

## مقدمة عامة:

لقد عرفت الجزائر عدة سياسات في التسيير والتنظيم العمراني منذ الاستقلال الى يومنا هذا، فاهتمت وبالخصوص بكيفية الحد من ازمة السكن الخائفة والتي كانت بتزايد عدد السكان دون الاخذ بعين الاعتبار في الكثير من الأحيان بأهم المعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والعمران .

ان تفاقم الطلب واحتياجات السكان للسكن وكذا ظهور مختلف البناءات الفوضوية بمختلف انماطها على أطراف المدن، دفع بالسياسة العمرانية الجزائرية الى اتخاذ إجراءات من اجل التخفيف من حدة هذه الازمة حيث تم فتح المجال لمختلف المؤسسات للمشاركة في تطوير الحظيرة السكنية شكلا ومضمونا.

وتعتبر التخصيصات من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن، وفي تشكيل مفردات بنيتها الحضرية. وقد بدأت تترك بصمات واضحة وممتدة على مشهدها العمراني خاصة بعد فترة الثمانينات. وبعد تحرير السوق العقاري ودخول فاعلين جدد خواص وعموميين تعددت أشكال و أنماط التخصيصات السكنية في جو من التنافس بين القطاع العام والخاص الرسمي والمخالف. لتطغى التخصيصات بعد ذلك على معظم التوسعات الحديثة للمدن الجزائرية.

وقد وقع اهتمامنا على تشخيص وتقييم واقع برمجة وإنجاز هذه التخصيصات والاشكالات المطروحة في اكمال انجازها في دراسة لمدينة الوادي وأخذ عينة من التخصيصات السكنية الموجودة بها (حي تكسبت) محاولة منا لمعرفة أسباب عدم اكمال انجاز التخصيصات السكنية المبرمجة سواء كان ذلك كلياً او جزئياً او عدم المباشرة في بداية اشغالها.

## الإشكالية:

عرفت الجزائر انفجارا ديمغرافيا كبيرا منذ الاستقلال الى يومنا هذا جراء تحسن المستوى المعيشي وارتفاع في معدل النمو السكاني وكذا النزوح الريفي الذي أدى الى انتشار البناء الفوضوي واستيلاء المواطن على أراضي الدولة والأراضي الفلاحية مما أنتج لنا نسيج عمراني مشوه واحياء سكنية فوضوية وذلك لعدم مراعاة معايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة العمران. وهذا ما دفع بالسياسة العمرانية الجزائرية الى اتخاذ إجراءات من اجل التخفيف من حدة الازمة السكنية وانتشار البناء العشوائي فلجات للتخصيصات السكنية كوسيلة من الوسائل للحد من الازمة السكنية اذ تمثل التخصيصات السكنية وسيلة قانونية تساهم في الحد من انتشار ظاهرة البناء العشوائي وتنظيم المجال العمراني. لكن هذه الأخير زادت من حدة المشكل فقد انشأت الالاف من السكنات بهندسة مشوهة سواء من ناحية الواجهات الحضرية او العمرانية او عدم اكتمال البناءات كليا او عدم المباشرة أصلا في البناء.

ظهرت مجموعة من القوانين وعقود التعمير التي تعطي التخصيصات السكنية أهمية كبيرة، وقد جاءت بقوانين صارمة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي. وضمان فعالية هذه القوانين لإنتاج سكن منظم وذو نوعية جيدة لكن رغم الأهمية القانونية التي اعطيت للتخصيصات السكنية والقوانين التي تمنح فعالية التخصيصات السكنية في انتاج حظيرة سكنية منسجمة وذو منظر حضاري الا ان الواقع يشهد عكس ذلك تماما وذلك قد يكون من فعل الأطراف المتدخلة فيها سواء المبرمجين او المستفيدين فهناك تباين بين التخطيط والبرمجة وواقع الإنجاز ومن هنا نتطرق لسؤال بحثنا الذي هو كالتالي:

ماهي الأسباب الفعلية التي تعرقل اكمال انجاز التخصيصات السكنية المبرمجة؟

**الفرضيات:**

بغية توجيه العمل على المسار الصحيح للوصول إلى أهداف المنشودة قمنا بصياغة الفرضيات التالية:

- 1-يعود تأخير انجاز وانتهاء التحصيلات السكنية الى غياب القوانين التي تمنع المضاربة العقارية.
- 2-اخلال المرقى العقاري والمستفيدين من التحصيلات السكنية من الالتزامات المفروضة عليهم عرقل انجاز التحصيلات السكنية المبرمجة.

**الأهداف:**

بالإضافة الى ما تم ذكره، تروم هذه الدراسة الى الوصول لمجموعة من الأهداف نذكر من بينها:

- 1-معرفة المراحل القانونية التي تمر بها التحصيلات السكنية والأطراف المتدخلة في انتاجها .
- 2-تشخيص مدى تطابق التحصيلات السكنية المبرمجة مع إنجازها في الواقع.
- 3-معرفة مدى الاسهام الكمي والنوعي للتحصيلات السكنية في تنظيم المجال الحضري.

**المنهجية المتبعة في البحث:**

بما اننا نسعى لفهم موضوع البحث والمرتبب بواقع التحصيلات السكنية وبرمجتها وانجازها فان المنهج الذي اخترناه المنهج الوصفي التحليلي وهو شكل من اشكال الوصف والتحليل والتفسير العلمي لوصف الظاهرة بجمع معلومات نظرية وميدانية وتصنيفها وتحليلها ودراستها لذلك فهو المنهج الذي يبدو مناسب لطبيعة بحثنا لأنه يهدف لفهم الظواهر المدروسة اعتمادا على ثلاث عمليات متواصلة وهي وصف الجوانب المرتبطة بالظاهرة ثم التحليل وأخيرا استخلاص وتثبيت النتائج.