل
58	المصادر الخارجية للتمويل
61	الخلاصة
62	الفصل الثاني حصيلة انتاج السكن في بلدية تبسة
63	مقدمة
64	المبحث الأول : خصائص الحضيرة السكنية في بلدية تبسة
64	لمحة تاريخية عن مدينة تبسة..
64	أصل التسمية
64	نشأة مدينة تبسة
64	المطلب 01:الموقع وخصائص الموقع بالنسبة لبلدية تبسة
65	الطبوغرافيا
67	حيوتقنية التربة
68	الشبكة الهيدروغرافية
68	الغطاء النباتي
69	المناخ
69	خلاصة
69	المطلب 02: الدراسة السكانية لمدينة تبسة
69	التطور السكاني
72	العوامل المؤثرة في تطور السكان

73	تركيب السكان
74	خلاصة
74	المطلب 03:الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.
74	مراحل التطور العمراني
77	توزيع الأحياء عبر القطاعات
77	توزيع السكنات عبر القطاعات
78	التجهيزات في مدينة تبسة
80	شبكة الطرق والمواصلات
83	المبحث الثاني : مؤهلات و عوائق انتاج السكن بتبسة
83	المطلب الأول :المؤهلات والعوائق الطبيعية
83	عوائق طبيعية
83	عوائق إصطناعية
83	الأخطار الطبيعية
84	المطلب الثاني: الأسباب الأساسية في أزمة السكن ببلدية تبسة
84	ارتفاع معدلات النمو الديموغرافي
84	الهجرة والهجرة الريفية
85	عدم الاستقرار السياسي و الحوكمة الناجمة
85	الكوارث الطبيعية
85	تكلفة و ثقل إنتاج السكن
86	سوء توزيع السكنات
88	المبحث الثالث :التعريف بمنطقة بولحاف الدير
88	المطلب الأول : الدراسة العامة لبلدية بولحاف الدير
88	الموقع و أهميته
89	التضاريس
89	المناخ
90	التجهيزات الموجودة بالتجمع الرئيسي بولحاف الدير
91	المطلب الثاني : الدراسة التحليلية لمجال الدراسة
91	موقع مجال الدراسة
92	الدراسة الطبوغرافية
93	الانحدارات
94	الدراسة الجيولوجية
96	الدراسة الجيوتقنية
97	الوصولية
97	العوائق الموجودة والمجالات الأمنية للارتقاقات
99	المطلب الثالث : مبدأ تقسيم المجال إلى مناطق متجانسة

99	المنطقة المتجانسة الأولى
100	المنطقة المتجانسة رقم 02
100	المنطقة المتجانسة رقم 03
100	المنطقة المتجانسة رقم 04
101	المنطقة المتجانسة رقم 05
101	المنطقة المتجانسة رقم 06
102	المنطقة المتجانسة رقم 07
102	المنطقة المتجانسة رقم 08
102	المنطقة المتجانسة رقم 09
105	المنطقة المتجانسة رقم 10
105	خلاصة الفصل
106	الفصل الثالث:عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL)بولحاف الدير
107	مقدمة
108	المبحث الأول :الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:
108	المطلب الأول : التعريف بالوكالة
108	نبذة تاريخية عن برنامج سكنات عدل
108	مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل
109	المطلب الثاني : المعاملات المادية للوكالة
109	تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل
109	ثمن سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل
110	الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن عدل البيع بالإيجار
110	المطلب الثالث : التصاميم وأهم انجازات الوكالة خلال سنة 2013
110	تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار
111	توزيع برنامج عدل البيع بالإيجار 2013
111	الولايات المعنية بالبرنامج الجديد لوكالة عدل للمساكن بصيغة البيع بالإيجار
111	المراجع القانونية
113	الخلاصة
114	المبحث الثاني : صيرورة انجاز مشروع عدل بولحاف الدير
114	المطلب الأول :صيرورة الانجاز للمشروع
114	صاحب المشروع
114	الشركة المنجزة
114	مراحل انجاز المشروع
115	المطلب الثاني:البطاقة التقنية لمشروع 3000 مسكن عدل لبلدية بولحاف الدير
115	بيانات الموقع
115	مساحة الأرض

116	الكثافة و الاحجام
116	تجهيزات المشروع
118	المبحث الثالث: الخصائص العامة لمنطقة الدراسة
118	المطلب الأول: الخصائص السكانية لمنطقة الدراسة
118	الخصائص السكانية
122	الأصول الجغرافية للأسر (مكان الإقامة السابق)
122	سبب الانتقال إلى منطقة الدراسة
123	سبب اختيار برنامج عدل بالتحديد
125	المطلب الثاني الخصائص العمرانية (السكنية)
125	الحالة العقارية للمساكن
125	مؤشرات الراحة و الرفاهية
126	معدلات التزويد بالخدمات القاعدية
133	المطلب الثالث: الخصائص الوظيفية لمنطقة الدراسة
133	الخدمات الصحية
139	العلاقات التجارية المختلفة
145	مكان قضاء أوقات الفراغ
147	وجهة الانتقال
147	مطالب لتنظيم حيكم
148	التنقل و وسائله
148	التنقل بالوسائل الميكانيكية
150	طبيعة التنقل في مركز المدينة
152	اهم العوائق و الصعوبات في انتاج السكن بالجزائر
155	اقترح حلول لهذه المشاكل السكنية والحد منها
156	خلاصة
158	الخلاصة العامة
160	قائمة المصادر و المراجع
165	الملاحق

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان
23	الجدول (1): الانجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969
23	الجدول رقم (2): الحالة الفيزيائية والمالية لبرامج السكنات الريفية من 1967-1969
26	الجدول رقم (03): البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973
28	جدول رقم (04): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرياعي الثاني
30	جدول رقم (05): أهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين

31	الجدول رقم(06) تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيع للفترة 1980-1989.
37	الجدول (07) نسبة تطور الحضريين والريفيين للفترة الممتدة من 1962_1989
68	الجدول رقم(08) : جيو تقنية مدينة تبسة
71	الجدول رقم (09) مراحل التطور السكاني لمدينة تبسة
77	الجدول رقم (10) توزيع الأحياء عبر القطاعات
78	الجدول رقم (11) توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة
90	الجدول رقم (12) عدد التلاميذ والأقسام لبلدية بولحاف
98	الجدول رقم (13) الجدول الاجمالي لشغل الأرض
103	الجدول (14) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 09
103	الجدول (15) مساحة التجهيزات للمنطقة 09 ووضعيتها
105	الجدول (16) عدد السكان والمساكن الاجمالي
118	الجدول رقم (17) عدد افراد الاسرة
119	الجدول رقم (18) عدد المتمدرسين في الابتدائي
120	الجدول رقم (19) عدد المتمدرسين في المتوسط
120	الجدول رقم (20) عدد المتمدرسين في الثانوي
121	الجدول رقم (21) عدد المتمدرسين في الجامعي
121	الجدول رقم (22) مقاسمة المسكن
122	الجدول رقم (23) مكان الإقامة السابق
122	الجدول رقم (24) سبب الانتقال الى الحي
123	الجدول رقم (25) سبب إختياركم لبرنامج عدل
124	الجدول رقم (26) مهنة الأم
124	الجدول رقم (27) مهنة الأب
124	الجدول رقم (28) مكان عمل الأب
125	الجدول رقم (29) وضعية المسكن
125	الجدول رقم (30) هل يتم تزويدكم بانتظام بالكهرباء
126	الجدول رقم (31) هل يتم تزويدكم بانتظام بالغاز
126	الجدول رقم (32) هل يتم تزويدكم بانتظام بماء الشرب
127	الجدول رقم (33) هل يتم تزويدكم بانتظام بالهاتف
127	الجدول رقم (34)هل يتوفر حيكم على خدمة رفع القمامة
128	الجدول رقم (35) هل يتوفر حيكم على المساحات الخضراء
129	الجدول رقم (36) هل يتوفر حيكم على مساحات اللعب
131	الجدول رقم (37) هل يحتوي المنزل على دورة مياه
131	الجدول رقم (38) هل يحتوي المنزل على حمام
132	الجدول رقم (39) هل يحتوي المنزل على مطبخ

132	الجدول رقم (40) عدد الغرف بالمسكن
133	الجدول رقم (41) الصيدلانية داخل الحي
133	الجدول رقم (42) الصيدلانية في المدينة
134	الجدول رقم (43) الصيدلانية مكان اخر
134	الجدول رقم (44) الاسعافات الاولية داخل الحي
135	الجدول رقم (45) الاسعافات الاولية في المدينة
135	الجدول رقم (46) الاسعافات الاولية مكان اخر
136	الجدول رقم (47) الطب العام في الحي
136	الجدول رقم (48) لطب العام في المدينة
137	الجدول رقم (49) طب العام في مكان اخر
137	الجدول رقم (50) ا لطب المختص في الحي
138	الجدول رقم (51) الطب المختص في المدينة
138	الجدول رقم (52) الطب المختص في مكان اخر
139	الجدول رقم (53) الطعام في الحي
139	الجدول رقم (54) الطعام في المدينة
140	الجدول رقم (55) الطعام في مكان اخر
140	الجدول رقم (56) الخضر و الفواكه في الحي
141	الجدول رقم (57) الخضر و الفواكه في المدينة
142	الجدول رقم (58) الخضر و الفواكه في مكان اخر
142	الجدول رقم (59) الملابس و الاحذية في الحي
143	الجدول رقم (60) الملابس و الاحذية في المدينة
143	الجدول رقم (61) الملابس و الاحذية في مكان اخر
144	الجدول رقم (62) اغراض و اثاث في الحي
144	الجدول رقم (63) اغراض و اثاث في المدينة
145	الجدول رقم (64) اغراض و اثاث في مكان اخر
145	الجدول رقم (65) اين يقضي الراشدون اوقات فراغهم في النهار
146	الجدول رقم (66) اين يقضي الراشدون اوقات فراغهم في الليل
147	الجدول رقم (67) أين تتمنون الإنتقال إن سمحت الظروف
147	الجدول رقم (68) مطالب أخرى حول تنظيم حيكم
148	الجدول رقم (69) التنقل على الاقدام
148	الجدول رقم (70) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : سيارة شخصية
149	الجدول رقم (71) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : سيارة اجرى
149	الجدول رقم (72) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : حافلة
150	الجدول رقم (73) على الاقدام
150	الجدول رقم (74) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : سيارة شخصية

151	الجدول رقم (75) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : سيارة اجرى
157	الجدول رقم (76) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : حافلة
169	الجدول رقم (77) توزيع برامج سكنات عدل على ولايات الجزائر
171	الجدول رقم (78) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 01
171	الجدول رقم (79) تجهيزات المنطقة المتجانسة رقم 01 ووضعيته
171	الجدول (80) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 02
172	الجدول (81) مساحات التجهيزات للمنطقة رقم 02 ووضعيته
172	الجدول (82) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 03
172	الجدول (83) مساحات التجهيزات للمنطقة رقم 03 ووضعيته
173	الجدول (84) مساحة استخدامات الأرض للمنطقة المتجانسة رقم 04
173	الجدول (85) مساحة التجهيزات للمنطقة رقم 04 ووضعيته
173	الجدول (86) مساحة استخدامات الأرض للمنطقة المتجانسة رقم 05
173	الجدول (87) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 06
174	الجدول (88) مساحة التجهيزات للمنطقة 06 ووضعيته
174	الجدول (89) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 07
174	الجدول (90) مساحة استخدام الارض للمنطقة المتجانسة رقم 08
174	الجدول (91) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 10
175	الجدول رقم (92) تاريخ تسليم المفاتيح
175	الجدول رقم (93) تاريخ الانتقال الى الحي
175	الجدول رقم (94) تاريخ الانتقال الى هذا المسكن
176	الجدول رقم (95) عدد مرات التنقل في اليوم في مركز المدينة

فهرس الخرائط:

الصفحة	العنوان
65	الخريطة رقم (01) موقع بلدية تبسة في المجالين الولائي و الوطني
76	الخريطة رقم (02) خريطة مراحل النمو العمراني بتبسة
82	الخريطة رقم(03)خريطة تصنيف الطرقات لمدينة تبسة
89	الخريطة رقم(04) موقع بلدية بولحاف الدير من تجمع ولاية تبسة
94	الخريطة رقم(05) خهريطة الانحدارات لمخطط شغل الأراضي رقم 03 لبولحاف الدير
96	الخريطة رقم(06) المناطق الزلزالية و درجة حساسية المجال الجزائري

فهرس الأشكال:

الصفحة	العنوان
78	الشكل رقم 1 تطور عدد السكان مدينة تبسة ما بين 1870 و 2020

79	الشكل رقم 2 الهرم السكاني للفئات الصغرى لمدينة تبسة 2008
----	--

فهرس الصور:

الصفحة	العنوان
92	الصورة رقم (01) صورة جوية لبلدية بولحاف اتلدير
93	الصورة رقم (02) الموضع العام لعدل بولحاف الدير
117	الصورة رقم (03): صورة جوية لعدل بولحاف الدير
128	الصورة رقم (04): خدمة رفع القمامة بالحي
129	الصورة رقم (05): المساحات الخضراء بالحي
130	الصورة رقم (06): مساحات اللعب والترفيه
130	الصورة رقم (07): ساحات اللعب والترفيه
141	الصورة رقم (08): محل تجاري وحيد بالمنطقة
146	الصورة رقم (09): صورة توضح انعدام المرافق
152	الصورة رقم (10): صورة لحافلة بالحي

مقدمة عامة

المقدمة العامة:

يعد السكن قطاع حساس لمكانته الكبيرة والمحورية بدليل أنه أصبح هاجس الذي يشغل بال كل مواطن وكل دولة باعتباره معيار لاستقرار وتطور الدول لذا توليه اهتمام بالغ، كونه المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والدعم الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات بطرق مباشرة وحتى غير مباشرة كالصناعة والزراعة والسياحة والنقل والخدمات كلها مرتبطة بمسألة الإسكان ، ينعكس الإسكان على الإنتاجية بصفة عامة. ونتيجة لذلك بذلت الحكومة الجزائرية مجهودات معتبرة لتوفير أكبر عدد من السكنات في ظل الطلبات المتزايدة بشكل كبير نتيجة النمو الديمغرافي وتسارع وتيرة التحضر وتضخم المدن ، الذي لا يخفى انعكاساته السلبية على أكثر من مستوى وخصوصا الاقتصادي والاجتماعي اللذان يؤثران على الجانب السياسي للبلاد،

في إطار سياسة الدولة عرفت معظم المدن الجزائرية الإصلاحات في قطاع السكن الذي ظهرت فيه عدة صيغ سكنية منها الاجتماعي ، الترقوي العمومي والمدعم ، البيع بالإيجار، الريفي ... والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بدخل المواطن الجزائري سعيا نحو تحسين وتطوير السكن واخضاعه للشروط العلمية وهذه الأخيرة تتطلب تضافر جهود كل من الدولة والقطاع الخاص.

كذلك ولاية تبسة كغيرها من ولايات الجزائر تعاني من تضخم و نمو ديموغرافي سريع التزايد مما أدى إلى عجز في قطاع السكن و هذا ما يجب تعويضه بإنشاء مجمعات سكنية في ظل الصعوبات و عوائق إنتاج السكن التي تعاني منها الولاية نتيجة للتضاريس و الإنحناءات و الأودية البارزة في المدينة و قد تم برمجة مشروع انجاز 3000 سكن في مدينة بولحاف التابعة لها و التي لا تبعد كثيرا عن مركز الولاية كمحاولة لإيجاد حلول لمشكلة السكن و العجز عن توفيره كذلك للتقليل من الضغط الذي عانت منه أحياء تبسة .

تم الإشراف على مشروع 3000 سكن من طرف وكالة عدل حيث تم انجازه في مدة عامين رغم الصعوبات التي أعاققت صيرورة المشروع .

الإشكالية :

عرفت مدينة تبسة ضعف و عجز في قطاع السكن نتيجة التزايد السكاني و الطلب المتزايد على السكن رغم محاولة السلطات و بذل مجهودات جبارة للحد او التخفيف من آثار هذه الأزمة و سعيها لتوفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية على مستوى المدينة رغم قلة المساحات التي تسمح بإنجاز مجمعات سكنية ذات طابع يتساوى و شروط السكن اللائق مما أدى الى انجازها في البلديات المجاورة لها مثلا مشروع عدل الذي انجز على

مستوى بلدية بولحاف كمشروع هدفه التعمير و تخفيف الضغط عن مدينة تبسة لقلّة المساحات القابلة للبناء بها. بالرغم من كل الصعوبات التي واجهتها وكالة عدل اثناء تجسيد هذا المشروع سنقوم بهذه الدراسة الميدانية حتى نتطلع على ما يعايشه الساكنين بالحي الجديد عدل 3000 مسكن ببولحاف حاليا .

1. فما هي ظروف انتاج السكن في الجزائر ؟

2. ما هي الجهود و الحصيلة في انتاج السكن في تبسة ؟

3. ما هي ظروف انجاز القطب السكني لعدل بولحاف الدير ؟

4. ما هي اهم النقاط العوائق و الصعوبات التي رافقت تجسيد مشروع بولحاف الدير و واقعه المعيش عند

تسليمه و وضعه محل التجربة ؟

5. ما التدابير و الاجراءات الواجب القيام بها للتقليل من الصعوبات و العراقيل المرافقة لعملية انتاج السكن

في الجزائر ؟

الفرضيات :

- للبرامج والمخططات المدرجة ضمن السياسة السكنية أثر كبير للحد من أزمة السكن
 - ان تعاقب الصيغ المختلفة للسكن دليل على النية الصريحة للسلطات المعنية في القضاء على الأزمة من خلال التنوع لتمكين مختلف شرائح المجتمع من الحصول على سكن لائق سواء على مستوى الوطن أو على مستوى ولاية تبسة.
 - جاء برنامج عدل البيع بالإيجار لفك الضغط والطلب المتزايد على السكن متوافقا مع امكانيات المواطن البسيط .
 - ظروف انجاز هذا البرنامج المقدر ب 3000 مسكن لاقت صعوبات منذ بداية التجسيد وبعد تسليم السكنات .
 - ظروف سكن متقهرة على مستوى الخدمات بالحي الجديد بعد تسليمه
- أسباب اختيار منطقة الدراسة:
- الرغبة في التعرف على طبيعة عمل وكالة عدل البيع بالإيجار وجودة السكنات المنجزة بإشرافها
 - معرفة خصائص الموقع الذي تم اختياره لانجاز المشروع والاطلاع على جودة الخدمة المقدمة للسكان داخل هذا الحي
 - المنطقة المعنية بالدراسة التي قمنا بها تابعة للولاية التي نقطن بها

المنهجية المتبعة :

من خلال تحديد المشكل العام و صياغة الفرضيات ارتأينا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة الموضوع و أهداف الدراسة هو منهج دراسة حالة لقدرته على الوصف المنظم و الدقيق للظاهرة كما اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي الاحصائي و كذ الاستقصائي و تفرغ البيانات الاحصائية للاستمارات باستعمال برنامج SPSS.

من أجل وصف الظاهرة المراد دراستها بدقة لايجاد المشاكل و اقتراح حلول لها قمنا بالاعتماد على :

المخططات و الوثائق المكتوبة : تم الاعتماد على مجموعة من المراجع تتمثل في (الكتب , المجلات , الملتقيات , المذكرات , و المخططات , الجرائد) .

الملاحظة : حيث ان استخدام الملاحظة البسيطة المنظمة يساعد على وصف و معاينة و تحليل المعطيات .

استعمال برنامج SPSS: من خلال الاستقصاء حول مختلف الخصائص المرتبطة بمشروع عدل بولحاف الدير.

مراحل البحث:

مر البحث بثلاث مراحل نلخصها في:

✓مرحلة البحث النظري:

هذه المرحلة كانت ضرورية من أجل التعرف على المجال أكثر، بالإعتماد على جمع كل المعطيات التي يمكنها خدمة البحث بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من بحوث شبيهة بالتساؤلات التي طرحت من قبل.

✓مرحلة البحث الميداني:

هي المرحلة التي تتطلب خرجات ميدانية، الإحتكاك المباشر بالمصالح المعنية إن لم نقل جميع المصالح المشكلة للمدينة. و توزيع استمارات ذات أسئلة مباشرة تخدم الموضوع .

✓مرحلة البحث المكتبي:

هي مرحلة فرز المعطيات ، تحليل ، حساب ،تمثيلالخ ، وكل ما تم تجميعه من معلومات ميدانية خاصة بهذا الموضوع عن طريق توزيع الإستبيان في منطقة الدراسة و تحليل المعلومات الناتجة عنه .

خطة البحث :

سنحاول الاجابة عن التساؤلات السابق طرحها وفقا للخطة التالية :

الفصل الأول : العوامل المتحكمة في إنتاج السكن في الجزائر

المبحث الأول: عموميات حول السكن

المبحث الثاني:الوضعية العامة لقطاع السكن في الجزائر

المبحث الثالث : العوامل المتحكمة في إنتاج السكن في الجزائر

الفصل الثاني: حصيلة انتاج السكن في بلدية تبسة

المبحث الأول : خصائص الحضيرة السكنية في بلدية تبسة

المبحث الثاني : مؤهلات و عوائق انتاج السكن بتبسة

المبحث الثالث :التعريف بمنطقة بولحاف الدير

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL)بولحاف الدير

المبحث الأول : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

المبحث الثاني :صيرورة انجاز مشروع عدل بولحاف الدير

المبحث الثالث: الدراسة الوظيفية للحي .

مشاكل البحث :

و في الاخير لا يفوتنا ان نذكر اننا كغيرنا من الباحثين واجهتنا عدة مشاكل أبرزها :

- تضارب المعلومات و الاحصائيات و عدم دقتها .
- حجب المعلومات من طرف المصالح المعنية بهذا القطاع .
- نقص المعلومات لقلة المصادر و الاعمال السابقة على منطقة الدراسة بولحاف الدير .
- صعوبة التنقل للمكان قيد الدراسة و ذلك لأننا قمنا ببحثنا أثناء فترة الحجر الصحي المطبق في البلاد .

الفصل الأول:

العوامل المتحكمة في إنتاج

السكن في الجزائر

مقدمة :

لقد دأبت بعض دول العالم منذ استقلالها على محاولة تحسين و تعمير مدنها التي نمت بوظائف و نظريات و تجارب و نظم كان اغلبها مستورد اذ لم تنسجم و تتطور كما اراد الانسان نتيجة للتغيرات و التقلبات التي افرزتها هذه التجارب على المجتمع فتغير وجه المدن و تعمق شعور الانسان بتناقضات لم يعهدها بعد ان عمت الحياة ،و ما ارتبط بها من مشاكل اجتماعية حضرية و اقتصادية مست المجتمع . و يكتسي السكن طابعا خاصا من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الامم فكثيرا من الاحيان ما نقل و نهمل دور و اهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية ،غير انه في الواقع العلمي يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي العناية و الاهتمام ،وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ،فهو يمثل الدعامة الاساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاخرى فيعتبر مقياس لتطور و تقدم الدول في مجالات مختلفة فبمقتضاه تسير باقي القطاعات ،كقطاع الصناعة ،الزراعة ،التشغيل...في نسق منظم و هادف . و الجزائر كباقي الدول اعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية لتلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي تزايدت نتيجة التزايد العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص فالدولة دعمت اسعار السكنات لتلبية افراد المجتمع ،الا انه و بالموازاة ، عرفت الجزائر ارتفاعا مستمرا في عدد سكانها ،مما اثقل كاهل الدولة في تلبية الحاجيات السكانية . و كذلك شهدت الجزائر نموا حضريا جعل السكان يتمركزون في اغلب المدن الكبرى و خاصة الساحلية منها فهذا ما خلق ضغط على المدن من حيث السكن ،و هذا ما ولد ازمة السكن ،و في ظل تفاقم هذه الازمة كان على الدولة ان تعيد النظر في سياستها السكنية وتخطيطاتها لانتاج السكن واتباعها للمواصفات العالمية من حيث الجودة والتوفير السكني للمواطن قصد الرفاهية للفرد . و معرفة مدى قدرتها على حل مشكل السكن .

المبحث الأول: عموميات حول السكن

المطلب الأول - تحديد المفاهيم :

➤ مفهوم السكن : ان المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف من جدران و سقف ، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، حيث ان مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.(زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات ، 2013-2014)

➤ مفهوم المسكن: محل أو مجموع من المحلات موجه للسكن لمجموعة من الساكنين لديهم علاقة فيما بينهم، الذين قد يشكلون أسرة، اذ توجد علاقة وطيدة بين المسكن والأسرة حيث أن أعضاء هاته الأسرة الذين يقتسمونه لديهم دائما نشاطات مشتركة ويمكن للمسكن أن يأوي عائلة أو عدة عائلات تربط بينهم صلة القرابة ((فاطمة، النمو الحضري وأزمة السكن، 2011))

➤ مفهوم المنزل: في المفهوم العام يتألف من مكان مصمم من قبل الانسان ذو جدران وسقف وأرضية ليؤمن حماية العائلة من الأخطار الجوية "رياح، عواصف، حر، برد" ومن هجوم الحيوانات في القرى والغابات أو حتى من هجوم المجرمين واللصوص في المدن الحديثة . وكانت الغاية من بناء المنزل هي طلب الأمان من الأخطار سواء بيئية أو حيوية لذا فهو مثال أساسي للسكن والمأوى .

➤ مفهوم الشقة : هي وحدة سكنية تقع ضمن مجمع سكني متعدد الطوابق ، ويتألف كل دور من أدوار المبنى السكني من شقة أو أكثر تكون الشقق السكنية مؤجرة لساكنيها أو مملوكة لهم دون أن تمتد الملكية للأرض التي أقيم عليها المبنى . تتميز الشقق السكنية من سعرها المنخفض اذا ما قورنت بالمنازل الفردية.

➤ مفهوم انتاج السكن : انتاج العقار الموجه للسكن سواء عقار مبني قابل للتعمير يتحول الى عقار قابل لبناء مساكن، أو عقار مبني يسوق للاستخدام السكني ،فالتحويل الذي يعبر لب عملية الانتاج في هذه الحالة يخص الملكية . عن طريق البيع أو أي نوع من المبادلات من المنتج الى المستهلك فاننتاج السكن هو تحويل العقار الغير مبني القابل للتعمير الى عقار مبني موجه للوظيفة السكنية .(فاطمة، النمو الحضري وأزمة السكن بالجزائر ، 2011)

➤ مفهوم التمويل السكني: هو عبارة عن استثمار رؤوس الاموال في عمليات البناء للسكنات المختلفة الصيغة و تكمن اهمية رؤوس الاموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع في تكلفة البناء من جهة اخرى . (زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات ، 2013-2014)

➤ مفهوم التخطيط السكني: يختلف تعريف التخطيط السكني باختلاف الابعاد التي تأخذها اي سياسة اقتصادية كانت او اجتماعية ، غير ان المفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في تبني سياسة مفضلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل برامج و مشروعات سكنية . (زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات ، 2013-2014)

➤ مفهوم السياسة السكنية: هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس الموضوعية من طرف الدولة ،التي تهدف الى وضع الوسائل و الاليات التي تدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و هذا باحترام معايير السعر و الكمية المحددة .

➤ مفهوم السكن الاجتماعي: يعرف السكن الاجتماعي على انه مجموعة من السكنات الموضوعية تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل اعانات مالية يمكن ان تأخذ عدة اشكال كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض و تخفيض الايجار في القطاع ،كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ،و كذلك اعانات الاشخاص الممنوحة لهم تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحيازة على السكن بمراعاة مجهودات الاشخاص في مجال الادخار . (زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات ، 2013-2014)

➤ مفهوم السكن الترقوي: و يقصد به مجموعة السكنات الجماعية او النصف جماعية المخصصة للبيع و الايجار ، باستعمال وسائل مبنية على اساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص او عدة اشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية .من هنا يمكن القول ان المرقى او ما يعرف برئيس المشروع يلعب دور الوسيط الاقتصادي و القانوني بين كل من الجماعات المحلية و الممولين و المهندسين و كذا الحائزين على السكن . (زهرة، المشاريع السكنية الجديدة بعد الاصلاحات الجديدة في الجزائر ، 2013-2014)

المطلب 02 : تصنيفات السكن

ان المسكن هو عبارة عن مبنى مشيد و مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة او مؤقتة مكون من اية مادة بناء كانت و يتكون من طابق واحد او اكثر و له سقف , يستخدم للسكن له مدخل او اكثر .

اما الاسكان فلا يقصد به المسكن فقط بل مجموعة او اكثر من مساكن و هو طريقة تنظيم عيش الانسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و للسكن انواع وهي كالآتي:

1- السكن الفردي: هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة يكون عموديا ،له مدخل خاص و يمكن ان يكون ذو نوعين :

منعزل: اي مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا و افقيا)

مجتمع : اي له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

2- سكن نصف جماعي: و هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران او السقف ، تشترك في الهيكله و في بعض المجالات الخارجية و لكنها مستقلة في المدخل

3- سكن جماعي: هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و هو اقل تكلفة من الناحية الاقتصادية من السكن الفردي و النصف الجماعي و هو عبارة عن عمارات و العمارة هي عبارة عن مبنى يتكون من اكثر من طابق واحد فيه درج داخلي يخدم جميع الطوابق في المبنى و قد تستخدم للسكن فقط .

4-السكن الشرعي: هو المسكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الادارية وفق القوانين المحددة لعقد الملكية، رخصة البناء ، شهادة المطابقة ،رخصة التقسيمات .

5- سكن غير شرعي: و هو نوعان

5-1:سكن قابل للتسوية: مثل سكن ليس له رخصة بناء و ليس مخالف للقوانين التعمير، يمكن تسوية وضعيته و هذا بتسهيل عملية اجراءات التسوية .

5-2:سكن غير قابل للتسوية: و الذي يكون مخالف لقوانين التعمير و ليس له تراخيص ادارية ،مثلا كمخالفة قواعد الارتفاعات ، و على شاطئ البحر ،اي البنايات الغير مبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

6- سكن حضري : هو سكن يتعلق اساسا بتكيف البناءات الى حياة عمرانية لائقة و هو نوعان

6-1: جناح : و هو سكن فردي يسمح بخلق المحافظة على المساحات الخضراء و يسمح بتواجد الريف في المدينة

6-2: التخصيص: التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الافقي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني وتهدف الى الحد من انتشار السكن الفوضوي اذ يتحصل المواطن على قطعة ارض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء و التجزئة و توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد.

7- السكن الريفي:يتم انجازه في اطار ترقية الريف ، يتميز مثلا بوجود الاسقف المائلة المعالجة بالقرميد ، اي مندمج مع الوسط من حيث الشكل ، و مواد البناء .

8-السكن الشبه ريفي:هذا السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة ،هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو و هي بالأحرى تخط و تجاور الاحياء القصديرية التي تشغل وضعيات عامة الاكثر عزلة.

9- السكن الغير لائق : و يوجد بدول العالم الثالث خاصة و هي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من اجل عدة اسباب غير صحية او خطيرة او ذات انحدارات قوية.

10- سكن اجتماعي: هو سكن ممول من اموال الخزينة العمومية او من ميزانية الدولة ، يستفيد منه كل طالب للسكن دون شرط مقابل ، و بسعر رمزي ، و هذا في ظل النظام الاشتراكي فإن الدولة تتكفل بتوفير السكن لجميع الفئات الاجتماعية ، وامام التزايد المستمر للنمو الديمغرافي و الحاجة للسكن ، ظهر عجز الدولة و من خلال هذا تنوعت البرامج السكنية فكل حسب شروطه من اجل امتلاكه ، فلم تعد الدولة هي الممول الوحيد لتوفير

السكن، فتعددت المؤسسات لأجل المساعدة في انجاز المشاريع السكنية من أجل توفير السكن و القضاء على الازمة الحادة و الطلبات المتكررة عليه.

المطلب 03: 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 جوانب أساسية أو رئيسية و هي:

الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي الجانب السياسي و اخيرا الجانب الحيوي و البيولوجي للسكن و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة. (زرقة، 2015-2016 صفحة 32)

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزانا لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالا لتطورها وترقيتها . (أنسوريت، سبتمبر 1984 صفحة 18)

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء . و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و

البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% خلال هذه الفترة ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

فلقد خصص قطاع البناء و الأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة % 32 من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية. (أشنهو، 1986، صفحة 60)

غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعَت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة "PRIVATISATION" بالرغم من نجاعة الكثير منها ، و تجدر الإشارة أنه. لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي .و بغض النظر في حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازه من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين و هما : (زرقة، 2016-2015)

2- 1 الحصول على سكن بصفة الملكية:

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، و من جهة أخرى تحمي أمواله المدخرة و التي استثمارها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي.

2- 2 الحصول على سكن بصفة الكراء:

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى - السكن عن طريق الملكية - غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت، و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن فالمشكل مزال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية، و هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة، و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع (العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية.....الخ.

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولا، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

3- الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية،

فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية ،و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكلا لسكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها ،حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك. إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذا، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك و مما يجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي ..(زرقة د.، 2016 – 2015، صفحة 32)

ولهذا تطرق الحق في السكن في العديد من المعاهدات الدولية و حقوق الإنسان نذكر منها على سبيل المثال:

- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 42/146 بشأن أعمال الحق في السكن الملائم الصادر في 7 ديسمبر 1987 الذي جاء فيه " التأكيد على الحاجة في اتخاذ التدابير، على الصعيد الوطني والدولي، لتعزيز حق جميع الأشخاص في مستوى معيشة كافي لهم ولأسرهم بما في ذلك السكن الملائم وطلب إلى جميع الدول والمنظمات الدولية المعنية أن تولي إهتماما خاصا لمسألة أعمال الحق في السكن الملائم في اتخاذ تدابير لوضع استراتيجيات وطنية وبرامج لتحسين الاستيطان في استراتيجية عالمية للمأوى حتى سنة 2000 ".(موسى، 20 تشرين الثاني 2008)

- منذ 1976 خُص مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في فانكوفر إلى التوصل إلى إتفاقية متعددة الأطراف تقوم بما يلي:

"إن السكن الملائم والخدمات تعد من حقوق الإنسان الرئيسية والتي تضع إلتراما على عاتق الحكومة لضمان توفيرها لكل الأفراد بدأ بالعون المباشر لمن هم أسوء حالا خلال برامج العون الشخصي، والتحرك الاجتماعي. كما يجب على الحكومات أن تأخذ على عاتقها مسؤولية إزالة كافة العوائق التي تحول دون تحقيق هذه الأهداف."

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 25فقرة 1 نص على " لكل فرد الحق في مستوى معيشية يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن العناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية."

- فيما نصت المادة 11فقرة 1 من العهد الدولي لحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على عدم التمييز " أضاف مركز حقوق السكن والإجلاء (COHRE) في هولندا ضمانا أخرى تحظى بإجماع دولي حولها وهي عدم التمييز بأي شكل .

هذه النقطة على غاية من الأهمية، ففرص السكن والحصول عليه يجب أن تكون متساوية بين الأفراد في أي مجتمع وأن لا يحرم أحد من ذلك لانتمائه لجماعة عرقية أو قومية معينة أو لرأيه السياسي... الخ. " حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروف المعيشة (مريم، 2014-2015، صفحة 55)

ومنه نستخلص أن السكن أهم و أكثر ضروريات حياة الفرد و أداة للاستقرار الاجتماعي فهو محرك التنمية الاقتصادية لذا في الوقت الحالي يعد أكثر المشاكل العالمية التي يصعب حلها أي عندما يكون قطاع البناء والسكن بخير تكون كل القطاعات الأخرى كذلك . السكن مقياس التطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق مستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الأمة ولهذا تطرق للسكن في العديد من المعاهدات الدولية وحقوق الإنسان .

4. الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن:

يعتبر السكن من إحتياجات الإنسان الأساسية ، فالى جانب أنه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية ، فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية و الجسدية ، يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته و كرامته . ليشير الباحث حجيج "أن الفضاء السكني لا يعبر فقط عن وظيفة بيولوجية أي الحماية بل هو تعبير اجتماعي " . إن الفضاء السكني ليس عملية ممارسة لوظيفة عضوية فقط ، إنما هو أيضا عنصرا أساسيا في ارتباط العائلة و الفرد مع الوسط الاجتماعي الذي ينتمي إليه . و يعد الفضاء السكني نسقا للاتصال، فحاجة الانسان الطبيعية تحتم عليه العيش داخل النسق الاجتماعي ، ولا يمكنه العيش بمعزل عن الآخرين . وعليه يعد المسكن مكان لاحتضان الحياة الأسرية من بين أهم ما يقدمه، فإضافة إلى احتضانه المادي و الملموس من خلال فضاءاته، و مكوناته المادية و أثاثه. يقوم بجمع أفراد الأسرة من خلال العيش بداخله ، أين يتواجد معا أثناء القيام بالأنشطة الحياتية اليومية المختلفة كتناول الواجبات ،مشاهدة التلفاز ، النوم..... الخ

كل هذا يجعل من المسكن مكانا تتوفر به الراحة بعد فترة العمل أو الدراسة للالتقاء بأفراد الأسرة ، الذين نتصرف بحرية أكبر أمامهم .ومنه ترتبط به عاطفيا وتصبح الذكريات المرتبطة بالطفولة ثم مراحل العمر الأخرى خير

دليل على ذلك. كما أنه ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد و بقائه، كحاجته إلى الغذاء وإلى الملابس..... أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها. كما عرفت إحدى خبيرات الإسكان بمجال العلوم المنزلية LITA BANE المنزل بأنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف وهو المكان الذي تتبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين، وبين كل فرد من الأسرة. والتي يسعد بهما الأطفال والكبار، وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء. وهو المكان الذي يحمي الشخص الغير سوي في الأسرة، كما أنه المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان، بالإضافة إلى كونه المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة هواياته، وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تنتقل للصغار، وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد. المنزل أيضا مصدر للعطاء و الوفاء ومكان لممارسة الهوايات و الخلق والإبداع .

المبحث الثاني: الوضعية العامة لقطاع السكن في الجزائر:

عندما نلقي الضوء على تطور قطاع السكن في الجزائر نتقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجبال والصحاري قبل عام 1954 وعلى امتداد الفترة الاستعمارية.

إلا أن تلك الصورة البائسة لا يمكنها أن تظل راسخة في الأذهان أمام الإنجازات الكبرى من برامج سكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال عدة محطات وذلك بإنجاز آلاف الوحدات السكنية من مختلف الصيغ والأنماط.

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحضيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بأن مجموع الحضيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954-1962. (فاطمة الزهراء ، 2013-2014)

المطلب 01: وضعية قطاع السكن في عهد الاستعمار الفرنسي

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات. أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرًا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

فلقد وصل عدد السكان الجزائريون سنة 1954 إلى 9450.000 شخص و بالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر ب 1.220.000 وحدة سكنية و هو ما يمثل " معدل شغل السكن " ب 7.76 أي $TOL = 7.76$ حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا و المقدر ب $6TOL =$ ، و أمام مثل هذه الظروف، و أمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق و تزامم، أجبرت السلطات

الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبها ابتداء من سنة 1955 لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، و لقد -أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص (مريم، 2014-2015)

و تدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكنا لاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

مخطط قسنطينة:

عندما سيطرت الدولة الفرنسية على المجال الجزائري، قام الشعب بعدة ثورات أهمها ثورة 1 نوفمبر 1954 التي جاءت بالاستقلال والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، فحاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاءوا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958 أين اقترح:

- ❖ التنمية مقابل الاستسلام.
- ❖ الثروة مقابل عدم التمرد.
- ❖ الرفاهية مقابل الاندماج.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

المطلب 02: وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال

غداة الاستقلال، عرف الاقتصاد الجزائري نوعا من التذبذب والاستقرار، وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لا بد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الاستقرار الذي افتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها

أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك و التأمينات، النقل، الخدمات و التجارة.

إما مجال قطاع السكن، لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، و عليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانه أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، و كان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة (Hamidou, 1999, p. 32). و من هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز، و لعل أهم هذه البرامج تمثلت في : (مريم، 2014-2015)

- برامج سكنات من نوع هياكل LES CARCASSES ":

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم هياكل " LES CARCASSES " هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977 .

- برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " LE FOND DE DOTATION DE L'HABITAT ":

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام و في هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على " FDH " الرهن العقاري عاتق الخزينة الجزائرية تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

- برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM " HABITAT A LOYER MODERE " :

بعد الاستقلال، تدخلت الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط HLM " التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، و الملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، و نظرا لمراعاتها

للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري، قدر حجم هذه البرامج ب 8303 سكن، و يتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

01. أهم إنجازات فترة 1962- 1966 :

لوحظ أن فترة 1962- 1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال، أسفرت عن إنجازات التالية:

• إنجاز 1400 سكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM".

• 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري.

• إنجاز 2000 مسكن من نوع "سكنات نظام الرهن العقاري FDH"

المطلب 03: تحليل مخططات التنمية قبل 1990 ومخططات الـ2000:

1- مرحلة مخططات التنمية :

بعد الاستقلال 1963 قامت الدولة بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيين قيد الإنجاز، إلا أن النمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد، استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا و بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه (المخطط من خلال مخططات التنمية) ، حاولت أن تلم بهذا المشكل (أي مشكل السكن) ، و تبني لكل مخطط سياسة سكنية خاصة به.

1-1. مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي. (Qasmi, 1987, p. 40)

أما فيما يخص مجال السكن فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له و عالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و هي إما سكنات من نوع " سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو هياكل السكنات LES CARCASSES " و قدر السكنات ب 38000 سكن.
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون سنتيم ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن.
- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق، و مما تجدر الإشارة إليه، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولوية، و يرجع ذلك إلى عدة أسباب، فمن الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها، و قفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع. و أمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية) ، و كان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و دراسة مختلف الحلول و الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.
- ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966 - 1968. بينما برامج السكنات من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM" فقد تم الانطلاق في إتمام إنجازها ابتداءا و ذلك بفضل الموارد ، المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

1-1-1- برنامج السكن الحضري:

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر ب 160 مليون دج، و هذا من أجل إنجاز 9548 سكن و هذا طيلة سنوات المخطط، و لإيضاح صورة هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري للفترة الممتدة من 1967 إلى 1969.

الجدول(1): الانجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967—1969					
عدد السكنات حسب السنة			السكنات		
1967	1968	1969	المجموع	المنجزة	لم تنجز بعد
2-292	2-201	5-055	9-548	10-608	13-943
(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 22)					

نلاحظ من الجدول أعلاه، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجاز 9548 سكن وهي و إلى حد نهاية المخطط أي سنة 1969 ما يقارب 10.608سكن في طور الإنجاز و 13942حضري سكن لم ينطلق بعد في إنجاز، و هذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي، و تبقى نسبة إنجاز نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

1-1-2- برنامج السكن الريفي:

الجدول رقم (2): الحالة الفيزيائية والمالية لبرامج السكنات الريفية من 1967—1969					
عدد السكنات المنجزة			السكنات		
1967	1968	1969	مجموع السكنات	في طور الانجاز	لم تنجز بعد
3-125	4-141	4-846	12-112	5-273	4-810
(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر 2015 صفحة 22)					

أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية، فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، و مع هذا حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 66,64,63. و الملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا، و في ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن، و فيما يلي عرض للحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967-1969.

نلاحظ من الجدول أعلاه أنه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967، و عليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر ب 2373 سكن ريفي، و بقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، و أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط). و من هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ ارتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967 مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية و لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة ب 100 % من طرف الدولة.

1- 2 مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

يعتبر المخطط الرباعي الأول الخطوة الأولى والفعلية للتنمية في الجزائر، و يتجلى من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية الذي سطر من خلال هذا المخطط، و الذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطنوارضاء طلباته وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية والثقافية و الإعلام. إن المرحلة التي مرت بها البلاد، تطلبت إعادة بناء صرح الاقتصاد الوطني و ذلك عن طريق تخصيص جميع الإمكانيات المالية و المادية المتاحة لديها لتطوير و زيادة عملية الإنجاز، و من أجل ذلك جندت الدولة الجزائرية جميع الوسائل اللازمة لذلك للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوز مع أهمية هذا البرنامج، و عليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية ب : 27.5 مليار دج للتجاوز فيما بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج و هذا كل من أجل تحقيق البرامج الطموحة و التي أعطت الأولوية إلى:

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.
- -القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات مياه الصالحة للشرب)
- -إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، حضي قطاع السكن بنسب 5,5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، وعلى الرغم من أن الرقم يوحي بضآلة الاهتمام بهذا القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال، ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي عرضه فيما: (فاطمة الزهراء ، 2013-2014)

1. 2. 1 - برنامج السكن الحضري:

تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة و أن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها و بالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي.

غير أنه و في حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن، كما انه سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن.

1 - 2 - 2. برنامج السكن الريفي:

الجدير بالذكر ، انه تم انجاز خلال الفترة (24000) 1970-1973 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي بمرج انجازه ، و فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدره و المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970، 1973 موضحة في الجدول الموالي.

الجدول رقم (03): البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973						
القروض المستهلكة			عدد السكنات			البرامج السكنية
نسبة	المستهلكة	المبرمجة	نسبة الانجاز	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	42000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	24000	40000	السكنات الريفية

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 23)

ففيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج -لهذه الفترة- وتيرة توزيع السكنات قدرت بـ 21000 سكن ريفي و حضري في المتوسط أي ما يعادل زيادة تقدر بـ 2، 3 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحلة السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى، و مع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو هذا البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرنامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير.

1- 2- 3- جانب التمويل:

فيما يخص جانب تمويل السكنات، فانطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات

- العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها:
- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار سكنات".
- صدور تعليمة وزارية سنة 1971 و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:

الخزينة العمومية: بنسبة 50% على مدة 30 سنة و بمعدل فائدة 1% الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط : CNEP بنسبة 50% على مدة 20 سنة و بمعدل فائدة 4.75% كما لوحظ أنه و مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973 حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح تحت اسم " السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف " الديوان الترقية و التسيير العقاري " و ذلك ابتداء من سنة 1974. (الكريم ، 2015، صفحة 24)

1-3-1. مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني ,حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها.

وفيما يخص قطاع السكن ,فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاع من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني ,حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب ,نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات ,و يظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعد ما كانت 5,5% في المخطط الرباعي الأول.

ومن الملاحظ أنه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني ,تدهور معدل شغل السكنات الحضرية ,و هذا راجع لعدة أسباب من أهمها ,النمو الديمغرافي السريع الذي عرفته المدن الناتج عن النزوح الريفي , و من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية (PLUS DYNAMIQUE) حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات , و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها , و لقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: (فاطمة الزهراء , (2014-2013)

1-3-1-1. برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000سكن مع بداية الثمانيات ,حددت السلطات العمومية برنامجا للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

-الانطلاق في إنجاز 100.000سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

-توزيع 90.000سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات , حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

1-3-2. برنامج السكن الريفي:

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية ,إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي و إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة , كما تمت

الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية و التي مثلت الثلث 1/3 من الأهداف المسطرة ,و التي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية ,و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن ,باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له، و بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط ,تمت العمليات التالية:

-إنجاز 20.000سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.

-إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن. وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي و السكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما تمت مقارنتها بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول. والجدول التالي يعطي لا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية و الريفية .

جدول رقم (04): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني				
البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الانجاز
	المقدرة	المنجزة		
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	55000	45%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%

(الزهران، 2013-2014صفحة 50)

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني، يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل على ذلك، لاسيما السكنات الريفية، حيث أنجز أكثر من 75000سكن و هو ما يمثل 75 % من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45000سكن اجتماعي أي نسبة 45 % و من خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن بين الريف و المدينة.

3-1-3. جانب التمويل:

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية ، 1974) (تغيير في نمط تمويل السكنات و هذا تبعا للتعليمية الوزارية التي أشرنا إليها في المطلب السابق) (الصادرة سنة ، 1973) حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي: (مريم، 2014-2015)

- الخزينة العمومية :نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1%
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط :نسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4.75%

1-4. مرحلة المخططين الخماسيين 1980.1989:

لقد تزامنت مرحلة 1980 و 1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1984/1980) و (1985/1989) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها، و أمام البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم تكمل و لم تحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة، فعن دراستنا لهذه الفترة، وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة و لاحظنا خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من أجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية، و يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاع أولي و ذلك ابتداء من المخطط الخماسي الأول (84/80) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي: (بهلوم، 1999، صفحة 60)

-تنظيم المدن القديمة و توسيعها.

-تطوير الحياة السكنية في الريف و تحدي مراكزه الحضرية.

-بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

كما خصص ما يقارب 60مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15 % من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازه (مقارنة ب 7,5 % في المخطط الرباعي الثاني) و الملاحظ أنه، عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، حيث بلغت حصته نحو % 42 و معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه ببرامج قديمة. (حوالي

،49%) خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50% والذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين و هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة. (دبابش ، 2019-2020، صفحة 142)

جدول رقم (05): أهم البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين				
الفترة	حجم البرنامج	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة والغير مبرمجة	نسبة الانجاز
من 84/80	217444	171476	45968	78%
من 89/85	353123	231236	121887	65%

(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 28)
الوحدة : عدد السكن

نلاحظ أنه من خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرة على حسب ما برمج، إذ قدرت ب 78% أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني فلاحظنا تراجع في نسبة الإنجاز إلى 68% على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة، و يتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986 الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري، وعليه فبعدهما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

1-4-1. برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):

بغطاء مالي قدره 96,6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980 إلى 1989 و هي موزعة من خلال السنوات على حسب الجدول الموالي:

الجدول رقم (06) تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيع للفترة 1980-1989.	
السنوات	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	77258
1982	67916
1083	67916
1984	68606
1985	59555
1986	83627
1987	63360
1988	62847
1989	49150
المجموع	613388
(الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، صفحة 30)	

فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 وذلك عن طريق الانتقال من 59555 سكن سنة 1985 إلى 83627 سكن سنة 1986 لقد عرف توزيع السكنات بدوره انخفاض محسوس و هذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع السكنات مقدار 63360 سكن بعدما كان 83627 سكن سنة 1986 .

1-4-2. جانب التمويل السكن الاجتماعي:

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغيرات ، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها (أي نسبة 100%) و ذلك بمعدل فائدة 1% و على مدة 40 سنة ، و يرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة و ذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . (الزهراء فاطمة، 2013-2014)

1-4-3- برنامج السكن الترقوي:

منذ الاستقلال ، عدة نصوص متعلقة بالسكن تم المصادقة عليها ، غير أنه و لا واحدة منها عالجت الإطار القانوني للنشاط العقاري، ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى " الترقية الخاصة الفردية." أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة ، و بعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 92-76 الصادرة في 23 أكتوبر 1976 التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي . و في سنة ، 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86-07 في 04 مارس ، 1986 تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية و ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال . أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات (أي السكنات الترقية) ، فيقع على عبء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق موارده أي ادخار الأفراد ، و يوجه هذا النوع من السكن للبيع ، و يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة أطراف ، مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي * ، ديوان الترقية و التسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، المؤسسات و الخواص ، البلديات... الخ

1-4-4- برنامج السكن الريفي:

عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخططين الخماسيين) على إعطاء للريف الجزائري أولوية في برامجها، و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف ، بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن غير أنه و على الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن بينهما ، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على

أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن) ، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تفي بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة.

2- حالة قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية:

بعد تعرضنا لأهم ما حققته مخططات التنمية الخمس (المخطط الثلاثي ,المخطط الرباعي الأول ,المخطط الرباعي الثاني ,المخطط الخماسي الأول و المخطط الخماسي الثاني) في قطاع السكن خلال ما يقارب عشرين من الزمن عرفتها الجزائر إبان تبنيها نهج الاقتصاد المخطط أو قبل قيامها بالإصلاحات الكافية على حل قطاعها ,يقودنا الحديث في الأخير إلى معرفة مدى نجاحه السياسة السكنية المتبناة من خلال كل مخطط على حدة في حل أزمة سكن خانقة عرفتها أو عانت منها الجزائر في هذه الفترة ,و عليه فبالنظر إلى النتائج المحققة في قطاع السكن ,ما أنجز من سكنات مقارنة بالطلبات المتزايدة يعطينا حوصلة عن نجاحه أو نجاح كل مخطط تنموي في معالجة إشكالية السكن و كذلك ذكر الأسباب التي تحول دون الوصول إلى النتائج المرجو . تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية ,باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال ,حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن ,و قد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 و 1979 و أكثر من 71مليار دج ما بين 1980 و1989 (والاجتماعي، دورة أكتوبر 1995)

كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية حتى (سنة 1987) حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية ,فبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض .فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال ,حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام زاد الازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986 غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة ,بل على العكس من ذلك أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات و ما أعقبه من ازدهار عقاري، و بإلقاء النظرة خاطفة على مجريات أحداث كيفية تمويل السكن ,فإنما تدل على وجود سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء أكان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي, إضافة إلى غياب استراتيجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن في الجزائر.وعليه فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة من طرف الحكومات

التي تعاقبت على الحكم في هذه الفترة فيما يتعلق بتمويل السكنات تتسم أغلبها بالغموض تارة و الجدل تارة أخرى، فمنذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخص مشكلة تمويل السكن. فمثلا في سنة 1989 لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم (رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان) 1989 يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان و بقي مرسوم 1983 هو المعمول به، و حتى و إن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحظيرة السكنية، إلا أن هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات و الدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال، و بإعطائنا لهذه الصورة المبسطة و المختصرة عن أهم ما حقق و ما آل إليه قطاع السكن بعد مرحلة المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر، يقودنا الحديث إلى القول أن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي مرحلة ما قبل الإصلاحات)، عرفت فشلا ملحوظا، و يتبين ذلك من خلال النتائج المحققة و من خلال أزمة سكن خانقة عرفتها الجزائر في سنوات الثمانيات، فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة من خلال المخططات، فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية و عالجته من زاوية خاصة بها، غير أنها لم تصل في الأخير إلى ما تصبوا إليه.

و لعل السؤال الذي يبقى مطروحا، يتمثل في معرفة الأسباب التي جعلت سياسة السكن من خلال مخططات التنمية تعرف إخفاق.

3- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989 دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية و يتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في حل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، و لعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

3-1- عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية:

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها الأول في البناء الإطّلاع به وحدها لتلبية الطلب الاجتماعي على المساكن، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، و القيد الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى، كما أن إعادة الهيكلة المالية و تشوش تنظيم في تسيير المؤسسات العمومية للبناء يفرضان كلفة باهظة للقيام بالتصحيح الفعلي في الأمد القصير، و لن يكون التطهير المالي لهذه المؤسسات بالذي يكفي وحده لإعادتها إلى وضع يسمح لها بالإنتاج المثمر.

3-2- عدم استقرار نمط تمويل السكنات:

إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها .

3-3- صعوبة تحصيل مواد البناء:

إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها، كما أن القروض الخارجية، في حالة توفرها، لا تحشد في الوقت اللازم.

3-4- ضعف السوق العقارية الإجمالية:

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

- إن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما أدى إلى تحقيق فائض قيمة جوهرية و حتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، و

كان نتيجة هذه الآليات أجزاء كبيرا من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن

-إن الغرض من جانب القطاع الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا و ينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعرفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية و يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى :

وجود عامل سوسيولوجي أو حتى مؤسساتي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر إزاء شروط الإيجار و السلطة التأسيسية المكلفة بضمان احترامه، و قد قدم التنظيم المعمول به ضمانات جديدة بصدد حفظ حقوق الملاك، غير أن هذا لم يؤثر على ما يبدو في موقف المالكين .بالإضافة إلى وجود عامل اقتصادي يعوق في الواقع توسيع السوق العقارية الإيجارية إذا ما اعتبرنا أن هذه السوق يجب أن تبقى مفتوحة الاستثمار العقاري المربح من جانب حائزي رؤوس الأموال الخواص

3-5- النمو الديمغرافي:

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها، ارتفاع في عدد السكان من سنة أخرى، و يرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عان منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانيات، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك، لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لظروف تم الإشارة إليها سابقا، مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانيات، أين تجسدت أزمة خانقة عرفت الجزائر.

3-6- ارتفاع نسبة التمدن:

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، لقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع سكانها بين المدن و الأرياف، و هذا الاختلال عرف بدوره تطور ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ظاهرة عرفت " بظاهرة النزوح الريفي نحو المدن " ، و يرجع السبب في ذلك إلى تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل و المرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع الكبرى تركزت في

المدن آنذاك، هذا العامل أدى إلى خلق طلب متزايد على السكنات في المدن مما جعل الدولة الجزائرية تقف عاجزة على تلبية هذه الحاجيات المتزايدة .

الجدول 07: نسبة تطور الحضريين والريفيين للفترة الممتدة من 1962-1989				
السنوات	عدد السكان الحضريين	نسبة سكانهم	عدد السكان الريفيين	نسبة سكانهم
1962	3000	%29.1	7300	%70.9
1966	4019	%32.6	8297	%67.4
1977	7161	%41.0	10339	%59
1987	11640	%49.6	11837	%50.4
1989	12355	%50	12348	%49.9

الكريم برامج السياسة السكنية و دورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر 2015 صفحة 30

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة التمدن عرفت تطورا ملحوظا بعد السنوات التي تلت الاستقلال و يتجلى ذلك من خلال الأرقام الواضحة في الجدول، حيث نلاحظ أن نسبة السكان الحضريين عرفت تطورا من 1962 إلى غاية 1989، بينما عرفت نسبة عدد السكان الريفيين انخفاضا لنفس الفترة، و عليه نقول أن ارتفاع عدد السكان الحضريين عرف وتيرة أسرع مقارنة بارتفاع عدد السكان الريفيين، هذا دليل على نزوح السكان الأرياف نحو المدن، أو بعبارة أخرى ارتفاع نسبة التمدن، و الملاحظ أن هذه الظاهرة بقيت مستمرة على الرغم من قيام السلطات الجزائرية ببعض الإجراءات لتحقيق التوازن، غير أنه و مع نهاية سنوات الثمانيات، عرفت هذه الظاهرة حد أقصى خاصة مع تعدي عدد سكان المدن لعدد سكان الأرياف مما خلق ضغط كبير على السلطات الجزائرية في الطلب على السكنات.

4- مرحلة التحولات الاقتصادية:

1.4- مرحلة 1990-1994:

قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات و بنيت هذه الاخيرة على الأسس التالية:

-إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز.

-إعادة الاعتبار او خلق "سوق رهن" لتموي للسكنات أي عن طريق القروض العقارية و ذلك من اجل تطوير ميكانيزمات و ادوات تمويل السكنات اخذين بعين الاعتبار مداخل و حاجيات العائلات.

-تعزيز دور البلديات و ادماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب الى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.

-العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من اجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية انجاز السكنات حجم الطلب عليها.... الخ و الجدير بالذكر أن تبني هذه الاستراتيجية الجديدة كانت نتيجة تفاقم أزمة سكن و ذلك منذ بداية السبعينات و ازدادت حدتها

مع نهاية الثمانينات خاصة و أن الجزائر عرفت:

- نمو ديموغرافي كبير و زيادة كبيرة في فئات الشباب المقبل على الزواج.
- انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.
- تدهور في القدرة الشرائية للمواطن.
- ارتفاع في معدلات الفائدة و ندرة القروض البنكية.
- إعادة هيكلة المؤسسات العمومية و ضعف القطاع الخاص.
- تحرير اسعار مواد البناء.

و عليه فأهم ما تميزت به هذه المرحلة يمكن حصرها فيما يلي:

4- 1- 1- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي اخدها ضمن نظام مشوش عرفته الجزائر سابقا و المتمثل في نظام اقتصاد موجه حيث عرف اولاً بالسكن الخضري و لم يكتسي طابع خاص به ولم يلبي الاحتياجات المرصود لها في تلك الفترة غير انه و مع صدور المرسوم 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن - المرسوم رقم 93 الاجتماعي انطلاقاً من طريقة تمويله و طابعه الإيجاري غير القابل للتنازل فالسكن الاجتماعي اذن هو ذلك السكن تتكفل به الحزينة بصورة مباشرة او غير مباشرة اي الدولة و عليه:

"فالمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية مخصصة للأسرة التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية " و فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حظيرة عقارية الإيجارية مخصصة لكي تستفيد منها الأسر ضعيفة المداخل ،ومن المؤكد ان المرسوم رقم المؤرخ في 23 مارس 1993 جاء ليحدد الجديد في معالجة مشكل السكن الاجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة بمعنى الالتزامات الإدارية التي سادت في السنوات السابقة قد تم التخلي عنها باعتبار ان الدولة لا تستطيع ان تنجز مساكن الا بقدر ما تسمح قد ارتها و يتم انجاز ويمول من قبل ميزانية OPGI السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية و التسيير العقاري الدولة و يوجه اساسا للفئات الاجتماعية ضعيفة دخل يتم اسناد هذا النوع من السكنات 3 " غرف بمساحة 65 م 2 و 4 غرف بمساحة 75 م 2" من قبل هيئة ي ارسها رئيس المجلس الشعبي . البلدي " ان لم يكن رئيس الدائرة" بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة .

تحدد برنامج السكن الاجتماعي ايجار سنويا من قبل الدولة في اطار مي ا زيتها غير ان تكلفة الإيجار لا تضاهي اولا نطاق التكلفة الحقيقية له و يرجع السبب في ذلك الى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة و الى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه اساسا للطبقات الفقيرة من جهة اخرى، كما تضمن دواوين الترقية و التسيير العقاري صيانة و ترميم التراث العقاري الإيجاري و هذا بتحقيق اشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الاشغال مصالح تعتمد على اموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات.

غير ان الواقع اثبت تقهقر هذا التراث العقاري و تلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة و الحفاظ و كذلك الى صعوبة تلقي دواوين الترقية و التسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف مداخل المستفيدين بصفة دائمة و منظمة.

4-1-2- تمويل السكن الاجتماعي:

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخض نفقات تهيئة الارضية مثلا و مساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية و التسيير العقاري و في هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ادخار العائلات هي التي تحشدها و تكافئها الخزينة في شكل قروض او سلف. غير انه مع بداية سنة 1990 ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة اسند عبء تمويلها الى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد اخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ، وعليه فلقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي و اصبحت على النحو التالي:

✓ مدة الاسترجاع 25 سنة.

✓ معدل الفائدة % 6 :حيث ان 2% تتحملها الخزينة العمومية.

✓ ضمان الغرض من قبل الخزينة العمومية

4-1-3- برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 07-86 الصادرة في 04 مارس 1986 غير ان الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الازمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائدتها البترولية من جهة و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول الى نظام اقتصاد السوق من جهة اخرى جعلت صعوبة من تطبيق هذا المرسوم و لم تحظى صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب، و من هنا اخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل و اعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب - المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 بما يتماشى مع التحويلات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع نظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر اي نظام اقتصاد السوق.

ان الهدف الاساسي الذي جاء به هذا المرسوم هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986 بالإضافة الى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة (اي السكنات المنجزة و الملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون اي خوف او خطر يهدد ملكيتهم و لقد اوكلت

مهمة انجاز السكنات الترقية بصفة مطلقة CNEP لعدة مرقين عقاريين و يتكفل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة ادخار العائدات و يمكن ان يكون المرقون العقاريين تابعين للقطاع العام ة بالتالي يدخلون في اطار انجاز السكنات الترقية العمومية او تابعين للقطاع الخاص و بالتالي يدخلون في اطار انجاز السكنات الترقية الخاصة و يتكفل بإنجاز مثل هذت النوع من السكنات كل من :

1- مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF

2- دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI

3- مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين SPIE

4- المجلس الشعبي البلدي QPC

5- الترقية العمومية الخاصة

2-4- مرحلة 1995-2000:

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن حيث عرفت السياسة السكنية عدة ابعاد و اتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا واهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل و هذا يهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات المقارنة بالعرض الموجود عليه فان تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات اخرى كالسكنات الترقية ذات طابع الاجتماعي و السكنات التساهمية ما هي الا خطوة جديدة للقضاء على ازمة السكن اما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد فيعود الى عدة اسباب سنتعرض عليها بالتفصيل من سياق البحث كما عرفت هذه المرحلة تغيرات اخرى الى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح مجال المبادرة امام البنوك التجارية في عملية التمويل السكنات عن طريق القروض العقارية بالإضافة الى ظهور هيئات تمويلية جديدة اخرى متخصصة في تمويل السكنات. وهي :

✓ برنامج السكنات التطورية أو التساهمية:

لقد عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94/308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الاعانة المالية لفائدة العائلات من اجل الحصول على ملكية سكن ، و بالفعل نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتناس الطرب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ، اما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري و اصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع. و عليه مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن ،تم تخصيص اعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض و بمعدل على حسب المداخل ، هذه الاعانة الصادرة من ميزانية الدولة و التي لضمان سيرها .وعليه تقوم الدولة بإنجاز CNL فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الاعانة ، و تعد سكنات غير جاهزة ، و عليه فان هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض و مطبخ غير تام لان حجم الاعانة لا يكفي إنجاز سكن تام ،و من هنا على المستفيد ان يطور سكنه بنفسه و بموارده الخاصة ، الا انه لوحظ من خلال هذه السياسة السكنية الجديدة التي لم تلقي الرواج المتوقع و لم تصل الى الاهداف المرجوة لكبح زمام ازمة السكن ،حتى ان الكثير بقي منها شاغرا ومهجور .وعليه انطلقا من سنة 1997 وبفضل التعلية الوزارية رقم 1 ليوم 1997/04/08 حاولت الدولة الجزائرية تدارك امورها خاصة فيما يتعلق بالسكن التطوري وذلك كما يلي - :

اعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ،حيث اصبح يعرف على انه السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على ملكية و يتمتع هذا الاخير بكل المواصفات الاساسية للسكن و بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم اعانات مالية و ذلك CNL يقوم الصندوق الوطني على حساب دخله .

-يوجه السكن التطوري لفائدة الاشخاص ذوي الدخل المتوسط كونهم يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم .فيمكن ان يكون المرقي العقاري وكالة عقارية ،او ديوان التسيير و ، الترقية العقارية ، او مؤسسة ترقية السكن العائلي

✓ برنامج السكن الاجتماعي:

عند تفحصنا لهذه المرحلة لم يحدث تغيير كبير في مجال انجاز السكنات الاجتماعية الا انه طرأ تغيير في مجال تمويل هذه السكنات و هذا ابتداء من سنة 1996 حيث اصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق

الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير بعدما تحمل مسؤولية النمط السكني 05 سنوات و يرجع سبب عجز الصندوق الى حجم القروض التي تم منحها في اطار تمويل السكنات التطورية، غير انه و مع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغير اخر في نمط تمويله و اخذ وجهين :

- الوجهة الاولى :تتعلق بالسكنات طور الانجاز ، او سوف تنطلق عملية انجازها فالأولى تمويل عن طريق الخزينة العمومية ، و الثانية سوف تنطلق عملية انجازها و تمويل عن طريق موارد خاصة من الميزانية.
- الوجهة الثانية :و يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة سنة 1998 و عليه تم تمويله على النحو التالي:
 - 50% من ميزانية الدولة.
 - 40% من قروض الملكية .
 - 10% من مساهمة المستفيد .

هذه التغييرات المستمرة في نمط السكن الاجتماعي يرجع الى عدة مشاكل ،ابرزها تعود الى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة الى الانخفاض في تكلفة كراء المساكن مما ادى الى انخفاض مردود انجاز هذه السكنات ، و زيادة على ذلك رفض البنوك في بعض الاحيان في المساهمة نتيجة لعجزها على التمويل ، و من هنا اخذت الدولة على عاتقها هذه الاجراءات للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الانجاز.

✓ برنامج السكن الترقوي:

امام فتح المبادرة امام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية اصبحت شروط الحياة على السكنات الترقوية اسهل عما كانت عليه ،فعلى الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات الا ان الطالب للسكن الترقوي اصبح بمقدوره الحصول على السكن حتى و ان كان دخله متوسط و هذا بفضل القروض العقارية التي تمنحه له البنك كأداة تمويل لهذه المشاريع ، و عليه و بفضل هذه الخطوة الهامة التي فتحت المجال امام البنوك و المؤسسات المالية لممارسة نشاطه.

✓ برنامج السكنات الريفية:

لم تعرف برامج السكنات الريفية تغير في هذه المرحلة لا من حيث كيفية انجازها او من حيث نمط تمويلها ،فبقيت الدولة في اطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي ليتم انجاز سكنه بنفسه بشرط ان يكون مالك لقطعة ارض صالحة لإنجاز السكن ، و الاعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة للمستفيد

تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله. وبقيت كما كانت محددة سابقا ب 2000000 دينار جزائري وبثلاثة دفعات

5- وضعية السكن بعد سنة 2000 : (وسنحصرها في سنتي 2001- 2019)

لعل أهم ما يميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الايجار بالإضافة الى تحولات سكنية اخرى و مراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن و مس بها بعض الانماط السكنية الاخرى محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها و ما ازل يعرفها هذا القطاع الحساس ، بالإضافة الى كبح زمام ازمة السكن التي عرفت الجزائر على مدار السنوات.

1-5- برنامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة خمسة انماط سكنية حضرية و هي كالآتي:

○ البيع عن طريق الايجار:

لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الايجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-05 المؤرخ في 13 أفريل 2001 ، وبفضل هذه الصيغة الجديدة اصبح للمستفيد دور هام و ذلك من خلال المساهمة النسبية في التمويل و اسندت مهمة التكفل و الإشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الايجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطوير AADL حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور منذ فتح هذه الصيغة الجديدة ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن و ظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة.

حيث نجد هذه الصيغة موجهة لكل شخص لا يملك أي ملكية سكن و يكون دخل المستفيد يتراوح من 15000 الى 40000 دج شهريا أي لا يتجاوز الخمس مرات الحد الأدنى للأجور وأن لا يتعدى سن المستفيد ال 65 سنة ومن أبرز مميزاتهما :- قصر مدة انجاز السكنات بين 18 و 24 شهر

- كل برامج سكن بيع بالايجار تتكون من سكنات من نوع ثلاث غرف بتكلفة 1400000 د.ج. و 50% سكنات من نوع أربع غرف بتكلفة 1700000 دج

○ برنامج السكن التساهمي:

لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة اتجاه آخر ، و ذلك بإعادة النظر في حجم الاعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن ، وهذا بفضل التعليمات الوزارية المحددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن بالدعم المالي للعائلات فحددت ظروف و طرق منح الاعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية ، بالإضافة الى اعادة النظر في قيمة الاعانة المقدمة و قدرت ما بين 400000 دج للسكن . بفضل هذه الاعانة تم تحديد حد أعلى لتكلفة السكن التساهمي و الذي يجب ان لا يتعدى 2.000.000 دج للسكن مهما كان عدد الغرف .

○ برنامج السكن الاجتماعي:

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الاجتماعية ، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، عرفت تغيير ابتداء من سنة 2003 بصور المرسوم رقم 03 269 المؤرخ في 07 اوت 2003 و المتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة او لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، فسمحت الدولة بالتنازل عن املاكها و بالتالي اصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه و ذلك وفقا للشروط التالية:

يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء ان يتحصلوا على سكتاهم بصفة الشراء من قبل الدولة آخذين بعين الاعتبار اقساط البناء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي يمكن للمستفيد من هذا السكن ان يدفع مبلغ السكن دفعة واحدة او على شكل اقساط، و في حالة ما اذا دفع هذا المستفيد المبلغ دفعة واحدة يستفيد من تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن ، و اذا قام المستفيد بدفع مبلغ السكن على شكل اقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ ، و يجب على المستفيد دفع قيمة اولية تقدر ب % 5 من المبلغ.

○ برنامج السكن الترقوي:

لم تعرف هذه البرامج تغيير في هذه المرحلة ،حيث بقيت بنفس الشروط ،حتى من الجانب التشريعي لم تعني السكنات الترقية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها هذه الاخيرة مما جعل نسبة انجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الاخرى ضعيفة.

○ برنامج السكنات الريفية:

في اطار انجاز برامج التنمية الريفية و من اجل اتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و التكفل بانشغالات سكان الريف فلقد قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري و هذا ابتداءا من سنة 2002 المحددة لكيفية انجاز السكنات في اطار جهاز التنمية الريفية و اهم ما جاء في هذه التعليمات و ما يجب على الدولة القيام به لتحقيق الاهداف التالية:

❖ اعادة تنمية الفضاءات الفلاحية و الريفية.

❖ تثبيت سكان الريف وهذا بإعادتهم الى سكناتهم.

ان تحقيق هذه الاهداف يتطلب تنشيط و تدعيم مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية بالإضافة الى انجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي الى تحسين الظروف المعيشية لسكان الريف ، و هذا في اطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية و بهدف خلق شروط استقرار سكان الريف و ضمان ديمومة النشاطات الفلاحية و الغابية و الرعوية ، و عليه تقرر اسناد و تم تحديد الاعانة المالية للسكن الريفي CNL مهمة هذا الدعم الى الصندوق الوطني للسكن كما يلي:

- من 400.000 دج الى 500.000 دج حسب الدخل لبناء سكن جديد.

- 250000 دج لتهيئة او توسيع مسكن موجود.

تقرر هذه الاعانة بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن و العم ارن و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير التنمية الفلاحية و التنمية الريفية . (دباش ، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الجماعي في الجزائر ، 2019-2020)

المبحث الثالث : العوامل المتحكمة في إنتاج السكن في الجزائر

المطلب 01: العوامل الأساسية و المكملة لإنجاز السكنات

1. العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على: (Bemetot, 2000)

1-1- توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، و نظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على إستعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى إزدياد قيمتها الإقتصادية مع مرور الزمن. و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

1-2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأي سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

1-3- إعداد التصاميم الهندسية:

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية. ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين والمهندسين جملة من المبادئ أهمها:

- ❖ أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.
- ❖ ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ. و أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.
- ❖ ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

1.4- توفير مواد البناء:

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تتركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء. و بناء عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض، و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

1.5- تنفيذ مشاريع البناء:

يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة.

1-6- القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة في قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي:

❖ باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20 % إلى 25 % من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

❖ هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء وهي:

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود.

- السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت .

- حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان.

- مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

1-7- التمويل:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني. إن تطرقنا إلى التمويل السكني يقودنا إلى الحديث عن مختلف المنظمات و الهيئات التي تقوم بذلك و هذا ما سنشير إليه و بالتفصيل و بالأمثلة في مصادر تمويل السكنات في المطلب الموالي.

2- العوامل المكملة لإنجاز السكنات:

تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القذرة و كذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل و المواصلات، و معالجة الفضلات و المهملات...إلخ، من عوامل الإنتاج المكملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل و تدخل عليها تحسينات الضرورية فكيف يمكن لنا أن نقوم بإعداد مساكن بدون هذه المرافق الضرورية للحياة و التي لا يمكن الاستغناء عنها؟.

إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة. لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي ستمنح لأصحابها، إن ظاهرة تعدد مثل هذه المرافق العامة قد فرضت وجودها في السنوات الأخيرة ليس فقط في البناء المعد للسكن بل و حتى التي تعد إلى أغراض صناعية و تجارية، و من ذلك فإن مختلف برامج الأمم المتحدة للبيئة، قد أكدت على وجود مثل هذه المرافق: المياه، الطاقة، معالجة الفضلات و المهملات، النقل و المواصلات.....إلخ. و اعتبرت من الضروريات التي يجب أن لا يخلو منها أي مشروع معد للبناء، غير أن هناك فروقات كبيرة بين الرسومات المقدمة في مجال تقديم هذه الخدمات و التجارب المقدمة أثناء الإنجاز على مختلف المستويات. إن ما يلفت الانتباه من خلال هذه التجارب هو وجود مثل هذه الخدمات و التي يجب أن تستند إلى تخطيط مسبق قبل استنادها لمختلف الإدارات والهيئات المشرفة علما لقيام بها ، و هو ما يسمح بتكامل الجهود المبذولة أثناء عمليات الإنجاز و بالتالي يقلل من التكاليف في نهاية المطاف (Moulin, 1985)

المطلب 02: السياسة السكنية

1- تعريفها:

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة". و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الفرد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح اليفي. تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

2- أدوات أو آليات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة بمعنى دولة متطورة أو متخلفة من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي:

1-2- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين اعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد المعني، و كذا مدى تطوره و مدى توفره لإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالة السكنية، الديوانان العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم

تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: الديوان الترقية و التسيير العقاري ، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

2-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

2-3-2-1. الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة، كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثال، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

2-3-2-2. الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة لأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

- اعانة مالية مباشرة: والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي إعانة مالية مباشرة: و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثال نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL" الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط ، موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

- اعانة مالية غير مباشرة : ونقصد بغير المباشرة أن الاعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة لا لفرد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من إعانة مالية غير مباشرة: و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء و ما تجدر الإشارة

إليه أنه من الناحية الاقتصادية هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره أو نموه.

3- أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثالث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:

3-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته، اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن " كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما مدى توفره لإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.

3-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و إقتصادية، و أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها، القوانين و

المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، (الضرائب و الإعانات) و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض وفرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية..الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و إنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي....إلخ.

3-13 الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظر الأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره إمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.

و من هذا نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب في الحساب.

المطلب 03: التمويل السكني

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن و هناك مصادر متنوعة يعتمد عليها التمويل في انجاز المشاريع المختلفة للسكن..

1- مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة و الارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

2- أنواع التمويل السكني " مصادر التمويل " :

عرفت المؤسسات التمويلية أشكال و أصنافا عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

1-2 التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل.

• القروض القصيرة الأجل:

نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي ال تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و تسمى في هذه الحالة بـ CREDITS OVER-ROLL و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة (سوليم ، 1987، صفحة 280)

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويل عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو في الجزائر والذي أصبح يعرف في " CNEP الحال بالنسبة لصندوق التمويل و الاحتياط الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطورا تمويلية للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

• القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الإقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7 سنوات) ، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات ،أرضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...الخ (الزهراء، 2013-2014، صفحة 28)(الزهراء فاطمة، 2013-2014)

و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض إقامة العقارات ضمنا للقروض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث ترتكز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل(عبد الله، 1998، صفحة 137)

تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها، ولقد انتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في إمتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة.كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي اتخذت من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها و يتوفر لديها من الأموال المتركمة، و لقد انتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، و تونس.

و تجدر الإشارة هنا أنه يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الاقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد من بالمرافق، و تمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة و يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، و على هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية .كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي فيمنح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصيرة الاجراءات.

أصبح الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط يسمى بنك الإسكان في الجزائر نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في عملية تمويل المشاريع السكنية إلى جانب البنوك التجارية الأخرى و التي تستعرض إلى هذا الجانب بالتفصيل في المبحث المتعلق بالسياسة السكنية في الجزائر.

2-2 التمويل تبعا للمصدر:

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل.

• المصادر الداخلية للتمويل:

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر و من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة المشتركة، و تعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق % 98 إلا أنها تتراوح ما بين 50 % و % 80 في المغرب . (الزهراء فاطمة، 2013-2014) ولقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة وفي هذا المجال و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر و صندوق التنمية العقارية في السعودية.

غير أن الإختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية و ليبيا و الكويت والعراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذه الافتراضات بنسبة 5,6 % وذلك ابتداء من 1 جانفي 2003 (Cnep, janvier 2003)

• المصادر الخارجية للتمويل:

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة. ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

• البنك الدولي لإنشاء و التعمير:

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعد و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية و لقد بلغ أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف إنشاء وحدة سكنية و لقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما و بضمان من وزارة المالية للدولة كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قرض قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

• لصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي:

يهدف الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية. (رغليغ، 1988، صفحة 08)

و تعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الائتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل " التنمية للدول الأمريكية " أو "الوكالة الأمريكية للتنمية" التي تنشط في هذا المجال، و لقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكنا والتي تمتد إلى ثلاثين سنة. (المغربية، 1986) بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي نذكر منها : (رغليغ، 1988)

• الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:

حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 5.2% لمدة 20 عاما.

• المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان:

قدمت قروضه يبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20% سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

• المؤسسات المالية الكويتية:

قدمت قروضه مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر. وكما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط، المجلس الاقتصادي و الاجتماعي التابع للأمم المتحدة، و مؤسسة تنمية الكومنولث و مما تجدر الإشارة و إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها الزال ضئيلا اتجاه الدول النامية.

3-2- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، و تمويل تعاوني:

• التمويل العام:

و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الآزمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6% (درة، 1974)

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن يزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

إن حجم الالتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا

عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 6 % من الميزانية العامة للدولة بينما ال تزيد عن 2% من الميزانية العامة للمغرب.(المغربية، 1986).

ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء و الإنجاز، و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه ال توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة أخرى بحكم سياستها المتبعة.

• التمويل الخاص :

و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومي، و مما تجدر الإشارة إليه أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و اعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبره الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية.
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.
- تمويل استرداد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية.
- دفع الأجور العمالية...الخ.

• التمويل التعاوني :

يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها إسم " السكنات التعاونية ، " غير أنه وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم

الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات. عقارية بفضل المرسوم رقم 76-92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976. (درة، 1974) ومنه من أجل الوصول إلى مشروع سكني متكامل يجب توفر عوامل أساسية النجاز المشاريع السكنية من توفير الأراضي التي تقوم عليها ورشات إنتاج السكن ، تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن ، إعداد التصاميم الهندسية والتي يجب أن يراعى فيها الوضع الاجتماعي ، متطلبات المستفيد وطريقة العيش و أهم عامل في انجاز السكنات، توفير المواد البناء ، ازالة مظاهر نقصها من خلال اقتصاد السوق وتحديد الأسعار وتنفيذها في المدة الزمنية المحددة عن طريق اليد العاملة فقط ، اعمال البناء والسكن تستهلك من 20 الى 25 % من اليد العاملة الإجمالية . و للانتقال من مفهوم السكن إلى الإسكان وجب إضافة مقومات السكن من طرق وشبكات مختلفة..... الخ والتي لا يمكن الاستغناء عنها فهي عوامل مكملة لانجاز السكنات.

كما أن انجاز المشاريع السكنية يحتاج إلى رؤوس أموال وتكمن أهمية التمويل على اختلاف أنواعه ومصادره من خلال زيادة الاحتياج للسكن من جهة وارتفاع تكلفته من جهة أخرى.

الخلاصة:

مما تم التطرق اليه والمعرفة المسبقة بأهمية السكن ودوره في حياة الفرد داخل الوطن والوطن في حد ذاته رأينا في هذا الفصل الأول الوضعية العامة لقطاع السكن في الجزائر ، وكذلك السياسة السكنية و العوامل المتحكمة في انتاجه وطرق تمويله سواء قبل الاستقلال أو بعده ، فوجدنا أن الجزائر كغيرها من بلدان العالم النامية لها مجموعة من المميزات التي تزيد من قوة هذا القطاع ،وكما يقابلها العديد من الصعوبات والعوائق التي تحد وتنقص من تطور ورقي هذا القطاع المهم الذي هو عبارة عن اللباس الخارجي أو مظهر الدولة الجزائرية أمام باقي دول العالم فبعيدا عن المستوى المادي والفكري للمواطن نجد بأنه أكثر وأهم ما يزيد من رفاهية الفرد هو توفره على سكن لائق يلبي مختلف حاجياته ، ولذلك نجد ان الدولة الجزائرية سخرة كل ما بالإمكان في هذا المجال منذ الفترات الاولى من الاستقلال سواء من سياسة سكنية،ومخططات سكنية ، تمويل .. الخ، للنهوض وتطوير هذا القطاع المهم والذي يمس كل الجوانب سواء الاجتماعية أوالاقتصادية اوغيرها.

الفصل الثاني

حصيلة انتاج السكن في

بلدية تبسة

مقدمة

إن التنظيم الفعال للعلاقة بين المجال و السكان يتطلب دراسة تحليلية دقيقة و معمقة لكل منهما كونهما يمثلان القاعدة الأساسية في أي دراسة عمرانية، و كذا معرفة مراحل نشأة و تطور المدينة التي تبرز من خلال الإرث التاريخي كون هذا الأخير عادة ما يترك بصمته على المجال العمراني.

إن الهدف من الدراسة التحليلية للمدينة هو تحديد العوائق والصعوبات الموجودة بالمجال وكذلك امكانيات إنتاج السكن بالمجال و الخصائص المتعلقة به على مستوى مدينة تبسة.

المبحث الأول : خصائص الحاضرة السكنية في بلدية تبسة

لمحة تاريخية عن مدينة تبسة.

كون مدينة تبسة مدينة تاريخية فمن الواجب التعرض للمحة تاريخية للتعرف على تاريخ المدينة و أصل نشأتها.

1- أصل التسمية:

ترجع تسمية تبسة إلى الأصل البربري الأول الذي أطلقه عليها سكانها الأصليون، والذي يعتقد- حسب الترجمة اللوبية القديمة - أنها اللبوة، ولما دخلها القائد الإغريقي هركيليس شبهها لكثرة خيراتها بمدينة تيبس الفرعونية العريقة، والمعروفة تاريخيا واليوم بطيبة أو طابة الفرعونية، ثم حرف الرومان اسمها لما دخلوها فصارت تسمى مدينة تيفيسيتيس، ومنذ ذلك التاريخ اختصرت كل الزيادة اللفظية منها، وأصبحت تسمى ب تيفيست؛ وصارت تعرف بعد الفتح الإسلامي في حدود بدايات القرن الثامن الميلادي، "تبسة". (عيساوي، 1997)

2- نشأة مدينة تبسة:

عرفت منطقة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ حوالي 1200 سنة قبل الميلاد، وذلك فيما يعرف لدى المؤرخين بالحضارتين القفصية والعاترية الغابرتين. قد أطل عليها فجر التاريخ بقدم الفينيقيين إليها أسسوا مملكة قرطاج وتوسعوا باتجاه مدينة تبسة ، وتمازجوا وتصاهروا مع سكانها الأصليين الذين يسمون بالليبيين حوالي 814 ق.م لتخضع فيما بعد لحكم القرطاجيين سنة 250 ق.م بعد أن خضعت لفترات من حكم البونقيين(ابنسام و سهيلة، 2016-2017)

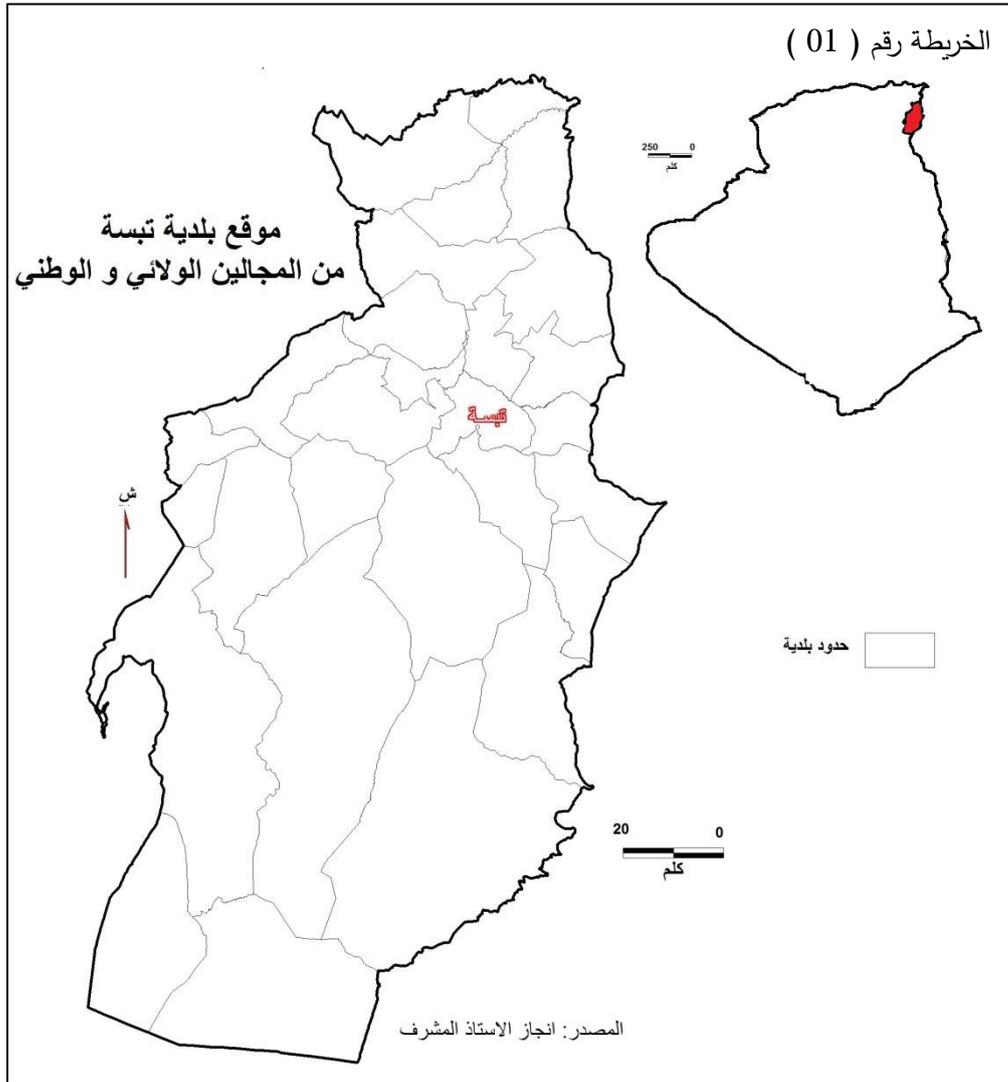
المطلب 01 :الموقع وخصائصه بالنسبة لبلدية تبسة

1- فلكيا:

تقع بين خطي عرض 35/32 شمالا وخط طول 8

2- جغرافيا:

بين جبال الدكان والقعقاع وبورمان وهم من سلسلة جبال الأوراس الأشم يحدها شمال ولاية سوق أهراس ومن الشرق الجمهورية التونسية وجنوبا ولاية الوادي ومن الجنوب الغربي خنشلة ومن الشمال الغربي مدينة أم البواقي.



3- إداريا و حضريا:

تعتبر مدينة تبسة مقرا لولاية حدودية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 و في الوقت نفسه مقر دائرة تضم بلدية واحدة، هذه الأخيرة أي بلدية تبسة تقع في الجزء الشمالي الشرقي لولاية تبسة انظر الخريطة رقم (01) تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف، و من الشمال الغربي بلدية الحمامات و من الجنوب بلدية الماء الأبيض و بلدية العقلة المالحة، و شرقا بلدية بكارية و غربا بلدية بئر مقدم (علي حجلة، 2016)

4- الطبوغرافيا:

تتحكم طبوغرافيا المدينة في توجيه مجالات توسعها كونها تعتبر عوائق فيزيائية للتعيمير حيث نذكر أهمها:

1.4- الجبال : تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل أزموور 1500م في الجهة الجنوبية، وكل من جبل أنوال 1400م و جبل الدكان 1718م في الجهة الجنوبية الغربية تتميز هذه الجبال بالانحدارات الشديدة و التغطية الغابية التي تعمل علي عدم الانجراف و زحف الرمال فهي تقوم بتصفية الجو و جلب الأمطار للمنطقة (ابتسام و سهيلة، 2016- 2017)

2.4- السهول: تتمثل في الحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية، وسهل المرجة المحدود بالطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية، متوسط ارتفاع هذا السهل 800م عن سطح البحر، وهو سهل ذو مرد ودية عالية. كما نشير إلى العدد الملحوظ من الأودية التي تخلق عدة مشاكل للتجمعات السكانية و المباني خاصة الواقعة علي مقربة من ضفاف هذه الأودية نذكر منها واد رفانة وواد زعرور .

3.4- الانحدارات : تعتبر الانحدارات من أهم المميزات التي تتسم بها أي منطقة، فهي تختلف من منطقة إلى أخرى، حسب التضاريس الموجودة بها، وتؤثر بصفة مباشرة على عمليات التخطيط، خصوصا الخاصة بالتوسع العمراني، حيث يشكل عائقا، وان أمكن فبتكلفة باهضة جدا، وبمعرفة درجة الانحدار نتمكن من تحديد نمط البناء، ومستوى التكاليف والتخطيط (. وليد، 2010 - 2009 ، صفحة 12)

يمكن تمييز أربعة فئات من حيث الانحدار بالنسبة لمدينة تبسة:

- الفئة الأولى: (0-5%) هي الأراضي مناسبة للتعمير خاصة للاستخدام الصناعي، لا تكلف الكثير عمليات التهيئة وشق الطرق كما أنها تحتل المساحة الأكبر وبالتحديد في أحياء طريق عنابة، حي علي مهني، حي الوثام، حي لارمونط ، إضافة إلى المطار والمنطقة الصناعية، وما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها مما يحول دون تصريف جيد للمياه وتعرضها للفيضانات إضافة إلى كونها زراعية مستغلة من طرف السكان.

- الفئة الثانية: (5- 11%) هي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشارا من سابقتها وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط العم الرني ومن أهم الأحياء المعمرة بها نجد، حي سكانسكا، و حي سوناطيبا حي الكوبي ماد.

- الفئة الثالثة: (11 - 20%) تقع في الجهة الجنوبية للبلدية عند أقدام الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غابية ومن بين الأحياء المتواجدة بها نجد حي الزاوية ، حي الزيتون، حي جبل الجرف.

الفئة الرابعة : (أكبر من:25%) هي الأراضي غير قابلة للبناء بتاتا وذلك للوضعية التي تتواجد عليها(شدة الانحدار)تتواجد جنوب المدينة وهي قليلة مقارنة بسابقتها ونجدها في أعالي حي الزاوية وحي الزيتون (الطبوغرافية، 2012)

5- جيوتقنية التربة: تعتبر جيوتقنية التربة من العناصر الهامة التي تسمح مع عوامل أخرى (الجيولوجيا، الانحدارات) بتحديد الأراضي الصالحة للتعمير من غيرها، وبالتالي معرفة قدرتها على تحمل المنشآت. (وليد، 2009. 2010)نلاحظ في مدينة تبسة وجود أربعة فئات من الأراضي حسب مواصفاتها الجيوتقنية وهي كالتالي:

❖ أراضي صالحة للبناء:

تتربع على جزء مهم من أراضي المدينة وتتميز بانحدار ضعيف من(3-5%) كما أن تربتها متماسكة ومتراصة، تسمح بوضع بنايات متعددة الطوابق R+4 ، R+3 وأكثر من ذلك حسب أسس المباني .ويتواجد هذا ، النوع من الأراضي في وسط المدينة ، يمتد إلى حي الجرف، وصولا إلى حي الكوبي ماد وحي 3ماي 1945.

❖أراضي متوسطة الصلاحية:

هي الأراضي الواقعة في الجهة الغربية للمدينة على طول طريق قسنطينة والى شماله، تتميز بانحدار ضعيف أيضا(3-5%) تركيبها الجيولوجي متغير وهي في العموم تكوينات من الطين والكونغولوميرا المتراسة والمحاطة بقشرة من الطمي والحصى هذه الأراضي تسمح بتوطين مباني عمومية R+4 ، R+3 وأعلى من ذلك تبعا لعمق أسسها، فهي في العموم ذات قوة تحمل كبيرة.

-ميادين ذات خصوصية متغيرة(غير متجانسة) تتواجد في أسفل السطح وتتراوح انحداراتها بين (1 -9%) تتواجد بها صخور متغيرة مكونة للقشرة السطحية ذات سمك يقارب 4م وهذه الأراضي معرضة للفيضان وجل المساكن تتطلب أسس عميقة مسبقة من الفيضانات.

❖أراضي قليلة الصلاحية للبناء:

هي الأراضي الواقعة على سهل المرجى يميزها انحدار ضعيف جدا (3%- 0) تتكون أساسا من الطين الحمراء الشديدة التراص على عمق 4أمتار، وهي أراضي معرضة دوريا للفيضانات، وكل توقيع للبناء عليها يتطلب أساسا عميقا جيدا وحماية مسبقة من الفيضانات وهذا ما سيزيد من كلفة البناء.

❖ أراضي غير صالحة للبناء:

هي الأراضي الجبلية إضافة إلى الأراضي الرسوبية الحديثة بوادي الكبير.

الجدول رقم(08)		جيو تقنية مدينة تبسة
فئات الأرض	مواصفاتها	موقعها
أراضي صالحة للبناء	تتميز بانحدار ضعيف من 3 إلى 5% تسمح بوضع بنايات متعددة R+4.R+3 من الطوابق وأكثر من ذلك حسب أساس المبنى	يتواجد هذا النوع من الأراضي في وسط المدينة يمتد الى حي الجرف وصولا الى حي الكوي ماد وحي 3ماي 1954
أراضي متوسطة الصلاحية	تتميز بانحدار ضعيف 3 إلى 5% تسمح بتوطين مباني عمومية R+5.R+3 وأعلى وذلك تبعا لعمق أسمها	الأراضي الواقعة في الجهة الغربية للمدينة على طول طريق قسنطينة والى شماله
أراضي قليلة الصلاحية للبناء	يتميزها انحدار ضعيفا من 0 الى 3% معرضة دوريا للفيضانات توقيع البناء يتطلب أساسا عميق جدا	واقعة على سهل المرجى
أراضي غير صالحة للبناء	شدة الانحدار فيها كبيرة تصل الى 25%	الأراضي الجبلية بالاضافة الى الأراضي الرسوبية
المصدر : المخطط التوجيهي لهيئة والتعمير لتجمع تبسة		

6- الشبكة الهيدروغرافية:

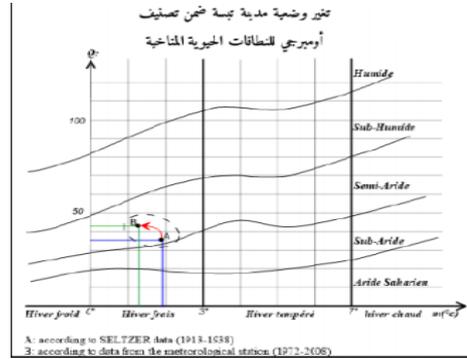
يتميز السطح التضاريسي لمنطقة تبسة بكثرة الأودية التي تتحدر من الجبال الواقعة جنوب المدينة، من أهمها واد زعرور الذي يمر بالمدينة القديمة، واد الناقص المار في وسط المدينة تقريبا، واد رفانة في الجهة الغربية للمدينة الذي يخترقها مارا في المنطقة الصناعية وواد السقي الذي يمر غرب هذه الأخيرة، كل هذه الأودية مؤقتة الجريان و هي تصب في وادي الكبير الدائم الجريان و المنحدر من الجهة الشرقية للمدينة مارا شمالها، ليصب بدوره في وادي شبرو في الشمال الغربي للمدينة .

7- الغطاء النباتي : تشكل المساحة الغابية 40% من إجمالي مساحة بلدية تبسة، و هي تتواجد في الجهة الجنوبية للبلدية، إضافة إلى المراعي في الجهة الجنوبية الغربية بنسبة 23 % والتي تتوافق مع هضبة تازيننت ، كما تنتشر بعض الزراعات الموسمية محاذية للمحيط العمراني للمدينة بالجهة الغربية إلى الشمال من الطريق الوطني رقم 10 وعلى ضفاف الواد الكبير ممثلة 17% من مساحة البلدية. الزلازل: من خلال الخريطة التي تمثل المناطق الزلزالية بالشرق الجزائري يتبين لنا أن مدينة تبسة تنتمي إلى المنطقة الزلزالية ضعيفة الشدة ،هذا وفقا لسلم مركالي الذي يبنى أساس الأضرار التي تلحق بالمنشآت عقب حدوث الزلازل وتتراوح درجاته بين 10 درجات كأقصى حد وأقل من 6 درجات كأدنى حد.

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة ٧

8 - المناخ :المدينة تنتمي للنطاق المناخي نصف الجاف ، ذو شتاء شبه بارد وصيف حار كما نلاحظ مدينة تبسة ضمن تصنيف أومبرجي للنطاقات الحيوية المناخية، لتقترب من النطاق شبه الرطب مع زيادة في القارية بفعل انخفاض متوسط درجات الحرارة الدنيا لأبرد شهر في السنة.

الشكل رقم: 02



المصدر : علي حجلة رسالة دكتوراه 2016

خلاصة:

ونستخلص من موضع المدينة المنبسط نسبيا و الذي يرتفع عن سطح البحر ب 850م حيث تحميها الجبال الجنوبية من التصحر و زحف الرمال من جهة و تتسبب لها في فيضانات كبيرة من جهة أخرى ، والتي تعتبر من مسببات أزمة السكن ، كما أن المدينة تحوي شبكة هيدروغرافية كبيرة متمثلة في الوديان تمثل عائقا أمامه في عملية التوسع العمراني للمدينة و إنشاء المجمعات السكنية.(هيشور، 1993)

المطلب 02: الدراسة السكانية لمدينة تبسة

1- التطور السكاني:

عرفت منطقة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ حوالي 12000 سنة قبل الميلاد، وهذا ما تثبتتها لاكتشافات الحفرية والأثرية في المنطقة 1. إلا أن المعطيات الخاصة بالسكان، التي تتوفر لدينا هي من بداية سنة 1870 إلى غاية 2008 الصادرة عن الديوان الوطني للإحصاء، وتقديرات سكانية من 2008 إلى غاية 2016 ، صادرة عن مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية للمدينة، و يمكن تمييز المراحل التالية لتطور السكان.(سهيلة جدواني ، اشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة، 2016-2017، صفحة 59)

المرحلة الأولى: 1870-1954م اتسمت هذه المرحلة بنمو سكاني بطيء نسبيا حيث كان عدد السكان سنة 1870 في حدود 2370 نسمة، لينتقل إلى 21480 نسمة سنة 1954 بمعدل نمو % 2.66 ، ويرجع انخفاض معدل النمو لهذه المرحلة إلى هجرة العديد من أهالي الجهة الجنوبية من الولاية تحت تأثير ضغوطات الاستعمار الفرنسي، إضافة إلى عوامل اجتماعية أخرى .

المرحلة الثانية: 1954-1966م

ارتفع عدد سكان المدينة في هذه المرحلة ليصل إلى 42642 نسمة سنة 1966 بمعدل نمو مرتفع نسبيا 5.88% ، يبرر بكونها مرحلة انتقالية بين فترة الاحتلال و الاستقلال، نزح خلالها معظم سكان الريف إلى المدينة بعد الاستقلال مباشرة.

المرحلة الثالثة : 1966_1977م

انتقال حجم سكان المدينة إلى 62639 نسمة سنة 1977 ، وفي هذه المرحلة تم ترقية مدينة تبسة إلى مقر ولاية أثناء التقسيم الإداري لسنة 1974 ، بعد أن كانت مقر دائرة تابعة لولاية عنابة، إلا أن ذلك لم يكن له الأثر الكبير في رفع معدل النمو الحضري بالمدينة المقدر ب % 3.56 :والذي ظل منخفضا خلال هذه الفترة مقارنة بالمعدل الوطني % 5.40 وهنا ارجع لسياسة الثورة الزراعية لعام 1974 التي أثمرت في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم، كون منطقة تبسة منطقة فلاحية بدرجة أولى.

المرحلة الرابعة: 1977-1987م

بلغ عدد سكان المدينة سنة 1987 إلى 107559 نسمة بمعدل % 5.55 و هو معدل مرتفع نسبيا إلا أنه أكبر من المعدل الحضري لنفس الفترة المقدر ب% 5.46 ، و يرجع ذلك إلى استفادة المدينة من عدة مشاريع تنموية وتوفر ظروف جذب السكان كتوفر السكن وهياكل الرعاية الصحية والعمل على وجه الخصوص. ولا تفوتنا الإشارة إلى التجمع الثانوي (علي مهني) الذي ظهر في هذه الفترة، على بعد حوالي 8 كيلومتر إلى الجهة الغربية عن مركز المدينة بمحاذاة طريق قسنطينة، وهي تمثل أول نواة لمنطقة التوسع وقد بلغ عدد سكانها سنة 1987 إلى 2676 نسمة.(سهيلة جدواني ، اشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة، 2016-2017، صفحة60)

المرحلة الخامسة: 1987-1998م

قدر عدد سكان المدينة في تعداد 1998 ب 154335 نسمة فكان بذلك معدل نمو هذه الفترة 3.34% وهو دون المعدل الوطني لنفس الفترة والمقدر ب % 3.57 ، كما أنه منخفض مقارنة بمعدل نمو المرحلة السابقة ومن بين الأسباب التي أدت إلى ذلك توفر ظروف جذب السكان كالسكن والعمل. أما التجمع الثانوي (علي مهني) ففي سنة 1998 بلغ عدد سكانه 5313 نسمة بمعدل نمو 6.43%

المرحلة السادسة: 1998-2008م

في هذه المرحلة أصبح التجمع الثانوي (علي مهني) ضمن المحيط العمراني لمدينة تبسة حيث بلغ عدد سكان المدينة سنة 2008: 198735 نسمة وذلك وفقا لمعدل نمو % 2.64 وكان معظم التوسع نحو الطريق الوطني رقم 10 .

المرحلة السابعة: 2008-2016م

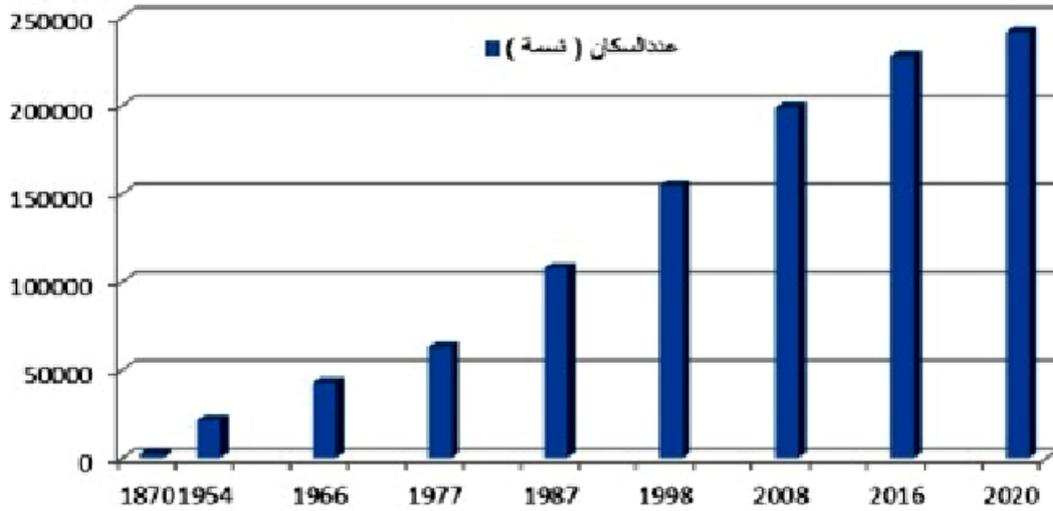
بلغ عدد سكان مينة تبسة حسب التعداد السكاني الى غاية 2016/12/31, 227427 نسمة وفقا لمعدل نموا %1,70

الجدول رقم (09) مراحل التطور السكاني لمدينة تبسة		
السنة	عدد السكان بالنسمة	معدل النمو %
1870	2370	%2.66
1954	21480	%5.88
1966	42642	%3.56
1977	62639	%5.55
1987	107559	%3.34
1998	154335	%2.64
2008	198735	%1.70
2016	227427	

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء و مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية تبسة

تطور عدد السكان بمدينة تبسة ما بين 1870 و 2020

التكر رقم (01)



متابعة الميزانية بتصرف

2- العوامل المؤثرة في تطور السكان:

عرفت مدينة تبسة زيادة سكانية معتبرة وهذا بفعل الحركة الطبيعية والناجمة عن الفارق بين المواليد والوفيات، وكذا الحركة السكانية لهم والمحددة بصافي الهجرة.

1.2- العوامل الطبيعية:

إن السبب الأول هو الزيادة في المواليد ونقص الوفيات، وهو ما يعرف بالزيادة الطبيعية.

2.2 العوامل غير الطبيعية:

الهجرة عامل أساسي في نمو وتوزيع السكان ولكن لاتزال الجزائر رهينة مدى فاعلية أجهزتها التي تهدف لإنتاج بيانات إحصائية دقيقة، إلا أن هذه الأخيرة تبقى محدودة مع ما هو مبذول من مجهودات في هذا الميدان. إذ يترتب عن نوعية معطيات التعدادات جدلا وردود أفعال متضادة حول نوعيتها ومدى مصداقيتها يمكن حصرها، على سبيل المثال، في الفئة التي ترى بأن بيانات التعدادات تبقى المصدر الأول والرئيس الذي يتميز بنوعية جيدة، تساهم في تدعيم مختلف الدراسات و البحوث وفي ميادين أخرى. بينما يعمل الرأي المعاكس على التشكيك في مدى نجاعة هذه المعطيات ودقتها لما تحويه من عدد لا يحصى من الأخطاء. و مدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية تلعب الهجرة دورا هاما في زيادة أو نقصان حجم السكان فيها حيث ترتبط بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة

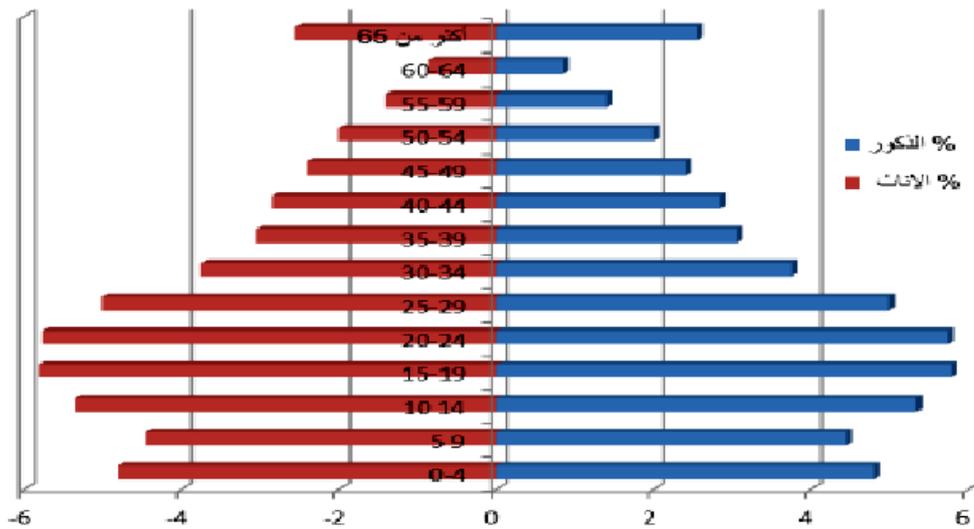
للمنطقة الجاذبة أو الطاردة، بالنسبة إلى مدينة تبسة تبين أن هناك وافدون من والى بلديات الولاية . إلا أنه من المعطيات المتوفرة يمكننا أن نبرز وجهات السكان من المدينة أو إليها.

• الوافدين : نجد 704 وافد أي ما نسبته 49.40% من الوافدين إلى المدينة من بلديات الولاية قادمون من بلديات الكويف ، الشريعة، بئر مقدم ، بئر العاتر، العقلة ما يترتب عليه من حركة بين المدينة وهذه البلديات . أما الوافدون إلى مدينة تبسة من ولايات الوطن فيقدر ب 222 وافد أي بنسبة 55.5 % من مجموع الوافدون من ولايات أم البواقي، سوق أهراس، عنابة، الجزائر، قسنطينة، ونفسر ذلك بارتباطات العمل خاصة الإدارية. المغادرين : تستقطب بمدينتي بئر مقدم وقرير العدد الأكبر من المغادرين لمدينة تبسة نحو بلديات الولاية بنسبة 8.06% بعدد قدره 88 فردا ويفسر بالتحفي ازت التي تقدمها الدولة لقطاع الفلاحة خاصة إذا عممنا أن البلديتين ذات طبيعة فلاحية، وهي تملك أجود الأراضي بالولاية أما المغادرون للمدينة نحو ولايات الوطن فتستقطب كل من ولايات : أم البواقي، الجزائر ، عنابة 42.98% فرد والبقية يقصدون الولايات الأخرى وذلك بهدف العمل أو السكن أو الزواج (زرقين، 2017)

3- تركيب السكان:

1.3 التركيب النوعي والعمري:

الشكل رقم 03: الهرم السكاني للفئات الصغرى لمدينة تبسة 2008



المصدر: أسماء مزيان السياسة السكنية في الجزائر 2020/2021

يسمح لنا معرفة التركيب النوعي (عدد الذكور وإناث) و التركيب العمري من معرفة احتياج المدينة للسكن ونسبة العجز فيها حيث من خلال تحليل الجدول والهرم يمكن تقسيم الفئات العمرية إلى:

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة

الفئة الأولى: (0 - 15) والتي تظم الأطفال و تعتبر غير منتجة أي لا تحتاج للسكن و عددهم 80367 نسمة.
الفئة الثانية: (16 - 60) الفئة الفتية والتي تمثل فئة الإعالة أو الكفالة وهي التي تحتاج للسكن والذي يبلغ عدد الذكور 67138 نسمة و عدد الإناث 67269 نسمة تقريبا متساوي وبمجموع 134407 نسمة وهو يمثل اكبر عدد من فئة الأولى و فئة الأخيرة و بالتالي إمكانية في الحصول على سكن ضعيفة.

الفئة الثالثة أكثر من : 60 سنة وهي فئة الشيوخ فئة غير منتجة تمثل كما هو موضح في الجدول بنسبة % 2,55 وهي منخفضة بالمقارنة مع الفئات الأخرى .

خلاصة :

طراً على مدينة تبسة كغيرها من المدن الجزائرية العديد من التغيرات والتذبذبات بالنسبة لعدد السكان في التجمع الحضري بالخصوص فلاحظنا مما سبق انه وفي كل مرحلة من هذه المراحل معدل نموا ومختلف وهذا راجع لعدد من الأسباب سألفة الذكر مما استوجب على المسؤولين والدولة مراعات هذه التغيرات أثناء برمجة أي مشروع سكني وتوفير المتطلبات السكنية لهذا العدد الكبير من السكان .

المطلب 03: الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

تكتسي الدراسة العمرانية أهمية كبيرة شأنها في ذلك شأن الدراسة الطبيعية والسكانية التي ترفق بهما، وذلك بغية معرفة اتجاهات التوسع المتبعة وكذلك تتبع مختلف مراحل تطورها العم ا رني لتقصي خصائص المدينة منذ نشأتها والسبب الذي أدى إلى وجود هذا النمط العمراني السائد حاليا ونسعى من خلال هذا المبحث معرفة مراحل تطور المدينة ، تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية، توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية، استخدامات الأرض بمدينة تبسة.

1- مراحل التطور العمراني: (أسماء ، 2021. 2020)

المرحلة الأولى قبل 1846 م:

كانت مساحة المدينة حوالي 8.9 هكتار وتعود هذه الفترة إلى عهد الاحتلال الفرنسي وهي متمثلة في النواة الأولى (مركز التاريخي) أي أنها تتشكل من عم ا رن الحقب الرومانية والبيزنطية والعرب المسلمين ثم الأتراك حيث:

كانت متصلة بعدة طرق التي تعتبر حاليا طرق وطنية:

- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بقرطاج (تونس)؛
- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بقسنطينة (سيرتا)؛
- طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بتيمقاد (باتنة.)

المرحلة الثانية: 1846-1932م

بعد تهديمهم لجزء من السور، قام الفرنسيون ببناء ثكنة داخل السور البيزنطي في الجهة الجنوبية سنة 1852 وعملوا على بناء عدة مباني سنة 1872، حيث استبدلوا بعض السكنات العربية التقليدية إلى استعمارية، ثم أخذ العمران يتوسع خارج السور بشكل فوضوي يفتقر إلى التخطيط وهو ما دفع الفرنسيين إلى إصدار مخطط التهيئة 1931 وبلغت مساحة ما شيده الفرنسيين 44.45 هكتار.

المرحلة الثالثة: 1932-1962م

قدرت مساحة المحيط العمراني في هذه الفترة حوالي 126.05 هكتار، وقد عرف العمارة شكلا منظما وذلك بتكثيف البناء من خلال ما جاء به مخطط التهيئة سنة 1931 م وكان اتجاه العمارة في هذه المرحلة على محورين شرق - غرب وشمال - جنوب.

المرحلة الرابعة: 1962-1972م

لم تعرف المدينة توسعا كبيرا عقب الاستقلال حيث استغلت المساكن التي تركها المستعمرون بعد هجرتهم، كما ظهرت توسعات ببناء مساكن جديدة للنازحين من الأرياف بحثا عن العمل، بلغت المساحة المستهلكة 39.3 : هكتار (أسماء ، 2021. 2020)

المرحلة الخامسة: 1972-1988م

شملت مدينة تبسة الترقية الإدارية سنة 1974 مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع من أجل بعث ديناميكية جديدة فيها وتمييتها، وشهدت أكبر تسارع في وتيرة توسعها المجالي نتيجة لإنجاز عدد كبير من المساكن بعضها أنجز من طرف الخواص دون ترخيص من المصالح المختصة، والبعض الآخر في إطار المناطق السكنية الجديدة ZHUN هذه الأخيرة تركزت في الجهة الغربية للمدينة وقد بلغ عدد المساكن المنجزة ، في هذه الفترة 8959سكن، كما ظهرت عدة خدمات ومرفق جديدة كمقر الولاية، المطار، المعهد الوطني للتعليم العالي وغيرها من التجهيزات ، بالإضافة إلى توطین المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات . استهلك العمارة في هذه الفترة مساحة تقدر ب 1472 : هكتار بمعدل زيادة 92 هكتار للسنة.

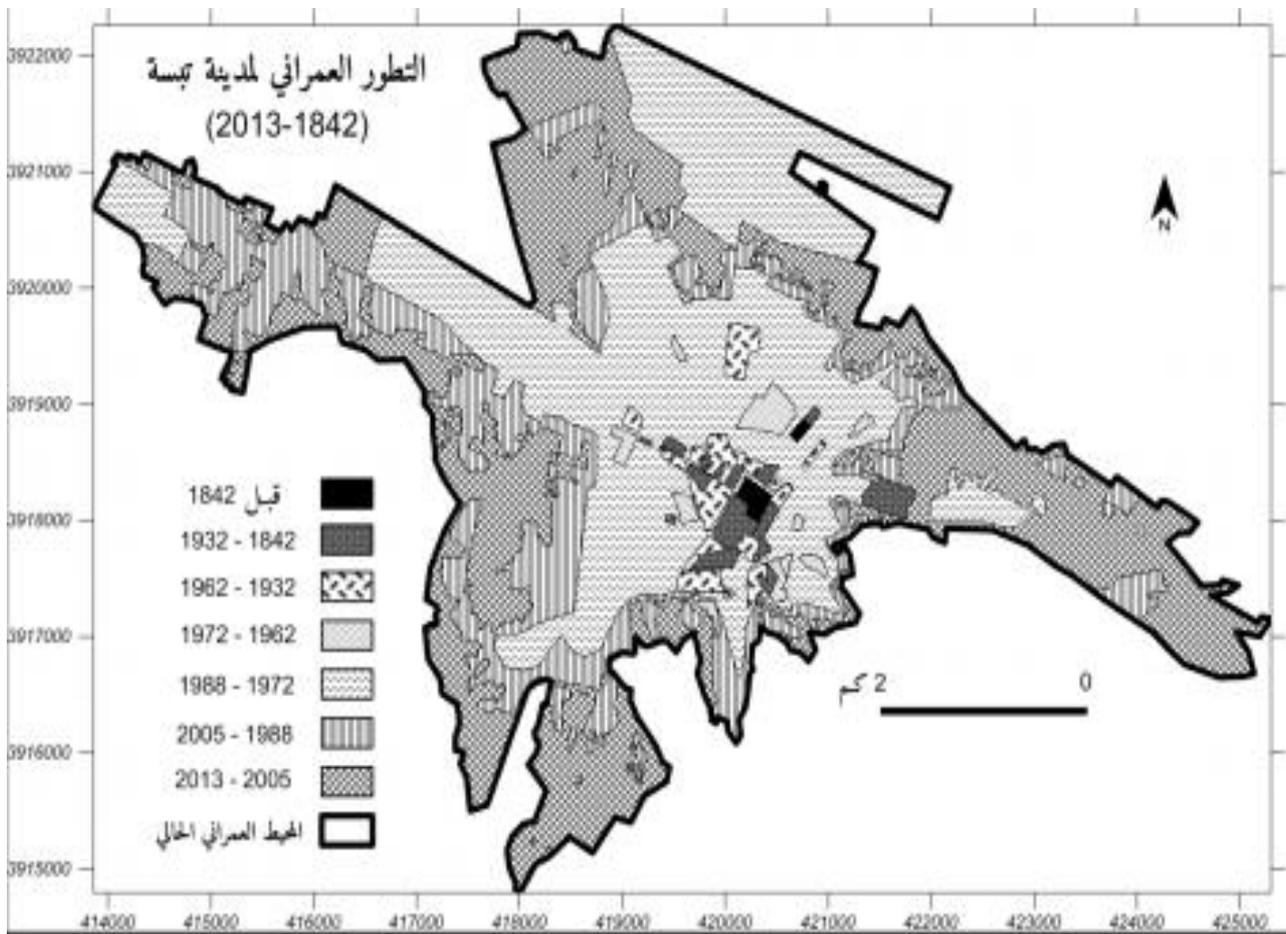
المرحلة السادسة: 1988-2008م

أخذ النسيج العمراني في هذه المرحلة بالتطور خاصة في الاتجاه الغربي للمدينة وكذلك حصل تكثيف في البناء في الجيوب الفارغة وتم إنجاز مشاريع سكنية في مناطق التوسع ذات النمط الجماعي، وقد حدث التحام عمراني بين المدينة والتجمع العمراني الثانوي علي مهني سنة (حجلة، 2016، صفحة 109) و حدث استهلاك مفراط خاصة بعد سنة 2004 الذي كان ممتدا على طول الطريق رقم 10 وكذلك نحو الجنوب.

المرحلة السابعة: 2008 - 2018م

إذ بلغ المحيط العمراني سنة 2013 مساحة 2998 هـ (حجلة، 2016، صفحة 109) لتصل مساحته سنة 2018 إلى حوالي 3206.08 هـ بزيادة مساحية قدرة ب 208.80 هكتار وذلك ببناء المحطة البرية في الجهة الغربية من المدينة بمساحة قدرت ب 12.96 هكتار وإضافة ثانوية التي تقع غرب حي أول نوفمبر بمساحة 3.21 هكتار وكذلك القطب العمراني الجديد الدكان في الجزء الجنوبي الغربي بمساحة 192.24 هكتار (بثينة، 2019)

الخريطة رقم (02)



المصدر: علي حجلة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه لتهيئة المجال 2016

2- توزيع الأحياء عبر القطاعات:

تتوزع الأحياء في مدينة تبسة على النحو التالي:

الجدول رقم (10)		توزيع الأحياء عبر القطاعات
رقم القطاع	أهم الأحياء المكونة له	
الأول	حي الفوبر؛ حي تيفاست؛ حي الزهور	
الثاني	حي لارموط؛ حي الكنيسة؛ حي المرجة؛ حي ذراع الامام	
الثالث	حي الزاوية؛ حي بوحبة؛ حي لاکومين؛ حي الزيتون؛ حي دوار الغربية	
الرابع	حي 3ماي؛ 6925 حي كويماد؛ حي سواعي؛ حي الكرمة؛ حي 535 سكن؛ حي 6511 سكن ؛ حي 455 سكن ؛ حي سوناطيا ؛	
الخامس	حي المطار؛ حي طريق عنابة؛ حي فاطمة الزهراء؛	
السادس	حي رفانة؛ 4-4-6 حي جبل الجرف	
السابع	المنطقة الصناعية	
الثامن	حي الوثام؛ 6؛ 4حي 155سكن	
التاسع	حي سكانسكا؛ حي علي مهنية؛ حي الجيريدو	
المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية (2021)		

3- توزيع السكنات عبر القطاعات:

يسيطر السكن الفردي بشكل كبير على الحظيرة السكنية للمدينة إذ يستحوذ على نسبة % 64.02 لتشهد القطاعات 1، 2، 3، 5، 7، أكبر ترك للسكن الفردي، %60.45 ، %78.31 ، %94.34 ، %64.44 ، %100 ، على التوالي . أما السكن الجماعي فهو يشكل نسبة % 35.98 من إجمالي المساكن حيث يغطي القطاعات المعمره حديثا (مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية تبسة)

الجدول رقم (11) توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة					
عدد المساكن الاجمالية	نوعية السكن				القطاعات
	السكن الجماعي		السكن الفردي		
	النسبة %	العدد (مسكن)	النسبة %	العدد (مسكن)	
1790	39.55	708	60.45	1082	01
10715	21.69	2324	78.31	8391	02
10496	05.65	594	94.34	9902	03
6063	61.00	3698	39.00	2365	04
2787	35.56	991	64.44	1796	05
1241	87.83	1090	12.16	151	06
19	00.00	00.00	100.00	19	07
3748	79.19	2968	20.81	780	08
1952	81.51	1591	18.49	361	09
38811	35.98%	13964	64.02%	24847	المجموع

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية (2021)

4. التجهيزات في مدينة تبسة:

نظرا للأهمية البالغة للتجهيزات، والدور الذي تلعبه في تلبية احتياجات الأفراد ، سنحاول التطرق الى مختلفها على مستوى مدينة تبسة (التعليمية، الإدارية، الأمنية، الثقافية، الرياضية، الترفيهية، السياحية، الدينية) ... (ابتسام و سهيلة، 2016-2017)

التجهيزات التعليمية :

يعتبر هذا النوع من التجهيزات ذو أهمية بالغة لما له من تأثير على حياة المجتمع، ويعتبر إحدى المعايير البارزة للتمييز بين المجتمعات فكريا وحضريا، باعتباره مطلب استراتيجي لأي خطة تنمية اجتماعية، لذا فمن المهم الاهتمام به وتطويره لرفع المستوى التعليمي للمجتمع، ومن هذا المنطلق فمدينة تبسة تتوفر على:

- 77 مدرسة ابتدائية بها 22276 تلميذ منهم 10676 إناث.
- 30 متوسطة بها 16152 تلميذ منهم 7819 إناث
- ثانوية بها 80144 تلميذ منهم 40692 إناث.
- 3 مراكز للتكوين المهني بها 2747 متربص منهم 134 إناث.
- 2 معاهد للتكوين المتخصص في التسيير والإدارة بها 2971 متربص، منهم 1564 إناث.

2.4 التجهيزات الإدارية:

بما أن مدينة تبسة مقر ولاية فإنها تتوفر على الكثير من المرافق الإدارية، والعديد من المديريات كمديرتي الصناعة والصحة، إضافة الى 12 فرع بلدي، كما توجد بها عدة بنوك أهمها:

- البنك الوطني الجزائري؛
- بنك الجزائر الخارجي؛
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

كما تتوفر على العديد من التجهيزات الإدارية الأخرى منها:

- البريد.
- الضمان الاجتماعي.
- مديرية التربية والتعليم.
- مديرية الري.
- مديرية مسح الأراضى.
- مديرية البناء والتعمير.
- مديرية النقل.
- مديرية الأشغال العمومية.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية.
- مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

3.4 التجهيزات الأمنية:

نظرا للأهمية الكبيرة لهذا النوع من التجهيزات والدور البارز الذي تلعبه في حفظ سلامة وأمن واستقرار المواطن وأملاكه على حد سواء، وهذا ما نجده ممكنا من خلال التوزيع الجيد لمراكز الشرطة الخمس على مستوى المدينة إضافة الى:

- مقر الأمن الولائي.
- فرقة الدرك الوطني.
- القطاع العسكري الولائي.
- فرقة أمن الطرقات.

4.4 التجهيزات الثقافية:

- دار الثقافة (محمد الشبوكي).
- 3 دور شباب.
- مبيت شباب.
- متحف أثري داخل السور.
- متحف المجاهد بالحي الشعبي.

- ثلاث قاعات للسينما.

- 05 مكتبات.

5.4 التجهيزات الرياضية والترفيهية:

- المركب الرياضي 04 مارس 1965 والذي يتوفر على ملعب لكرة القدم معشوشب.

- ملعب بلدي * ملعب بسطنجي* .

- 4 ملاعب رياضية و 3 فضاءات للعب.

- ثلاث مسابح أحدها نصف أولمبي.

- قاعة متعددة للرياضات وأخرى متخصصة.

- 8 حدائق للتسلية أغلبها في حالة متدهورة.

- مساحة عمومية واحدة وسط المدينة في حالة متوسطة.

(سهيلة جدواني ، اشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة، 2016- 2017، صفحة77)

6.4 التجهيزات السياحية: (سهيلة جدواني ، اشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة، 2016- 2017،

صفحة78) 15 فندق بطاقة استيعاب 810 سرير، تتركز أغلبها في وسط المدينة مثل فندق الدير، نزل دار

الضيوف، فندق كركلاوأخرى على الطريق الوطني رقم 10 مثل فندق الأمير، فندق مهية بالاس....

7.4 التجهيزات الدينية:

تتوفر مدينة تبسة على عدد كبير من المساجد 33 مسجد، بالإضافة الى مركز إسلامي، مدرستان قرآنيتين، 4

مقابر إسلامية، ومقبرة* يهودية - مسيحية

2.5.4 شبكة الطرق والمواصلات.:

يعتبر النقل عنصر مهم في تطور أي مجتمع فهو يعمل على إشباع مختلف احتياجات ورغبات السكان، وذلك

بتغطية تنقلاتهم ، إضافة الى الدور الذي تلعبه شبكة الطرق في توسع المدن . تصنف الطرق في مدينة تبسة الى:

الطرق الوطنية:

نظرا للدور الهام الذي تلعبه مدينة تبسة على المستوى الوطني بفعل موقعها الحدودي، تلتقي بها ثلاثة طرق وطنية

وهي:

-الطريق الوطني رقم 10 الذي يربط مدينة قسنطينة بتبسة مرورا بمدينة أم البواقي، حيث يسجل اكبر حركة مرور

ب 4536 مركبة/سا، وهو مصنف ضمن الطرق الحضرية عند دخول المجال العمراني.

-الطريق الوطني رقم 16 يربط مدينة الوادي بمدينة عنابة مرورا بتبسة، به حركية أقل من الطريق الوطني رقم 10 يصنف ضمن الطرق الحضرية عند دخول المحيط العمراني.

-الطريق الوطني رقم 82 يمثل المدخل الشمالي الشرقي لمدينة تبسة يربطها بمدينة الكويف متجها نحو الحدود التونسية، يتميز بحركة متوسطة ترتفع بحلول فصل الصيف .

الطرق الحضرية:

تصنف الى :طرق أولية، طرق ثانوية، طرق ثالثية.

-أهم هذه الطرق:

-نهج الأمير عبد القادر، وهو امتداد لطريق قسنطينة السريع، يمر بالمدينة من الجهة الغربية وينتهي عند مركزها -الطريق الذي يمر بالمدينة من الجهة الشمالية ، ليلتقي بنهج الأمير عبد القادر في مركز المدينة، وهو امتداد لطريق عنابة والعاير لبلدية بولحاف الدير .

-نهج أولاد هلال، الذي يمتد من الطريق الولائي رقم 08 ، لينتهي في مركز المدينة؛

-نهج هواري بومدين، الرابط بين أولاد هلال، ونهج الأمير عبد القادر .

شبكة السكك الحديدية:

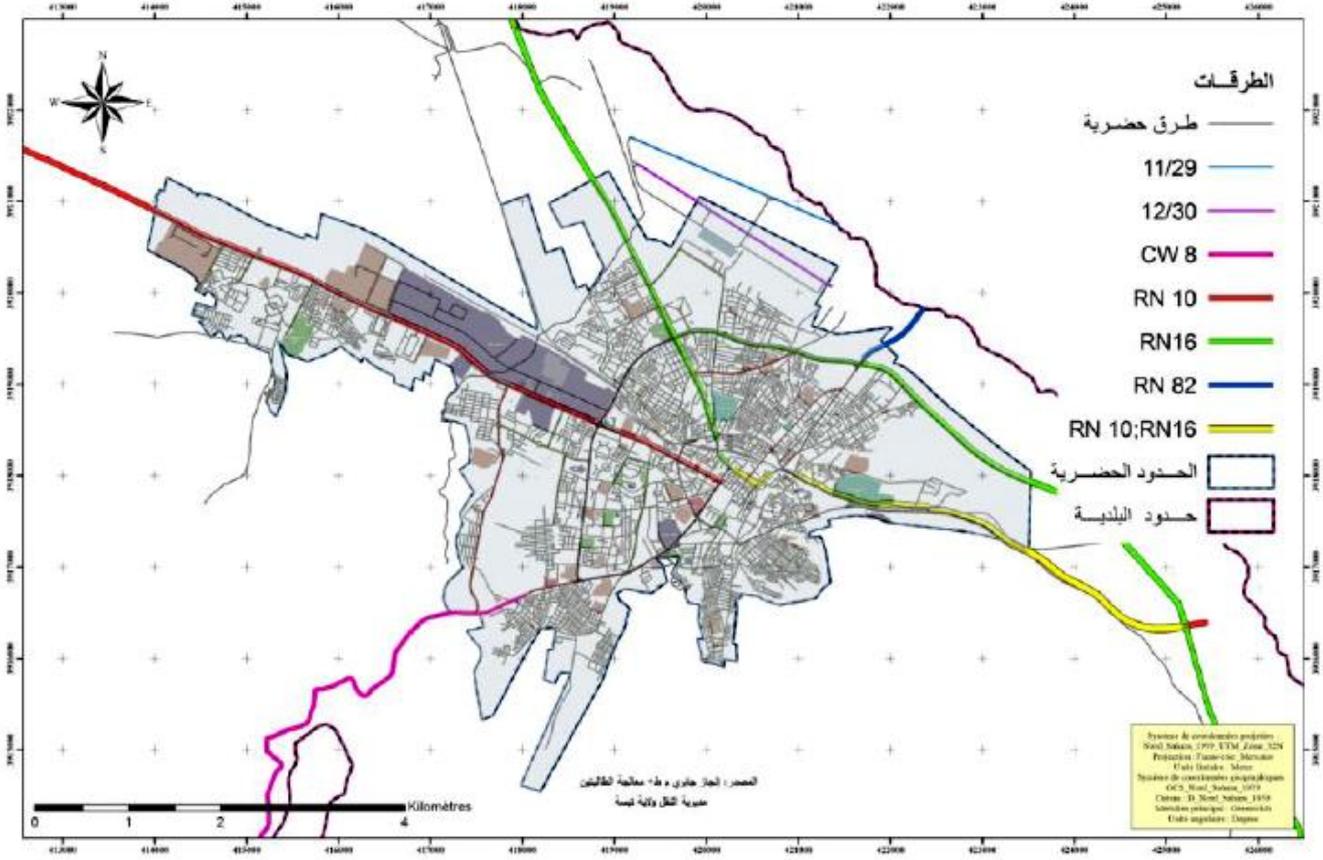
يوجد بالمدينة خط للسكة الحديدية الرابط بين مدينة بئر العاتر ومدينة عنابة، له اهمية اقتصادية بالغة حيث يستعمل لنقل الفوسفات من جبل العنق (بئر العاتر جنوب الولاية) إلى عنابة، يقسم خط السكة الحديدية مدينة تبسة الى قسمين ويشكل عائقا كبيرا من عوائق التوسع للمدينة، كما أنه يسبب العديد من الأخطار على السكن والسكان منها:

-كثرة الفتحات في السياج العازل عنه مما يشكل خطرا على الراجلين وخاصة الأطفال؛

-التلوث السعي الناتج عن ضجيج القطارات؛

-الضرر البالغ بالسكنات نتيجة احترام المسافة القانونية الفاصلة بين السكة الحديدية والمباني.

الخريطة رقم (03) خريطة تصنيف الطرقات بمدينة تبسة



المصدر: إنجاز جابري. ط معالجة الطالبين

مديرية النقل ولاية تبسة

المبحث الثاني : مؤهلات و عوائق إنتاج السكن بتبسة

المطلب الأول :المؤهلات والعوائق الطبيعية

- المؤهلات : توضع المدينة فوق منطقة شبه منبسطة، مما يسهل مد الشبكات ، و كذا التوسع العمراني.

- العوائق :يمكن تصنيفها إلى صنفين رئيسيين:

●عوائق طبيعية:

الانحدار الشديد : كما أشرنا في عنصر الانحدارات تشتد درجة الانحدار في موضع المدينة كلما إتجهنا جنوبا.

الأراضي الفلاحية والغابات : بالنسبة للأراضي الفلاحية داخل حدود بلدية تبسة(حجلة، 2016)

- تزرع بها زراعات موسمية فهي وان كانت أراضي متوسطة الصلاحية للزراعة إلا أنه يجب الحفاظ عليها والحد من توسع المدينة عليها باعتبار أنها مناسبة للزراعات الواسعة.

الغابات: إضافة لما سبق الإشارة إليه فهي تغطي مساحات جبلية شديدة الانحدار تشكل عائقا للتوسع إلا أنه ينبغي الإشارة إلى أن المساحات الغابية يمنع التوسع عليها طبق للقانون زيادة على الأهمية المتعددة الأوجه التي تكتسبها. الوديان : هناك وديان تخترق المحيط الحضري القائم و أخرى في مناطق التوسع يجب احترام المسافات الفاصلة عنها ، أهمها واد زعرور ، واد الناقص ، الميزاب ، وروافدهما واد رفانا وروافده وغيرها من الأودية التي تتبع من جنوب المدينة متجهة نحو الشمال مخترقة المحيط العمراني ومهددة آياه بالفيضانات بصفة مستمرة مع سقوط الأمطار الفيضية.

●عوائق إصطناعية:

وهي ناتجة عن تدخل البشر على المجال، إلا أنه لا ينبغي تجاهلها عند أي عملية تعمير لخطورة التوسع على حسابها، نذكر مما هو موجود منها في موضع مدينة تبسة، المنطقة الصناعية التي يمثلها القطاع 06 ،المطار وارتفاقاته التي تمتد شرقا ، خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة شطرين ، الخطوط الكهربائية المتوسطة و عالية التوتر، المقابر وخط الغاز الرئيسي ، وشبكة الطرق الوطنية والولائية والمسافات الأمنية المرتبطة بها الحدود الإدارية للبلدية.

الكوارث الطبيعية:

الطابع التدميري للكوارث الطبيعية تقوض جهود البناء و تكرر حالات العجز و ما تم تحقيقه فقد عرفت الجزائر العديد من الكوارث الطبيعية كالفيضانات و الزلازل ، و بدراستنا لموقع مدينة تبسة فهي مدينة معرضة لخطر الفيضانات التي ينجم عنها خسائر في الأرواح و تدمير للممتلكات (السكنية) الذي قد يكون عامل لزيادة الطلب

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

على السكن وكذلك التضييق من المساحات والأماكن القابلة للتعمير أي المساحات التي تسمح ببناء مختلف المساكن .

- الأخطار الطبيعية:

تعاني معظم المدن الجزائرية من الأخطار الطبيعية بالنظر الى أماكن تواجدها ونذكر من هذه الأخطار خطر الفيضانات بمدينة تبسة:

تعتمد عملية تحديد المناطق المعرضة للفيضانات أساسا على المعرفة الجيدة لحدود الأودية، عند حدوث الفيضان ذاته أي الحدود الخارجية للسرير الفيضي للوادي، ولتقييم خطر الفيضانات بمدينة تبسة تبين الدراسة المورفولوجية للمنطقة أو موضع المدينة أنه يساعد على سهولة الجريان السطحي للمياه (الانحدارات والتركيب الصخري كما لاحظناه من قبل)، لكن تحت تأثير طبيعة المناخ نصف الجاف فان الأمطار الفيضانية السيلية الجارفة، تؤدي الى خروج المياه عن أسرة الأودية بسهولة وهو ما يتسبب في كوارث طبيعية في الأجزاء التي تتعرض لذلك أو التي تعبرها الأودية ، كلما حلت الظروف المناخية المساعدة على ذلك. (حجلة، 2016)

المطلب الثاني: الأسباب الأساسية في أزمة السكن ببلدية تبسة

سنتناول بشكل أساسي الأسباب المرتبطة بنمو الديموغرافي، الهجرة و الهجرة الريفية، عدم الاستقرار السياسي و الحوكمة الناجمة، الكوارث الطبيعية ، تكلفة و ثقل إنتاج السكن، سوء توزيع السكنات، غياب الرقمنة للقطاع، نقص تكوين الموارد البشرية.

1- ارتفاع معدلات النمو الديموغرافي:

يعد النمو الديموغرافي المتزايد والغير المنتظم لسياسات الدولة التقديرية إشكالا يزيد في تعقيد أزمة السكن حيث أن ضعف السياسات في النهاية سيؤدي لا محال إلى إجهاد عملية القضاء على الأزمة على طرفيها الطلب مع ما يقابله من العرض وهو ما نجده واقعا ملموسا في الجزائر.

لقد عرفت الجزائر عامة ومدينة تبسة خاصة في مرحلة ما بعد الاستقلال نموا سونيا هائلا ، حيث قدر عدد سكان مدينة تبسة سنة 1966 ب 42642 نسمة وزاد ارتفاعا ملموسا في السبعينات و الثمانينات حيث بلغ سنة 1987 م 107559 نسمة (للاحصاء)، و هذا راجع لدخول الجزائر مرحلة الاستقرار بعد الحرب ،ليقارب في السنة 2020 ، 241307 نسمة(الميزانية، 2021) و يبقى النمو الديموغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة النوواة بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن . (أسماء ، 2021 . 2020)

2-1- الهجرة والهجرة الريفية:

إن التفاوت بين مدينة تبسة و قرأها من حيث توفر المدنية على مختلف المرافق العامة الأساسية كالمدارس والمستشفيات ، جعل سكان الأرياف يزحفون نحو المدينة وهذا ما سمي بالهجرة الريفية التي أدت بدورها إلى ارتفاع الكثافة السكانية بالمدنية . إن ارتفاع معدلات النمو الحضري حيث قدر في الفترة (87 - 77) ب % 5.5 (حجلة، 2016)

وهو يختلف حسب اختلاف المراحل والفترات والتغيرات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية المتلاحقة ولهذه الهجرة عدة آثار سلبية إذ تجعل التجمع الحضري (مدينة تبسة) غير قادر على استيعاب سكانها وتلبية طلباتهم من عمل، وخدمات ومأوى يناسبهم لانعدام التوازن بين معدلات نمو السكان الحضر ومعدلات تطور فرص الشغل والخدمات وانجاز السكن الحضري ... ، كما أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان بعض شباب الأرياف من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون الأرياف بحثا عن مصادر للرزق في المدينة، وقد صاحب عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي في الجزائر انخفاض ملحوظ في نسبة. عمال الزراعة.

3- عدم الاستقرار السياسي و الحوكمة الناجمة:

إن تداول الحكومات وعدم الاستقرار السياسي و الفساد المالي و الاقتصادي يضعف إمكانيات التنمية و يرهن جهود الانجاز و البناء كما نجم عنه عدم استكمال المخططات و البرامج السكنية و الانتقال إلى برامج جديدة وكل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية منما أدى إلى عدم استقرار نمط تمويل السكنات والذي جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها، كما أن القروض الخارجية في حالة توفرها لا تحشد في الوقت اللازم، بالإضافة إلى ضعف السوق العقارية الاجارية في المدينة بالنسبة للخواص بسبب الخوف من الخضوع لمثل هذا السوق حيث يفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان " بأملكهم فارغة " إلا ما قل و ندر بدلا من تأجيرها و يرجع التفسير ذلك إلى وجود عامل سوسيولوجي أو حتى مؤسستي مفاده أن ملاك المساكن الممكن إيجارها يشعرون بارتياح و حذر من شروط الإيجار وحتى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الوظيفي بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما جعل معظم الادارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها وهذا اكبر دليل على عدم نجاعة الحكومة كل هذا جعل الأزمة أكثر حدة بالنسبة للجزائر عامة ومدينة تبسة خاصة.

4- تكلفة و ثقل إنتاج السكن:

لعل من بين الأسباب التي زادة من حدة أزمة السكن هو عدم مراعات الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن، فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف

والمتوسط بتكلفة رمزية أو منخفضة، نجد أسعار بقية السكنات ملتهبة مقارنة مع دخل المواطنين، كما أن برامج السكن الاجتماعي هي الأخرى لا تعتبر الحل الأمثل في كثير من الحالات أين يعجز المواطن حتى عن تسديد الأقساط المطلوبة منه، وهذا بالذات ما ينطبق على مدينة تبسة والتي عانت هي الأخيرة من ثقل هذه التكاليف التي لا تتماشى مع مواطني هذه البلدية الضعاف ماديا والذين تصعب عليهم تسديد فواتيرهم لأن معظم السكان لا ينالون الأجر الثابت الذي يساعد في تسديد التكاليف المرهقة فاعلهم يمارسون أعمال حرة .

إن انخفاض إنتاجية المؤسسات الإقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص ازد من أزمة السكن تعقيدا، إذ اعتمدت الدولة على سياسة احتكار قطاع البناء رغم انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسساتها، وقد قدرت نسبة إنتاجية جميع مؤسسات البناء في الجزائر سنة 1993 ب 6,37 مسكن / سنة / مؤسسة . (الزهران ، 2013 ، 2014 - ، صفحة 63) وهي نسبة منخفضة جدا إذا ما قورنت بالأهداف المسطرة، وكان من آثارها السلبية ارتفاع تكاليف إنتاج السكن في الجزائر، ومن ثم هدر أموال معتبرة مقابل عرض هزيل لعدد المساكن وهذا ينطبق على جل المدن الجزائرية منها مدينة تبسة .

5- سوء توزيع السكنات:

أثبتت نتائج السياسة المتبعة من طرف الدولة في قطاع السكن خلال فترات التخطيط وجود نقائص عديدة في نصوصها وفي تنفيذها، فبسبب نقص الرقابة تمكن عدد كبير من العائلات من الاستفادة من السكن الاجتماعي عدة مرات بهدف البيع أو إيجار السكنات الجديدة مما أدى إلى حرمان المحتاجين الحقيقيين للسكن من حقهم المشروع. كما أن الحكومة أرست سياسة أغفلت جانب احتياجات المواطنين المقيمين في سكنات غي لائقة في ظل غياب الجانب الإعلامي في قطاع السكن والتركيز على الكم ، ما يحجب الشفافية بالنسبة للمواطنين ، لتحل محلها السرية في توزيع السكنات ، مما أدى إلى فقدان ثقة المواطن في المؤسسات العمومية ، و من ثمة اللجوء إلى الاحتجاجات. و استفحال ظاهرة الطرد الممارس ضد المستأجرين، والتي تضاعفت منذ دخول قانون الاجراءات المدنية ل2008 حيز التنفيذ ،الذي يعتبر منحاذا لصالح الملاك ضد المستأجرين(خوجة، 2020 / 04 / 25). ويمكن القول هنا ان مدينة تبسة من أكثر المدن التي عانت من هذه المشاكل لأن مسؤولوها معروفون بالانحياز لأقاربهم (منطقة عروشية) فيتعمدون سوء هذا التوزيع قصد منفعهم الشخصية لهم وللمقربين لهم.

6- نقص تكوين الموارد البشرية:

وتعد هذه الأخيرة الركيزة الأساسية لتجسيد المشاريع السكنية المبرمجة حيث تعاني مدينة تبسة من نقص حاد في اليد العاملة المتخصصة في التقنيون، الحديد والبناء وكذا الأعوان الملائمون حيث في بعض الأحيان يتم اللجوء إلى الولايات الأخرى لسد الحاجة في اليد العاملة بسبب إن هذه الأخيرة و بسبب موقع المدينة الحدودي تفضل الاشتغال بالتجارة الغير شرعية وهذا ما زاد في تفاقم الأزمة.

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

انطلاقا من دراسة مؤهلات وعوائق إنتاج السكن المتسببة في أزمة السكن في مدينة تبسة، نستخلص أن رغم الأهمية التي أولتها الدولة الجزائرية لهذا القطاع الحساس ،ليس فقط لانعكاساته الاقتصادية و السياسية و إنما بدرجة أكبر لانعكاساته الاجتماعية الكبير على مستوى المجتمع ، ورغم أن غالبية المدن تعاني أزمة سكن إلا أنه يبقى لكل مدينة خصائصها وأزمة السكن ماتزال قائمة على مستوى البلدية وذلك لأسباب عديدة سالفه الذكر من أبرزها العامل البشري والعامل الطبيعي . مما استوجب على المدينة اعطاء مشروع عدل المبرمج للبلدية بصيغتيه الأولى 1500 مسكن والثاني أيضا 1500 مسكن لبلدية بولحاف الدير ليصبح بذلك مشروع عدل 3000 مسكن ببولحاف الدير والذي سنتطرق اليه في دراستنا اللاحقة ان شاء الله.

المبحث الثالث: التعريف بمنطقة بولحاف الدير

إن الدور الذي يلعبه أي مجال حضري بفضل إما موقعه أو ما يشهده من تطور في مجال التعمير كل هذا يحتم على الدارس وضع خطة تنظم استخدامات الأرض من خلال برمجة مشاريع الإسكان وتوقيع المرافق والأنشطة وفق توزيع مدروس ومحكم.

هذا الأمر يوجب دراسة معمقة لوضعية البلدية والإمام بكل ما من شأنه تسهيل دراسة مخطط شغل الأراضي بما فيه تاريخ المدينة.

المطلب الأول : الدراسة العامة لبلدية بولحاف الدير

1- الموقع و أهميته:

ارتقت بلدية بولحاف الدير إلى بلدية سنة 1984 وهي تقع في الجهة الشمالية لولاية تبسة ، على بعد حوالي 10 كلم عن مقر الولاية تبسة . تتميز بموقعها الإستراتيجي على الطريق الوطني رقم 16 وبالتالي تم اختيارها لاستقبال حاجيات سكان مدينة تبسة من مشاريع سكنية وتجهيزات عمومية . تحتل مساحة 168 كلم² وهي تابعة إداريا لإقليم دائرة الكويف.

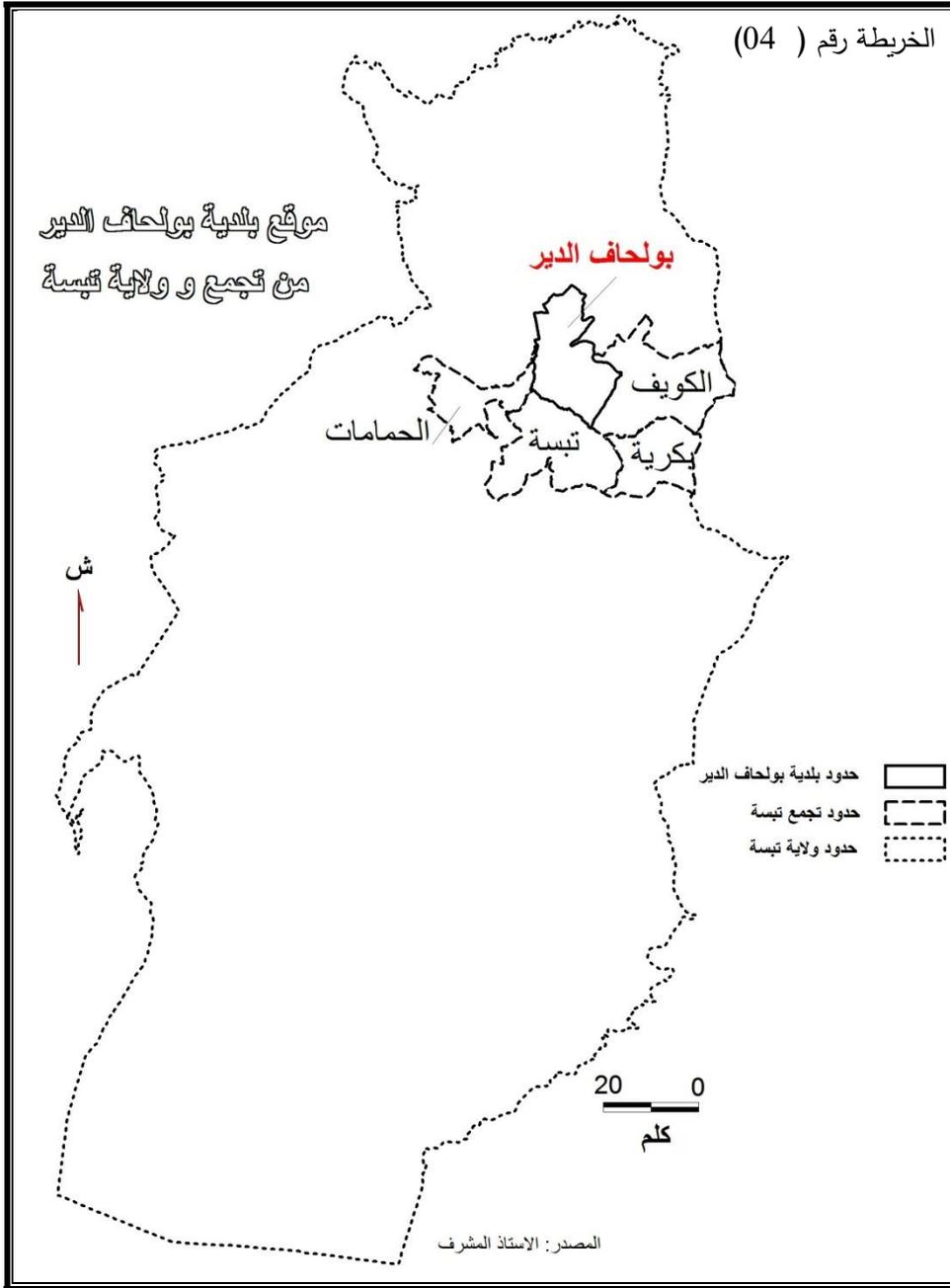
يحدّها من:الشرق : بلدية الكويف - عين الزرقاء

الغرب : بلدية حمامات - بئر الذهب

الشمال :بلدية مرسط

الجنوب : بلدية تبسة

إذ يقدر عدد سكان بلدية بولحاف الدير وفقا للتقديرات 2011 بـ 4961 نسمة.



2- التضاريس:

تتنمي ولاية تبسة إلى منطقة الهضاب العليا حيث تحتل الأراضي المنبسطة أغلب تراب البلدية فيما تحتل الجبال الجهة الشرقية حيث يبلغ الارتفاع بجبل الدير 1350 م .

3- المناخ:

أ. درجة الحرارة:

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

فترة جافة : وتمتد من شهر ماي إلى غاية شهر سبتمبر

فترة رطبة : وتمتد من نهاية شهر سبتمبر إلى غاية بداية شهر ماي .(مخطط شغل الأرض لبلدية بولحاف الدير)

ب. التساقط: تنتمي المنطقة إلى المناخ شبه جاف، حيث كميات التساقط تتراوح ما بين 400-500م، حيث تصل أقصى كميات التساقط إلى 480 ملم، وأدناها إلى 130 ملم.

4- التجهيزات الموجودة بالتجمع الرئيسي بولحاف الدير:

نسجل على مستوى التجمع الرئيسي بولحاف التجهيزات التالية:

• المرافق التعليمية:

✓ مدرسة ابتدائية

✓ ملحق مدرسة ابتدائية

✓ اكمالية

على مستوى البلدية: يقدر عدد سكان بلدية بولحاف الدير وفقا للتقديرات 2011 بـ 4961 نسمة

عدد التلاميذ والأقسام لبلدية بولحاف			الجدول رقم (12)
التعيين	عدد التلاميذ	عدد الأقسام	نسبة التمدرس
ابتدائي	421	26	8.49
إكمالي	297	09	5.98

مخطط شغل الأراضي رقم 03 بولحاف الدير

• المرافق الصحية :

✓ قاعة علاج

• المرافق الثقافية والدينية :

✓ دار الشباب

✓ مسجد

✓ مقبرة

• المرافق الرياضية :

✓ ملعب جوارى

• المرافق الإدارية والخدماتية :

✓ مقر البلدية

✓ حظيرة البلدية

✓ محطة خدمات

✓ مركز هاتفي

✓ محلات تجارية

✓ حرس بلدي

✓ فرع بريدي

المطلب الثاني : الدراسة التحليلية لمجال الدراسة(مخطط شغل الأرض رقم 03 لبلدية بولحاف الدير)

1- موقع مجال الدراسة:

يقع مجال الدراسة ضمن بلدية بولحاف في الجهة الجنوبية من التجمع الرئيسي يحده من:

الشمال:التجمع الرئيسي بولحاف الدير

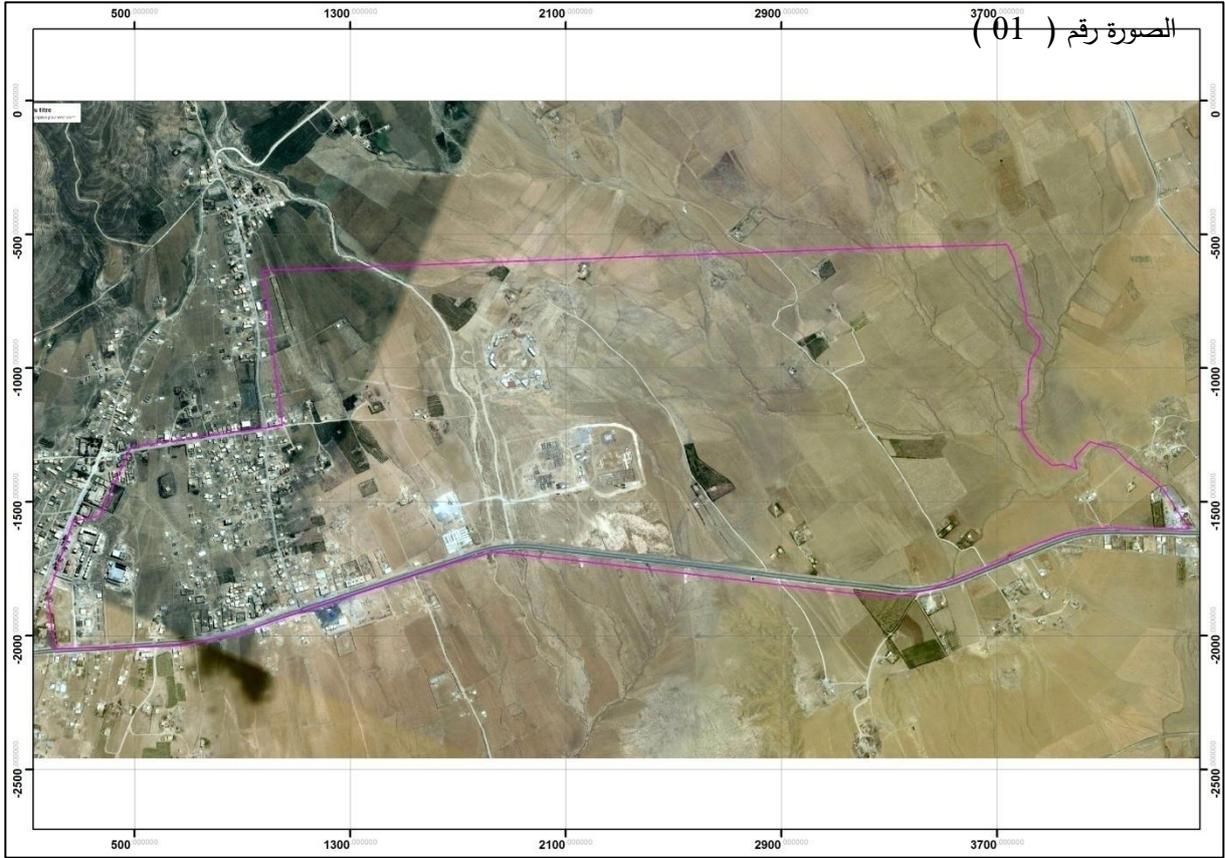
الجهة الشمالية الشرقية: مشتة لعرايبية

الشرق: أراضي شاغرة

الجهة الجنوبية : واد و أراضي فلاحية

الجهة الغربية: الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين تبسة وعنابة.

صورة جوية لمقطع من بلدية بولحاف الدير



المصدر : google earthe

ومخطط شغل الأراضي هذا تم اقتراحه ضمن أقطاب التوسع الحضرية الجديدة المقترحة والمتمثلة (منطقة عنبة 260 هـ - منطقة الدخان مخطط شغل الأراضي 28 بمساحة 256 هـ - منطقة الميزاب 67.72 هـ - الحمامات 347 هـ - مخطط شغل الأراضي رقم 03 بولحاف الدير 384 هـ) والموجهة لاستقبال مشاريع سكنية وتجهيزات عمومية.

يتربع مخطط شغل الأراضي قيد الدراسة على مساحة 384.42 هـ حسب الرفع الطبوغرافي.

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

2- الدراسة الطبوغرافية:

إذا أردنا التكلم عن موقع وطبوغرافية أي منطقة فهذا من أجل توضيح عدة مجالات للإمكانيات العمرانية والاقتصادية في أي منطقة.

فالموقع الذي توجد به أي منطقة يبين لنا مدى أهمية هذه المنطقة من جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية، فبعد أي منطقة عن المصادر الاقتصادية وافتقارها لوسائل التنقل يجعلها من المناطق المعزولة والفقيرة بعكس المناطق الواقعة على المسالك الرئيسية وقربها من المراكز العمرانية، حيث تشهد نموا سريعا.

- كما أن طبوغرافية المنطقة غالبا ما تكون المؤثر الرئيسي في عملية التنمية بها، فالمناطق الواقعة في طبوغرافية وعرة تكون غالبا معزولة وذلك لكثرة تكاليف التنمية بها خلافا لما تتميز به المناطق السهلية.

إذا فطبوغرافية أي منطقة تبين الإمكانيات الحقيقية لعملية التنمية فيها.

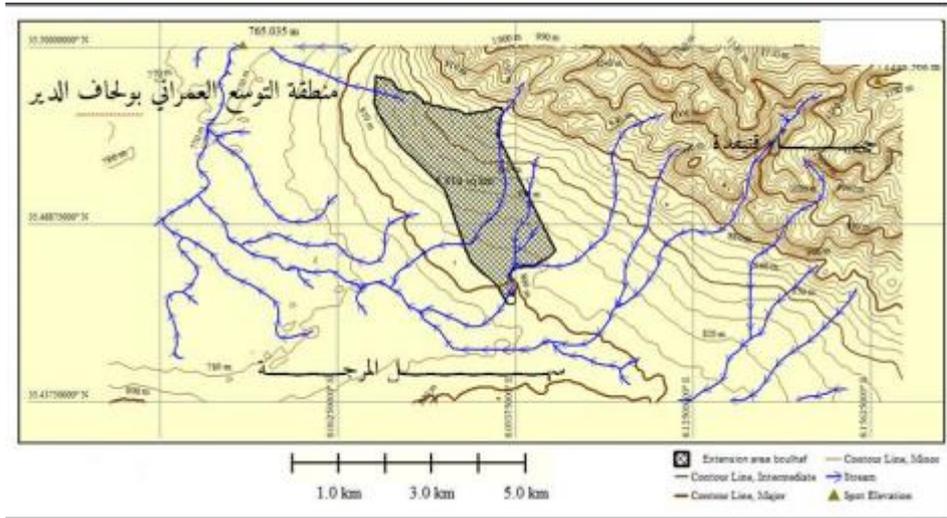


الانحدارات:

تشكل الانحدارات في أي منطقة تأثراً طبيعياً على العمليات الإنمائية (منشآت قاعدية، إنجازات سكنية، شبكات التطهير،... إلخ).

بالاعتماد على مخطط الرفع الطبوغرافي، وجدنا أن كامل مجال الدراسة يتميز بالانسياب حيث نسبة الانحدار أقل من 05%. و يعتبر هذا الانحدار من الناحية المورفولوجية أهم الانحدارات، أي أن الأراضي سهلية ولا تتطلب تكاليف إضافية في عمليات التهيئة، كما أنه جد ملائم لإنجاز السكنات وجميع المرافق وإنجاز الطرق بجميع أنواعها، غير أن شبكات التصريف في الأراضي المنبسطة جداً التي تتراوح بين 0 و 3% يصعب مدها، لأن الانحدار لا يسمح بالجريان العادي للمياه وهذا ما يتطلب في بعض الأحيان إنجاز عمليات حفر كبيرة أو إعلاء بعض المناطق.

خريطة رقم (05)



المصدر: علي حجلة أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه لتهيئة المجال 2016

الدراسة الجيولوجية:

تحت هذا العنوان سوف نتحدث عن أهم التكوينات الجيولوجية المكونة لمجال الدراسة، والذي يعتبر من الأمور المهمة في دراسة مخطط شغل الأراضي، حيث من خلال معرفة التكوينات الجيولوجية بالمنطقة نستطيع تحديد جيوتقنية التربة ومن ثم معرفة التكوينات الصالحة للبناء أو التي يتجنب البناء عليها.

إذا فالتحليل الجيولوجي للمنطقة يساهم مع العناصر الطبيعية الأخرى في تحديد الإمكانيات التنموية بالمنطقة، ومن خلال دراسة الخريطة الجيولوجية لتبسة ذات المقياس 1/50.000، وجدنا التكوينات التالية:

-Alluvions actuelles: ونجدها على حواف الوادي. عبارة عن حصى و حجر كلسي(بصفة عامة نجد صفائح من الحجر الكلسي) و في بعض الأحيان مع الطمي.

-Limons récentes: ذو لون يميل من الأسمر الى الرمادي. عبارة عن طمي خفيف مع الحصى، نجده في الأراضي المنبسطة و هو ناتج عن تحول المارن.

-Alluvions anciennes: تكويناتها عبارة عن طمي طيني و أحيانا حصوي.

-تكوينات تعود للزمن الرابع متناثرة سطحيا.

-Plio-Quaternaire: تكوينات رسوبية عبارة عن حصى متلاصق بالطين الأحمر.

-Eocène moyen et inférieur: عبارة عن كتل كبيرة من الحجر الكلسي متناوبة مع حجر كلسي هش.

الزلزالية:

بالاعتماد على معطيات القوانين الجزائرية الزلزالية (RPA 1993/VERSION 2003)، قسم التراب الوطني إلى

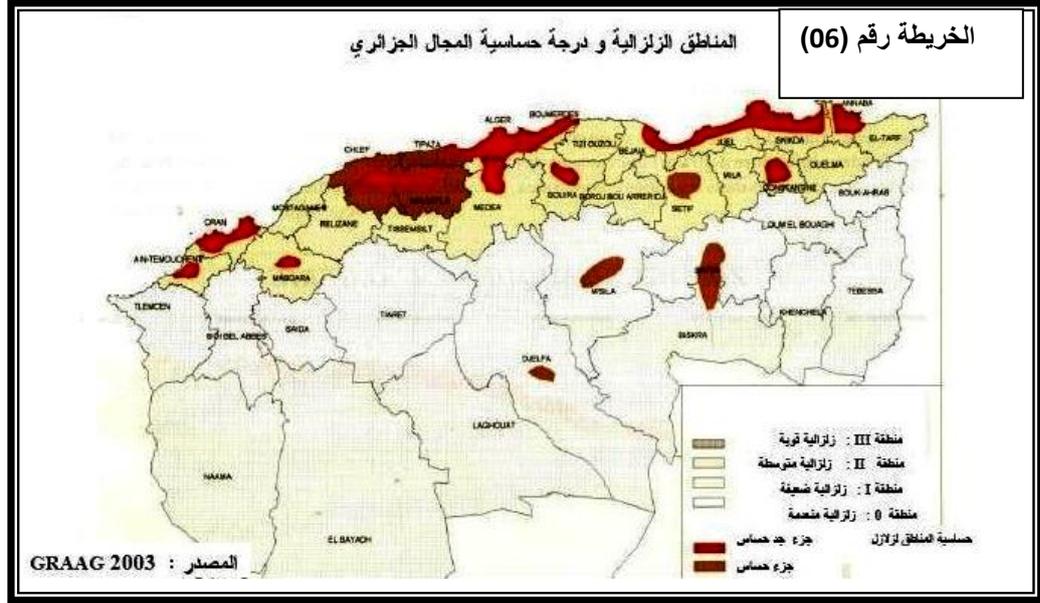
خمس مناطق زلزالية، حيث لدينا:

- المنطقة 0: زلزال ضعيف مهمل

- المنطقة 1: زلزال ضعيف

- المنطقة 2: زلزال متوسط

- المنطقة 3: زلزال مرتفع



ومنه مجال الدراسة ينتمي إلى المنطقة 1 وهي ذات زلزالية ضعيفة.

الدراسة الجيوتقنية:

تعتبر الدراسة الجيوتقنية من أهم الأمور التي تكشف لنا عن الإمكانيات الأولية في تحديد الأراضي الصالحة والغير صالحة للبناء، حيث تبين الميزة الرئيسية للتربة وكيفية التعامل معها في عمليات التعمير، أي كيف تكون الأساسات التي تبنى عليها المباني، كما تبين لنا المناطق الشديدة الانحدار والتي يمكن أن تكون عائقا أمام النمو العمراني أو يكون التعمير بها مكلفا جدا من الناحية المالية. (مخطط شغل الأرض رقم 03 لبلدية بولحاف الدير)

ومن خلال دراستنا للعناصر الأولى مورفولوجية وجيولوجية والخرجات الميدانية قسمنا مجال الدراسة إلى منطقتين حسب قابلية التعمير :

الفصل الثاني: حصيد إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

• أراضي قابلة للتعمير : تتميز بكونها ذات نسبة انحدار ضعيفة (أقل من 05%)، أما الطبيعة الجيوتقنية فهي عبارة عن تكوينات تعود للزمن الرابع والتمثلة في الطين.

تجدر الإشارة إلى أن مجال الدراسة (مخطط شغل الأراضي) يعاني من مشكلة الفيضانات وكذلك تجمع المياه بسبب الطبيعة الطبوغرافية التي تتميز بالانبساط مما يستلزم خلق نظام لتصريف مياه الأمطار. مثلما نلاحظه في منطقة سكنات عدل 3000 مسكن بالبلدية فأبرز المشاكل التي اشتكى منها السكان بعد حوالي عام من سكنهم هي مشكل المياه التي تجوب المنطقة عند تساقط الأمطار الغزيرة وتجمع المياه في أزقة وشوارع الحي .

• أراضي غير قابلة للتعمير: تتمثل في الأودية والشعاب وارتفاعها، تتميز بكونها ذات خصائص جيوتقنية ضعيفة والتمثلة في الطمي الحديث. وعليه ننصح بتهيئة هاته الوديان وكذلك تشجير محيطها من أجل المحافظة على استقرار التربة ، حيث نجد أن هذه المناطق تقع وراء المنطقة الجامعية وكذلك الإقامة الجامعية بالبلدية.(مخطط شغل الأرض رقم 03 لبلدية بولحاف الدير)

- الوصلية:

موقع المجال مهيكّل بطريق هام من الجهة الغربية والتمثل في الطرق الوطني رقم 16 الرابط بين تبسة- عنابة.

5- العوائق الموجودة والمجالات الأمنية للارتفاقات:

يوجد بأرضية الدراسة العوائق التالية:

- الواد والشعبة يفرض مجالا أمنيا متغيرا حسب أهميته على كلا الجانبين.
- خط كهربائي متوسط التوتر يفرض مجالا أمنيا قدره 25 م على كلا الجانبين.
- قناة توزيع الغاز والتي تفرض مجالا أمنيا قدره 10 م على كلا الجانبين

- قناة تزويد المياه الصالحة للشرب بمجال أمني 5 م على كلا الجانبين .
- الطريق الوطني رقم 16 بمجال أمني 35م من محور الطريق.

الجدول الإجمالي لشغل الأرض

الجدول رقم (13) الجدول الاجمالي لشغل الأرض

التعيين	المساحة (م ²)	العدد
سكن فردي موجود	36094,08	0,94
سكن فردي مبرمج	34781,82	0,90
سكن جماعي مبرمج	274243,43	7,13
تجهيزات طور الانجاز	39055,11	1,02
تجهيزات مبرمجة	9354,36	0,24
القطب الجامعي	169938,37	4,42
توسع القطب الجامعي	283004,16	7,36
الاقامة الجامعية	212200,90	5,52
توسع الاقامة الجامعية	163190,73	4,25
مسالك	119447,25	0,31
بساتين	1000734,65	2,62
حضائر	2243,92	0,06
شعاب و أودية	66742,43	1,74
مساحات متبقية	2440751,05	63,49
المجموع الكلي	3844273,27	

المصدر: POS 03 بولحاف الدير

المطلب الثالث : مبدأ تقسيم المجال إلى مناطق متجانسة:

إن تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق متجانسة يعد من أهم جوانب التنظيم العمراني التي من شأنها إدراك أهمية ومدى استغلال الفضاءات داخل النسيج العمراني وكيفية التدخل و إبراز قوانين التعمير الخاصة بالإطار المبني وقد تم تقسيم مجال الدراسة اعتمادا على الوظيفة الخدماتية للمنطقة كذلك اعتمادا على الاستغلال الغالب بها.

1- المنطقة المتجانسة الأولى : و هي منطقة مختلطة (السكن الجماعي + تجهيزات) تضم استخدامات ارض مختلفة (انظر الملحق "الجدول رقم (74) و بوضعيات متباينة (انظر الملحق "الجدول رقم (75) و هي ذات الخصائص المساحية التقنية التالية :

$$\text{المساحة السكنية الصافية } S_{rn} = \text{المساحة المبنية } S_b + \text{مساحة الطرق الثالثية } S_{vt} + \text{المساحات الحرة } S_i + \text{مساحات التوقف الإجمالية } S_{st}.$$

$$\text{المساحة السكنية الصافية} = 8.94 \text{ هـ.}$$

$$\text{الكثافة السكنية} = \text{عدد السكنات/المساحة السكنية الصافية}$$

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{460}{8.94} = 51 \text{ مسكن/هكتار}$$

$CES = \frac{SB}{SRN}$ $COS = CES + \sum_{n=0}^{n=l} \frac{S NIV}{SRN}$	<p>■ معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) للسكن الجماعي.</p> <p>المساحة المبنية = CES الإجمالية المساحة</p>
---	---

$$3.0 = \frac{6 \times 10.37}{17.31} = \frac{\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}}{\text{المساحة الإجمالية}} = COS$$

• SNIV مجموع مساحة الطوابق (SPT).

الفصل الثاني: حصيدلة إنتاج السكن في بلدية تبسة

2- المنطقة المتجانسة رقم 02 :منطقة مختلطة (سكن فردي + تجهيزات)ضمت استخدامات ارض

مختلفة (انظر الملحق "الجدول رقم (76) و بوضعيات متباينة (انظر الملحق "الجدول رقم (77) و هي ذات

الخصائص المساحية التقنية التالية :

المساحة السكنية الصافية = 51.47 هـ

$$\text{السكنية الكثافة} = \frac{1620}{51.47} = \text{مسكن}/31 \text{هكتار}$$

$$0.70 = CES$$

$$2.10 = COS$$

3- المنطقة المتجانسة رقم 03:منطقة مختلطة (سكن جماعي + تجهيزات) ضمت استخدامات ارض

مختلفة (انظر الملحق "الجدول رقم (78) و بوضعيات متباينة (انظر الملحق "الجدول رقم (79) و هي ذات

الخصائص المساحية التقنية التالية :

المساحة السكنية الصافية = 25.02 هـ

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{1550}{25.02} = \text{مسكن}/61 \text{هكتار}$$

معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) للسكن الجماعي

$$0.80 = \frac{20.75}{25.02} = CES$$

$$4.97 = \frac{6 \times 20.75}{25.02} = COS$$

الفصل الثاني: حصيد إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

4- المنطقة المتجانسة رقم 04: منطقة مختلطة (سكن فردي + تجهيزات) ضمت استخدامات ارض

مختلفة (انظر الملحق "الجدول رقم (80) و بوضعيات متباينة (انظر الملحق "الجدول رقم (81) و هي ذات

الخصائص المساحية التقنية التالية :

المساحة السكنية الصافية = 0.8 هكتار

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{25}{0.8} = \text{مسكن}/31 \text{ هكتار}$$

▪ معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) للسكن الجماعي

$$0.57 = \frac{0.8}{1.4} = \text{CES}$$

▪ معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) المقترح للسكن الفردي

$$0.70 = \text{CES}$$

$$2.10 = \text{COS}$$

5- المنطقة المتجانسة رقم 05: منطقة مختلطة (سكن جماعي) ضمت استخدامات ارض سكنية مختلفة

(انظر الملحق "الجدول رقم (82) و هي ذات الخصائص المساحية التقنية التالية :

المساحة السكنية الصافية = 10.37 هكتار

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{500}{6.61} = \text{مسكن}/75 \text{ هكتار}$$

▪ معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) للسكن الجماعي

$$0.86 = \frac{6.61}{7.68} = \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{الإجمالية المساحة}} = \text{CES}$$

الفصل الثاني: حصيلة إنتاج السكن في بلدية تبسة هـ

9- المنطقة المتجانسة رقم 09: منطقة مختلطة (سكن جماعي + تجهيزات) وهي المنطقة التي جسد

عليها مشروع 3000 مسكن عدل حيث ضمت استخدامات ارض مختلفة (الجدول رقم (87) و بوضعيات متباينة

(الجدول رقم (88) و هي ذات الخصائص المساحية التقنية التالية :

مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 09

الجدول (14)

التعيين	سكن جماعي مبزمج(م ²)	سكن جماعي مقترح(م ²)	تجهيزات مقترحة(م ²)	مساحات خضراء وحرة(م ²)	شبكة الطرق(م ²)	المجموع المساحي(م ²)
منطقة متجانسة رقم 09	274234.43	415511.49	293403.76	180492.47	261774.55	1425416.7
النسبة	19.23	29.15	20.58	12.66	18.36	100

المصدر: (pos N03 بولحاف الدير)

حيث ضمت التجهيزات التالية:

مساحة التجهيزات للمنطقة 09 ووضعياتها

الجدول (15)

الوضعية	المساحة(م ²)	التجهيزات
مقترح	1294.98	ثانوية
مقترح	6507.98	متوسطة
مقترح	4574.41	مدرسة ابتدائية
مقترح	9014.42	ملحقة ادارية
مقترح	5898.95	مرفق عمومي
مقترح	9291.80	مرفق عمومي
مقترح	5184.41	عيادة متعددة الخدمات

الوضعية	المساحة(م ²)	التجهيزات
مقترح	5038.87	مركز ثقافي
مقترح	4190.23	متحف
مقترح	7299.65	مرفق عمومي
مقترح	5354.81	مركز تجاري
مقترح	6211.71	متوسطة
مقترح	5996.85	دار الشباب
مقترح	5597.38	مرفق عمومي
مقترح	5342.35	مرفق عمومي
مقترح	7964.81	عيادة متعددة الخدمات
مقترح	6089.27	مرفق عمومي
مقترح	100073.57	ثانوية
مقترح	7060.41	متوسطة
مقترح	4822.65	مرفق عمومي
مقترح	2144.57	مرفق عمومي
مقترح	3381.91	مدرسة ابتدائية
مقترح	12325.81	محطة حضرية
مقترح	7613.95	مرفق عمومي
مقترح	28636.75	مرفق عمومي
مقترح	5066.70	مدرسة ابتدائية
مقترح	4764.96	مرفق عمومي
مقترح	2133.57	ملحقة ادراية
مقترح	2368.81	مكتبة
مقترح	3524.70	مدرسة ابتدائية
مقترح	4424.63	قاعة رياضية
مقترح	15283.87	ثانوية
مقترح	5976.23	متوسطة
مقترح	15303.70	ساحة عمومية
مقترح	14272.61	ساحة عمومية
مقترح	31718.73	ساحة عمومية

المصدر: (pos N03 بولحاف الدير)

الفصل الثاني: حصيدلة إنتاج السكن في بلدية تبسة

المساحة السكنية الصافية = 102.73 هكتار

$$\text{الكثافة السكنية} = \frac{4986}{102.73} = \text{مسكن}/48 \text{ هكتار}$$

■ معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) للسكن الجماعي

$$0.72 = \frac{102.73}{142.54} = \frac{\text{المساحة المبنية}}{\text{الإجمالية المساحة}} = \text{CES}$$

$$4.32 = \frac{6 \times 102.73}{142.54} = \frac{\text{المساحة المبنية} \times \text{عدد الطوابق}}{\text{المساحة الإجمالية}} = \text{COS}$$

10- المنطقة المتجانسة رقم 10: منطقة استثمار ضمت أساسا مساحة الأرض المعدة للاستثمار (انظر

الملحق "الجدول رقم (91) و هي ذات الخصائص المساحية التقنية التالية :

نقترح معامل استحواذ الأرض (CES) ومعامل شغل الأرض (COS) الخاص بمنطقة الاستثمار

$$CES = 0.60 \text{ الى } 0.70$$

$$COS = 1.8 \text{ الى } 2.1$$

5- التقديرات السكانية: (مخطط شغل الأرض رقم 03 لبلدية بولحاف الدير)

يأخذ معامل شغل المسكن 5 فرد/للمسكن، فإن عدد السكان المتوقع وفقا للبرامج السكنية هو:

الجدول (16) عدد السكان والمسكن الاجمالي

عدد السكان	عدد المساكن الإجمالي
55650	11103

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

خلاصة الفصل :

بعد الأسباب المذكورة سابقا والتي جعلت بلدية تبسة تنشأ المشروع على بلدية بولحاف الدير، أبدت هذه الأخيرة ووفقا لمخطط الشغل للبلدية وما ذكرناه سابقا الاستعداد التام للإنشاء هذا المشروع على أرض المنطقة ، حيث سندرس في الفصل الأخير صيرورة هذا المشروع ومدى نجاحه على مستوى هذه البلدية وفقا للظروف التي سبقته في التجسيد أو الاسكان أو الانجاز والتي تلتها أيضا.

الفصل الثالث

عوائق وصعوبات تجسيد

(AADL) عدل

بولحاف الدير

مقدمة :

تعتبر بلدية بولحاف الدير التابعة لدائرة الكويف من أهم بلديات تبسة و ذلك بفضل قربها من مركز الولاية و الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين عنابة-تبسة الذي يمر عبرها , و توفرها على مساحات كبرى قابلة لانجاز المشاريع عليها و هي تعتبر مدينة جديدة بتعداد سكاني صغير إلا أنها قابلة للتعمير و ذلك ما أهلها لبرمجة و إعداد عدة منشآت كمشروع دعم المنظومة السكنية و التقليل من شدة الضغط الذي تولد من التعداد السكاني بمدينة تبسة حيث تم إنجاز مشروع 3000 سكن من طرف وكالة عدل التي تعتبر من أهم الوكالات في قطاع السكن بالجزائر و بذلك تعتبر بلدية بولحاف منطقة توسع لمدينة تبسة و سنيين في هذا الفصل أهم العوائق التي واجهة إنجاز هذه السكنات من بداية الأشغال إلى غاية تسليم المفاتيح بالإضافة الى وضعية الإسكان و السكان و درجة المستوى المعيشي للسكان .

المبحث الأول :الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

المطلب الأول : التعريف بالوكالة

1- التعريف بالوكالة:(<http://forums.dz-modern.com>، 2022)

ما هو السكن “عدل” نوع البيع بالإيجار بالجزائر :

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن . البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر. و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك للاستفادة من سكن “عدل” البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار. يستفيد برنامج السكن “ البيع بالإيجار ” من ضمان قطعة الأرض و من قروض ممنوحة من قبل الدولة.

2- نبذة تاريخية عن برنامج سكنات عدل:

أدخلت هذه الصيغة الجديدة للسكنات العمومية سنة 2001 و استفادة من برنامجين :

الأول يتكون من 55.000 مسكن من بينها 25.400 سكن للجزائر العاصمة مع شطر أول بلغ 20.000 سكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9.000 للعاصمة، تبعه شطر ثاني سنة 2001 يتكون من 35.000 سكن. في سنة 2006 تم اطلاق برنامج يتضمن 65.000 مسكن تم اسناده للصندوق الوطني للتوفير و احتياط “كتاب” و الذي لم يبتجسد الى الآن. و قد سجلت وكالة عدل 140.000 طلب على سكنات عدل لم يتم الاستجابة لها.

3- مدة انجاز سكنات البيع بالايجار لووكالة عدل:

حددت مدة انجاز سكنات البيع بالايجار بثمانية عشر 18 شهرا و لكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من اسنادها لشركات بناء أجنبية.

المطلب الثاني : المعاملات المادية للوكالة

1- تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل:

على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها بـ 20 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على 3 مراحل :

10- بالمائة عند تأكيد الشراء

5- بالمائة عند استلام مفاتيح الشقة

5- بالمائة عند امضاء العقد عند الموثق

بالنسبة لباقي سعر السكن أي 80 بالمائة الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة

2- ثمن سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل: (<http://forums.dz-modern.com>):

ثمن التنازل أو بيع سكنات عدل، الذي سيتم إنشاؤهم في إطار صيغة البيع بالإيجار هو كالتالي:

المقدمون الذين أودعوا ملفاتهم في 2001 و 2002 سيدفعون 140 مليون سنتيم من أجل الشقق ذات 3 غرف و 170 مليون سنتيم للشقق ذات أربع غرف حسب تصريح لمسؤولي وزارة السكن و لكن في تصريح آخر لمدير وكالة عدل في أبريل 2013 أفاد هذا المسؤول أن الدفعة الأولى المقدرة بـ 10 بالمائة من السعر ستكون بقيمة 21 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 27 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف أما الدفعة الثانية و الثالثة و التي تمثل كل من هما 5 بالمائة من سعر المسكن فحددت بـ 10.5 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 13.5 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف. مما يجعل سعر الشقة من 3 غرف 210 مليون سنتيم و 270 مليون سنتيم لمسكن من 4 غرف.

* بالنسبة للطالبيين الجدد لسكنات عدل، و اذا ما ظل نفس ثمن المتر المربع المعلن عنه من قبل مسؤولي قطاع السكن الذي يقدر بـ 42.000 دينار/المتر المربع، فان ثمن السكن سيكون : :

315 مليون سنتيم للشقق ذات 3 غرف.

378 مليون سنتيم للشقق ذات 4 غرف.

3- الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن عدل البيع بالإيجار:

للاستفادة من سكن عدل فيالجزائر يجب توفر الشروط التالية:

أن يتراوح دخل الزوج و الزوجة بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار في الشهر

لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو و لا زوجته، أكانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن و لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.

الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل.

الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن عدل و الذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن.

معايير و سلم التنقيط المعمول به لمنح سكنات عدل البيع بالإيجار في الجزائر:

إلى حد الآن، المعيار الوحيد المعمول به لمنح سكنات عدل هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب و هو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري لسنة 2001.

هنالك حديث أيضا عن قرعة و لكن لا نملك معلومات دقيقة عن سلم التنقيط و ترتيب المتقدمين المؤهلين لهذه الصيغة من السكن العمومي .حتى اذا وجد سلم تنقيط على مستوى عدل فلم يتم نشره.

الطلبات تدرسها لجنة يترأسها المدير العام لعدل و تتضمن أيضا مدير السكن للولاية المعنية و ممثل عن الصندوق الوطني للسكن.

المطلب الثالث : التصاميم وأهم انجازات الوكالة خلال سنة 2013

1- تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار:

سكنات عدل التي سيتم بناؤها ضمن صيغة البيع بالإيجار في الجزائر 60 بالمئة منها شقق ذات 4 غرف و 40 بالمائة شقق ذات 3 غرف حسب تصريح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير و ترقية السكن عدل.

فيما يخص مساحة السكنات فهي تقدر بـ 75 متر مربع للشقق ذات 3 غرف و 90 متر مربع للشقق ذات أربع غرف.

2- توزيع برنامج عدل البيع بالإيجار 2013: (<http://forums.dz-modern.com>)

تعتزم وزارة السكن إنشاء 230.000 سكن عدل من نوع البيع بالإيجار عبر التراب الوطني. يتضمن هذا البرنامج زيادة على 150.000 سكن التي أضيفت مؤخرا في إطار برنامج عدل، حصة 80.000 سكن ترقوي مدعم تم تحويله إلى سكنات عدل. كل هذه البرامج تم تأطيرها خلال سنة 2013 في حين نرى ما توصلنا إليه حاليا يفوق بكثير هذا العدد فقد تمت برمجة مئات المشاريع وأنجز الكثير منها خلال هذه الفترة كما نلاحظه على تبسة حيث خلال عام 2013 كانت حصتها 3000 سكن موزعة بينها وبين بلدية بولحاف الدير والتي تم انجازها كلها على مستوى بلدية بولحاف الدير أما الآن نلاحظ اضافة 240 سكن على مستوى المنطقة و 1500 سكن طور الانجاز بتبسة على مستوى منطقة الدكان. على غرار ما تم انجازه عبر باقي بلدياتها (بير العائر و الشريعة)

3- الولايات المعنية بالبرنامج الجديد لوكالة عدل للمساكن بصيغة البيع بالإيجار:

يجدر التنويه هنا الى أن هذه المعطيات تتعلق بما تم انجازه في برنامج عدل 2 عام 2013 أي ليس متعلق بما هو موجود حاليا فقد تم انجاز وبرمجة مئات السكنات بعد هذه الفترة مثلما نلاحظه على مشروع 3000 مسكن ببولحاف الدير منطقة دراستنا فبعد أن تم برمجة 3000 مسكن وانجازه وتسليم المفاتيح لأصحاب المساكن نلاحظ أنه تمت اضافة حوالي 240 مسكن وهي في طور الانجاز حاليا .

تحتل ولاية الجزائر المرتبة الأولى من حيث العدد حيث بلغت حصتها 60.000 مسكن عدل، ستوزع على عدد من المناطق البعض منها معروف : سيدي عبد الله ، الكاليتوس، براقى، بابا حسن، بوينان. كما ستستفيد كل من ولايات وهران، عنابة و سطيف من 10.000 سكن عدل لكل ولاية، كما كان كل ولاية نصيبها من ذلك البرنامج حيث تحصلت ولاية تبسة على حصة 3000 وحدة سكنية . انظر الملحق ،الجدول رقم (74).

المراجع القانونية:

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ

في 23 أبريل 2011 الذي يحدد شروط و كفايات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار

- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع

بالإيجار - الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

- القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار - الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم

16 سبتمبر 2001

(<http://forums.dz-modern.com>)

الخلاصة:

يمكن القول مما سبق أن وكالة عدل(البيع بالإيجار)والتي ظهرت عام 2001 جاءت لفك العزلة أو الضيق على أصحاب الأجرور المتوسطة التي تتراوح حاليا أجورهم بين 24000دج و 108000دج والذين صار بإمكانهم اقتناء منزل أو سكن قصد تملكه بعد تسديد كل دفعاته بمدة تتراوح الى 25 سنة تقريبا .

المبحث الثاني: صيرورة انجاز مشروع عدل بولحاف الدير (الطالب و مدير الأشغال للمشاريع الكبرى بوكالة عدل، 2022)

المطلب الأول: صيرورة الانجاز للمشروع

في هذا المطلب سنحاول التعريف بهذا المشروع منذ بداية برمجة السكنات الى غاية تسليم المفاتيح لاصحابها مروراً بكل مراحل الانجاز .

1- صاحب المشروع : وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) مديرية المشاريع لولاية تبسة

2- الشركة المنجزة :وهي الشركة التركية المعروفة { شركة أطلس } ATLAS GCC Company-3. أهم التواريخ لهذا المشروع : (الطالب و مدير الأشغال للمشاريع الكبرى بوكالة عدل، 2022)

- تاريخ بداية الأشغال : 07 أوت 2018

- تاريخ نهاية الأشغال : 28 أبريل 2021

- تاريخ تسليم السكنات : 07 أوت 2021

ومن هذه التواريخ لاحظنا تأخر في انجاز السكنات فقد حددت مدة انجاز سكنات البيع بالايجار بـ 18 شهراً وهنا لم نحترم بالرغم من اسناد المشروع لشركة أجنبية .

وكل هذا راجع لعدم مراقبة المسؤولين والاطلاع الدائم لصيرورة المشروع وايضا العديد من المشاكل التي تواجه العاملين سواء مناسبات ضغوطات أو حتى حالة الجو ,نقص المواد الاولية للبناء , نقص أموال , او حتى مشاكل مع أصحاب الأرض ففي هذه المنطقة لم يستعد الا قلة قليلة جدا من السكان الاصيلون للمنطقة فاعلبيهم كانوا من بلديات مختلفة .

4- مكتب الدراسات المكلف بمتابعة المشروع: ETEB _STAO

5- مراحل انجاز المشروع:

- أولاً تحديد الموقع المناسب لإنجاز المشروع أي المساحة التي سيوضع عليها مشروع 300 مسكن بالبلدية

- ثانياً تعيين مخبر جيوقني مختص بدراسة وتحديد خصائص التربة والذي عليه تحدد نوع الأساسات اللازمة حسب نوعية التربة وطبيعة المباني .

- ثالثاً بداية الدراسة والتي تشمل المصادقة على مخطط الكتلة عند مديرية التعمير والبناء (DUAC) والمصادقة على مخططات الهندسة ومخططات الانجاز (Dossiers d'exécution) عند الهيئة الوطنية للرقابة التقنية (CTC).

- رابعاً هي مرحلة بداية الأشغال وذلك بعد تلقي شركة الانشاء التي تم تحديدها سابقاً الأمر من طرف صاحب المشروع ببداية الأشغال فنتشر مباشرة ب:

× أشغال الحفريات أي بداية الحفر في المنطقة المحددة لوضع الأساسات الأولى لبداية البناء وذلك بحسب العمق الذي تحدده الدراسة الجيوتقنية .

× الأشغال الكبرى وهي عمليات البناء للجدران و الأسقف وذلك وفقاً لما جاءت وصادقة عليه مخططات (CTC).

× الأشغال الثانوية وهي عبارة عن وضع اللمسات الأخيرة للمباني أي تركيب النوافذ والأبواب بالإضافة لعمليات طلاء الجدران والتي يجب فيها أيضاً مراعات المخطط الهندسي ومخططات (CES) المصادق عليها من طرف (CTC).

- خامساً وبعد الانتهاء من الأشغال الكبرى والثانوية يتم معاينة المشروع وفقاً للمخططات المتفق عليها سابقاً ثم يتم رفع التحفظات المسجلة . وبعدها تسليم المشروع .

المطلب الثاني : البطاقة التقنية لمشروع 3000 مسكن عدل لبلدية بولحاف الدير

البطاقة التقنية لمشروع 3000 مسكن عدل لبلدية بولحاف الدير (مديرية البناء والتعمير لولاية تبسة)

مبادئ التهيئة الحضرية :

يقترح تصميم التهيئة الحضرية عدة كتل حضرية من أجل اتباع الشك ا لعام لخطة التنمية المقترحة من قبل مخطط استخدام الأرض وتحقيق تسلسل هرمي للمساحات الخارجية وبالتالي الحصول على تكامل أفضل بين مساحات التخطيط المعماري والعمراني.

1 بيانات الموقع :

الموقع الذي سيستخدم كقاعدة لمشروع مجمع 3000 مسكن من مخطط شغل الأراضي لبلدية بولحاف الدير ، يقدم تضاريس مسطحة نسبياً وتضاريس غير مقيدة، ويقع شمال مدينة تبسة.

2 مساحة الأرض:

• مساحة الميدان : 25.00 هـ

• الاستيلاء على الأرض : 3.60 هـ

إجمالي المساحة المبنية: 36.00 هـ

إجمالي المساحة الصالحة للسكن: 24.00 هكتار

طريق + موقف سيارات + منطقة خضراء + ملاعب: 12.51 هـ

معامل شغل الأرض: 1.30

معامل استحواذ الأرض : 0.16

3 الكثافة و الاحجام (Gabarits): (مديرية البناء والتعمير لولاية تبسة)

جناح عوارض (ذو وجهتين) (barre) R+9 و C+9: 64

جناح ابراج (بأربع واجهات) (tour) R+9 و C+9: 14

(سكن بثلاث غرف F3): 1500

سكن بأربع غرف (F4): 1500

محلات تجارية : 152

خدمات الاستقبال و الارشاد: 28

محطات التحويل : 28

4. تجهيزات المشروع:

أ. تجهيزات مشروع 3000 مسكن عدل

3 مدارس ابتدائية , مدرسة اعدادية , مسجد

ب. تجهيزات المشروع في مخطط شغل الأرض

2 مدارس ابتدائية , قطب جامعي , اقامة جامعية , ملحق محجوز للقطب الجامعي , 3 مراكز تجارية , مركز ثقافي , فندق , مرفقات ادارية , مستوصف , 3 متوسطات , مدرسة ثنوية , دار شباب , متحف , أراضي محجوزة للمشاريع , محطة حافلات , مركز تجاري

صورة جوية لعدل بولحاف الدير



المصدر : موقع GOOGLEARTH

المبحث الثالث: الخصائص العامة لمنطقة الدراسة:

لقد تم توزيع الاستمارات البحث في شهر مارس من سنة 2022 التي. راعينا فيها القيمة التمثيلية التي لا تقل 10% انطلاقا من عدد الأسر المقابل لعدد المساكن التي شملتها عينة البحث والتي مست أكثر من 115 أسرة من مجموع 3000 مسكن نظريا و ذلك بالنظر لبطئ وتيرة التحاق السكان بمساكنهم و التي نقدر ان لا تتجاوز الربع حسب معاينتنا الميدانية للحي ليلا و نهارا (مما يعني ان نسبة التغطية بالاستمارات تكون فعلا تمثيلية) و التي تعود لعدة أسباب مما يرفع من القيمة التمثيلية للعينة و التي كانت في الاصل 150 استمارة قابلة للزيادة الا اننا لم نجد الظروف التطبيقية و المنهجية الضرورية . و لقد مكنتنا عملية فرز و تبويب المعطيات المتحصل عليها من عينة البحث من الحصول على صورة واضحة على مجمل الخصائص المميزة لمنطقة البحث من خلال حي عدل بولحاف الدير و التي هي على النحو التالي:

المطلب الأول: الخصائص السكانية لمنطقة الدراسة

1- الخصائص السكانية

1-1_متوسط حجم الأسرة:

اعتمادا على الجدول الموالي الذي يظهر لنا نسبة عدد الأفراد لكل أسرة من هذا الحي والذي منه يمكن القول أن هذه الأسر حديثة التكون فأغلبها مكونة من اربعة أفراد بنسبة 46.1% أي أبوين وطفلين تقريبا في هذه الأسر يليها كل من الأسر ذات 5 أفراد بنسبة 34.8% والأسر ذات الثلاث أفراد بنسبة 13% أما نسبة الأسر التي عدد أفرادها يتعدى الـ 5 أفراد فهي نسبة ضعيفة جدا قدرت ب 6.1%.

الجدول رقم (17) عدد افراد الاسرة				
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
13,0	13,0	13,0	15	3
59,1	46,1	46,1	53	4
93,9	34,8	34,8	40	5
100,0	6,1	6,1	7	اكثر من 5
	100,0	100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

2-1_ فئة المتدرسين:

و التي تعبر على احد اشكال البنية السكانية من خلال الفئة السكانية التي هي في طور الاعداد و التكوين في مختلف الاطوار التعليمية حيث :

يظهر هذا الجدول الموالي عدد الابناء المتدرسين في طور الابتدائي حيث نلاحظ أن 38.3% من هذه الأسر ليس لهم أطفال متدرسين بهذا الطور ، و 16.5% من الأسر لهم ابن واحد يدرس بالطور الابتدائي ، و 39.1% هي نسبة الأسر التي تملك طفلين في الطور الابتدائي. أما الأسر التي لها أكثر من طفلين بهذا الطور تمثل نسبة ضعيفة جدا حوالي 6% من مجموع هذه الأسر.

الجدول رقم (18) عدد المتدرسين في الابتدائي					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
38,3	38,3	38,3	44	0	معطيات سليمة
54,8	16,5	16,5	19	1	
93,9	39,1	39,1	45	2	
100,0	6,1	6,1	7	اكثر من 02	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

و يظهر الجدول الموالي نسبة الأبناء المتدرسين في المتوسط فنجد من خلاله أن أكثر من ثلاثة أرباع عدد الأسر الموجودة بالحي أي تحديدا 85.2% ليس لهم أطفال يدرسون في المتوسط في حين حددت قيم جد ضعيفة للأسر التي لها أطفال بهذا الطور قدرت بطفل واحد (1) ، وطفلين (2) ، وأكثر من طفلين بنسبة 4.3% ، 8.7% ، 1.7% على التوالي لهذه الأسر.

الجدول رقم (19) عدد المتدرسين في المتوسط					
النسبة المئوية للمجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
85,2	85,2	85,2	98	0	معطيات سليمة
				1	
89,6	4,3	4,3	5	2	
98,3	8,7	8,7	10		
100,0	1,7	1,7	2	أكثر من 2	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

في حين يبين الجدول أدناه والممثل لنسبة التلاميذ المتدرسين في الطور الثانوي لأسر هذا الحي تبين أنه معظم هذه الاسر بنسبة 90.4% لا تملك أبناء متدرسين في الطور الثانوي ،في حين 9.6% فقط هو عدد الأسر التي تملك تلميذ واحد في الطور الثانوي . أي بمعدل تلميذ واحد من عشرة أسر بهذا الحي ممن يدرس بالطور الثانوي .

الجدول رقم (20) عدد المتدرسين في الثانوي					
النسبة المئوية للمجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
90,4	90,4	90,4	104	0	معطيات سليمة
100,0	9,6	9,6	11	1	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

في الوقت الذي يوضح فيه جدول عدد الطلبة في الطور الجامعي أن نسبة الأسر التي لديها طالب واحد(ابن) في هذا المستوى هي 53% أما باقي النسبة أي 47% من الأسر ليس لديها ابناء بهذا المستوى .

الجدول رقم (21) عدد المتمدرسين في الجامعي					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
47,0	47,0	47,0	54	0	معطيات سليمة
100,0	53,0	53,0	61	1	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1-3_أنواع الأسر:

يمكننا هذا العنصر من معرفة طبيعة الأسرة أو الاسر داخل مساكن هذا الحي فهي المقصد والهدف

الرئيسي من الدراسة فتوصلنا الى الجدول التالي :

انطلاقا من الأرقام المسجلة ميدانيا فانه يمكننا تقرير ان مهنة الأمهات بمنطقة الدراسة عبارة عن ربات بيوت فأكثر من 1/2 منهم عبارة عن ماكثات بالمنزل، في حين 37.4% منهن متقاعدات ونسبتين ضعيفتين قدرتا ب 6.1% و 1.7% لكل من الموظفات والعاملات الحرات على التوالي .

الجدول رقم (22) من يقاسمكم المسكن					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
33,9	33,9	33,9	39	ابن متزوج	معطيات سليمة
65,2	31,3	31,3	36	اسرة اجنبية	
67,0	1,7	1,7	2	اسرة ذات قرابة	
100,0	33,0	33,0	38	لا يوجد	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1-4_الأصول الجغرافية للأسر (مكان الإقامة السابق):

قصد التعرف على أماكن الإقامة السابقة للسكان بالحي توضح من الجدول أن 52.2% منهم كانوا يقطنون بأحياء مدينة تبسة ، و 40.9% كانوا قاطنين خارج مدينة تبسة ، ونسبة قليلة جدا ممن كانوا يقطنون خارج ولاية تبسة قدرت ب 7% من الساكنين بهذا الحي .

الجدول رقم (23) مكان الإقامة السابق					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
52,2	52,2	52,2	60	احد احياء مدينة تبسة	معطيات سليمة
93,0	40,9	40,9	47	خارج مدينة تبسة	
100,0	7,0	7,0	8	خارج ولاية تبسة	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1-5_1 سبب الانتقال إلى منطقة الدراسة:

من الجدول الموضح لأسباب الانتقال لهذا الحي تبين لنا أن نسبة المنتقلين لهذا الحي بحثا عن عمل كانت 14.8% ، أما المنتقلين قصد الاقتراب من مكان العمل كانت أكبر قيمة قدرت ب 48.7% ، والذين انتقلوا بسبب مشاكل سكنية كانت نسبتهم 36.5%

الجدول رقم (24) سبب الانتقال الى الحي					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
14,8	14,8	14,8	17	البحث عن العمل	معطيات سليمة
63,5	48,7	48,7	56	الاقتراب من مكان العمل	
100,0	36,5	36,5	42	مشكل السكن	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1- 2-5 سبب اختيار برنامج عدل بالتحديد :

قصد التعرف على سبب اختيار برنامج عدل بالنسبة للقائمين بهذا الحي وجدنا 64.3% منهم لم يكن لهم خيار أي كانوا مجبرين على الانتقال بعد الاستفادة من هذا السكن و 27% منهم اختاروه عن قناعة و 7% يرونه أفضل من غيره ، ونسبة قليلة حوالي 1.7% امتنعوا عن الاجابة لهذا السؤال.

الجدول رقم (25) سبب اختياركم برنامج عدل					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
27,0	27,0	27,0	31	اخترته عن قناعة	معطيات سليمة
91,3	64,3	64,3	74	لم يكن لي خيار	
98,3	7,0	7,0	8	افضل من غيره	
100,0	1,7	1,7	2	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1-6_ عمل ربة الأسرة (الأم):

انطلاقا من الأرقام المسجلة ميدانيا فانه يمكننا تقرير ان مهنة الأمهات بمنطقة الدراسة عبارة عن ربات بيوت فأكثر من 1/2 منهم عبارة عن ماكثات فالمنزل، في حين 37.4% منهن متقاعدات ونسبتين ضعيفتين قدرتا ب 6.1% و 1.7% لكل من الموظفات والعاملات الحرة على التوالي .

الجدول رقم (26) مهنة الام					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
54,8	54,8	54,8	63	ربة بيت	معطيات سليمة
92,2	37,4	37,4	43	متقاعدة	
98,3	6,1	6,1	7	موظفة	
100,0	1,7	1,7	2	عاملة حرة	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

1-7_ مهنة ومكان عمل رب الأسرة:

بناء على نتائج الاستمارات الموزعة فان مهنة الاب بالحي المدروس كانت كالتالي : 39.1% منهم موظفين و 42.6% متقاعدين، 11.3% منهم بطالين و كانت نسبة العامل الحر 7%.

الجدول (27) مهنة الاب					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية لمعطيات سليمة	النسبة المئوية	تكرار		
11,3	11,3	11,3	13	بطل	معطيات سليمة
53,9	42,6	42,6	49	متقاعد	
93,0	39,1	39,1	45	موظف	
100,0	7,0	7,0	8	عامل حر	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

أظهرت النتائج المسجلة بمنطقة الدراسة أن 20% من القاطنين بالحي فقط من يعملون خارج ولاية تبسة ، في حين أربعة مرات هذا العدد أي 80% منهم يزاولون أعمالهم في ولاية تبسة .

الجدول (28) مكان عمل الاب					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
80,0	80,0	80,0	92	تبسة	معطيات سليمة
100,0	20,0	20,0	23	ولاية اخرى	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

المطلب الثاني: الخصائص العمرانية (السكنية):

1_ الحالة العقارية للمساكن:

يوضح الجدول عدد الغرف بالمسكن الواحد حيث وجدنا نسبة مسكن بغرفتين 28.7 % يليه المسكن بثلاث غرف بنسبة 32.2% أما نسبة المساكن بأربعة غرف كانت 39.1% .

الجدول رقم (29) وضعية المسكن					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
34,8	34,8	34,8	40	ملك	معطيات سليمة
88,7	53,9	53,9	62	مؤجر	
100,0	11,3	11,3	13	سكن وظيفي	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

2_ مؤشرات الراحة ورفاهية:

1-2_ معدلات التزويد بالخدمات القاعدية:

1-1-2_ الكهرباء:

يوضح الجدول التالي أن 60% يتم تزويدهم بانتظام بالكهرباء و 40% لا يتم تزويدهم بانتظام بالكهرباء.

الجدول رقم (30) هل يتم تزويدكم بانتظام بالكهرباء					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
60,0	60,0	60,0	69	نعم	معطيات سليمة
100,0	40,0	40,0	46	لا	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

2-1-2_الغاز :

من الجدول لاحظنا أن 59.1% من الساكنين أجابوا (نعم) أي يتم تزويدهم جيدا وبانتظام بالغاز أما 40.9% الباقية أجابوا (لا) أي أنهم غير راضين عن طبيعة تزويدهم بالغاز أو لا يتم تزويدهم جيدا بالغاز.

الجدول رقم (31) هل يتم تزويدكم بانتظام بالغاز					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
59,1	59,1	59,1	68	نعم	معطيات سليمة
100,0	40,9	40,9	47	لا	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

2-1-3_ماء الشرب:

قصد التعرف على مدى التزويد بالمياه الصالحة للشرب وجدنا أن 51.3% أجابوا (بنعم) أي تزويد جيد وراضين عليه في المقابل وجدنا 47% أجابوا ب(لا) أي غير راضين أو لا يتم تزويدهم بالمياه الصالحة للشرب ، وما تبقى 1.7% امتنعوا عن الاجابة .

الجدول رقم (32) هل يتم تزويدكم بانتظام بماء الشرب					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
51,3	51,3	51,3	59	نعم	معطيات سليمة
98,3	47,0	47,0	54	لا	
100,0	1,7	1,7	2	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

2-1-4_الهاتف:

وفقا للاستمارات الموزعة التي أعدنا بها هذا الجدول يتبين لنا أن 45.2% يتم تزويدهم بانتظام بخدمة الهاتف و54.8% لا يتم تزويدهم بانتظام بخدمة الهاتف .

الجدول رقم (33) هل يتم تزويدكم بانتظام بالهاتف					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
45,2	45,2	45,2	52	نعم	معطيات سليمة
100,0	54,8	54,8	63	لا	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

2-1-5_رفع النفايات:

وفقا لنتائج الاستمارات يمكن القول أن 53% من السكان راضين عن خدمة رفع القمامة والتنظيف في هذا الحي أما 39.1% لا يتم توفير لديهم خدمة رفع القمامة أو غير راضين عن طبيعة الخدمة ، أما 7.8% لم يجيبوا على السؤال .

الجدول رقم (34) هل يتوفر حيكم على خدمة رفع القمامة					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
53,0	53,0	53,0	61	نعم	معطيات سليمة
92,2	39,1	39,1	45	لا	
100,0	7,8	7,8	9	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

خدمة رفع القمامة بالحي



2-2_ مساحات الراحة و الاسترخاء:

قصد معرفة مدى راحة ورضى المواطن بالتجهيزات الموجودة والموافقة لهذا العنصر بالحي توصلنا الى ما

يلي :

2-2-1_ مساحات خضراء

من الجدول يمكننا القول أن نسبة توفر الحي على مساحات خضراء ورضى الساكنين بها هي 67.8% أما نسبة عدم توفر أو عدم رضى السكان على المساحات الخضراء هي 21.7% في حين 10.4% المتبقية لا يهتمون بالمساحات الخضراء أساسا.

الجدول رقم (35) هل يتوفر حيكم على المساحات الخضراء					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
67,8	67,8	67,8	78	نعم	معطيات سليمة
89,6	21,7	21,7	25	لا	
100,0	10,4	10,4	12	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

المساحات الخضراء بالحي



2-2-2_ ميادين لعب

من الجدول يمكننا القول أن نسبة توفر الحي على مساحات خضراء ورضى الساكنين بها هي 67.8% أما نسبة عدم توفر أو عدم رضى السكان على المساحات الخضراء هي 21.7% في حين 10.4% المتبقية لم يجيبوا على السؤال .

الجدول رقم (36) هل يتوفر حيكم على مساحات اللعب					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
75,7	75,7	75,7	87	نعم	معطيات سليمة
96,5	20,9	20,9	24	لا	
100,0	3,5	3,5	4	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

مساحات اللعب و الترفيه

صورة رقم (06)



المصدر : من التقاط الطالب 2022/04/5

مساحات اللعب و الترفيه

صورة رقم (07)



المصدر : من التقاط الطالب 2022/04/5

3_ المرافق الصحية المنزلية: (les équipements sanitaires).

3-1. دورة المياه (w.c)

يظهر الجدول نسب الاسر الي لديها دورة مياه في المسكن فنجد أن 85.2% أجابوا بنعم أي يملكون دورة مياه و 12.2% لا يملكون دورة مياه أو أنهم غير راضون عنها (الاجابة ب لا) أما 2.6% المتبقية امتنعت عن الاجابة .

الجدول رقم (37) هل يحتوي المنزل على دورة مياه					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
65,2	65,2	65,2	75	نعم	معطيات سليمة
97,4	32,2	32,2	37	لا	
100,0	2,6	2,6	3	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

3-2. الحمام

يظهر الجدول مدى توفر المساكن على حمام فنجد 56.5% منهم يملكون حمام (الاجابة بنعم) و 33% منهم لا يملكون (الاجابة ب لا) وتبقى 10.4% لم يجيبوا على هذا السؤال .

الجدول رقم (38) هل يحتوي المنزل على حمام					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
56,5	56,5	56,5	65	نعم	معطيات سليمة
89,6	33,0	33,0	38	لا	
100,0	10,4	10,4	12	لم يجب	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

3-3 المطبخ

من الجدول أعلاه يتوضح لنا ان 63.5% يملكون مطابخ في مساكنهم في حين وجدنا أن 36.5% لا يملكون .

الجدول رقم (39) هل يحتوي المنزل على مطبخ					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
63,5	63,5	63,5	73	نعم	معطيات سليمة
100,0	36,5	36,5	42	لا	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

4.3 عدد الغرف بالمسكن

يوضح الجدول عدد الغرف بالمسكن الواحد حيث وجدنا نسبة مسكن بغرفتين 28.7 % يليه المسكن بثلاث غرف بنسبة 32.2% أما نسبة المساكن بأربعة غرف كانت 39.1% .

الجدول رقم (40) عدد الغرف بالمسكن					
النسبة المئوية الجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
28,7	28,7	28,7	33	2	معطيات سليمة
60,9	32,2	32,2	37	3	
100,0	39,1	39,1	45	4	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

المطلب الثالث: الخصائص الوظيفية لمنطقة الدراسة

1_الخدمات الصحية:

نسبة توفر الحي على صيدلية وفقا للاستمارات الموزعة هي 12.3% في حين نسبة عدم توفر الحي على صيدلية هي 80% وتبقى 7.7% لا يعلمون (بالامكان أن يكونوا سكان جدد) .

الجدول رقم (41) الصيدلية داخل الحي				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
12,3	12,3	7,0	8	نعم
92,3	80,0	45,2	52	لا
100,0	7,7	4,3	5	لم يجب
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

كما أنه من الاستمارات الموزعة يتبين لنا أن 75.4% هي نسبة التزويد بخدمات الصيدلية في المدينة لالحي و24.6% لا يقصدون صيدلية المدينة.

الجدول رقم (42) الصيدلية في المدينة				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
75,4	75,4	42,6	49	نعم
100,0	24,6	13,9	16	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

كما أن هناك 18.5% من السكان يقصدون أماكن أخرى بعيدا عن الحي والمدينة لأجل الصيدليات في حين 81.5% لا ينتقلون لأماكن أخرى من أجل الصيدليات .

الجدول رقم (43) الصيدلية مكان اخر

النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
18,5	18,5	10,4	12	نعم	معطيات سليمة
100,0	81,5	46,1	53	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

كما أنه من الاستثمارات الموزعة يتبين لنا نسبة توفر الاسعافات الاولية داخل الحي وهي 16.9% في حين نسبة عدم التوفر على الحي على اسعافات أولية هي 83.1%.

الجدول رقم (44) الاسعافات الاولية داخل الحي

النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
16,9	16,9	9,6	11	نعم	معطيات سليمة
100,0	83,1	47,0	54	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

وأیضا من الجدول الموالي نسبة السكان الذين يقصدون المدينة قصد الاسعافات الأولية هي 70% و29.2% لا يقصدون المدينة لأجل هذه المصلحة.

الجدول رقم (45) الاسعافات الاولية في المدينة					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
70,8	70,8	40,0	46	نعم	معطيات سليمة
100,0	29,2	16,5	19	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

و بين الجدول التالي أن 13.8% من مواطنين هذا الحي يقصدون أماكن أخرى غير الحي والمدينة قصد الاسعافات الأولية و86.2% لا ينتقلون لأماكن أخرى (غير المدينة والحي) قصد الاسعافات الأولية.

الجدول رقم (46) الاسعافات الاولية مكان اخر					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
13,8	13,8	7,8	9	نعم	معطيات سليمة
100,0	86,2	48,7	56	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

أما من ناحية الطب العام فنجد من الجدول التالي أن نسبة الطب العام الموجود في المدينة هي 16.6% في حين نسبة 83.1% هي نسبة عدم توفر الحي على الطب العام في الحي .

الجدول رقم (47) الطب العام في الحي					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
16,9	16,9	9,6	11	نعم	معطيات سليمة
100,0	83,1	47,0	54	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

و يوضح الجدول أعلاه أن 75.4% من السكان يقصدون المدينة لأجل الطب العام و 24.6% منهم لهم مصادر أو أماكن أخرى يقصدونها لأجل الطب العام أي لا يقصدون المدينة لأجله .

الجدول رقم (48) لطب العام في المدينة					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
75,4	75,4	42,6	49	نعم	معطيات سليمة
100,0	24,6	13,9	16	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

يوضح الجدول أن 16.9% من المواطنين يقصدون أماكن أخرى لأجل الطب الطبالعام ، على خلاف 83.1% الذين لا يقصدون أماكن أخرى لأجل الطب العام.

الجدول رقم (49) طب العام في مكان اخر				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
16,9	16,9	9,6	11	نعم
100,0	83,1	47,0	54	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

ويبقى الجانب الأخير وهو الطب المختص فنجد الجدول المنجز وفقا للاستمارات الموزعة يبين أن 9.2% هي النسبة التي يرى السكان أنهم يملكون الطب المختص في الحي وحوالي 90.8% هي نسبة عدم توفر خدمة الطب المختص في الحي وفقا لأراء الساكنين بالحي.

الجدول رقم (50) ا طب المختص في الحي				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
9,2	9,2	5,2	6	نعم
100,0	90,8	51,3	59	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

كما يظهر حسب الاستثمارات الموزعة يمكننا القول أن 83.1% من القاطنين بالحي يقصدون المدينة لأجل الطب المختص ،في حين 16.9% من الساكنين بالحي لا يقصدون المدينة لأجل الطب المختص.

الجدول رقم (51) الطب المختص في المدينة					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
83,1	83,1	47,0	54	نعم	معطيات سليمة
100,0	16,9	9,6	11	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

ومن الجدول اللاحق نجد أن 24.6% من القاطنين بالحي يقصدون أماكن أخرى غير المدينة والحي لأجل الطب المختص ، و 75.4% هي نسبة المواطنين الذين لا يقصدون أماكن أخرى قصد الطب المختص.

الجدول رقم (52) الطب المختص في مكان اخر					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
24,6	24,6	13,9	16	نعم	معطيات سليمة
100,0	75,4	42,6	49	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

3-2_العلاقات التجارية المختلفة:

وفقا لاستمارات الموزعة نجد أن 52.3% من الأفراد راضون عن خدمة الطعام في الحي غير أن 47.7% غير راضين أو لا تتوفر لهم هذه الخدمة في حيهم .

الجدول رقم (53) الطعام في الحي					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
52,3	52,3	29,6	34	نعم	معطيات سليمة
100,0	47,7	27,0	31	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

يوضح الجدول أن 44.6% من الأشخاص في هذا الحي يقصدون المدينة لأجل الطعام على غرار الـ 55.4% الذين لا يقصدون المدينة لأجل الطعام .

الجدول رقم (54) الطعام في المدينة					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
44,6	44,6	25,2	29	نعم	معطيات سليمة
100,0	55,4	31,3	36	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

كما يوضح الجدول التالي نسبة الأفراد الذين يقصدون أماكن أخرى لأجل الطعام غير الحي والمدينة فنجدها نسبة ضعيفة حوالي 3.1%، بخلاف 96.9% الذين لا يذهبون لأماكن أخرى لأجل الطعام .

الجدول رقم (55) الطعام في مكان اخر					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
3,1	3,1	1,7	2	نعم	معطيات سليمة
100,0	96,9	54,8	63	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

أما بالنسبة للمقتنيات الغذائية فنجد بأن المواطنين يتحصلون عليها وفق المصادر التالية :

وفقا للاستمارات الموزعة نجد أن 40% من المواطنين يحصلون على ما يريدون من خضر وفواكه داخل الحي ويرى 60% أنهم لا يحصلون على الخضر والفواكه من الحي .

الجدول رقم (56) الخضر و الفواكه في الحي					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
40,0	40,0	22,6	26	نعم	معطيات سليمة
100,0	60,0	33,9	39	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

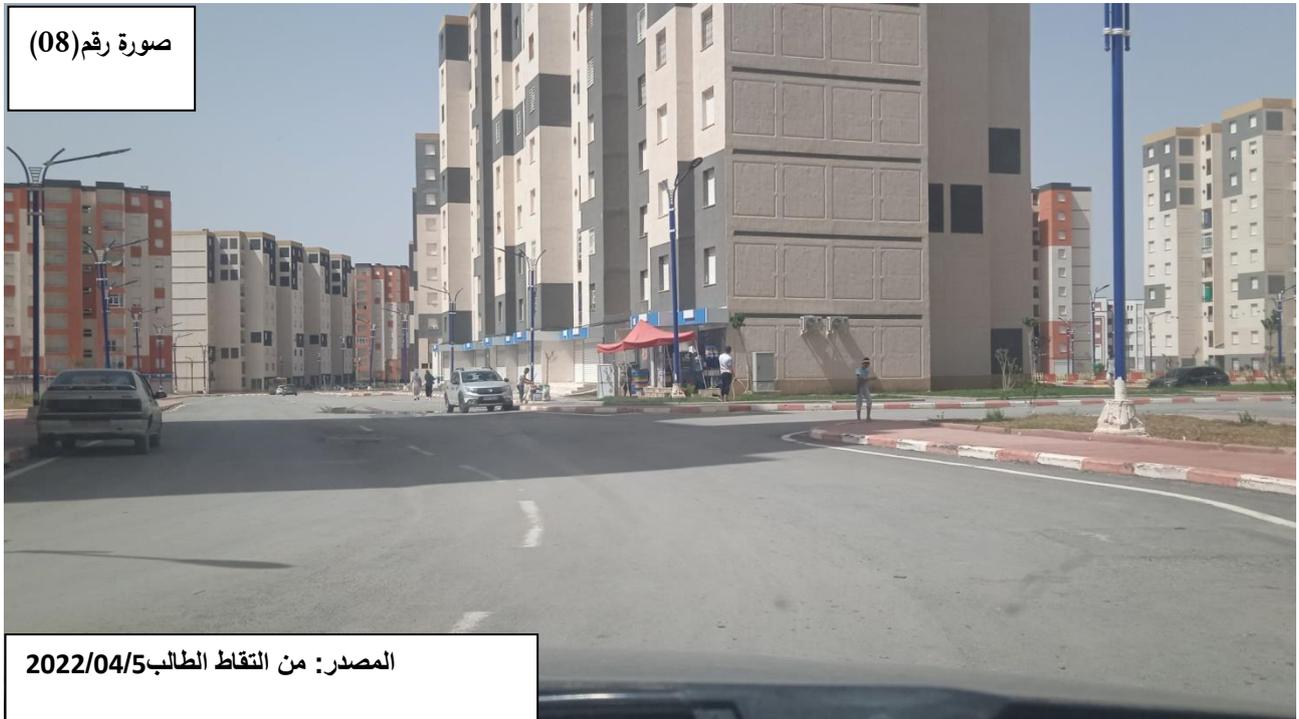
و وفقا للاستمارات الموزعة نجد أن 40% من المواطنين يحصلون على ما يريدون من خضر وفواكه داخل الحي ويرى 60% أنهم لا يحصلون على الخضر والفواكه من الحي .

الجدول رقم (57) الخضر و الفواكه في المدينة

النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
64,6	64,6	36,5	42	نعم	معطيات سليمة
100,0	35,4	20,0	23	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

محل تجاري وحيد بالمنطقة



و من الجدول الموالي نجد 6.2% من المواطنين يقتنون الخضر والفواكه من مكان آخر غير المدينة والحي . و 93.8% لا يقتنون الخضر والفواكه من مكان اخر .

الجدول رقم (58) الخضر و الفواكه في مكان اخر					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
6,2	6,2	3,5	4	نعم	معطيات سليمة
100,0	93,8	53,0	61	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

أما بالنسبة للمقتنيات الأخرى نجد من خلال الاستمارات الموزعة أن 10.8% من الساكنين يبتاعون الأحذية والملابس من داخل الحي و 89.2% من خارج الحي .

الجدول رقم (59) الملابس و الاحذية في الحي					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
10,8	10,8	6,1	7	نعم	معطيات سليمة
100,0	89,2	50,4	58	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

كما نجد أن 84.6% من الأفراد يشترون الأحذية والملابس من المدينة و 15.4% لا يشترونها من المدينة.

الجدول رقم (60) الملابس و الاحذية في المدينة				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
84,6	84,6	47,8	55	نعم
100,0	15,4	8,7	10	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.				

ومن هذا الجدول نجد أن 10.8% من الأفراد يشترون الأحذية والملابس من مكان آخر غير المدينة والحي أما 89.2% لا يشترون من أماكن أخرى من غير ما ذكر سابقا .

الجدول رقم (61) الملابس و الاحذية في مكان اخر				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
10,8	10,8	6,1	7	نعم
100,0	89,2	50,4	58	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.				

أما الأغراض والأثاث فيتحصل عليها وفقا لما يلي : حسب هذا الجدول نجد أن 10.8% من الأفراد يشترون الأحذية والملابس من مكان آخر غير المدينة والحي أما 89.2% لا يشترون من أماكن أخرى من غيرما ذكر سابقا .

الجدول رقم (62) اغراض و اثاث في الحي					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
7,7	7,7	4,3	5	نعم	معطيات سليمة
100,0	92,3	52,2	60	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

و يمكننا القول من الجدول أن 81.5% من الأفراد يقتانون الأغراض والأثاث من المدينة .على غرار 18.5% التي لاتقتني أغراضها من المدينة .

الجدول رقم (63) اغراض و اثاث في المدينة					
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
81,5	81,5	46,1	53	نعم	معطيات سليمة
100,0	18,5	10,4	12	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

كما أنه من الجدول وجدنا أن 16.9% من الافراد يفتنون الأغراض والأثاث من أماكن أخرى غير المدينة والحي أما 83.1% لا يفتنون أغراضهم من أماكن أخرى .

الجدول رقم (64) اغراض و اثاث في مكان اخر				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
16,9	16,9	9,6	11	نعم
100,0	83,1	47,0	54	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

3-3_ مكان قضاء أوقات الفراغ:

من الجدول لاحظنا أن 86.2% من الراشدين يقضون أوقات فراغهم خلال النهار في المنزل و 7.7% يقضون أوقات فراغهم خلال النهار في الحي و 6.2% يقضون أوقات فراغهم خلال النهار في المدينة .

الجدول رقم (65) اين يقضي الراشدون اوقات فراغهم في النهار				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
86,2	86,2	48,7	56	المنزل
93,8	7,7	4,3	5	الحي
100,0	6,2	3,5	4	المدينة
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

صورة توضح انعدام المرافق



صورة رقم (09)

المصدر : من التقاط الطالب

المصدر: من التقاط الطالب 2022/04/5

أما بالنسبة للفترة الليلية و من خلال الاستثمارات الموزعة وجدنا أن 96.9% من الراشدين يقضون أوقات فراغهم في الليل في المنزل و 3,1% يقضونها في المدينة .

الجدول رقم (66) اين يقضي الراشدون اوقات فراغهم في الليل

النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
96,9	96,9	54,8	63	المنزل	معطيات سليمة
100,0	3,1	1,7	2	المدينة	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

3-4-1_وجهة الانتقال:

يبين الجدول الموالي رغبات السكان بالتنقل ان سمحت لهم الظروف فنجد 67.7% لا يرغبون في الانتقال من هذا الحي ، و 7.7% يرغبون في الانتقال داخل المدينة على غرار 24.6% الذين يرغبون في الانتقال خارج المدينة .

الجدول رقم (67) أين تتمنون الانتقال إن سمحت الظروف					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
67,7	67,7	38,3	44	لا أريد	معطيات سليمة
75,4	7,7	4,3	5	داخل المدينة	
100,0	24,6	13,9	16	خارج المدينة	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

3-4-2_مطالب لتنظيم حيكم: يوضح الجدول أعلاه مطالب السكان حول تنظيم حيهم فنجد 63% منهم يطلبون ويركزون على جانبي الصحة والأمن، و 18.5% يركزون على جانبي التنقل والرفاهية في حين 18.5% منهم لا يوجد لهم متطلبات .

الجدول رقم (68) مطالب أخرى حول تنظيم حيكم					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
63,1	63,1	35,7	41	الامن و الصحة	معطيات سليمة
81,5	18,5	10,4	12	التنقل و الرفاهية	
100,0	18,5	10,4	12	لا يوجد	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

الاجمالي	115	100,0	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.			

3-5_التنقل و وسائله:

3-5-1_التنقل على الأقدام:

من الجدول وجدنا أن نسبة الأفراد الذين يتنقلون على أقدامهم داخل الحي هي 89.2% . أي ما يقارب 10.8% فقط ممن يستعملون وسائل ميكانيكية للتنقل داخل الحي .

الجدول رقم (69) التنقل على الأقدام				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
89,2	89,2	50,4	58	نعم
100,0	10,8	6,1	7	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.				

3-5-2_التنقل بالوسائل الميكانيكية: ويشمل:

3-5-2-1_سيارة شخصية:

ومن الجدول التالي وجدنا أن 3.1% من الأفراد يتنقلون بسيارة شخصية داخل الحي و 96.9% لا يستعملون السيارة الخاصة للتنقل داخل الحي .

الجدول رقم (70) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : سيارة شخصية				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
3,1	3,1	1,7	2	نعم
100,0	96,9	54,8	63	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

الاجمالي	115	100,0	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.			

3-5-2-2_سيارة أجرى:

من الجدول وجدنا أن 3.1% يستعملون سيارة أجرى للتنقل داخل الحي على غرار السيارة الشخصية والأقدام والحافلة ، وأكثر من 96% لا يستعملون سيارة أجرى للتنقل داخل الحي بخلاف ما ذكر سابقا.

الجدول رقم (71) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : سيارة أجرى				
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
3,1	3,1	1,7	2	نعم
100,0	96,9	54,8	63	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.				

3-5-2-3_حافلة:

الجدول يوضح نسبة التنقل داخل الحي في الحافلة فكانت 12.3% يستعملونها ، والنسبة المتبقية 87.7% لا يستعملونها .

الجدول رقم (72) وسيلة النقل المستعملة داخل الحي : حافلة				
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
12,3	12,3	7,0	8	نعم
100,0	87,7	49,6	57	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.				

6-3 طبيعة التنقل في مركز المدينة :

يوضح الجدول وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة فكانت النتائج أن 10.8% يتنقلون على الأقدام في حين 89.2% لا يتنقلون على الأقدام في وسط المدينة .

الجدول رقم (73) على الأقدام					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
10,8	10,8	6,1	7	نعم	معطيات سليمة
100,0	89,2	50,4	58	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

أما بالنسبة للتنقل بالسيارة الشخصية فكانت حسب الاستثمارات الموزعة 24.6% من السكان يمتلكون سيارة خاصة للتنقل داخل المدينة على غرار 75.4% الذين لا يستعملون السيارة الخاصة للتنقل لوسط المدينة .

الجدول رقم (74) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : سيارة شخصية					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
24,6	24,6	13,9	16	نعم	معطيات سليمة
100,0	75,4	42,6	49	لا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50		معطيات ناقصة
		100,0	115		الاجمالي
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

الفصل الثالث: عوائق وصعوبات تجسيد عدل (AADL) بولخاف الدير.....

من خلا الجدول نجد أن 6.2% ممن يستعملون سيارة أجرى للتنقل في وسط المدينة. و 93.8 لا يستعملونها للتنقل في وسط المدينة.

الجدول رقم (75) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : سيارة أجرى				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
6,2	6,2	3,5	4	نعم
100,0	93,8	53,0	61	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
		100,0	115	الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

يوضح الجدول أن 46.1% من سكان الحي يستعملون الحافلة للتنقل في وسط المدينة و 53.8% لا يستعملونها للتنقل في وسط المدينة .

الجدول رقم (76) وسيلة النقل المستعملة في مركز المدينة : حافلة				
النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار	
46,2	46,2	26,1	30	نعم
100,0	53,8	30,4	35	لا
	100,0	56,5	65	الاجمالي
		43,5	50	معطيات ناقصة
100,0	115			الاجمالي

المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.

صورة لحافلة بالحي



اهم العوائق و الصعوبات في انتاج السكن بالجزائر :

على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية ، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن و ذلك من كثرت العوائق و الصعوبات التي تواجه هذا القطاع فمن اهم هذه الصعوبات نذكر :

أولاً : اختلال بنية قطاع البناء: (ArchiGuelma, 2022)

إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفت البلاد منذ بداية التسعينات (تبنى نظام اقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر اختلف عن سابقه ، حيث أفرزت إعادة الهيكلة المؤسسات العمومية كثيراً من التنظيمات ، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها ، لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية و لا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر ، و هو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع .

كل هذا انعكس سلبا على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار السنوات و نقص تمويله بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً و هذا ما عكسته الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002 حيث أظهرت غياب تحسن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة %4.68 و انخفاض حجم التسليم ب13.15% .

ثانيا : عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات:

لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي تعرضت إليها الجزائر إثر زلزال عين تيموشنت و زلزال بومرداس على وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهيار و كلف ذلك العديد من أرواح المواطنين ، و هذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية .

و يبدو أن هذه النقائص التي اكتشفت في حينها لا تقتصر على منطقة عين تيموشنت أو بومرداس ، بل هناك نقائص مشابهة في معظم المناطق خاصة ضمن السكنات التابعة للبناء الذاتي كما نلاحظ نفس النقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما يشوه الجوانب الوظيفية و الجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة .

إن مسألة المراقبة التقنية و العمرانية تطرح إجمالاً بحدّة كبيرة ، وقد أصبح من الضروري و العاجل فرض مراقبة مستمرة و أكثر فعالية ، خاصة و أن هذه الظاهرة تزيد من حدّة أزمة السكن ، فهي من جهة جعلت العديد من المواطنين بعد تهم منازلهم يلجؤون إلى الخيم كمأوى مؤقت لهم و من جهة أخرى جعلت السلطات تحمل على عاتقها مشكل توفير سكنات إجتماعية لإيواء العدد الهائل منهم.

ثالثا : نقص الموارد المالية:

إن إنجاز السكنات في الآجال و بالأعداد و الحصص المقدرة في جميع البرامج كان دائماً يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي. فعلى سبيل المثال ، نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضا كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998 : 50% تمويل الميزانية ، 40% تمويل بنكي ، 10% تمويل المستفيد ، غير انه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم القدرة على التسديد من طرف المستفيدين ، و حتى السكنات الترقية اصطدمت بنفس المشكل ، حيث أنه في كثير من الأحيان جعل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتخذ إجراءات بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده أو لعدم ملاءمة شروط القرض المقدمة لفائدة المستفيد.

رابعاً :نقص الأراضي المخصصة للبناء :

كثيراً ما نسجل تعطل في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء ، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايد ، و يشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية ، على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية وطنية للتغطية الجوية و أعدت برنامجاً أولياً عملياً لمسح الأراضي الحضرية.

ونلاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية و السكنات الريفية حيث تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطع أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة ، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة ، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء لمباشرة الأشغال.

خامسا : ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز: (ArchiGuelma، 2022)

على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفها مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات ، إلا أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها على تحاشي هذا المشكل ، و هذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات و هذا من أجل الحد من أزمة السكن و تلبية حاجيات المواطنين منه. فعلى سبيل المثال ، فإن دعم السكن من طرف الدولة تطلب حشد قروضا مالية قدرها 430.5 مليون دينار في المعدل خلال سنوات السبعينات ، و 12894 مليون دينار خلال سنوات الثمانينات ، و 73085 مليون دينار خلال السنوات 2000 -2002.

سادسا : عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن:

لعل من بين الأسباب التي زادت من حدة أزمة السكن ، هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن ، فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية ، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة و بسبب التلاعبات الإدارية من جهة و ظاهرة الرشوة و المحسوبية ، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظراً لمشكل تمويل هذه السكنات و مشكل نقص الأراضي و غيرها من المشاكل من جهة أخرى . و هذا ما يبرز تزايد ظاهرة الأحياء المزرية أو القصدية و ارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ في البيوت. أما عن باقي الأنماط السكنية و بالذات الحضرية ، فنلاحظ أن هذه الأخيرة و على الرغم من جهود الدولة الرامية إلى تشجيعها من أجل امتصاص الطلب المتزايد على السكن و الحد من الأزمة الخانقة التي يعاني منها المواطنين إلا أنها بقيت بعيدة كل البعد على تحقيق الأهداف المسطرة.

سابعا : نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها:

على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن خاصة في فترة ما بعد الإصلاحات ، حيث عمدت على توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية و الريفية لامتناس الطلب المتزايد ، إلا أنه و بالمقابل ، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن ، و مازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها و هذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم حدة العجز من سنة لأخرى.

اقتراح حلول لهذه المشاكل السكنية والحد منها :

- طرح وعرض مشكلة السكن امام المحترفين والمختصين.
- الإستفادة من تجارب الدول السابق ذكرها ومحاولة تطبيقها من اجل تجاوز هذه المشكلة واكبر مثال الصالون الدولي للسكن والعقار ” لوجيمو“.
- إلغاء القانون الخاص بمنع السكنات المرتفعة وناطحات السحاب وذلك للإستغلال الأراضي بشكل كامل بحيث نحصل على اكبر عدد ممكن الوحدات السكنية في اقل مساحة ممكنة.
- الإهتمام أكثر بقطاع السكن وتناول موضوعاته بشكل اوسع.
- اللجوء الى التخطيط المحكم قبل بدء اي مشروع سكني.
- مراقبة اسعار الاراضي وضبط سوق العقار وذلك بإجراء قوانين صارمة لكل من يتجاوز هذا الإجراء.
- معاقبة كل شخص مستفيد سابقا من السكن محاولاً الإستفادة مجدداً.
- معاقبة كل متعدي على واجباته كسان في تجمع سكني (كازالة الجدران قصد تير هيكل المسكن و الذين يقومون بتغيير شبكة ربط الغاز داخل منازلهمالخ)
- توفير الجو المناسب للقطاع الخاص لدخوله مجال البناء
- السعي للحاظ على المساحات الشاغرة داخل المحيط العمراني للاحتياجات المستقبلية وللتنوع
- وجب النزاهة والشفافية في هذا القطاع لذلك يجب المراقبة والوقوف على هذا القطاع
- تحسين وتطوير الخدمة المقدمة للسكان أو المستفيد
- توفير مختلف الخدمات والتجهيزات للسكان أثناء البرمجة والتخطيط السكني

خلاصة:

بالرغم من كل ما واجهه و أعاق تجسيد و انشاء هذا المشروع السكني قيد دراستنا لاحظنا أنه بعد انتهاء الاشغال و توزيع السكنات أن معظم الساكنين يعاني من سوء الخدمات و ظروف النقل و الوصولية و قلة دوريات رفع القمامة و التنظيف على مستوى كامل الحي المنجز و ذلك لضعف إمكانيات بلدية بولحاف على دعم الحي بما يلزمه من خدمات و تسهيل ظروف المعيشة للساكن لأنه من المفترض ان تتكفل مدينة تبسة بإحتياجات الحي الذي أنجز كحل للضغط الذي تراكم على مستواها .

الخلاصة

العامّة

الخلاصة العامة :

شكل السكن معضلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من تعقيد وإبهام يضاف إليه الضغط الديموغرافي وما خلفه من تراكم الطلبات المتزايدة على السكن، فإن كان الوضع بالنسبة للبلدان المتقدمة فيما يخص السكن يتمثل في مواجهة فشل الحلول المعتمدة لمواجهة العجز الكمي في السكنات المتمثلة في نماذج السكنات الاجتماعية خاصة فيما يتعلق بالجانب الاجتماعي، فإن بلدان العالم الثالث تعيش أزمة السكن كأزمة ذات حددين حيث مع ارتفاع نسبة النمو و التمدن في الجزائر ازدادت حالة قطاع السكن سوءا حيث عجزت السلطات عن التوفيق بين العرض و الطلب من حيث الكم و النوع خاصة بالنسبة للفئة الاجتماعية المحرومة الغالبة في المجتمع ، فجاءت الحلول وفق منظور اقتصادي يتخذ من سرعة الإنجاز بأقل التكاليف كمعيار رئيسي، فتم برمجة العديد من المشاريع لانتاج اكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية لتغطية العجز على شكل سكنات جماعية من بين هذه المشاريع مشروع 3000 سكن الذي تم انشائه بأحد بلديات ولاية تبسة للتخفيف من الاكتظاظ السكاني الذي شاهده في الفترة الأخيرة حيث تم انشائه على مستوى بلدية بولحاف الدير و هي تعتبر مدينة جديدة ذات مساحات كبرى صالحة للبناء و التعمير و ذلك لنقص الاراضي القابلة للبناء في الولاية و بذلك تعتبر بلدية لولحاف الدير منطقة توسع لولاية تبسة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر باللغة الفرنسية :

- ArchiGuelma. (2022, 06 05). بحث حول مشكل السكن بالجزائر. الجرائر, ب. ح .
| ArchiGuelma. (2022, 06 05). Retrieved from
Bemetot, A. e. (2000). Acheter et financier son logement; dans Acheter et financier
son logement p36 P37 P38. PARIS: France: Edition de veneuil.
Cnep, B. d. (janvier 2003). Flache info.
Hamidou, R. (1999). Le logement un defi Dans Hamidou, R. Alger: OPU.
http://forums.dz-modern.com, S. :. (2022, 03 15). Récupéré sur Source :
http://forums.dz-modern.com.
Moulin, A. A. (1985). Pour une politique de logeme P85. France: edition le seuil.
Qasmi, L. (1987). Cise de habitat et perspective de co-developpement avec les pays
de. paris: France edition punblised.

قائمة المصادر باللغة العربية :

- ابتسام, ب &, سهيلة, ج (2016) .. (2017) اشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة برمجة حي مستدام - .
جامعة العربي بن مهدي , أم البواقي .
أسماء ,م (2021) .. (2020) السياسة السكنية في الجزائر ودورها في القضاء على أزمة السكن حالة مدينة تبسة.
الزهراء فاطمة ,ب (2013) .. (2014) المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات ,مذكرة لنيل شهادة
ماستر .
الطالب & ,مدير الأشغال للمشاريع الكبرى بوكالة عدل . (2022, 04 17) . صيرورة انجاز مشروع 3000 مسكن
- عدل - ببولحاف الدير .
الطوبوغرافية , ا . (2012) . المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .تبسة.

- الكريم , ع. ا. (2015). برامج السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن أستاذ مساعد بكلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية. جامعة زيان عاشور بالجلفة.
- المغربية , و. ا. (1986). حول تمويل السكنات. المغرب.
- بالجزائر , ب. ح. (2022, 06 05). Récupéré sur | ArchiGuelma. بحث حول مشكل السكن في الجزائر.
- بثينة , ر. س. (2019). الاستخدامات السياحية في مدينة تبسة وفاق مذكرة ماستر. تبسة: قسم علوم الأرض والكون , جامعة العربي التبسي بتبسة.
- بهلوم , م. (1999). سياسة تخطيط التنمية واعادة مسارها في الجزائر Dans م. ب. تأليف بهلوم , سياسة تخطيط التنمية واعادة مسارها في الجزائر (p. 60). ديوان المطبوعات الجامعية.
- حجلة , ع. (2016). التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة , كلية علوم الأرض . الجغرافيا والتهيئة العمرانية . جامعة منتوري - قسنطينة.
- خوجة , أ. (25 .. 04). (2020) اصلاح السياسة العامة السكنية كالية لادارة أزمة السكن بالجزائر للفترة 2005-2014. مجلة الناقد للدراسات السياسية . 170 ,
- دبابش , ر. (2019) .. (2020) دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم اقتصادية .
- درة , ا. ا. (1974). اقتصاديات الاسكان. الكويت: الكويت : مطبعة الرسالة.
- رغليغ , ك. (1988). نهج تمويل جديد في استراتيجية الدين . مجلة التمويل والتنمية . 08 ,
- زرقة (2016) ... (2015)
- زرقة , د. (2016) .. (2015) سياسات السكن والاسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران - رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علم الاجتماع . قسم علوم الاجتماع جامعة وهران.
- زرقين , ص. (2017). واقع النقل الحضري في مدينة تبسة . معهد تسيير النفايات جامعة أم البواقي .

زهرة ب. ج. (2013) .. (2014) المشاريع السكنية الجديدة بعد الاصلاحات الجديدة في الجزائر Dans . جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم .

زهرة ب. ج. (2013) .. (2014) المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات Dans . جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم . .p. صفحة. (4

سوليم ب. م. (1987). ادارة المصارف التقليدية والمصارف الاسلامية . القاهرة :مصر : دار الطباعة الحديثة .

عبد الله خ. (1998). العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة Dans . خ. أ. تأليف عبد الله ,العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة .(p. 137)الأردن :الأردن : دار وائل للنشر .

عيساوي ب. م. (1997). تبسة عبر العصور .مجلة التراث . 32 , (9)

فاطمة الزهراء ب. (2013) .. (2014) المشاريع السكنية في الجزائر بعد الاصلاحات مذكرة لنيل شهادة ماستر , قسم علم الاجتماع . جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم ..

فاطمة د. (2011). النمو الحضري وأزمة السكن .جامعة أم البواقي :صفحة.

فاطمة د. (2011). النمو الحضري وأزمة السكن بالجزائر Dans . ج. أ. البواقي.

مخطط شغل الأرض رقم 03بلدية بولحاف الدير .

مخطط شغل الأرض لبلدية بولحاف الدير .

مديرية البناء والتعمير لولاية تبسة .

مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية تبسة .

مريم ز. (2014) .. (2015)النمطية ومورفولوجية السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة وعلاقته مع ثقافة

وسلوكيات المجتمع مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر .قسم تسيير التقنيات الحضرية جاعة مسيلة .

موسى م. (20) .تشرين الثاني .(2008)مجلس النواب لجنة حقوق الانسان النيابية .اللجنة الوطنية لحقوق الانسان

بيروت .

هيشور ب. (1993). أعراش منطقة تبسة .جريدة النصر عدد . 6082

والاجتماعي, ا. ا. (دورة اكتوبر .(1995تقرير حول السكن الاجتماعي بالجزائر .الجزائر :لجنة السكنات
والحاجات الاجتماعية .

وليد م, (2009) .. (2010بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية تحولات الحضرية في منطقة
جبليّة جامعة قسنطينة .

الملاحق

الجدول رقم (77) توزيع برامج سكنات عدل على ولايات الجزائر

الولاية	عدد السكنات
أدرار	800
الشلف	6000
الأغواط	2000
أم البواقي	2500
باتنة	4000
بجاية	5000
بسكرة	1500
بشار	1500
البلدية	10000
البويرة	3500
تمنراست	500
تبسة	3000
تلمسان	6000
تيارت	3500
تيزي وزو	6000
الجزائر	60000
الجلفة	2000
جيجل	3000
سطيف	10000
سعيدة	2500
سكيكدة	5000
سيدي بلعباس	5000

10000	عنابة
3000	قائمة
10000	قسنطينة
2500	المدية
3000	مستغانم
2500	المسيلة
2000	معسكر
3000	ورقلة
10000	وهران
800	البيض
300	اليزي
3500	برج بوعرييج
8000	بومرداس
1500	الطارف
300	تندوف
1200	تيسمسيلت
1500	الوادي
2000	خنشلة
2500	سوق أهراس
6000	تيزابزة
3500	ميلة
3000	عين الدفلى
600	النعامة
1000	عين تموشنت
1000	غرداية
4000	غليزان

Source : <http://forums.dz-modern.com> اعداد الطلبة بالاعتماد على

الجدول رقم (78) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 01

التعيين	سكن جماعي مقترح (م ²)	تجهيزات في طور الانجاز (م ²)	تجهيزات مقترحة (م ²)	مساحات خضراء (م ²)	مساحات لعب (م ²)	أرضية ومساحات حرة (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	المجموع المساحي (م ²)
منطقة متجانسة (01)	11405.5	39055.1	30288.5	11376.4	1457.9	43748.8	35802.7	173135.1
(1	1	3	6	3	3	9	6
النسبة	6.59	22.56	17.49	6.57	0.84	25.27	20.86	100

المصدر: POS 03 بولحاف الدير

الجدول رقم (79)

تجهيزات المنطقة المتجانسة رقم 01 ووضعيتها

الوضعية	المساحة (م ²)	التجهيزات
مقترح	2592.00	مسجد
مقترح	2580.52	ساحة عمومية
مقترح	3367.13	تجهيز رياضي
مقترح	7902.50	متوسطة
في طور الانجاز	18630.38	ثانوية
في طور الانجاز	20424.73	المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني
مقترح	13846.38	الدرك الوطني

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (80) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 02

التعيين	سكن فردي موجود (م ²)	سكن فردي مبرمج (م ²)	سكن فردي مقترح (م ²)	مساحات خضراء (م ²)	مساحات لعب (م ²)	أرصفت ومساحات حرة (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	المجموع المساحي (م ²)
منطقة متجانسة رقم (02)	35573.8	34781.8	218896.1	17062.6	4549.5	108182.7	158542.2	578129.0
النسبة	22.44	6.02	37.86	3.04	0.79	18.71	27.42	88

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (81) مساحات التجهيزات للمنطقة رقم 02 ووضعيتهنا

الوضعية	المساحة (م ²)	التجهيزات
مقترح	2339.23	مسجد
مقترحة	3435.42	مرفق عمومي
مقترح	3435.40	مرفق عمومي
مقترحة	20915.56	مرفق عمومي
مقترحة	4078.20	سوق مغطى
مقترحة	3085.66	مساحة خضراء
مقترحة	1853.66	مدرسة ابتدائية
مقترحة	2322.57	مدرسة ابتدائية
مقترحة	564.52	روضة
مقترحة	6455.67	ساحة عمومية

المصدر: (pos N03 بولحاف الدير)

الجدول (82) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 03

المجموع المساحي (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	أرصفة ومساحات حرة (م ²)	مساحات لعب (م ²)	مساحات خضراء (م ²)	تجهيزات مقترحة (م ²)	سكن جماعي مقترح (م ²)	التعيين
250229.07	84279.54	70818.36	15453.04	31435.52	8973.36	39269.25	منطقة متجانسة رقم (3)
100	33.68	28.30	6.18	12.56	3.59	15.69	النسبة

المصدر: (pos N03 بولحاف الدير)

الجدول (83) مساحات التجهيزات للمنطقة رقم 03 ووضعيتهنا

الوضعية	المساحة (م ²)	التجهيزات
مقترحة	2150.01	مدرسة ابتدائية
مقترح	860	روضة
مقترح	2591.68	مرفق ثقافي
مقترح	3371.68	عبادة متعددة الخدمات

المصدر: (pos N03 بولحاف الدير)

الجدول (84) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 04

التعيين	سكن فردي موجود (م ²)	سكن فردي مقترح (م ²)	تجهيزات مقترحة (م ²)	أرصفة (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	المجموع المساحي (م ²)
منطقة متجانسة رقم 04	346.16	4163.17	4316.26	1575.01	3687.16	14087.76
النسبة	2.46	29.55	30.64	11.18	26.17	100

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (85) مساحة التجهيزات للمنطقة رقم 04 ووضعيتها

التجهيزات	المساحة (م ²)	الوضعية
مركز التكوين المهني	15012.83	مقترح
عيادة متعددة الخدمات	6748.75	مقترحة
ثانوية	10547.92	مقترحة
مساحة خضراء 2	14066.70	مقترحة
إكمالية 1	7427.5618	مقترحة
إبتدائية 1	2689.4340	مقترحة
إبتدائية 2	2046.1925	مقترحة

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (86) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 05

التعيين	سكن جماعي مقترح (م ²)	مساحات خضراء (م ²)	مساحات لعب (م ²)	ارصفة ومساحات حرة (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	المجموع المساحي (م ²)
منطقة متجانسة رقم 05	1261.93	10195.83	3612.24	23364.97	26675.88	7680.85
النسبة	16.88	13.27	4.70	30.42	34.73	100

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (87) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 06

التعيين	سكن فردي موجود (م ²)	سكن فردي مقترح (م ²)	تجهيزات مقترحة (م ²)	مساحات حرة وخضراء (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	المجموع المساحي (م ²)
منطقة متجانسة رقم 06	174.04	4811.23	9354.36	3140.79	5271.68	22752.10
النسبة	0.76	21.15	41.11	13.80	23.17	100

المصدر: (POS N03 بولحاف الدير)

الجدول (88) مساحة التجهيزات للمنطقة 06 ووضعيتها

الوضعية	المساحة (م ²)	التجهيزات
مبرمجة	3627.79	مدرسة ابتدائية
مبرمجة	5726.57	متوسطة

المصدر: (POS N03) بولحاف الدير

الجدول (89) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 07

المجموع المساحي (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	مساحات خضراء وحره (م ²)	الواد وارتفاقاته (م ²)	توسع القطب الجامعي (م ²)	القطب الجامعي (م ²)	التعيين
716655.51	83007.86	132056.82	48648.29	283004.17	169938.37	منطقة متجانسة رقم 07
100	11.58	18.43	6.79	39.49	23.71	النسبة

المصدر: (POS N03) بولحاف الدير

الجدول (90) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 08

المجموع المساحي (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	الواد و ارتفاقاته (م ²)	توسيع الاقامة الجامعية (م ²)	الاقامة الجامعية (م ²)	التعيين
450651.25	7800.86	67458.76	163190.73	212200.9	منطقة متجانسة رقم 08
100	1.73	14.97	36.21	47.09	النسبة

المصدر: (POS N03) بولحاف الدير

الجدول (91) مساحة استخدامات الارض للمنطقة المتجانسة رقم 10

المجموع المساحي (م ²)	شبكة الطرق (م ²)	مساحات خضراء وحره (م ²)	منطقة استثمار (م ²)	التعيين
136405.77	20306.11	14761.8	101337.86	منطقة متجانسة رقم 10
100	14.89	10.82	74.29	النسبة

المصدر: (POS N03) بولحاف الدير

الجدول رقم (92) تاريخ تسليم المفاتيح

النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
7,8	7,8	7,8	9	من 2021/01/01 الى 2021/06/30	معطيات سليمة
96,5	88,7	88,7	102	من 2021/07/01 الى 2021/12/31	
100,0	3,5	3,5	4	من 2022/01/01 الى 2022/06/30	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر : استمارة بحث، مارس 2022.

الجدول رقم (93) تاريخ الانتقال الى الحي

النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
1,7	1,7	1,7	2	من 2021/01/01 الى 2021/06/30	معطيات سليمة
83,5	81,7	81,7	94	من 2021/07/01 الى 2021/12/31	
100,0	16,5	16,5	19	من 2022/01/01 الى 2022/06/30	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر : استمارة بحث، مارس 2022.

الجدول رقم (94) تاريخ الانتقال الى هذا المسكن

النسبة المئوية للمجموعة	النسبة المئوية للسليمة	النسبة المئوية	تكرار		
5,2	5,2	5,2	6	من 2021/01/01 الى 2021/06/30	معطيات سليمة
77,4	72,2	72,2	83	من 2021/07/01 الى 2021/12/31	
100,0	22,6	22,6	26	من 2022/01/01 الى 2022/06/30	
	100,0	100,0	115	الاجمالي	

المصدر : استمارة بحث، مارس 2022.

الجدول رقم (95) عدد مرات التنقل في اليوم في مركز المدينة					
النسبة المئوية المجمعة	النسبة المئوية السليمة	النسبة المئوية	تكرار		
20,0	20,0	11,3	13	دائما	معطيات سليمة
95,4	75,4	42,6	49	أحيانا	
100,0	4,6	2,6	3	نادرا	
	100,0	56,5	65	الاجمالي	
		43,5	50	معطيات ناقصة	
		100,0	115	الاجمالي	
المصدر: استمارة بحث، مارس 2022.					

الاستمارة الموزعة في منطقة الدراسة :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي تبسة

قسم علوم الارض و الكون

كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة

تخصص تهيئة حضرية

* استمارة بحث *

ملاحظة : ضع علامة X في الإطار المناسب

اسم الحي:

مهنة الأب:

مكان عمل الأب: داخل الوطن (اسم المدينة): خارج الوطن (اسم الدولة):

عدد أفراد الأسرة:

عدد الأولاد الذين تفوق أعمارهم 20 سنة:

عدد العاملين منهم:

عدد المتدربين:

في طور الابتدائي: المتوسط: الثانوي: الجامعي:

تواريخ الاسكان

تاريخ التسجيل في برنامج عدل تاريخ تسليم المفاتيح تاريخ الانتقال الى الحي

عدد الغرف:تاريخ الانتقال الى هذا المسكن:سبب الانتقال الى الحي؟

البحث عن العمل: الاقتراب من مكان العمل: مشكل السكن: تدريس الأولاد:

عزلة مكان الإقامة السابق: مكان الإقامة السابق؟وضعية المسكن؟

ملك: مزجر: مشترك: سكن وظيفي: حالات أخرى أذكرها:

من يقاسمكم المسكن؟

بين متزوج: أسرة أجنبية: أسرة ذات قرابة:

سبب اختياركم برنامج عدلاخترته عن قناعة لم يكن لي خيار افضل من غيره هل يحتوي المنزل على:

دورة مياه (WC): نعم لا حمام: نعم لا مطبخ: نعم لا

هل يتم تزويدكم بانتظام بـ:

ماء الشرب: نعم لا الغاز: نعم لا الكهرباء: نعم لا الهاتف: نعم لا

هل يتوفر حيككم على خدمة معالجة و صيانة

رفع القمامة لا صيانة نعم لا المساحات الخضراء نعم لا مساحات اللعب نعم لا

يتبعه (2/1)

أين يتمدرس الأولاد (اذكر أسماء المؤسسات التربوية)؟

الطور الابتدائي:.....
الطور المتوسط:.....
الطور الثانوي:.....

مكان الحصول على الخدمات الصحية غالبا؟

البيان	صيدلية	خدمات أولية (حقن، جروح...)	طبيب عام	طبيب مختص
داخل الحي				
في المدينة				
مكان آخر أذكره				

مكان اقتناء الحاجيات غالبا؟

البيان	مواد غذائية	خضر و فواكه	البسة و أحذية	أعراض و أثاث	حاجيات أخرى
داخل الحي					
في المدينة					
مكان آخر أذكره					

أين يقضي الراشدون في العائلة أوقات الفراغ (رتب من 1 إلى 4) ؟

- في الثمار: 1- بالمنزل: 2- بالحي: 3- بالمدينة: 4- خارج المدينة:
في السهرة: 1- بالمنزل: 2- بالحي: 3- بالمدينة: 4- خارج المدينة:

وسيلة النقل المعتمدة ؟

البيان	وسيلة النقل				عدد المرات
	على الأقدام	سيارة شخصية	سيارة أخرى	تاكسي جماعي (G9)	
داخل الحي					في اليوم
مركز المدينة					في الأسبوع
باقي أنحاء المدينة					

هل لديكم مطالب أخرى حول تنظيم حكم؟

- هل أقيم راضون عن السكن في هذا الحي؟ نعم نسيباً لا

أين تتمنون الانتقال إن سمحت الظروف؟

داخل المدينة (اسم الحي):.....
خارج المدينة (اسم المكان بدقة):.....

ما هو السبب الأكبر في هذا الحكم؟

ملاحظة: هذه الاستمارة يقصد منها البحث العلمي فقط لذا نرجوا منكم التحلي بروح الصراحة و التعاون.

الملخص:

السكن ضرورة أساسية لا بد منها في حياة الفرد لما يقدمه من أمان واستقرار وكذلك بالنسبة للبلاد لما يحتله من أهمية اجتماعية اقتصادية..... الخ. نجد أن الدولة الجزائرية سعت للتطوير ومواكبة التطور العالمي وفق عديد المراحل والسياسات التي تواكبت على البلاد في هذا القطاع الا ان مجموعة كبيرة من الصعوبات تحد وتعرقل من انتاج السكن في الجزائر التي أدت الى أزمات سكن عبر كل هذه المراحل وعدم الوصول الى المستوى المطلوب من ناحيتي التسيير وجودة المنشأة وطبيعة تسييرها فبضعف هذا القطاع بالجزائر عامتا ومختلف ولاياتها وكذلك تبسة خاصة كاحدى ولايتها بالرغم من مختلف السياسات المتواكبة وتدخّل القطاع الخاص وظهور عديد الوكالات التي من أبرزها وكالة عدل (البيع بالايجار) فنجد أن الولاية غير قادرة على تحمل انجاز مشروع عدل 3000 مسكن لعدد الأسباب تم برمجته وانشائه على مستوى أقرب البلديات المجاورة لها (بلدية بلحاف الدير) (فبعد كل ماواجه وكالة عدل من صعوبات أولية لانجاز هذا المشروع تم انجازه وتسليمه في الوقت المحدد غير أنه لم يوفر الجودة المطلوبة للحياة الرفاهية للفرد والساكين في هذا الحي

.الكلمات المفتاحية : عوائق وصعوبات انتاج السكن , الجزائر , تبسة , وكالة عدل (البيع بالايجار) , بولحاف

الدير

Summary :

Housing is a basic necessity in the life of an individual because of the security and stability it provides, as well as for the country because of the socio-economic importance it holds.... etc We find that the Algerian state has sought to develop and keep pace with global development according to many stages and policies that have accompanied the country in this sector, but a large number of difficulties limit and hinder the production of housing in Algeria , which led to crises through all these stages and the inability to reach the required level in terms of management The quality of the work and the nature of its management, due to the weakness of this sector in Algeria in general and its various provinces, as well as in Tébessa in particular as one of its provinces, despite the various accompanying policies and the intervention of the private sector and the emergence of numerous agencies, the most important of which is the Justice Agency (rental sales). Planned and implemented at the level of the closest neighboring municipalities (municipality of Balhaf Al-Deer) After all the initial difficulties the Justice Agency had to face in bringing this project to fruition, it was completed and delivered on time, but it did not provide the quality of life required for well-being of the individual and the residents of that neighborhood.

Keywords: Obstacles and difficulties in the production of housing, Algeria, Tébessa, a justice agency (sale for rent), Boulhaf El-Deir.