



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
علوم الأرض والكون

مذكرة ماستر

هندسة معمارية ومهن المدينة
تسير التقنيات الحضرية
عمران وتسير المدن

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

السياسة السكنية في
الجزائر بين الاختلالات والتطلعات
دراسة حالة بلدية بسكرة

إعداد الطالبة:
بوعلاق أمينة هيفاء

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أ.م.أ	أ. هبهبوب نوال
مشرفا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أ.م.ب	أ. لعموري بشير
ممتحنا	جامعة محمد خيضر - بسكرة	أ.م.أ	أ. عرامي سميرة

الاهداء :

أهدي هذا البحث المتواضع ل :

مصدر قوتي و عزتي وشجاعتي ..الهامي وسعادتي وقدوة مسيرتي

يقال : ثقة الوالدين بابنتهما هي أول خطوات نجاحها فشكراً أبي , شكراً أمي

شكراً لوجودكما .. شكراً لأنكم أنتم .. شكراً لصبركم وحبكم وعطائكم وتضحيتكم ..

شفاك الله يا أبي

أدامك الله يا أمي

أحبكم 

أهدي عملي لمن تحملوني وتحملوا مزاجيتي سندي وفخري إخوتي

أمين , دعاء , ألياس ..

أهدي عملي لكافة أفراد عائلتي ممن أحب لفقيدتنا خالتي شوكال نزيهة رحمها الله .

أهدي هذا العمل لكل من ساهم ولو بكلمة شكراً ..

لرفيقة دربي بيه ..

لصديقاتي ندى , أسماء , سارة ..

لكل زملائي في الدراسة .

كلمة شكر وعرافان :

الحمد لله الذي أطعمني الصبر لإتمام العمل

لا يفوتني شكر أبي وأمي مرة ثانية وثالثة ولا يسعني صفحات المذكرة لإلمام حقهم .. أحبكم

شكري متواصل للأستاذ الفخر **لعموري بشير** الذي ساعدني ولم يبخل بتوجيهات ونصائح

ودعمه النفسي لنا .. أعتبر نفسي محظوظة به لإشرافه على عملي ..

الشكر للأستاذ **الصيد صالح** لمجهوداته طيلة مشوارنا الدراسي .

نتوجه بالشكر لجميع الأفراد العاملين سواء في كلية الجامعة من أساتذة او على مختلف

المصالح ... الشكر موصول ل الأستاذ جابر صديق والدي ..

شكرا لكل من ساعدني من قريب أو من بعيد في انجاز المذكرة

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 والدعامة 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 ,

والملاحظ تقادم الأزمة في الآونة الأخيرة حيث اتخذت السياسة السكنية الجزائرية بعد آخر حيث عرفت إصلاحات مست معظم القطاعات أهمها قطاع السكن وعلى هذا حاولت السلطات جاهدة لحل هذا المشكل وذلك بوضع مبادئ لسياستها السكنية .

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 وإخضاعه للشروط العلمية وهذه الأخيرة تتطلب تضامنا جهود كل من الدولة والقطاع الخاص .

الإشكالية :

تعيش بلدان العالم الثالث أزمة السكن بتعقيداتها كمعضلة بوجهين مختلفين مقارنة بالبلدان الصناعية، فإن استطاعت البلدان الصناعية تخطي هاجس العجز الكمي في عدد المساكن ببلوغ التوازن بين العرض والطلب فانحصرت أزمة السكن في الجانب النوعي، فبلدان العالم الثالث تتخبط في العجز الكمي الذي هيمن عن الجانب النوعي للسكن نتيجة النمو الديموغرافي السريع من جهة والوضع الذي ورثته من الحقبة الاستعمارية من جهة أخرى خاصة ما تعلق بالعجز الكبير في عدد السكنات.

فجاءت نماذج سكنية موحدة تستجيب فقط للحاجات البيولوجية الإنسانية متجاهلة الفوارق الناتجة عن اختلاف وتنوع الحاجات الإنسانية الأخرى أو البيئات السابقة للأفراد , فإسكان أكبر عدد ممكن بأقل التكاليف القاعدة السائدة المعتمدة من طرف سلطات هذه البلدان فأصبحت نماذج السكنات لا ترتقي إلا أن تكون أكثر من ملجأ .

لقد أعطت الجزائر الأولوية لقطاع السكن عن باقي القطاعات لما له من أهمية حيث أنه يعتبر من القطاعات الرئيسية التي تركز عليها السيادة الوطنية , نظرا لما له من أهمية اجتماعية و اقتصادية وحتى سياسية لذا تسعى الدولة جاهدة لتوفير المسكن لأفراد المجتمع , خاصة في ظل تزايد الطلب على السكن الناتج عن النمو الديمغرافي المتزايد الذي أدى لظهور أزمة سكنية ,وهذا ما جعل الدولة تبحث عن حل لهذا المشكل فتبنت مجموعة من البرامج و المخططات الخاصة بها و قد نصت في طياتها على مجموعة مبادئ تهدف من خلالها الى ضمان السير الجيد لسياستها السكنية .

من هذا المنطلق تم تحديد التساؤل الرئيسي المتمثل في :

ما مدى نجاعة السياسة السكنية في الجزائر لحل مشكلة السكن ؟

بعض التساؤلات الفرعية :

- ما هي أسباب تعاقب الصيغ المختلفة للسكن هل لأجل التنوع أو فشل سابقتها ؟
- ما هي اختلالات وتطلعات السياسة السكنية ؟

- ما هي السياسة المتبعة في السكن في بلدية بسكرة والمشاكل المتعلقة بها والحلول لتخفيف الأزمة ؟

الفرضيات :

- للبرامج والمخططات المدرجة ضمن السياسة السكنية أثر كبير للحد من أزمة السكن
- قد يكون تعاقب الصيغ المختلفة للسكن دليل على النية الصريحة للسلطات العمومية في القضاء على الأزمة من خلال التنويع لتمكين مختلف شرائح المجتمع من الحصول على سكن لائق .
- كثرة الصيغ السكنية ساهمة في انتاج مضاعف لكمية الوحدات السكنية.
- غياب الدراسات حول السكن من الناحية الكيفية والنوعية بخصوص الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية وحتى السياسية لبلدية بسكرة.

أهمية موضوع الدراسة :

- يرتبط الموضوع بالعديد من المجالات ليصبح الموضوع ليس فقط توفير وحدات سكنية بل تعدى لأبعاد أخرى منها :
 - الأهمية الاجتماعية للمسكن في توفير مسكن صحي وآمن .
 - الأهمية الاقتصادية في توفير مسكن يتناسب ودخل المواطن .
 - الأهمية السياسية في غياب المسكن يهدد الاستقرار السياسي للدولة وينعكس سلبا على المجتمع .

أسباب اختيار الموضوع :

تم الاختيار نتيجة الاعتبارات التالية :

- يعتبر السكن قطاع محوري يرتبط به نجاح القطاعات الأخرى .
- الاهتمام الزائد بهذا الموضوع باعتباره موضوع رئيسي
- يمس قطاع السكن جوانب استراتيجية وحساسة .
- التعرف على مسار السياسة السكنية في الجزائر خاصة برامج التمويل ومحاولة تقييمه.
- التعرف على مدى فاعلية هذه السياسة في حل أزمة السكن .
- أزمة السكن موضوع يمس الفرد والمجتمع والدولة .
- الرغبة في إبراز خبايا الموضوع .

أهداف الدراسة :

- معرفة الجوانب التفصيلية المحددة للسكن
- إلقاء الضوء على أهم نظم تمويل السكن.
- معرفة أهم السياسات السكنية المتبعة في الجزائر.

تشخيص الواقع المعاش ضمن مختلف الصيغ السكنية في بلدية بسكرة

منهجية البحث :

تم وضع منهجية قصد الوصول لتحليل شامل للسياسة السكنية بين الاختلالات والتطلعات حالة بلدية بسكرة عن طريق الالمام بجميع العوامل المتعلقة بها ومختلف الأسباب وفي الأخير إيجاد حل او محاولة تخفيف الأزمة عن طريق اقتراح مشروع يضم مجموعة توصيات وارشادات ,انقسم العمل لثلاث مراحل :

• المرحلة الأولى (البحث النظري) :

يضم 03 فصول :

الفصل الأول: مفاهيم وأطر نظرية.

الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر وطرق تمويلها والهيئات المتدخلة فيها

الفصل الثالث : أزمة السكن والمشاكل المتعلقة بها في الجزائر

تم الاطلاع على مختلف المراجع التي تخدم الموضوع من قريب أو من بعيد من خلال دراسات سابقة مقالات ومجلات أو كتب وتم استعمال شبكة الأنترنت كوسيلة سريعة لجمع المعلومات المرحلة الثانية (البحث التطبيقي) :

يضم 02 فصول :

الفصل الرابع : الدراسة الطبيعية والعمرانية لبلدية بسكرة .

الفصل الخامس: واقع وتحديات أزمة السكن في بلدية بسكرة

فصلا ن غنيان بالمعلومات الخاصة ببلدية بسكرة نسبة لموضوع الدراسة , وللتطرق لبعض المشاكل وصعوبة الوصول للمعلومات نظرا للجائحة المرضية التي تمر بها الجزائر ومنع التبرص او حتى الانتقال للمصالح المعنية لكننا حاولنا الوصول لكمية معتبرة من المعطيات التي سنبنى عليها الدراسة .

• المرحلة الثالثة (المشروع المقترح)

بعد ما تم تشخيص وتحليل الظاهرة المراد دراستها وبالاعتماد على المشاكل التي تم استخلاصها حاولنا اقتراح فكرة لمشروع قابلة للتطوير لمحاولة النهوض بقطاع السكن و إيجاد حلول قابلة للتجسيد سواء حلول للمشكل الجيوب العقارية / مشكل التمويل / مشكل كثرة الصيغ السكنية / مشكلة الثغرات القانونية والتشريعات



المرحلة الأولى :
الجانب النظري



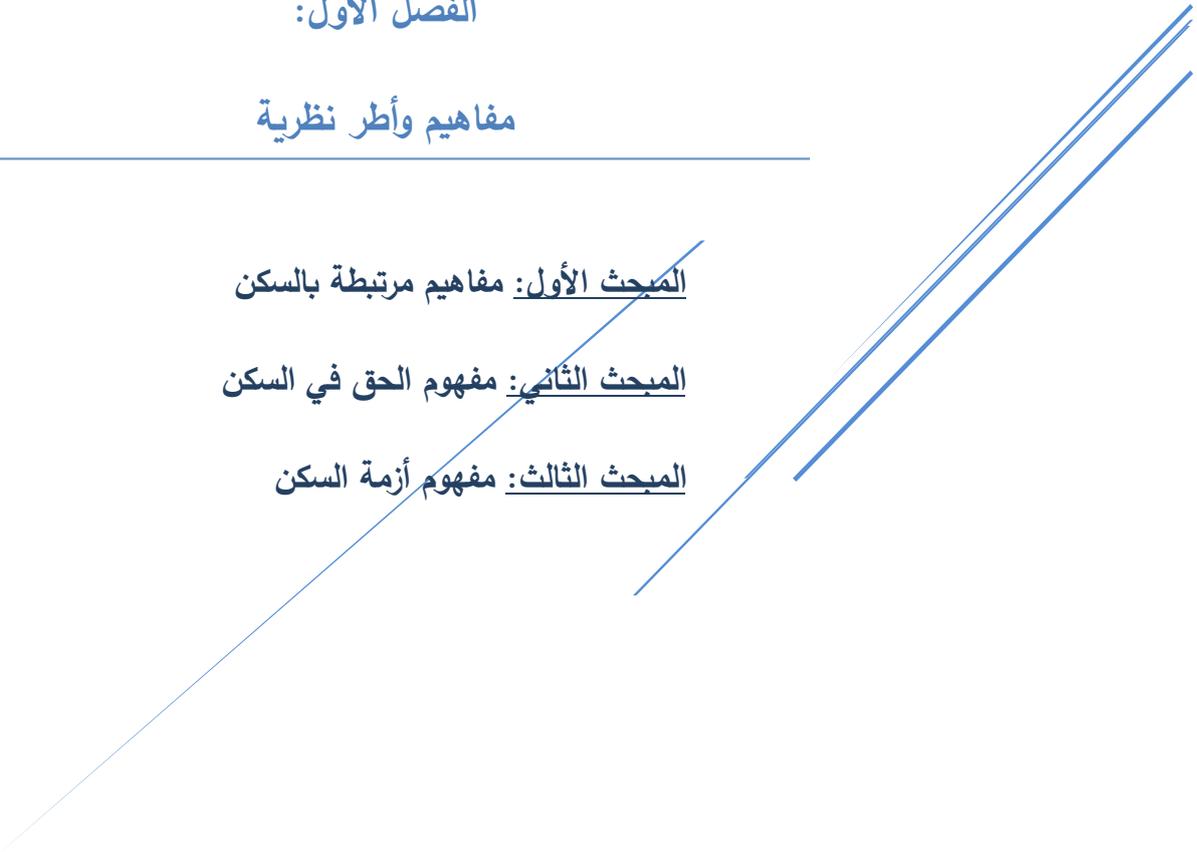
الفصل الأول:

مفاهيم وأطر نظرية

المبحث الأول: مفاهيم مرتبطة بالسكن

المبحث الثاني: مفهوم الحق في السكن

المبحث الثالث: مفهوم أزمة السكن



مقدمة الفصل :

يعتبر توفير السكن من الانشغالات التي تشغل بال الأفراد والدول سواء كانت متقدمة او نامية , هذا ما جعلها تعتبر معيار تقاس به الأمم حيث كل دولة تسعى جاهدة لتوفير السكن لمجتمعها نظرا لأهميته البالغة في تحقيق الاستقرار وتوفير الأمن والسلام وبناء جيل سوي..

يعد مجال السكن قاطرة من قاطرات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لذا أقرت الدولة في المراسيم والقوانين وكل إجراءاتها المتعلقة بالسكن على حق الفرد في السكن كونه يعد ضرورة أساسية للاستقرار النفسي والاجتماعي الذي ينعكس بصورة آلية على جميع الميادين والقطاعات .

نظرا لأنه السكن عمود السياسة السكنية تطرقنا خلال هذا الفصل لبعض المفاهيم المرتبطة بالسكن ولأهميته على مختلف الأصعدة والحق فيه ومفهوم أزمة السكن كدلالة على الواقع المعاش .

1. مفاهيم مرتبطة بالسكن

خلال العقدين الأخيرين ظهرت العديد من الدراسات والأبحاث التي تتناول تعريفات السكن من خلال الظروف والتغيرات التي تحدث في العالم حيث أن قطاع السكن له أثر كبير على مختلف النشاطات والقطاعات فهو ذو أهمية بالغة.

1-1- تعريف السكن والمسكن:

1-1-1- من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون حيث أن :

المسكن هو مقر الإقامة (المنزل , الدار أو المأوى) المكان المهيأ للسكن في مجتمع معين لتأمين استقرار الحياة ¹ ...

السكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه يستعمل في الاستيطان , نقول نذهب لسكن فلان أي مكان استوطنه فلان.²

1-2- اصطلاحاً : السكن هو الإيواء والانتفاع قال تعالى " والله جعل من بيوتكم سكناً" ³

للمسكن مرادفات مثل : البيت و الدار والمأوى تعتبر مكان إقامة ومكان استقرار الإنسان فهو مكان النزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه , تختلف المساكن باختلاف ظروف وثقافة كل بلد , فهي من أهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع .⁴

فالمفهوم البسيط للمسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له.

1 - حمد زكي- معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية - مكتب لبنان -1996- ص65

2 - أبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي , مطبعة أبو داود, سنة 1992 ص 4.

3 - سورة النحل : الآية 79 برواية ورش

4 - أحمد زكي- معجم مصطلحات العلوم الإجتماعية - مكتب لبنان -1996- ص65

نتطرق لبعض التعاريف المتعلقة بمصطلحي السكن والمسكن نخص بالذكر ما قاله بعض المختصين في الموضوع :

ويعرف بيار جورج (**Pierre GEORGE**) السكن لا يقدم وظيفة عضوية فقط بل يعتبر عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة والوسط الاجتماعي يعتبر أساس صناعة نموذج الإنسانية .

يقول م.براي (**M.bryee**) أنه المسكن يعتبر المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصية الفرد حيث أنه عامل يؤثر في الصحة النفسية والجسدية والاجتماعية.¹

في رأي نذير عبد الله بن معطي وتعليقه على مفهومي السكن والمسكن فإن : " التعريف الأول يعد المسكن مالا يستجيب لحاجة اجتماعية " أما التعريف الثاني : " يعتبر السكن ,إضافة إلى كونه يؤدي وظيفة اجتماعية إلا أنه يتميز بدور اقتصادي هام " .²

بينما يرى أ. أنيزون (**A.Anison**) " انه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا , حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته "³

بالنظر للعديد من القواميس فهي تفتقر للشرح الدقيق المفصل لهذه الكلمات كالمسكن والمسكن ,المنزل , الدار وغيرها في نفس السياق مكتفية بالمعنى العام للفظ , من بين القواميس مثلا لاروس (**Larousse**) يكتفي بتعريف المسكن بالمكان الذي نسكن فيه ويراد بها بكلمات ك المنزل , الدار , البيت ويترجم المنزل بالبيت والمسكن والعكس .⁴

¹ - حسين رشوان :مشكلات المدينة ,المكتب العربي الحديث , الإسكندرية ,2002,ص. 95

² Nadir Abdellah BENMATTI « L’habitat du tiers monde cas de l’Algérie – S.N.E.D 1982 P19.

³ - محمد عمران ,سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي والإداري بجامعة الجزائر ,سبتمبر 2001 ,ص,5

⁴ Petit Larousse illustré Ed. Larousse.Paris 1984 P.481

أما معظم القواميس العربية أقل دقة من ذلك الشيء الذي نراه غير كافي لتحديد مثل هذه المفاهيم والتي نركز على شرح لفظين هما السكن والمسكن , علما بأن المسكن يعد جزءا من السكن وإحدى مكوناته الأساسية .

يعتبر فضاء يأوي الإنسان إليه ويحميه من العوامل الخارجية وفيه يتم تجديد الطاقة المبذولة خلال اليوم أين يجد الراحة , الأكل , النوم .

حسب تعريف (ج . أ هافيل) (J.E Havel) للمسكن " هو مكان اللقاء المفضل للعلاقات أما تعريفه للسكن " فإنه ذلك الفضاء الذي يتردد عليه الفرد , يجول فيه ويعمل , يسترخي , يأكل ويستريح " ¹

يقول روبر (R.Leroux) إن المسكن هو ذلك الحيز الذي يستجيب إلى ثلاث وظائف هي : حماية الفرد من الرياح العاتية , الثلوج , والأمطار , والشمس الحارقة , يحميه من المعتدين , ويحميه من أعين الفضوليين " ²

في ذات الموضوع ج . إيون (J. Ion) يقول " إن السكن يحتوي في ذاته على كل جزئيات المجال المبني والمساحات المجاورة له , قريبة كانت أو بعيدة , جغرافية أو اجتماعية " ³

أشار الصادق مزهود في كتابه ان السكن لا يقوم في فضاء بل في مجال معين يمكن تعريفه من الناحية الجغرافية حيث أنه يقدم وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية يحتل مكانا جغرافيا محددًا بالزمان والمكان من الضروريات الملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطاته ⁴ .

¹ - J.E Havel . habitat et logement Paris P.U.F 1974 P.113

² - R Leroux . Ecologie humaine . science de l'habitat Paris , Ed , Eyrolles 1963 P.25

³ - محمد عمران , مصدر سابق , ص 6

⁴ - الصادق مزهود : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري , دار النور الهادف , الجزائر , 1995 , ص : 56

كما يمكن تعريف السكن على أنه المؤسسة المستقرة التي تسود فيها العلاقات الاجتماعية الإنسانية , وهو الذي يكفل تماسك الأسرة ورفقها وفيها يتضح شخصية كل فرد منها بذاته وكيانه ويمارس حياته الخاصة , فالسكن شكل من أشكال الثقافة المادية ومجال لتحقيق الأهداف الإنسانية الفردية والعائلية .

ومنه فما يهمننا نحن من كل ذلك هو أن السكن يتضمن المسكن مهما كانت طبيعته , شقة أو فيلا وما يتضمن من مساحة وحدائق وغيرها , كما يمتد ليشمل مجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية وكل المنشأة التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن , ويتأثر بالعوامل التالية : الديني , الاجتماعي , الثقافي , الموقع والمناخ .

المفهوم الذي يتطلع له إنسان هذا العصر حتى يعيش باستقرار هو اعتبار المسكن الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد عبر السكن الذي يعيش فيه باعتباره كائنا يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في مختلف مجالات الحياة.¹ حيث أن النظرة القديمة للسكن على أنه مجرد مأوى لم تعد لها اعتبارا في عصرنا الحالي بسبب التطور الذي وصل له الإنسان من الجانب العلمي والاقتصادي والاجتماعي هذا التقدم والتطور الحاصل في شكل المساكن جعل المهتمين يصفون أشكال هذه المساكن مع ما يناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث .

من هذه التصنيفات ما جاء في الموسوعة العربية العالمية, حيث يطلق على المسكن الأمان والمريح , السكن القياسي هو الذي يتوفر على الاحتياجات للعيش الصحي السليم كالتهووية , التدفئة , توفير ما يلزم لاستخدامات الماء البارد والساخن أيضا الكهرباء وأهم عامل هو المساحة الكافية لكل فرد للشعور بالخصوصية .

توفر المسكن على الظروف المذكورة أعلاه يؤدي للعمل المثمر وتقدم مفيد.

¹ J.E.Havel Op . Cit P .113.

وأي اختلال في تلك الظروف يعتبر المسكن دون القياس أي غير صحي سواء مباني رديئة مهدامة مزدوجة أو غير صحية يؤثر تأثيرا بالغا في مردود الأسرة ونمط معيشتها ومظاهر سلوكياتهم.¹

إن المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني يتكون غالبا من غرف سكنية مركزة في ثلاث أجزاء رئيسية هي:

- 1- جزء النوم : يشمل حجرات للوالدين والأطفال وحتى الضيوف.
- 2- جزء الاستقبال : يشمل حجرات الصالون والمعيشة والجلوس والإطعام.
- 3- جزء الخدمة : يشمل حجرات المطبخ والحمامات والسلالم والممرات والمداخل

2 - تعريف الإسكان :

يعتبر : (مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع والاقتصاد المنزلي والعمارة والتصميم الداخلي وعلم السياسة وعلم النفس والقانون)² نتطرق لتعاريف بعض التعاريف الخاصة بالإسكان :

تعريف إبراهيم Ibramaz للإسكان :

يقول " بأن الإسكان ليس مجرد مأوى بل جزء من نسيج الحياة الاجتماعية في المجاورة وفي المجتمع ككل وفي نفس الوقت يلمس أوجه كثيرة من التنمية والأنشطة الاقتصادية.

يلعب دورا كبيرا في النمو الاقتصادي والحضاري للمجتمع , لكون المساكن أماكن إقامة وقد تكون في نفس الوقت أماكن للإنتاج (محل , ورشة , عيادة) كما يساهم الإسكان في توفير فرص عمل وتنمية المدخرات والاستثمارات , وفي زيادة إنتاج المجتمع بتوفير الراحة والاستقرار اللازمين للتقدم³

1 - الموسوعة العربية العالمية - ص 13

2 - حفيظ ليليا : المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري (دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 - المدينة الجديدة علي منجلي) , مذكرة نيل شهادة الماجستير , علم الاجتماع الحضري , جامعة منتوري - قسنطينة - 2009 - ص 18.

3 - كتاب الدكتور عبد الحميد دليمي : دراسة في العمران - السكن والإسكان - 2007 - ص 40

3- أهمية السكن:

إن السكن له أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره عنصر ضروري لا يمكن الاستغناء عنه, غير أننا يمكن أن نحصر أهميته في عدة جوانب أساسية أهمها ما يلي:

3-1- الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن :

يعتبر السكن بالنسبة للأفراد ضرورة حيوية, فهو يشبع حاجات مرتبطة بحياة الفرد وبقائه , كحاجته للغذاء , النوم , الراحة ... أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها.¹

3-2- الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للسكن :

إن للسكن أهمية بالغه على المستوى الاجتماعي قد ينعكس بصوره مباشرة على حياة الفرد الاجتماعية والتربوية وحتى الأمنية قد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا أخلاق اجتماعيه ولا دينيه ولا أمنيه وغيابه يشكل ازمه لا تمثل أزمة سكنيه بالمعنى الحرفي وإنما لها مقدار يخص الحركة الاجتماعية واسعة الأفاق.²

(على اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية كما يحميه من المخاطر والاعتداءات كالسطو والسرقة وغيرها من الممارسات التي يكون مصدرها الفئات المنحرفة والجماعات المتطرفة كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الإنسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن .
للسكن اثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسه نشاطات الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكن فيه باعتباره مخلوق اجتماعي لا يمكنه العيش لوحده.
كما أن للسكن دوره وأثره التربوي بحيث تمارس فيه الأسرة تربيته أطفالها وفق طريقتها

1- محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري (المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا) - مذكرة نيل شهادة الماجستير - علم الاجتماع والديمقراطية جامعة منتوري - قسنطينة - 2006 - ص 10.

2- السيد عبد العاطي السيد, علم الاجتماع الحضري , دار المعرفة الجامعية , القاهرة , ج2, 2003, ص 238

الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها لتسهيل عملية تكييفهم مع مجتمعهم وتحميهم من عوامل الانحراف الذي يمكن أن يتعرضوا له).¹

3-3- الأهمية الاقتصادية للسكن :

(إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي ، أدرك العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة ، والقطاعات الأخرى من جهة فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية ومالية للمجتمع فقط ، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية ، وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية ، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية والمتقدمة ، كما نجد ان تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها ان تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجال لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة وبهذا الصدد نجد أن صناعه مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل. ونظرا لأهمية السكن كسلعه أساسية في المجتمع فان المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات اقتصاديه الخاصة في إنتاجه ، وتقوم الحكومات أيضا في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة).²

يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل 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

1 - محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري (المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا) - مذكرة نيل شهادة الماجستير - علم الاجتماع والديمقراطية جامعة منتوري - قسنطينة - 2006 - ص 10.

2 - الأستاذين : عبد الرزاق سلام - نذير بوسهوية : الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق بعنوان أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية -23/24 ماي 2012 - بجامعة الدكتور يحي فارس المدينة - ص من 5 إلى 6 .

نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة¹.

3-4- الأهمية السياسية للسكن :

تظهر الأهمية السياسية للسكن كونه أصبح يتصدر قائمة الاستراتيجيات السياسية المتبناة حيث (إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة . وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية, بل أصبحت من احد الوعود الأولى للناخبين.

ولم يعد مشكل السكن وطنيا, بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها كثير من الدول , أصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم²)

¹ - Jean Peythieu, OP Cit, P1

² - عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH)
مذكرة نيل الماجستير , علوم إقتصادية , جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2014 - ص 11 .

4- أنواع السكن: ¹

إن سكن هو عبارة عن مبنى مشيد ومثبت على اليابسة أو الماء بصفه دائمة أو مؤقتة مكون من مواد البناء .

يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن له مدخل أو أكثر يؤدي من الطريق عام أو خاص إلى جميع أو اغلبيه مشتلاته.

للسكن أنواع منها :

4-1- السكن الفردي:

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة يكون عموديا، يمكن ان يكون دو نوعين:

أ- **منزل:** اي مفتوح على جميع الواجهات (مستقل عموديا و افقيا)

ب- **مجتمع:** اي له واجهه محدودة (مستقل عموديا فقط)²

4-2- سكن نصف جماعي:

هو سكن جميع جماعي به خصائص السكن الفردي ما هو عباره عن خلايا سكنيه مركبه ببعضها البعض عن طريق الجدار او السقف ، تشترك في الهيكله وفي بعض المجالات الخارجية ولكنها مستقلة في المداخل.³

4-3- السكن الجماعي:

وعباره عن بنايه عموديه تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك وهو اقل تكلفه من الناحية الاقتصادية من السكن الفردي او النصف جماعي ما هو عباره عمارات تتكون من اكثر من طابق واحد فيه درج داخلي يخدم جميع طوابق في المبنى تستخدم لسكن فقط.⁴

¹ - بن جدو فاطمة الزهراء - المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات (ولاية غليزان كنموذج) رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع , علمو إجتماعية , جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم - 2014 - ص 16

² - نفس المرجع السابق- ص 16

³ - نفس المرجع السابق - ص 16

⁴ - نفس المرجع السابق - ص 17

4-4- السكن الشرعي :

يحتوي على جميع تراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة لعقد الملكية، رخصه بناء ،
شهاده مطابقه ، رخصه التقسيمات.¹

4-5- سكن غير شرعي :

أ- سكن قابل للتسوية : ليس له رخصه بناء، وليس مخالف لقوانين التعمير يمكن تسويه
وضعياته وهذا بتسهيل عمليه اجراء التسوية.

ب- سكن غير قابل للتسوية : قد يكون مخالف لقوانين التعمير وليس له تراخيص ، اي
بنايات غير مبرمجه في مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.²

4-6- سكن حضري :

هو سكن يتعلق لتكييف البناءات الى حياه عمرانية لائقة هو نوعان :
جناح : هو سكن فردي يسمح بخلق المحافظة على المساحات الخضراء ويسمح بتواجد
الريف.في.المدينة.

تخصيص : التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف الى توفير السكن الفردي الحضري الافقي
المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ويهدف الى الحد من انتشار السكان الفوضوي
اذ يتحصل المواطن على قطعه ارض متوفرة على جميع شبكات ويقوم ببناء مسكنه وفق
القانون والمحدد لكيفيه تحضير رخصه البناء و التجزئة وتوضع مشاريع البناء الخاضعة
لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد.³

4-7- السكن الريفي :

يتم إنجازه في إطار ترقية الريف ، مثلا بوجود الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد ، أي مندمج
من الوسط من حيث الشكل ، ومواد البناء.⁴

1 - نفس المرجع السابق - ص 17

2- نفس المرجع السابق - ص 17

3 - نفس المرجع السابق - ص 17

4 - نفس المرجع السابق - ص 18

4-8- السكن الشبه ريفي :

هذا السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو وهي بالأحرى تخط و تجاوز الأحياء القصديرية التي تشغل وضعيات عامة الأكثر عزلة.

4-9- السكن غير لائق :

يوجد دول العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من أجل عدة أسباب غير صحية أو خطيرة أو ذات انحدارات قوية ..¹

¹ - نفس المرجع السابق - ص 18

II. مفهوم الحق في السكن

1- الحق في السكن :

السكن الملائم حق من الحقوق التي يجب توفيرها لكل فرد بوصفه من مقومات المستوى المعيشي اللائق يعتبر عاملا أساسيا للتمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لا يجوز أن يقتصر النظر إليه على أنه مجرد مأوى أساسي إنما ينبغي توسيع أفق النظر وتعزيز الأطر الوطنية من طرف الدول لإعمال هذا الحق بما في ذلك التصدي للمخاطر المباشرة التي تهدد السكن , ووضع السياسات و الممارسات لتلبية الاحتياجات المتعلقة بالسكن على المدى الطويل مثل التغير السكني , منها تنظيم عملية توفير المأوى من قبل القطاع الخاص .¹

سعت الدولة الجزائرية لتكريس هذا الحق وذلك بإدماجه ضمن سياستها المتبعة , بعد استرجاع السيادة الوطنية تصدر الحق في السكن واجهه الخطاب السياسي نظرا لما خلفه الاستعمار جراء الدمار الذي كانت تقع فيه جميع القطاعات وخاصة قطاع السكن وكذلك طبيعة الظروف الاجتماعية والسياسية المتدهورة التي تبعثها لاحقا ازمه صيف 1962 حيث تم توفير تسهيلات في عمليات توفير السكن للمواطنين وقد ظهر ذلك في القانون المدني حيث نجد ذلك في² :

المادة 855 (نطاق حق الاستعمال وحق السكن ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق)³ .

المادة 856 (لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن الا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي)⁴ .

المادة 857 (تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة)⁵ .

¹ الشبكة العالمية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية

² مذكرة شهادة الماستر : السكن الترقوي العمومي بمدينة بسكرة واقع وأفاق 2017/2016 - ص 8

³ القانون المدني - الجزائر 2007 - ص 141

⁴ نفس المرجع السابق - ص 141 .

⁵ نفس المرجع السابق - ص 141

2-الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية :

2-1- من خلال ميثاق الجزائر 1964 :

ينص الميثاق أن :

- المساكن المتروكة من طرف الأوربيون أصبحت لا تكفي يجب إنجاز 75 ألف مسكن جديد في المدن و65 ألف مسكن في الأرياف .
- مساكن مقبولة في أجل قصير لجميع الأسر لأن مبادرة كهذه قد تستنفذ الموارد الوطنية .
- التأكيد على ضرورة التحكم في التوسع الحضري أي وجود رقابة مختصة .
- القضاء على السكنات القصديرية وبيوت الصفيح تدريجيا يعتبر عمل يحتاج جهود كبيرة وأموال طائلة¹ .

2-2- من خلال الميثاق الوطني 1976 :

جاء خلال هذا الميثاق :

- ضرورة توفير سكن محترم ومريح وفق الحد الأدنى من شروط السكن العصري
- إزالة الأكواخ والأحياء القصديرية تعتبر إزالتها من مؤشرات زوال البؤس وانتشار الثروة .
- اعتراف الدولة بأزمة السكن ووجوب تسويتها وإنجاز مجموعة أعمال في ميدان السكن والعمران .
- زيادة عدد السكان في مختلف الجهات فرض وضع برنامج واسع للسكان يمكن من حل هذه الأزمة² .

¹ - ميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1964

² - الميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1976

2-3- من خلال الميثاق الوطني 1986 :

ينص الميثاق أن :

- نفس مبادئ التي نص عليها ميثاق 1979 فيما يخص مشكلة السكن حيث تعد قضية السكن وستبقى من أهم الانشغالات لدى الدولة , حيث أن الأخيرة تقدم مساعداتها لكل من يريد بناء مسكن سواء عائلي في إطار فردي أو جماعي .
- إنشاء مدن جديدة يعتبر وسيلة لاستغلال المجال الجغرافي خاصة الهضاب العليا والصحراء والمناطق الريفية مع ضرورة إدماج المباني الجديدة مع مجموعات مهينة تحتوي سكنات وتجهيزات تربية ومرافق خدماتية في إطار التهيئة الحضرية للمجال مع احترام المجال الفلاحي والمجال الفلاحي والمجال التراثي كما نص الميثاق على إعادة الاعتبار لموارد البناء التقليدية المحلية.¹

3- الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية :

لا يوجد نص دستوري صريح لحق السكن الا الدستور سنة 1976 والمادة رقم 33 في إطار الفصل الثالث ينص على ما يلي :

- الدولة مسؤولة عن حياة كل مواطن فهي تكفل استيفاء حاجياته المادية والمعنوية خاصة المتطلبة بالكرامة والأمن .

اختفت المادة بحلول دستور 1989 تحت تأثير التحولات الاقتصادية والسياسية الذي يعبر عن حصر الدولة للفئة الأكثر حرمانا ما يسمى بالسكن الاجتماعي المدعم أساسا من خزينة الدولة .

¹ - الميثاق الوطني لجهة التحرير الوطني لسنة 1986 .

III. مفهوم أزمة السكن

1- تعريف أزمة السكن :

تختلف التعاريف باختلاف الأبعاد التي ترتبط بها , فهي تعبر عن حالة تسيطر عليها ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد ,ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية او توقف عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء الازمة او توجيه الاستثمار لأغراض أخرى .

تأثر سلبا ليس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي والسياسي للبلد , ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة اسكانية ناجعة تؤدي لاستفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة ¹.

2- تاريخ أزمة السكن :

2-1- عالميا:

بدأت في الظهور عقب الثورة الصناعية لأول مرة في العالم الغربي حيث ازدحمت المدن والحوضر بالمصانع وعمالها وبات من الضروري توفير سكن للعمال والذي حدث بمدينة لورل بالولايات المتحدة الأمريكية , وعلة إثر الحرب العالمية الأولى نشأ نقص كبير في المساكن مما أدى بعض الدول لإنشاء قوانين تحض على السكنات الشعبية ومنها :

- فرنسا سنة 1992 ذلك بواسطة التسليف العقاري.
- كما على الاتحاد السوفيتي أزمة سكنية قبل ثورة 17 أكتوبر فكان القسم الأكبر من اليد العاملة يقطن في أكواخ وغرف الأقبية الرطبة ولم يكن لدى 50 % من السكان غرف سكنية خاصة وكانت المدن المركزية تحتلها الطبقة البرجوازية .

¹ - عبد الرزاق سلام , نذير بوسهوه , " أفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية " , ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة يحي فارس , المدينة يومي 23,24 ماي 2012, ص7.

• أما الدول العربية فالنمو الحضري المتسارع الذي شهدته معظم الدول النامية خلال النصف الثاني من القرن العشرين لمشكلات اقتصادية , اجتماعية وديموغرافية وغيرها , ومن إفرازات النمو الحضري المتسارع ظهور عشوائيات حول أطراف المدن .
حسب ما كشفته دراسة للمعهد العربي فالعشوائيات لم تقتصر على الدول العربية ذات المشاكل الاقتصادية فقط و إنما على الدول العربية ذات الدخل المرتفع والمتوسط.¹

2-2 - أزمة السكن في الجزائر :

تعود أزمة السكن لنهاية سبعينات القرن الماضي , مع تفاوت في حدة الأزمة في العقد الأخير مر خلالها حوالي 35 وزير استلموا حقائب وزارة الإسكان في البلاد ..
عرفت الجزائر بعد الإصلاحات صيغ سكنية مختلفة ومتعددة الهدف منها المس بجميع فئات المجتمع من ذوي الدخل الضعيف للمتوسط للجيد منها ..

لكن .. تعددت الصيغ والأزمة تزداد حدة ما يطرح التساؤل كيف للحكومة ان تطلق صيغ جديدة في حين أنها تغرق في مشاكل الصيغ السابقة , كيف سيتم حل هذه المعضلة , وكم من الوقت سوف تستغرقه لإتمام هذه البرامج ؟

لا يمكن إنكار ما قامت به الجزائر طيلة عقود من الإنجازات السكنية الضخمة , استفاد منها الملايين من المواطنين , لكن الأزمة متواصلة كيف لمختلف الصيغ المطروحة حاليا ان تعجز عن حل هذه الأزمة ...

بالنظر لإحصائيات وزارة السكن لعدد السكنات التي أنجزتها خلال 20 سنة الماضية :

عرف إنجاز ما يفوق 03 ملايين و 600 ألف وحدة سكنية من مختلف الصيغ

قدر المبلغ المالي الذي رصد لهذا البرنامج ب : 5.788 مليار دج

تم استهلاك منها : 4.615 مليار دج منها :

¹ - ملخص أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية جامعة الجزائر - تخصص تنظيم سياسي واداري بعنوان سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن .

- سكن عمومي ايجاري (30%) 1.176.000 سكن
 - سكن ريفي (38%) 1.583.000 سكن
 - سكن اجتماعي تساهمي وترقوي مدعم (11 %) ... 456.000 سكن
 - سكن بيع بالإيجار " عدل " (6%) 156.000 سكن
 - سكن إلزامي " وظيفي " (1 %) 46 ألف سكن
 - سكن ترقوي حر (3 %) 138 ألف سكن
 - سكن بناء ذاتي (11%) 448 ألف سكن
- فيما صرحت الوزارة ان قوام البرنامج المسجل خلال الخماسي 2015-2019 يفوق 2 مليون وحدة سكنية في شتى الصيغ , بالإضافة للصيغتين الجديتين :
- LPA خصص لها 120 ألف وحدة على المستوى الوطني .
 - LLP خصص لها 70 ألف وحدة " السكن الإيجاري الترقوي " للمتزوجين فقط .
- كل هذه البرامج التي تضم مئات الآلاف من الوحدات السكنية و الغلاف المالي الضخم خلال 20 سنة الماضية ولم تتمكن من إنهاء الأزمة في البلاد .
- صرح رئيس المجمع الجزائري لخبراء البناء والمهندسين المعماريين عبد الحميد بوداود :
- " العديد من المعوقات تحول دون تحقيق المشاريع السكنية "
- حيث اعتبر انه إطلاق الصيغ السكنية بعشرات الآلاف من الوحدات السكنية في كل مرة وهي لا تزال تنته من المشاريع التي أطلقتها منذ سنوات ليست بالخطوة المدروسة , هناك العديد من المعوقات انتقد فيها منها :
- غياب الأوعية العقارية .

- لا وجود للمؤسسات البناء والمقاولاتية التي بإمكانها انجاز الكم الهائل من السكنات التي تعترم الدولة إطلاقها, التي قال أنها لا تتعدى حوالي 24 ألف مؤسسة بين خاصة وعامة .
- سكنات تغيب عنها الجودة .
- أعاب نوعية السكنات المنجزة لغياب المراقبة والمتابعة
- غياب الردع لمن لا يحترم شروط البناء ومعايير الإنجاز كما هو منصوص عليها في دفتر الشروط .
- عدم الاستعانة بالمختصين من مهندسين عمرانيين, معماريين, عمال من خريجي معاهد التكوين المختصة.
- انتقد أيضا البيروقراطية وتعنت الإدارات في المعاملات مع شركات المقاولاتية وغياب مراعاة للمقاولين
- والعديد من الثغرات والمعيقات والخطوات غير المدروسة .
- أعاب الخبير على كثرة القوانين التي لا تطبق على أرض الواقع كالمدن الجديدة اعتبرها مشاريع على ورق.....¹

¹ - رزيقة.خ - مقالة ملف أزمة السكن - eldjazaironline.net

خاتمة الفصل :

من خلال ما تطرقنا له نلاحظ أن مفهوم السكن يتغير تبعا للمجال الموجود فيه وأن السكن يتطور بتطور الدولة حيث له ارتباط بالتنمية التي تهدف لتحقيق الرفاهية والأمن للأفراد , نجد أن الإسكان لم يعد يسعى لتقديم مسكن للأفراد فقط بل هو جملة من الحقائق المتمثلة في مجموعة من العوامل التي تندرج تحتها مجموعة من الشروط والأسس يعكس الحياة الاجتماعية للفرد ومدى اهتمام السلطات بمواطنيها من خلال توفير الحق فيه الذي ضبطه التشريع العمراني بشكل ضعيف مما رفع من حدة الأزمة مع مرور الوقت .

الفصل الثاني :

السياسة السكنية في الجزائر

المبحث الأول: أدوات السياسة السكنية

المبحث الثاني: تطور الحضيرة السكنية في الجزائر

المبحث الثالث: مشاكل السياسة السكنية

مقدمة الفصل :

اهتمت الدولة بقطاع السكن منذ الاستقلال وهذا من خلال تبني استراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للبلاد في وقتها الحالي فتأخذ على عاتقها انعاش هذا القطاع خاصة جراء الدمار الذي خلفه المستعمر ، كان لابد عليها من اعتماد سياسة سكنية لتحقيق الأهداف المرجوة أهمها النهوض وحل أزمة السكن ومشاكلها من خلال توفير العديد من الصيغ والبرامج السكنية من خلال عدة أدوات ووسائل .

1. أدوات السياسة السكنية

1 - تعريف السياسة السكنية:

هي مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني والضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر وكميه محده¹،

2- خصائص السياسة السكنية :

جاءت الخصائص لتضبط السير الجيد لها ، وللتحكم في التوجيه العقلاني والهادف من أجل القضاء على عدم المساواة والتوزيع الجيد لموارد الدولة ، من أهم الخصائص :

- تعمل على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي ، وسوء استغلال موارد البناء ، بالإضافة لسوء استغلال الموارد المالية .
- تعمل السياسة على محاربة الفروقات الاجتماعية .
- إن للسياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو قطاع السكن الذي تقوم به الدولة .²

3- أدوات 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 وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة والى درجة تطور او نمو الدولة جهة أخرى بالإضافة إلى سبب هام ويمكن في مدى تحكم وتوجه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة غير أننا وفي الغالب يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي :

¹- AIT AMMAR Karim , le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d'étude , école national d'administration , 2001 , P14.

² - 2 - صلاح الدين عمر اوي, السياسة السكنية في الجزائر , مذكرة نيل شهادة الماجستير , علم الاجتماع والديمغرافيا , جامعة الحاج لخضر - باتنة -2009- ص8.

3 - أ - القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن :

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية , التمويل , التوزيع , الحياة , الخ .وعليه تعتبر كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إن أخذت بعين الاعتبار الوضعيات الاجتماعية والاقتصادية للبلد المعني وكذا مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات , للوصول في الأخير لنتائج مرضية هي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن وهنا نذكر بعض المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن :

- مرسوم رقم 3273 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق ل05 يناير سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .
- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 , يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين .
- المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 , يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن .
- المرسوم رقم 50 من القانون 90-29 على أنه :
- " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بها " ¹

3 - ب - خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي :

تعد طريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء والوكالات السكنية والدواوين العقارية... إلخ

¹ - حوشين إيتسام : مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس " - قسم علوم التسيير - جامعة الجزائر 3 - 2011 / 2012 - ص من 51 إلى 53 .

تتكفل بجميع الإجراءات الخاصة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها ... الخ
وتخفف العبء على الدولة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى ونذكر منها ديوان الترقية
والتسيير العقاري.¹

3 - ج - الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

3- ج - 1 - الضرائب:

في الغالب تستعمل الضرائب كأداة تحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة وكذلك تعتبر كمورد
لخزینتها من جهة أخرى بالإضافة للأدوار أخرى تقوم بها .

تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية عن طريق :

- التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو ما يتعلق بإنجاز السكنات .

نجد أن سياسة السكن توجه لتلبية حاجيات الأفراد والقضاء على أزمة السكن .

3 - ج - 2 - الإعانات:

تقدمها الدولة للأفراد من أجل حيازة سكن من إحدى الطرق أو الوسائل السياسة السكنية
للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد والمخططات, تأخذ الإعانات
نوعين:

أ- إعانات مالية مباشرة :

- تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما
عليه الا ان يكمل باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن .

- نجد بعض الهيئات التابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات المتمثلة
في الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء مسكن

¹ - نفس المصدر السابق .

معين وذلك وفق شروط موضوعية (دخل الفرد - الحالة الاجتماعية - نوع السكن - عدد الأفراد ..

ب- إعانات مالية غير مباشرة :

يقصد بها أنها غير موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن في الحالة الأولى بل هي موجهة لأفراد خاصة ذي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية ومن شأن هؤلاء يخصص له الإعانة من أجل الحيازة على السكنات بصفة الملكية أو الكراء¹.

4- أهداف السياسة السكنية :

تتبع السياسة السكنية استراتيجيات محددة تسعى من خلالها لتحقيق أهداف مسطرة . تعمل على إرضاء وتجسيد الطلبات والحاجات ورفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة , وتوفير فرص عمل من جهة أخرى , والقضاء على البناء الفوضوي بشتى أنواعه الخ مما يساعد الدولة بذلك على القضاء على ما يسمى ب " أزمة السكن " مع مراعات التكلفة والقدرة الشرائية للفرد ومختلف المعايير والمقاييس المرتبطة بالسكن . تتدرج هذه الأهداف تحت الأهمية التي يكسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية و البيئية وعليه نميز أهم أهداف السياسة السكنية المتمثلة في :

4-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية :

- توفر كل أسرة على مسكن أي محاولة القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن " , كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد, وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة للمستهلك .

¹ - نفس المصدر السابق .

- على السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن بالأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفر الإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات وأيضا تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة.¹

4-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

يعد ارتباط وثيق بين قطاع السكن و النشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزم مالية (ضريبية واقتصادية) .

يتمثل أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي :

- تمويل نشاطات البناء
- شراء السكن وكذا التجهيزات المتعلقة بالسكن

يتمثل أثر الضريبة على قطاع السكن :

- ضريبة مفروضة.
- إعفاءات مقدمة.²

4-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

- يؤدي حرمان الفرد من سكن لائق يجعل سلوكه يؤثر سلبا على مختلف المجالات بما في ذلك من مردودية العمل الذي يقوم به .
- الأخذ بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد ومدى توفر الإمكانيات المادية والمالية للحصول على ملكية سكن .
- توفير إعانات الدولة سواء مباشرة أو غير مباشرة لدعم تكلفة السكن

¹ - بوخاري جمال الدين : مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي - شعبة علوم سياسية بعنوان : إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001 - 2015) - دراسة حالة بلدية متليلي غرداية شعانية - 2014 / 2015 - ص من 17 إلى 21 .

² - بن نانة فاطمة الزهراء - مامين دازية - الإنتاج السكني بمدينة المنبوعة رهانات وآفاق حالة حي أولاد زيد - مذكرة شهادة مهندس دولة - تسيير تقنيات حضرية - جامعة منتوري قسنطينة - 2011 ص - 13.

- تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بمبالغ رمزية للطبقات الفقيرة ذات الدخل ضعيف أو المنعدم التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحصول على ملكية سكن .

أهم الأهداف التي تهدف لها السياسة الكنية هي الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى و إن لم يكن بنسبة مطلقة.¹

4-4 - الأهداف البيئية للسياسة السكنية :

- استخدام مواد وموارد متاحة ومتجددة بأقل التكاليف و ملائمة للبيئة المحيطة
- يتم التصميم على النحو الذي يتيح الاستفادة من مميزات الطبيعة بلا تكاليف أو طاقة إضافية ولا تدخل تقني مكلف أو ملوث ك " الإضاءة والتدفئة والتهوية ...
- تحترم العمارة موارد الأرض وجمالها الطبيعي وتوفير حاجيات مستعملها وتحقق المحافظة على الصحة والشعور بالرضا وتلبية مختلف الاحتياجات تعرف هذه التقنية بالعمارة الخضراء .
- اختيار مواد من مصادر غير ملوثة للبيئة ولا تضر بصحة الإنسان ولا تحتاج طاقة إضافية للتبريد ولا للتدفئة قابلة للتجديد ولا تستنزف الموارد الطبيعية, لا مكلفة ولا مستوردة حتى لا تتحول البيوت إلى عبء على الأرض والطبيعة.
- تحقيق كفاءة مستمرة في العلاقات بين المساحات المستخدمة, مسارات الحركة, تشكيل المبنى.
- مراعات التعبير الرمزي عن تاريخ المنطقة والأرض وكذلك المبادئ التي يجب دراستها ليميز المبنى بسهولة الاستعمال وجودة البناء وجمال الشكل .

¹ - مذكرة حول السياسة السكنية في الجزائر مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا + الجريدة الرسمية

يجب النظر للتصميم على أنه فلسفة تعبر عن الثقافة والتاريخ والاحتياجات المادية والاستفادة من الطبيعة المحيطة في البناء ومراعات الطبيعة الجغرافية والمناخية , ومراعات الأهداف والأغراض التي أقيم من أجلها المبنى .¹..

5- معايير تحديد السياسة السكنية :

يضم السكن العديد من القطاعات المختلفة منها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية وهو ما ينتج عنه ضرورة تحديد معايير السياسة السكنية والتي ترتبط بمحاور رئيسية

5-1- معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية :

المعايير الراجعة لتطور السكن باعتباره الهيكل الديمغرافي لحركات الهجرة في المناطق الداخلية والخارجية , ونظرا لنموذج المجتمع المرغوب فيه مع كل ما قد يفرضه ذلك من مستوى الإنتاج وتنازل الأصناف والفئات والطبقات الاجتماعية المكونة للمجتمع .

وهذا المعيار مرتبط بمميزات الديمغرافية للمجتمع المدروس بحيث هذه المميزات تربط الحركة الديمغرافية للمجتمع سواء في عدد المواليد أو الوفيات أو الهجرة الداخلية والخارجية إضافة للمركبات الديمغرافية الأخرى مثل معدل الزواج والتركيبة العمرانية للسكان .²

5-2- معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية :

المعايير المتركزة على مميزات التراث العقاري للسكن المتوفر وكذا على شروط استعماله إضافة إلى المعايير الرامية لتحديد موقع السكن في محيطه الذي يحدده إضافة للمعايير الموضحة للعلاقات المحتملة بين إنشاء الوظائف وتقييم الحاجة للسكن , هذه المعايير الاقتصادية يمكن تحديدها وتتبعها بواسطة التحقيقات الدورية او الإحصاءات

¹- بوخاري جمال الدين : مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي - شعبة علوم سياسية بعنوان : إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001 - 2015) - دراسة حالة بلدية متليلي غرداية شعانية - 2014 / 2015 - ص من 17 إلى 21 .
² - مذكرة حول السياسة السكنية في الجزائر مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا .

العامة التي تمكن من إدراك ومعرفة المميزات الاقتصادية لأي مجتمع سواء كانت المميزات تتعلق بالوضع الاقتصادي للفرد أو العائلة أو الدولة كمستوى الدخل والشغل.¹

6 - وسائل التجسيد :

اعتمدت الحكومة لتجسيد السياسة السكنية وسائل ضخمة من حيث حجمها ومن حيث استثماراتها تعد كوسائل تنظيمية للمجال الحضري وتتمثل الوسائل في :

6-1- المناطق السكنية الحضرية الجديدة:

ظهرت مع بداية المخطط الرباعي الثاني قد تضمن القرار الوزاري رقم 335 الصادر في 19/02/1975 إجراءات قيام هذه المناطق السكنية التي تتجزأ إجبارياً عندما يستفيد مركز حضري من برنامج سكني يفوق 1000 سكن كما يمكن إنجازها على أساس مشروع بحجم 400 سكن قد يصل إلى 12000 سكن بكثافة متوسطة بـ 29 مسكن / هكتار تترجم البعد الاجتماعي لسياسة التنمية الاقتصادية و التوازن الجهوي لتحسين مستوى المعيشي للأفراد ورغبة في التحكم في التطور والنمو السريعين في الولايات المتروبولية حيث برمجة برامج معتبرة بهدف السيطرة على توسع المدن والهيكل المثلى للمجال الحضري أين استفادت الولايات التي ارتقت لرتبة ولاية من جزء مهم من هذا البرنامج لتنمية طاقات استيعابها لمواجهة الأعباء الجديدة المترتبة عن الترقية الإدارية والوظيفية .

أنجزت هذه المناطق في إطار:

- المخططات الاقتصادية الوطنية ,
- المخططات الولائية
- مخططات البلدية للتنمية PCD
- الدراسة التقنية : الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية
- الإنجاز : عدة شركات ومؤسسات وطنية للبناء

¹ - مرجع سابق.

كما صممت لها شبكة نظرية للتجهيزات تشمل على التجهيزات الأساسية للحياة الحضرية لخلق مجال وظيفي بها , تتميز بالعصرية باستعمال تقنيات البناء المتطور وضمان سرعة الإنجاز .

الا أن هذه الوسيلة لم تحقق كل التجهيزات الأساسية لسكانها فجعل منها أحياء مرآد ذات علاقة دورية مع مركز المدينة الأم , وذات مظهر عمراني هجين ورتيب بعيد عن الثقافة الوطنية¹.

6-2- تحصيلات البلدية :

ساهمت في تشكيل المحيط الحضري والنمو العمراني بشكل كبير , ظهرت كوسيلة لإنجاز السكن الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ضمن مخططات التعمير التوجيهية تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية لاستخدامها لأغراض عامة أو تقوم البلدية بتقسيم وتهيئة الأرض من خلال مخطط التجزئة وهو ما يعرف بتحصيصات البلدية التي احتلت الأماكن الشاغرة بالأحياء وأطراف المدن.

يخضع التحصيل لقوانين التعمير والبناء الضابطة لمعايير التوقيع بالنسبة للمحاور الرئيسية , المظهر العمراني وتنظيمه وهيكلته وهندسته المعمارية , كما يخضع لعناصر تنظيمية توضح مورفولوجيا السكن الفردي وهي شكل الأرض المخصصة للتحصيل , موضعها , شبكة المحاور الموجودة وتقسيم القطع , توزع البناء اعتمادا على شروط رخصة البناء المستلمة من مديرية التعمير والبناء والمحددة بخصائص هندسية وتقنية ومرتبطة بمدة إنجاز معينة باحترام النوعية المعمارية واحترام المساحات وعدم تجزئة الحصة الواحدة , واحترام القيم المحددة لمعامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض وهي تسليم شهادة المطابقة عند نهاية البناء .

يطبع التحصيلات تأخر البلديات في تجسيد الهياكل الأساسية والتجهيزات التابعة للمجال السكني وإنتاج نمط معماري متنوع وليس متجانس واستهلاك كبير وغير عقلاني للمجال .

¹ - لمياء فائق -السكن التطوري في مدينة خنشلة الإنعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني - مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة -2006 - ص من 30-34.

في نهاية الثمانينات ومع بؤادر الأزمة الاقتصادية عرفت السلطات المحلية أزمة تمويل للقيام بمخططات التجزئة وتهيئة الأرض بالشبكات الرئيسية وتوفير ما يلزم من التجهيزات¹.

6-3- المجموعات السكنية الكبرى :

نوع من عمليات البناء من النوع الكبير تجمع 500 مسكن على الأقل في شكل مجموعات إسمنتية " عمارات " متوسطة الارتفاع ذات شكل هندسي يكاد يكون موحد مما أعطاهها صفة الرتابة وتتوفر على جميع الشبكات التقنية لكنها تفتقد للتجهيزات الموافقة وتفقر للاندني مظاهر الحيوية .

6-4- المدن الجديدة :

أمام تسارع التعمير والتشبع الحضري في الشريط الساحلي للبلاد الذي يمثل 65% من إجمالي السكان على مساحة تقدر ب 4% من المساحة الإجمالية مقابل 70% من البنية الحضرية وما تمثله من إخلال للتوازن وتهديد للموارد بفعل الثقل الديمغرافي الكبير والتعمير الفوضوي السريع لجأت الحكومة لانتهاج وسيلة المدن الجديدة كمحاولة لإعادة التوازن للبنية الحضرية بنقل ثقل السكان من الساحل للداخل وهذا ضمن سياسة تهيئة جهوية ووطنية كمحاولة استرجاع التوازن الإقليمي وبعث التنمية في المناطق المحرومة في الجنوب والهضاب العليا حيث تم برمجة 14 مدينة جديدة لأفق عام 2025 منها 10 على الأقل سيتم إنجازها في الهضاب العليا لجعلها مركزا للنشاط والسكن لكونها مقر لاستقطاب الفائض السكاني الموجود بالساحل ولكونها مقر لمؤسسات اقتصادية صناعية وبالتالي تدعيم دورها الإقليمي من خلال دورها في التنمية الاقتصادية وكذلك الاجتماعية.

كما تعبر المدن الجديدة قطب تنظيم وتوجيه للمدن الكبرى وإحدى الركائز التي تساعد على فك الاختناق المضروب عليها وامتصاص جزء من نموها فتخف أزمة السكن وتمحي الأحياء القصديرية وتحسن نوعية الحياة الحضرية بأكملها.

¹ - نفس المرجع السابق .

ترمي سياسة المدن الجديدة لفك الخناق عن العواصم الكبرى وإعادة التوازن الى البنية الحضرية في مختلف المناطق وكمحاوله لإعادة توزيع متوازن للسكان والتنمية ولإحلال التوازن الجهوي .

تعتبر المدينة الجديدة مشروع ضخم في استثماراته وحجمه يتطلب دراسات وأبحاث معمقة وتخطيط دقيق , تهيئة فعالة تتضمن إنشاء الطرق وجميع الهياكل القاعدية فبالإضافة لتدعيمها بأسس التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال إقامة أقطاب لنشاطات اقتصادية متنوعة ومختلفة التجهيزات والمرافق الاجتماعية وهذا لتوفير مناصب شغل لساكنيها وكل متطلبات الحياه الحضرية بهدف إنشاء مدن قائمة بذاتها وتحقق الغاية من وجودها ¹.

6-5- الصيغ السكنية :

نجد أن الدولة الجزائرية تضع أمام المواطن صيغ مختلفة للسكن لتجسيد السياسة السكنية نذكر منها :

6-5-1- السكن الاجتماعي الايجاري : (LPL)

حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 هو السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية , والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة و/او غير صحية².

6-5-1-أ- شروط الاستفادة:

- عدم الحيازة على ملكية عقار موجه للسكن.
- عدم الحيازة على ملكية ارض موجهة للبناء.
- لم يستفاد من سكن عمومي إيجاري، او سكن اجتماعي تساهمي، او سكن ريفي او سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.
- لا يجب أن يكون استفاد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء او بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

¹ - نفس المصدر السابق .10..

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008.

- لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار .
- ان يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات .
- ان يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة .

6-5-1-ب - ملف الطلب :

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين
- شهادة إقامة أو أية وثيقة أخرى تثبت الإقامة. كشف الراتب أو أية شهادة تثبت المدخول او عدم امتلاك أي مدخول.
- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته او زوجها مستخرج من مصالح أملاك الدولة.
- تشريح شرفي يتعهد فيه صاحب الطلب ابنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن، وانه لم يسبق له ان قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.¹

يتم إيداع ملف هذه الصيغة على مستوى مصالح الدائرة المعنية. تتم مراقبة الطلبات المقدمة عن طريق البطاقة المركزية على مستوى وزارة السكن، العمران والمدينة والذي يتم تحديثه بانتظام.

6-5-1-ج - تمويل الصيغة:

- تمول من الخزينة العمومية للدولة او الميزانية العامة للدولة وتشرف على إنجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

6-5-2-السكن الترقوي (LPP):

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض يبكي مدعم بنسبة فائدة 0.3%

¹ - الصندوق الوطني للسكن .

يجب التتويه بان السكن التساهمي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي و سكنات عدل و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

6-5-2-أ- الاستفادة:

- المواطنين الذين يفوق مجموع دخلهم الشهري و دخل أزواجهم ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108.000 دج شهريا أو يساوي اثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216.000 دج شهريا.
- المواطنين الذين يفوق مجموع دخلهم الشهري و دخل أزواجهم ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108.000 دج شهريا أو يساوي اثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216.000 دج شهريا.

6-5-2-ب- الثمن:

سكن الترقوي العمومي أعلى من السكن التساهمي وسكن عدل لكونه موجه للطبقات ذات دخل لا بأس به، لم يتم تحديد ثمن له بعد..

6-5-2-ج- ملف الاككتاب لسكن ترقوي عمومي LPP

يتكون ملف الاككتاب لاقتناء سكن من النوع الترقوي العمومي من الوثائق التالية:

- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلّم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- شهادة عائلية
- شهادة الإقامة
- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.

- شهادة الدخل للطاب وزوجه:
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء.
- تصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا وزوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.(ENPI)

6-5-3- سكن اجتماعي تساهمي - السكن الترقوي المدعم (LSP)

تخصص هذه الصيغة من السكنات للفئة التي يسمح لها مستوى مدخولها بالمساهمة في تمويل انجاز المساكن التي سيمتلكونها

6-5-3-أ- الاستفادة:

- عدم الاستفادة من إعانة الدولة للسكن
- عدم امتلاك مسكن
- عدم امتلاك أرض صالحة للبناء
- عدم استتجار مسكن عمومي ايجاري، إلا في حالة إعادته إلى المؤجر
- الدخل اقل أو يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي

أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فالدخل يكون أكبر من أو يساوي الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أدنى، ويكون أقل من أو يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى

يمنع قانونا بيع السكن الترقوي المدعم أثناء السنوات الخمس الأولى.

تحتسب المدة ابتداء من تاريخ امضاء عقد الملكية (عقد الاستفادة من السكن) و هذا من قانون المالية لسنة 2012.

6-5-3-ب- تمويل الصيغة تعتبر اعانة مباشرة من الدولة :

- 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور، و يكون أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني .
- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (4) مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من أو يساوي (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني.

يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يضاف إليه دخل الزوجة.

6-5-3-ج- نوع و مساحة السكن اجتماعي تساهمي - الترقوي المدعم:

حددت المساحة الصالحة للسكن للترقوي المدعم بـ 70 متر مربع مع نسبة تحمل بـ 3 بالمائة (أي زائد أو ناقص 4.3 أمتار)، مما يعني أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح ما بين 65.7 متر مربع إلى 74.3 متر مربع. تحتسب المساحة الصالحة للسكن من داخل الغرف، المطبخ و غرفة الجلوس، الحمام والمرحاض باستثناء الشرفات.¹

6-5-4- البيع بالإيجار :

توجه هذه الصيغة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن او قطعة أرض صالحة للبناء والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين (24000 دج) و (06) ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون .

تم تأسيس هذا النوع من عروض السكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في أبريل 2001 المحدد للشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من

¹ - مقالة الكترونية , نشر في [السكن العمومي](#) يوم 22/10/2018 من طرف [Rédaction Lkeria](#)

الأموال العمومية عن طريق تأجيرها , وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في اطار العقد .

من خصوصيات سكن البيع بالإيجار :

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية .
- تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.

6-5-4-أ- شروط الاستفادة:

- عدم استعادة المترشح وزوجته من مسكن في الحاضرة العقارية او الاعانة المالية.
- عدم امتلاك مسكن خاص .
- لم يتحصل على سكن في اطار البيع بالإيجار .

6-5-4-ب- مميزات الصيغة :

- مساحة مسكن ب 03 غرف حددت ب : 70 م²
- مساحة مسكن ب 04 غرف حددت ب : 85 م²
- تلقى الدعم من طرف الدولة من خلال بعض العمليات :
 - مجانية الأرض لإنجاز هذه المساكن .
 - التخفيض في نسبة الفوائد من طرف الدولة .

تمويل الدولة لمشروع انجاز سكنات البيع بالإيجار بنسبة 70%

6-5-4-ج- تمويل الصيغة :

- مساهمة المستفيدين .
- تسبيق من طرف الخزينة العمومية او اقرض بنكي بمعدل فائدة مخفض .
- اعانة من الدولة تقدر ب 700.000 دينار لكل مستفيد .
- يسدد المكتتبين في هذه الصيغة مساهمة أولية تقدر ب 25% من سعر السكن , اضافة الى ايجار شهري لمدة أقصاها 25 سنة لدفع نسبة 75% المتبقية .

- عند تسديد المبلغ الإجمالي للسكن يصبح المكتتب مالكا له .
- يمكن للمكتتب تسديد المبلغ الإجمالي للسكن على دفعة واحدة .

6-5-4-د- مهمة الصندوق الوطني للسكن :

يقوم ب :

- إبرام اتفاقيات مع المانحين .
- تسيير اعانات الدولة .
- دفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقد مع وكالة عدل .

6-5-5- السكن الريفي :

و برنامج إعانات تقدمها الدولة للأشخاص الطبيعيين الذين يعملون أو يقيمون في المناطق الريفية ، والذين يرغبون في بناء سكنات جديدة .¹

يعتبر برنامج ازدواجي التسيير ، تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران عملا على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي اين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة للمرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة .²

6-5-5-أ- الشروط:

- دخل الزوجين لا يزيد عن 06 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .
- عدم ملكية سكن او امتلاك سكن في الوسط الريفي في حال طلب اعانة لتوسع او تهيئة مسكن موجود .
- عدم الاستفادة من قبل من اعانة الدولة للسكن .
- عدم الاستفادة من تأجير مسكن عمومي ، باستثناء الالتزام السابق بإعادة هذا السكن .

¹ - موقع الصندوق الوطني للسكن .

² -مداخلة في إطار السكن بالجزائر للسيد زنين نوري – رئيس جمعية العربي بن امهيدي في 20 اوت 2008

- امتلاك قطعة أرض في منطقة ريفية قابلة للبناء.

6-5-5-ب-الملف :

يتكون الملف الفردي لمقدمي الطلب من الوثائق التالية :

- طلب مساعدة مالية مصادق عليها مخصصة لبناء مسكن في منطقة ريفية .
- صور طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية للمتريش والزوج للأشخاص المتزوجين
- تبرير الدخل " كشوف الأجر " والكشف السنوي ,
- وثيقة صادرة عن السلطات الضريبية او في حالة فشل ذلك , شهادة متوقعة موقعة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي , للمتريش الزوج إذا كان هذا الأخير يعمل.
- شهادة إقامة.
- وثيقة تثبت امتلاك ارض للبناء.¹

6-5-5-ج-الإعانة:

مبلغ الإعانة من اجل بناء السكن الريفي كالتالي :

- تقدر ب 1000000 دج , للولايات الجنوبية (ادرار , تمنراست , اليزي , الاغواط , بسكرة , بشار , ورقلة , الوادي , غرداية , تندوف)
- تقدر ب 700000 دج لباقي الولايات .

تدفع الإعانة على شطرين :

- ❖ الشطر الأول 60% يقدم على شكل تعويض على أساس تقدم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء.
- ❖ الشطر الثاني 40% يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الاشغال يقر على الانتهاء من انجاز الاعمدة.

¹ - موقع الصندوق الوطني للسكن

6-5-6- صيغة السكن الهش (ترميم السكن الهش) :

تتمثل هذه الصيغ في التحسين والتدخل على المستوى السكنات القديمة في النسيج العمراني وتكون من طرف المصالح المتخصصة للبلدية عن طريق التنسيق بين المستفيد و مكتب دراسات.

6-6- مختلف الهيئات:

6-6-1- الهيئات المتدخلة في إنجاز السكن الجزائر :

6-6-1-أ- ديوان الترقية والتسيير العقاري: (OPGI)

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في أكتوبر 1976 تم تحويل الديوان الوطني لسكن ذو الكراء (OPHLM) الى ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث منحت صفة مؤسسة ذات طابع إداري .

ليليه المرسوم التنفيذي رقم 82-502 المؤرخ في 15 ديسمبر 1982 المعدل والمتمم للنص الأصلي والذي قام بتحديد شروط إنشاء وتنظيم العمل في الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الخاص بالولاية بصفتها مؤسسة اقتصادية واجتماعية .

والمرسوم التنفيذي رقم 85-207 المؤرخ في 05 ديسمبر 1985 المعدل والمتمم للنص الأصلي قام بتحويل الديوان لمؤسسة محلية , كما قام المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 بتغيير الطبيعة القانونية للديوان وأعطاه صفة مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري مستقلة إداريا وماليا..

أما المرسوم 93-08 الصادر سنة 1993 المتمم للنص السابق أتى ليحدد كيفية عمل وتنظيم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الخاص بالولاية.¹

¹ - مذكرة تخرج مهندس دولة بعنوان دور القرض العقاري مع الفاعلين لإنتاج السكن في ظل السياسة السكنية جامعة قسنطينة .

6-6-1-ب- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) :

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-184 المؤرخ في 12-05-1991 هي مؤسسة ذات طابع تجاري صناعي , دورها إنجاز :

- السكن التطوري التساهمي المدعم
- البيع بالإيجار .
- إعطاء حلة جديدة للسكن الاجتماعي

6-6-1-ج- مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) :

مؤسسة محلية تعمل تحت إشراف الجماعات المحلية , مهمتها إنجاز :

- السكن الترقوي ذو نوعية رفيعة لصالح العائلات المدخرة لأموالها , تخضع لمقاييس خاصة , باتفاق مسبق بين الطرفين عن شروط البيع , البناء والمخططات .

6-6-1-د- مؤسسة CNEPimmo :

صاحب شغل مفوض , أسسها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1992 , شركة ذات أسهم مكلفة بإنجاز المساكن الترقية العمومية , والسهر على مراقبة مراحل الإنجاز بالكامل.

6-6-2- الهيئات الخاصة بالتمويل في الجزائر :

6-6-2-أ- الصندوق الوطني للسكن (CNL) :

مؤسسة ذات طابع اداري تجاري , تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مارس 1991 , الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن , قد عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 مارس 1994 , المحدد بقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي , وفي 15 ماي 1998 صدرت تعليمة وزارية , تحدد كيفية تطبيق مهام الصندوق تتمثل في :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- تمديد مدة تسديد القروض وتخفيض نسبة فائدتها .
- المساهمة في تحضير الدراسات والأبحاث للتحكم في زمام الأمور .
- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان , خاصة :
 - السكن الاجتماعي .
 - السكن الإيجاري والريفي .
 - امتصاص السكن القصديري .
 - إعادة الهيكلة العمرانية .
 - ترميم وصيانة البناءات .
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن , خاصة ذي الطابع الاجتماعي منه , بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية¹

6-6-2-ب- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)

تعتبر هيئة مالية عمومية تابعة للدولة , تأسس بموجب القانون رقم 227-64 المؤرخ في 10-08-1964 , المحدد لدور ونشاط الصندوق , في سنة 1971 تم خلق نظام جديد للادخار وتوكيل الصندوق بمهمة تمويل السكن الاجتماعي , باستعمال الأموال المدخرة أو المال العام , من طرف الخزينة العمومية , عن طريق قروض يسدها في مدة وبمعدل فائدة فائدة محددين..

6-6-2-ج- البنوك المتدخلة بالقروض العقارية (CPA - BNA - BDL)

سمحت لها الدولة بإعطاء قروض لمنتجي السكن والمستفيدين منه, حيث حددت نسبة الفائدة:

- 04% للمنتج .
- 01% للمستفيد .

¹ - نفس المرجع السابق .

6-6-2-د- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI):

أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03-11-1997 , وهو عبارة عن هيئة مختصة في الترقية العقارية , موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير , وهو تعاونية متعاملين في الترقية العقارية.¹

6-6-3- الهيئات المتدخلة في تسيير السكن في الجزائر :

6-6-3-أ- مديرية التعمير والبناء (DUAC) :

هيئة ولائية , تأسست بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 14-07-1980 , الذي يحدد نوعية تنظيم حركية إدارة التعمير والبناء والسكن على مستوى الولاية , وكانت تدعى مديرية السكن والتعمير والبناء وفي 2007 نقلت مهمة الإشراف على السكن الى مديرية السكن والتجهيز العمومي , وتتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي :

- الإشراف الفني على البناء والتعمير .
- المصادقة على رخص البناء والتجزئة .
- معاينة السكنات غير شرعية والمخالفات العمرانية ورفع قضايا بشأنها .

6-6-3-ب- مديرية السكن (DL) :

هيئة عمومية مهامها :

- اقتراح برامج سكن
- توفير شروط انجاز السكن الاجتماعي .
- تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية .
- تكوين الملفات التنظيمية اللازمة للدراسات والاستثمارات والاشغال .
- التحكم في تقنيات البناء والاستشارة الفنية .

¹ - نفس المرجع السابق .

6-6-3-ج- اللجان المتواجدة على مستوى الجماعات المحلية :

6-6-3-ج-1- اللجان الولائية :

نشأت بموجب القرار الوزاري رقم 38 المؤرخ في 21-09-1998 دورها يتمثل في :

- توزيع السكنات والمساعدات على البلديات .
- برمجة عمليات التهيئة لتسهيل تموقع البرامج السكنية .

6-6-3-ج-2- اللجنة التقنية الولائية (CTW) :

طبقا لأحكام المادة 08 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 ماي 2011 , الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة لأملاك الخاصة للدولة, وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعم من طرف الدولة , تتكون اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- الوالي أو ممثله رئيسا .
 - مدير أملاك الدولة .
 - مدير السكن
 - مدير التجهيزات العمومية .
 - مدير التعمير والبناء .
 - مدير التنظيم والشؤون العامة .
 - مدير الأشغال العمومية .
 - مدير الري .
 - مدير المناجم والصناعة .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .
- يمكن ان تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها .

6-6-3-ج-3 - مهام اللجنة الولائية التقنية :

- اطلاق دعوة المشاركة لفائدة المرقيين العقاريين المهتمين , على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة , وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- استقبال ملفات طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعنية .
- دراسة الملفات خلال 15 يوم.
- اختيار المرقيين العقاريين وفقا للتنقيط المحدد في هذا المرسوم , وفي اطار منافسة شريفة وموافاة المرقيين العقاريين فب آجال لا تتعدى 30 يوم من استلام الملفات.
- تحديد آجال استلام الأرضية .

6-6-4- الهيئات المتدخلة في مراقبة السكن في الجزائر :

6-6-4-أ- البلدية:

تتولى البلدية بمساهمة المصالح التقنية للدولة :

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها .
 - السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.
- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية

6-6-4-ب- شرطة العمران :

جهاز أممي لمراقبة مجال العمران , ومن من أبرز مهامها السهر على تطبيق قوانين التعمير و مراقبة ورش البناء .

6-6-4-ج- المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل :

من اهم مهام المركز :

- اعلام وتحسيس الإدارات المختصة في ميدان البناء , وتقديم المساعدة لمكاتب الدراسات الفنية والهياكل الأخرى المهمة بمجال البناء .

6-6-4-د- المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء :

تتمثل مهمته :

- مباشرة كل الأشغال العلمية والتقنية , المتصلة بضبط التقنيات وتطويرها والتحكم فيها من أجل تنمية جهاز إنتاج قطاع البناء .

6-6-4-و- هيئة الرقابة التقنية (CTC) :

تتكفل الهيئة ب:

- الخدمة التقنية بالمراقبة التقنية للأشغال الكبرى للبنيات العمومية مهما كان استعمالها .

6-6-4-ي- هيئات الضبط العقاري :

الجهات الأمنية والقضائية التي تقوم بتحريك الدعاوي القضائية والفصل فيها .

6-6-4-هـ- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين :

مهمة التهيئة الحضرية وبرامج التحسين الحضري

6-6-4-ن- المرقون العقاريون :

المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي او معنوي , يمارس الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية , المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجاته الخاصة , يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات استعمال سكني , أو مجال مخصص لإيواء حرفي أو صناعي أو تجاري , كما يحدد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 كيفية منح الاعتماد , لممارسة مهنة المرقي العقاري .

6-6-4-ر- التعاونية العقارية :

نشأت التعاونية العقارية بموجب الأمر 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 , حيث ينص على أن التعاونية هي شركة مدنية ذات طابع اجتماعي غير تجاري , مستقلة ماليا لها اسم خاص مقرر ومحدد .

تتأسس التعاونيات العقارية وفق اصدار قانون أساسي , بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها , رأس مالها , الرئيس والأعضاء وكيفية الانخراط والانسحاب , الحقوق والواجبات وشروط البيع , ولكل تعاونية اسم واعتماد ومقر وقانون أساسي تعتمد عليه.¹

¹ - دور القرص العقاري مع الفاعلين لإنتاج السكن في ظل السياسة السكنية , مذكرة تخرج تسيير تقنيات حضرية بقسنطينة + إشكالية السكن الأيجاري بتيميمون مذكرة مهندس الدولة بجامعة قسنطينة .

II. تطور الحاضرة السكنية في الجزائر

1- السياسة السكنية بعد الاستقلال (1962 - 2014):

عاش المجتمع الجزائري ظروفًا سكنية قاسية مأساوية أدى لتهاافت الجزائريين على السكنات التي خلفها المستعمر هروبا من الأكواخ والمحتشدات التي كانوا يقيمون بها خاصة سكان الأرياف حيث عاد منهم للأرياف بعد الاستقلال نسبة 10% والنسبة الباقية استوطنت في المدن الكبرى والمتوسطة حيث كانت تتوفر البيوت والعمارات الشاغرة التي تركها الأوروبيين بعد مغادرتهم المكثفة للجزائر مع بداية الاستقلال سنة 1962¹.

1-1- السياسة السكنية قبل الإصلاحات (1962-1989):

كان للثورة تأثيرا مس جميع المجالات انعكست على الوضع الاقتصادي والمادي للدولة حيث كانت الأوضاع متذبذبة وغير مستقرة على جميع الأصعدة .

وعليه قامت الحكومة بإعطاء اهتمام بالغ لقطاع السكن على غرار قطاعات أخرى . حيث لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز (75000 سكن جديد سنويا في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف أي بمجموع 140.000 وحدة سكنية سنويا)² , وذلك لخلق توازن بين الريف والمدينة .

قد بدأت السلطات بإتمام إنجاز المشاريع التي خلفها الاستعمار تتمثل في إنجاز (أكثر من 42000 سكن من بينها 3800 سكن متواجد في المدن)³

من بين البرامج التي خلفها الاستعمار :

❖ برنامج سكنات من نوع هياكل :

حيث مثلت 16661 وحدة سكنية وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977 . تمس المساكن قيد التنفيذ على شكل هياكل .

1 - كتاب التحضر والهيئة العمرانية في الجزائر للدكتور بشير التجاني - ص 21 .

2 - جريدة المساء - يومية وطنية إخبارية - مقال بعنوان قطاع السكن يواصل تطوره - شقق بالملايين وأمل بلغي أزمة عمرت سنين - 04 جويلية 2014.

3 - نفس المرجع السابق .

❖ برنامج سكنات نظام الرهن العقاري :

برامج سكنية ذات طابع اقتصادي تستمد مواردها المالية من نظام الرهن العقاري حيث أنه مع استقلال الجزائر أصبح التمويل على خزينة الدولة الجزائرية , مثلت هذه البرامج 9985 وحدة سكنية كما حدد تاريخ إنجازها سنة 1970 .

❖ برنامج السكنات ذات الإيجار المتوسط :

تعد السكنات من نوع الإيجار المتوسط من البرامج السكنية التي ترغم مالكيها على دفع إيجار متوسط مقابل الحصول عليها , والجزائر لم تختلف عن سياسة السلطات الفرنسية في كيفية التعامل مع الراغبين في حيازة هذه السكنات , غير أن قيمة الإيجار المدفوع من قبل المواطنين آنذاك كان رمزي ومدعم¹.

1-1-1- المخطط الخماسي (1962 - 1966) :

من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 , لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن , وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة².

أهم الإنجازات السكنية لفترة 1962 - 1966 :

- إنجاز 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري ..
- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري " .
- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات إيجار متوسط " .³

1 - حوشين إبتسام : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس " - قسم علوم التسيير --- جامعة الجزائر 3 - 2012 / 2011 - ص 69

2 - فايد البشير , مرجع سابق , ص 82 .

3 - صلاح الدين عمراوي : السياسة السكنية في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , علم الاجتماع والديمقراطية , جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2009 - ص 31 .

1-1-2-المخطط الثلاثي 1967 - 1969 :

الهدف من المخطط هو تأمين الثروات الطبيعية والسيطرة على النشاطات الاقتصادية , أعطى هذا المخطط انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة وخلق مؤسسات صغيرة عمومية تتشط في مجالات متعددة, في هذا المخطط أعطت الدولة الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة

" خصص لقطاع السكن في هذا المخطط سوى 2.75% من الاستثمار الشامل مقابل 60% مخصص لقطاع المحروقات " ¹

أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الثلاثي 1967 - 1969 :

- ❖ إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز وهي إما سكنات من نوع " الكراء المتوسط HLM " أو " هياكل السكنات Les carcasses "وقدرت السكنات ب 38000 سكن .
- ❖ تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدى 03 سنوات (أي عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 مسكن حضري .
- ❖ تخصيص برنامج سكني خاص (فترة المخطط) يخص الإنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق .
- ❖ تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 125 مليون دج ينجز على مدى 03 سنوات ويخص إنجاز 12112 مسكن ريفي.²

¹ - فاطمة طهراوي - مقالة بعنوان التحولات المرفولوجية والوظيفة للسكن وأثارها على المحيط العمراني الجزائري - حالة مدينة وهران .
² - صلاح الدين عمراوي : السياسة السكنية في الجزائر , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , علم الاجتماع والدمغرافيا , جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2009 - ص من 32 الى 33 .

1-1-3- المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973 :

سياسة المخطط الثلاثي اهتمت بقطاع الصناعة على غرار باقي القطاعات فلم يتم تحقيق التوازن الذي تسعى إليه الدولة .

ومنه جاء المخطط الرباعي الأول كاستراتيجية فعلية وجادة للتنمية في الجزائر في جميع الميادين وقد وضع هذا المخطط جملة من البرامج الاستثمارية والاجتماعية والثقافية هدفها تحسين ظروف حياة المواطنين وإرضائهم وتلبية حاجياتهم الأساسية التي يندرج ضمنها السكن وقد خصصت نسبة 5% لقطاع السكن ضمن برامج هذا المخطط

أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973 :

أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية المقدره والمنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970-1973:

جدول رقم (01) : البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973 :¹

القروض المستهلكة			عدد السكنات				البرامج السكنية
نسبة المستهلك	المستهلكة	المبرمجة	نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	المنجزة	المقدرة	
125%	1500	1200	40%	27000	18000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	16000	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر:وزارة التخطيط , تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني , ماي 1974 ص 40

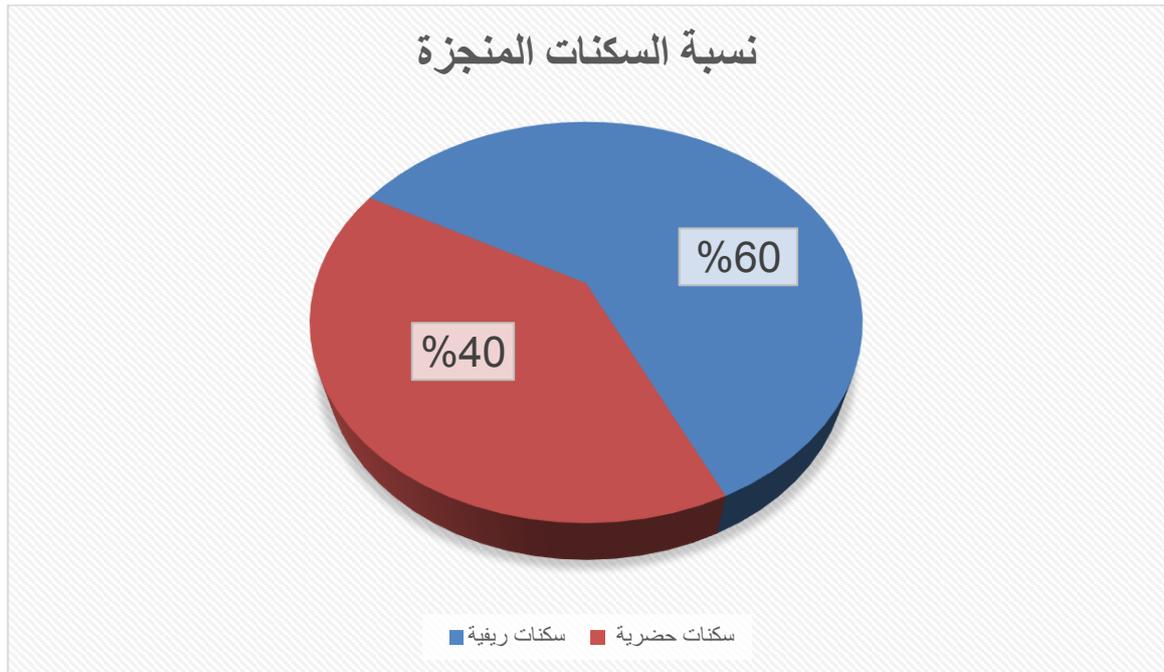
نلاحظ أن:

❖ نسبة إنجاز السكنات الحضرية أقل من نسبة إنجاز السكنات الريفية .

¹ - نفس المرجع السابق , ص 37 .

❖ نسبة استهلاك قروض السكنات الحضرية أقل من نسبة استهلاك قروض السكنات الريفية .

شكل بياني رقم (01) : يمثل دائرة نسبية توضح نسبة إنجاز كل من السكنات الحضرية والريفية خلال فترة مخطط الرباعي الأول 1970-1973 :



إنجاز الطالبة

مع نهاية فترة المخطط تم إصدار تعليمية وزارية جديدة جاء فيها تحديد مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأعطيت له صياغة جديدة تحت اسم السكن الاجتماعي المخطط وقد تم فيه أيضا تحديد الهيئات المشرفة عليه ومنها " ديوان الترقية والتسيير العقاري " ابتداء من سنة 1974.

1-1-4- المخطط الرباعي الثاني 1974 - 1977 :

من المراحل المهمة التي أعطت دافعا قويا للاقتصاد الوطني , حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها , مما خلق مجال واسع للتصديرات وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد .

في هذه الفترة تم إنشاء وزارة السكن والعمران بغية تلبية احتياجات السكن .

تعد حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة , حيث عرف حجم الاستثمار في جميع المجالات (بما فيها السكن) قفزة قدرت ب 03 مرات عن التي سبقتها (أي 5% خلال المخطط الرباعي الأول إلى 13% في إطار هذا المخطط) مما أعطى للاقتصاد دافعا¹.

أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:

- ❖ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ .
- ❖ توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعات تكلفة إنجاز هذه السكنات , حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية .
- ❖ إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة .
- ❖ إتمام عملية البناء الذاتي في حدوث 40.000 سكن
- ❖ إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة
- ❖ انطلاق في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية التي مثلت الثلث من الأهداف المسطرة ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له².

¹ - السكن : برنامج طموح منذ الإستقلال - <http://locahost/ops-ouest/spip.php?article12016>

² - صلاح عمراوي , مرجع سابق , ص 37.

الجدول رقم (02) : يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الرباعي الثاني
:1977-1974

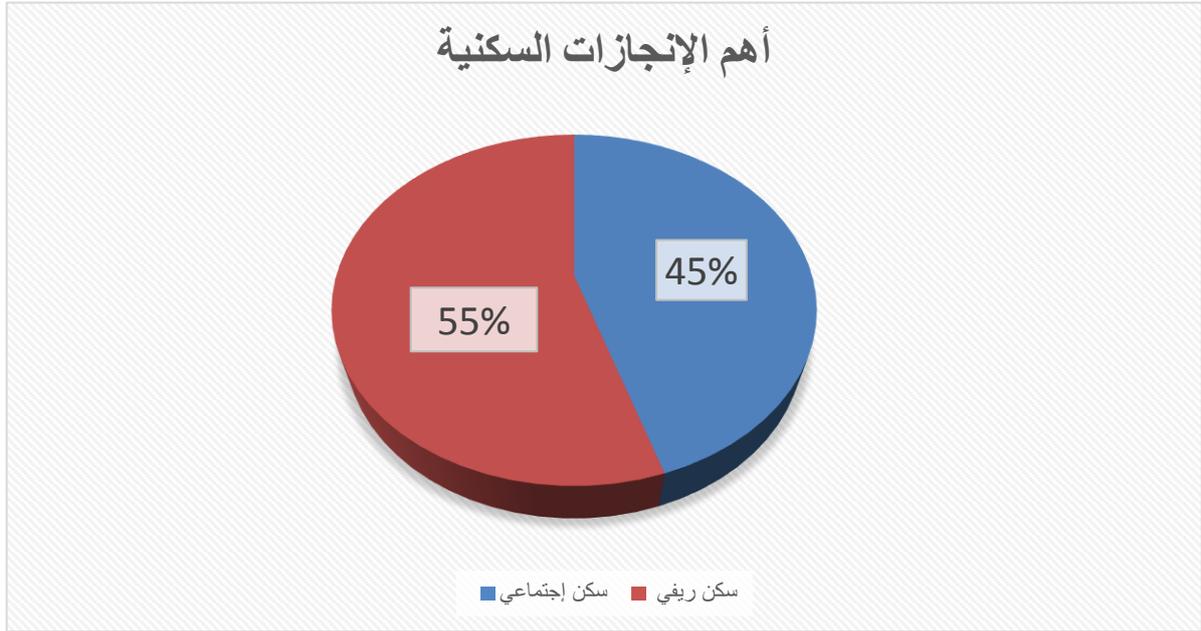
نسبة الاستهلاك	الفرق بينهما	استهلاك المصاريف	تصريحات بمصاريف الإنجاز	عدد السكنات				البرامج السكنية
				نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	المنجزة	المقدرة	
91%	470	5200	5670	45%	55000	45000	100000	السكنات الحضرية
163%	1670	4300	2630	55%	25000	75000	100000	السكنات الريفية

المصدر :مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا للطالب صلاح الدين عمرواي بعنوان السياسة
السكنية في الجزائر 2008-2009

ملاحظة :

عدد السكنات المقدرة في السكن الاجتماعي و الريفي متساوية ولكن هناك اختلاف في عدد
السكنات المنجزة وقدرت نسبة هذا الاختلاف ب 10% وهذه النسبة ليست كبيرة

الشكل البياني رقم (02) : يمثل دائرة نسبية توضح نسبة إنجاز كلا من السكن الاجتماعي و الريفي خلال مخطط الرباعي الثاني 1974-1977 :



المصدر: إنجاز الطالبة

لايزال الضغط متواصل على السكن هذا ما عرقل الوصول للأهداف المسطرة في توفير السكن بمعايير الصحة والسلامة والجودة ولهذا جاءت المخططات الخماسية لمواجهة هذه التحديات.

1-1-5- المخطط الخماسي الأول 1980-1984 :

تمحورت تصورات مخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول محاور أساسية وهي :

- تنظيم المدن القديمة وترسيخها .
- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات .
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء .

- تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع ما يعادل 15% من الاستثمارات المتوقع إنجازها¹.

✓ الغاية من هذه الخطوات هو تحقيق التوازن بين العرض والطلب .

أهم الإنجازات السكنية في فترة مخطط الخماسي الأول 1980-1984 :

الجدول رقم (03) : يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة الخماسي الأول 1980-1984 :

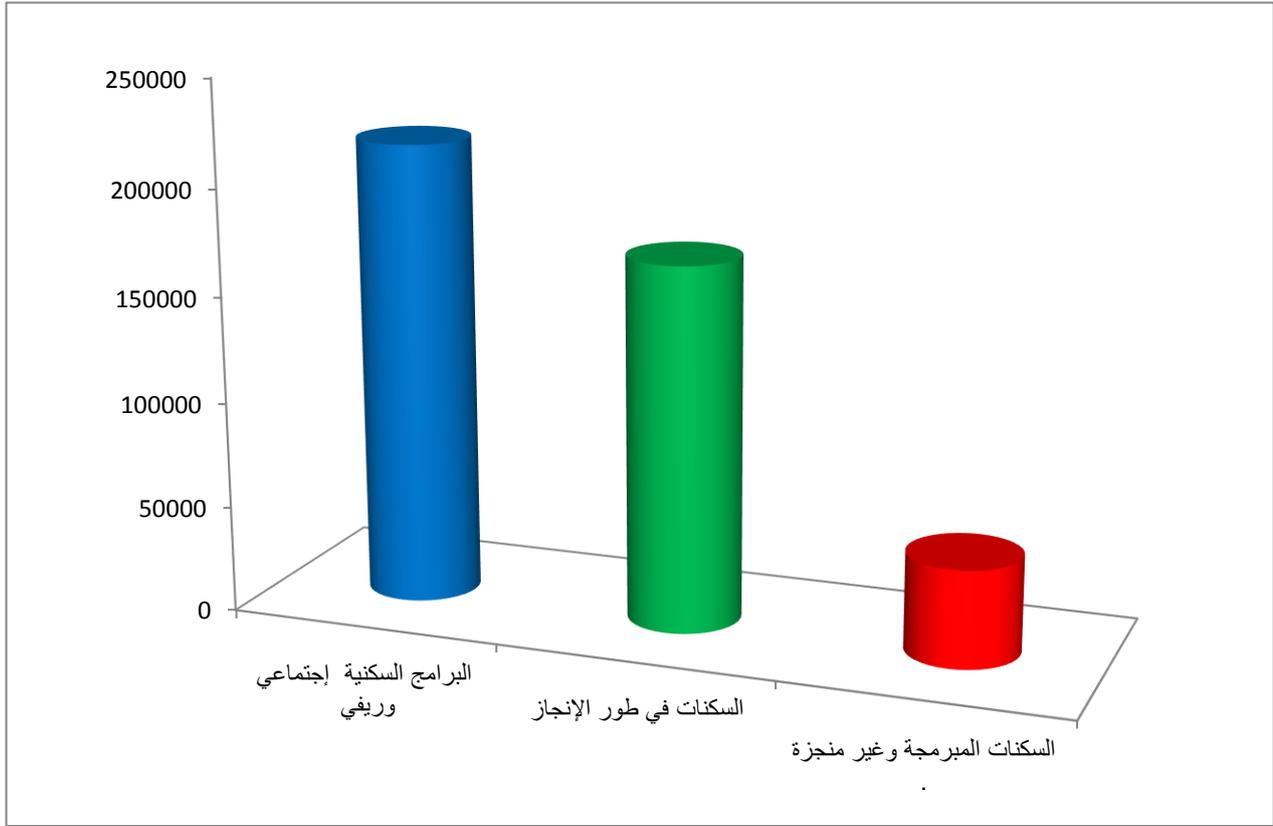
الفترة :	مخطط الخماسي الأول 1980-1984
حجم البرامج السكنية (ريفي و اجتماعي)	217.444
السكنات المنجزة	171.444
السكنات المبرمجة و غير منجزة	45.968
نسبة الإنجاز	78%

المصدر : أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه لطالبة حواشين ابتسام بعنوان السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس.

ملاحظة : عدد السكنات التي في طور الإنجاز أكبر من السكنات غير منجزة وقدرت نسبة الإنجاز ب 78% والشكل التالي يوضح ذلك :

¹ - عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH) مذكرة نيل الماجستير , علوم إقتصادية , جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2014 - ص 78 .

الشكل البياني رقم (03) : يمثل أعمدة بيانية تمثل أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة
الخماسي الأول :1984-1980



المصدر: إنجاز الطالبة

1-1-6- المخطط الخماسي الثاني 1985 - 1989 :

تزامن المخطط الخماسي مع وقوع الأزمة العالمية والمتمثلة في الركود الاقتصادي الناتج عن تراجع في أسعار المحروقات سنة 1986 مع استمرارية الأزمة إلى بعد شهر أكتوبر 1988 أدى لتفاقم أزمة السكن ومنه عملت الحكومة على لإقامه إجراءات سياسية , اقتصادية واجتماعية .وقد راهنت على قطاع السكن .

❖ اللجوء الى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط , والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل.

❖ ظهور سياسة الترقية العقارية منذ مارس 1986 بمقتضى القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي من خلاله فتحت الدولة المجال للسوق العقارية ومنحة فرصة

للمتدخلين الجدد لإنتاج السكني لاسيما الخواص منهم , حيث تم إنجاز 40.278 مسكن من طرف المرقيين العقاريين .

❖ **بغير نمط تمويل السكنات تجسد هذا الأخير في نشوء جملة من المؤسسات أهمها :**

- مؤسسة ترقية السكنات العائلية.
- دواوين الترقية والتسيير العقاري.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

حيث تم إنجاز 40.278 مسكن من طرف المرقيين العقاريين ¹.

أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989:

الجدول رقم (04) : يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 :

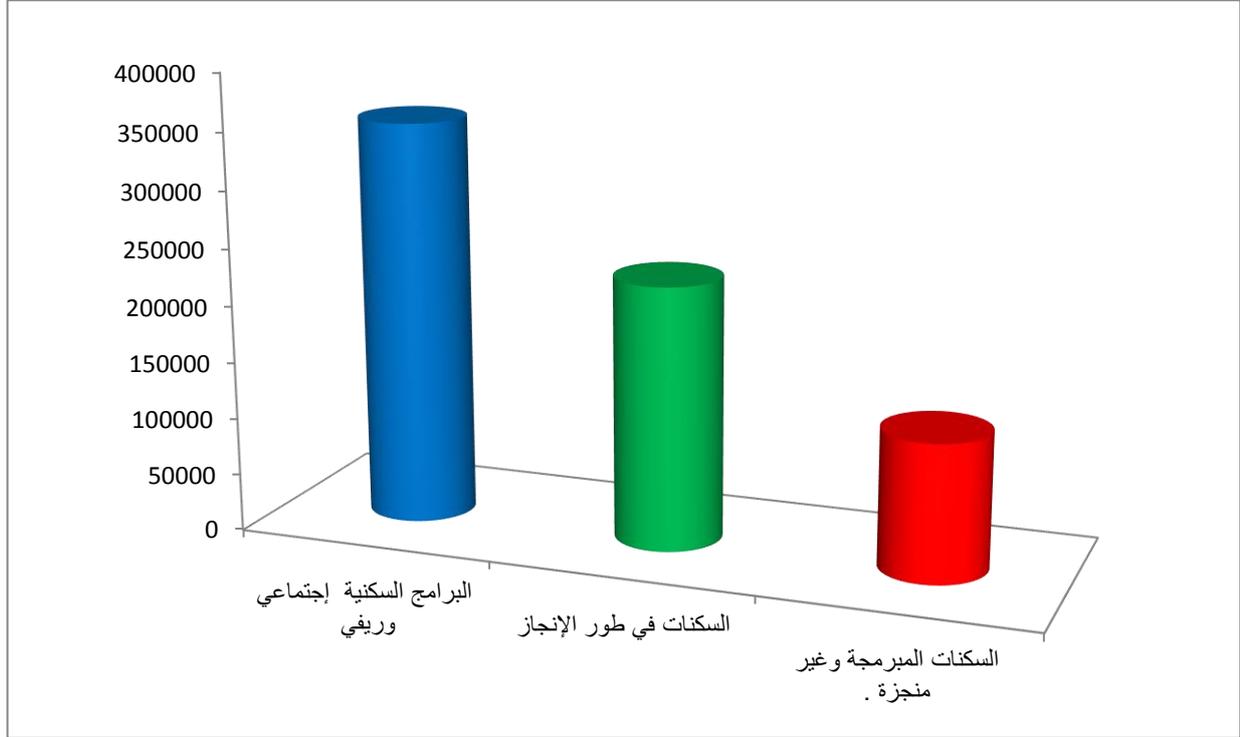
الفترة :	المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 :
حجم البرامج السكنية (اجتماعي وريفي)	353.123
السكنات المنجزة	231.236
السكنات المبرمجة وغير منجزة .	121.887
نسبة الإنجاز	65%

المصدر: أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه لطالبة حوشين إبتسام بعنوان السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس.

ملاحظة : عدد السكنات في طور الإنجاز أكبر من السكنات المبرمجة وغير منجزة ضمن هذا المخطط حيث قدرة نسبة الإنجاز ب 65 % وهي دون المتوسط.

¹ - محمد بلقاسم حسن بهلوم , سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر , ج 2 , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 1999 , ص 60.

الشكل البياني رقم (04) : يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 :



المصدر: انجاز الطالبة

الحكومة واجهت نقائص منذ بداية مخطط الثلاثي إلى غاية الخماسي الثاني هذا راجع لجملة من العوائق حالت دون الوصول للأهداف المرجوة كانت من بين هذه الأسباب:

❖ خروج الدولة محطمة في جميع القطاعات ابان الثورة .

❖ الأزمات العالمية .

❖ كوارث طبيعية ..

1-2-1- السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات : 1990-2014

ظهرت عدة أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد السياسة السكنية السابقة على نمطين فقط هما السكن الحضري المخطط والسكن الريفي.

1-2-1- المخطط الخماسي 1990-1994 :

أدى الركود الاقتصادي الى تراجع مختلف الإنجازات في العديد من القطاعات ويعود ذلك للاستقرار السياسي والاقتصادي والأمني الذي شهدته بداية 1990.¹

هذا ما أدى بالدولة الى البحث عن مصادر تمويلية جديدة في قطاع السكن , عملت على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وقد بنيت هذه الاستراتيجية على مجموعة من الأسس أهمها :

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لعملية إنجاز السكنات حيث أصبحت تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز , المعمار , التحسين الحضري.
- خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة) أين يكون الحصول على ملكية السكن.
- إعادة الاعتبار أو خلق " سوق رهني تمويلي " للسكنات (منح البنوك قروض عقارية) ذلك من أجل تطوير ميكانزيم التمويل السكني بما يتماشى مع مداخل الأسر المعوزة منها .
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها أقرب هيئة للمواطن.²

¹- السكن : برنامج طموح منذ الإستقلال - <http://locahost/ops-ouest/spip.php?article12016>

² - حاوشين إبتسام : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس " - قسم علوم التسيير - جامعة الجزائر 03 - 2011 / 2012 - ص 78 .

- تم المصادقة على تنظيم جديد غير تماما مناهج سير قطاع السكن والعمران وقد تم بموجب هذا القانون المتعلق بالتهيئة والعمران الصادر بديسمبر 1990.

أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الخماسي 1994-1990:

الجدول رقم (05) : يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي 1994-1990:

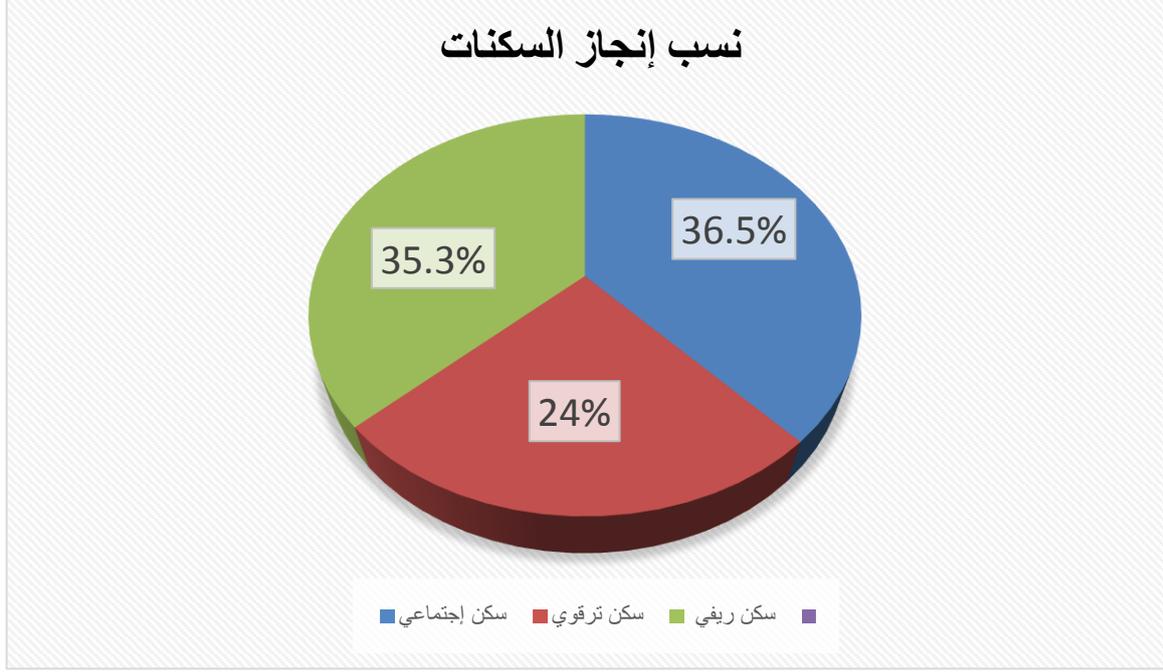
السنوات	السكن الاجتماعي	نسبة الإنجاز	السكن الترقوي	نسبة الإنجاز	السكن الريفي	نسبة الإنجاز	مجموع الصيغ
1990	18955	48.3%	6293	16.4%	12230	31.17%	37478
1991	11893	48%	6566	26.5%	5530	22.3%	23989
1992	23015	46.3%	12212	24.3%	13738	27.4%	48965
1993	15761	37%	16845	39%	8516	29%	41122
1994	17268	21.2%	17397	21.2%	43999	54%	78664
المجموع	86982	36.5%	59313	24%	84013	35.3%	230308

المصدر : مذكرة لنيل ماجستير في العلوم الاقتصادية بوراوي عيسى دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي 2014 - 2013 - SRH

ملاحظة :

نسبة إنجاز السكنات تتغير من سنة إلى أخرى وكذلك نلاحظ نسبة السكنات إنجاز كل من السكنات الاجتماعي والترقوي والريفي في فترة المخطط الخماسي 1994-1990 ضعيفة فهي أقل من 50% بكثير .

الشكل البياني رقم (05) : يمثل دائرة نسبية توضح مختلف نسب إنجاز السكنات المبرمجة في مرحلة 1990-1994 :



المصدر: إنجاز الطالبة .

- صيغ سكنية جديدة كالسكنات التطورية والترقوي ذات الطابع الاجتماعي والتساهمية
- التغيير في مجال تمويل السكنات الاجتماعية ابتداء من 1996

جاءت هذه التغييرات كحلول هدفها الزيادة في عرض السكنات لتلبية حاجيات السكان , أخذت الدولة على عاتقها تمويل السكنات من الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ويرجع هذا الى العجز الذي مس الصندوق وعدم قدرته على مواصلة التمويل, وكذلك تم فتح المجال أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية.¹

¹ - نفس المصدر السابق

أهم الإنجازات السكنية في فترة مخطط الخماسي 1995-1999:

الجدول رقم (06) : يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة الخماسي 1995-1999:

السنوات	السكن الاجتماعي	النسبة الإنجاز	السكن الاجتماعي التساهمي	نسبة الإنجاز	السكن الترقوي	نسبة الإنجاز	السكن الريفي	نسبة الإنجاز	المجموع
1995	42208	32%	9060	6%	26271	19%	48087	36%	125626
1996	39819	35%	21092	18%	15724	14%	32523	28%	109158
1997	46513	41%	18482	16%	15959	7%	26751	23%	107705
1998	51588	42%	22366	18%	9299	5%	33946	27%	117199
1999	41984	33%	32445	26%	7389	7%	39209	31%	121027
2000	60484	46%	23535	18%	9561	11%	34493	26%	128073
المجموع	282596	38%	127180	17%	84203	11%	215009	29%	708988

المصدر: مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية بوراوي عيسى دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي - 2013 - - SHR . 2014 .

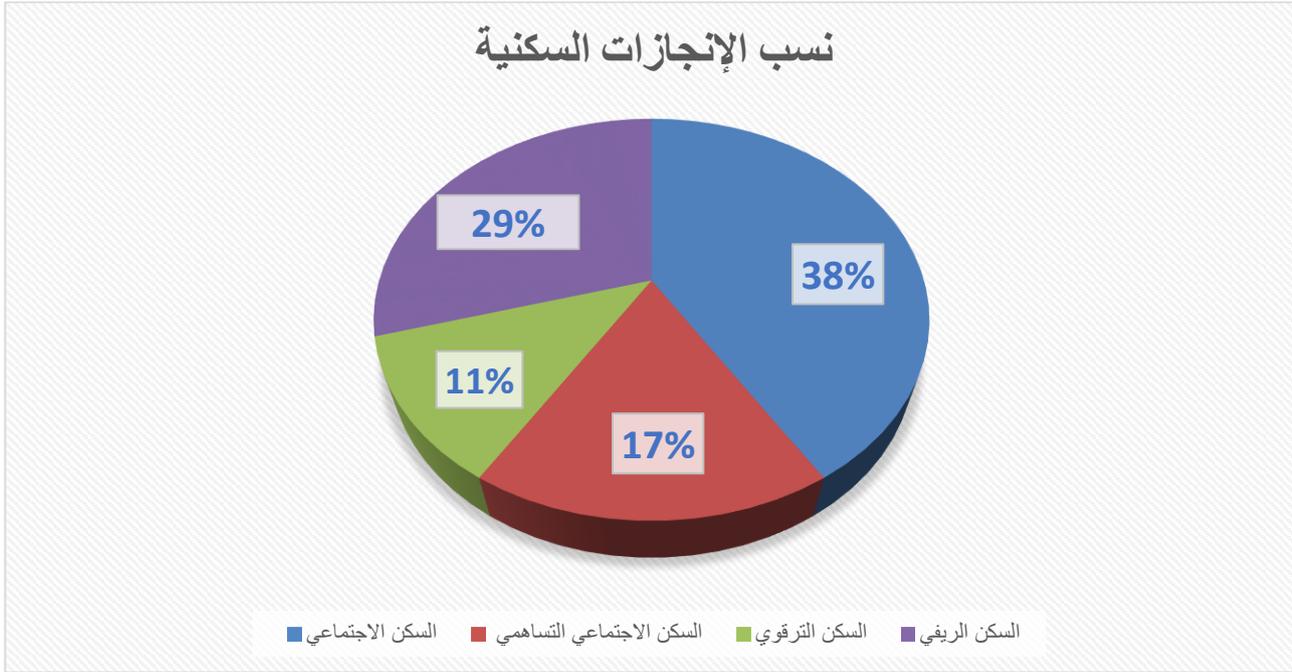
ملاحظة :

أنجزت الدولة خلال هذا المخطط ما مجموعه 708988 سكن خلال الخمس سنوات بمختلف الصيغ موزعة كالتالي :

سنة 1995 = 125626 سكن / سنة 1996 = 109158 سكن / سنة 1997=107705
سكن / سنة 1998 = 117199 سكن / سنة 1999 = 121027 سكن /
سنة 2000 = 128073 سكن .

نسبة إنجاز السكنات تتغير من سنة لأخرى وكذلك نلاحظ نسبة إنجاز كل من السكن الاجتماعي واجتماعي تساهمي والترقوي والريفي في مرحلة 1995-2000 ضعيفة جدا فهي أقل من 50% بكثير.

شكل بياني رقم (06) : يمثل دائرة نسبية توضح مختلف نسب إنجاز السكنات المبرمجة في فترة المخطط الخماسي 1995-1999:



المصدر: إنجاز الطالبة

1-2-2- المخطط الخماسي 2000-2004 :

لجأت السلطات لتبني استراتيجية جديدة ضمن سياستها السكنية لمحاولة تخطي العراقيل التي شهدتها القطاع على مدار سنوات .

بعض التحولات التي طرأت على قطاع السكن نذكر منها :

- صيغة سكنية جديدة تعرف باسم صيغة البيع عن طريق الإيجار (AADL) ابتداء من سنة 2001.

- تغيير نظام تدعيم السكن عن طريق هيئة وطنية جديدة متمثلة في الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الاجتماعية FNPOS الى جانب الصندوق الوطني للسكن CNL¹.

أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2004-2000 :

جدول رقم (07) : يوضح أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2004-2000

سنوات البرنامج	2000	2001	2002	2003	2004	المجموع
اجتماعي إيجاري	62483	48941	54310	37208	24668	227610
مساكن مدعمة	23535	17099	19048	150000	17285	226967
سكن ترقوي	9561	5989	8634	8705	9292	42181
البيع بالإيجار	-	-	-	-	5885	5885
السكن الريفي	34493	29933	22283	13068	24045	123822
المجموع	130072	101962	104745	74071	81175	492025
البناء الذاتي	32000	30000	29551	37141	35293	163985
المجموع	162072	131962	133826	111212	116468	655540

المصدر: مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية بوراوي عيسى دور البنوك والمؤسسات

المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي - - SHR

. 2013 - 2014

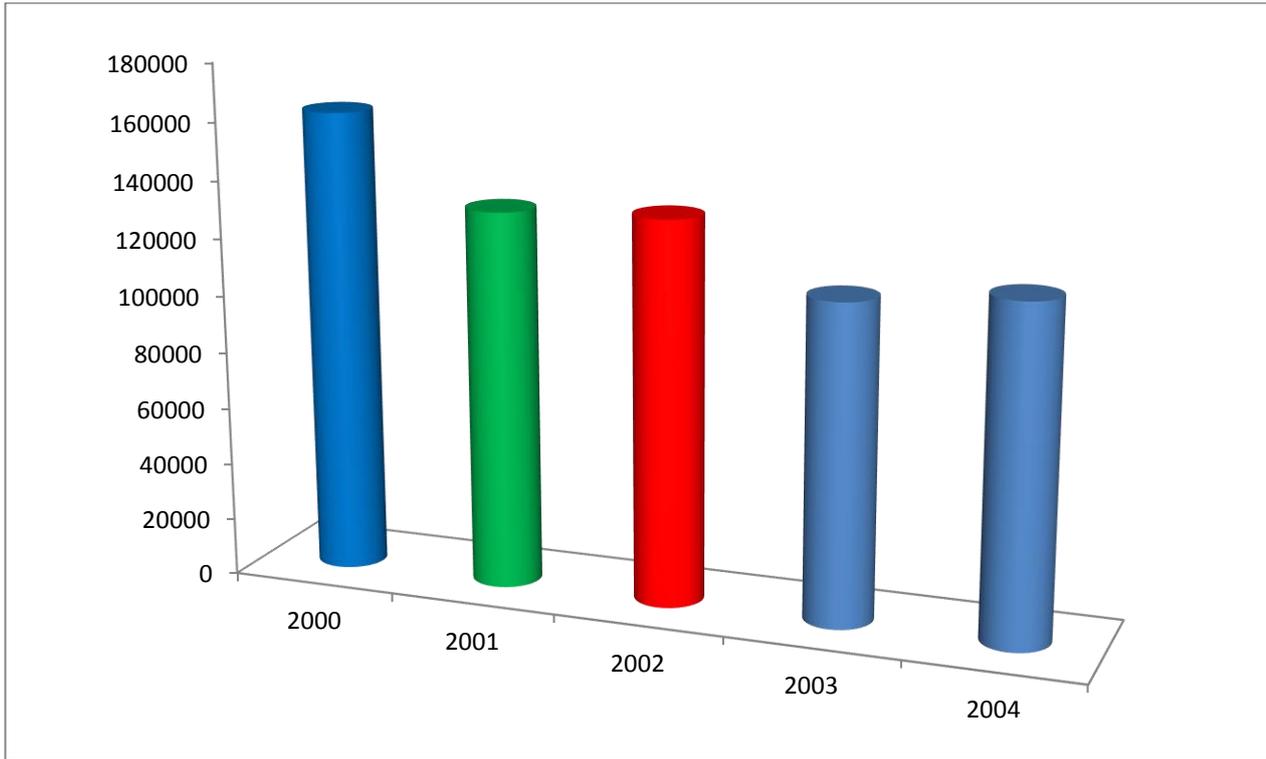
¹ - نفس المرجع السابق - ص 104 .

ملاحظة :

من خلال الجدول نلاحظ من المخطط انجاز الدولة ما مجموعه 655540 سكن خلال 5 سنوات بمختلف الصيغ المتوفرة في المخطط نلاحظ ضعف انجاز صيغة البيع بالإيجار لأنها صيغة حديثة .

عدد السكنات المنجزة يختلف من سنة لأخرى ومن صيغة لأخرى كما نلاحظ أنه حتى البناء الذاتي درج ضمن التعداد وكان أكبر عدد للسكنات المنجزة هي صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري سنة 2000 .

الشكل البياني رقم (07) : يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة خلال مخطط الخماسي 2004 - 2000 :



من اعداد الطالبة .

1-2-3- المخطط الخماسي الأول 2005-2009 :

عرفت المرحلة انتعاشا في المشاريع التنموية بقيام الرئيس بوضع برنامج للتنمية الاقتصادية على طوال مدة خمس سنوات .شمل هذا التغيير كل القطاعات بما فيها السكن من خلال مشروع المليون سكن قد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات (مشروع المليون سكن) ونحو 700مليار دينار لتهيئة وتحسين المحيط العمراني.¹

أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2005-2009 :

جدول رقم (08) : يوضح أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2005-2009

سنوات البرنامج	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع
اجتماعي إيجاري	15787	43527	44079	57657	55550	2166000
اجتماعي	42907	23769	19325	37123	37924	161048
سكن ريفي	12350	76287	88336	104968	91492	373433
البيع بالإيجار	8027	7128	8491	1827	9043	34516
السكن الترقوي	104905	8435	5028	4070	5644	128082
المجموع	27574	159146	165259	205645	199653	757277
البناء الذاتي	27574	18630	14617	15276	18142	94239
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795	928801

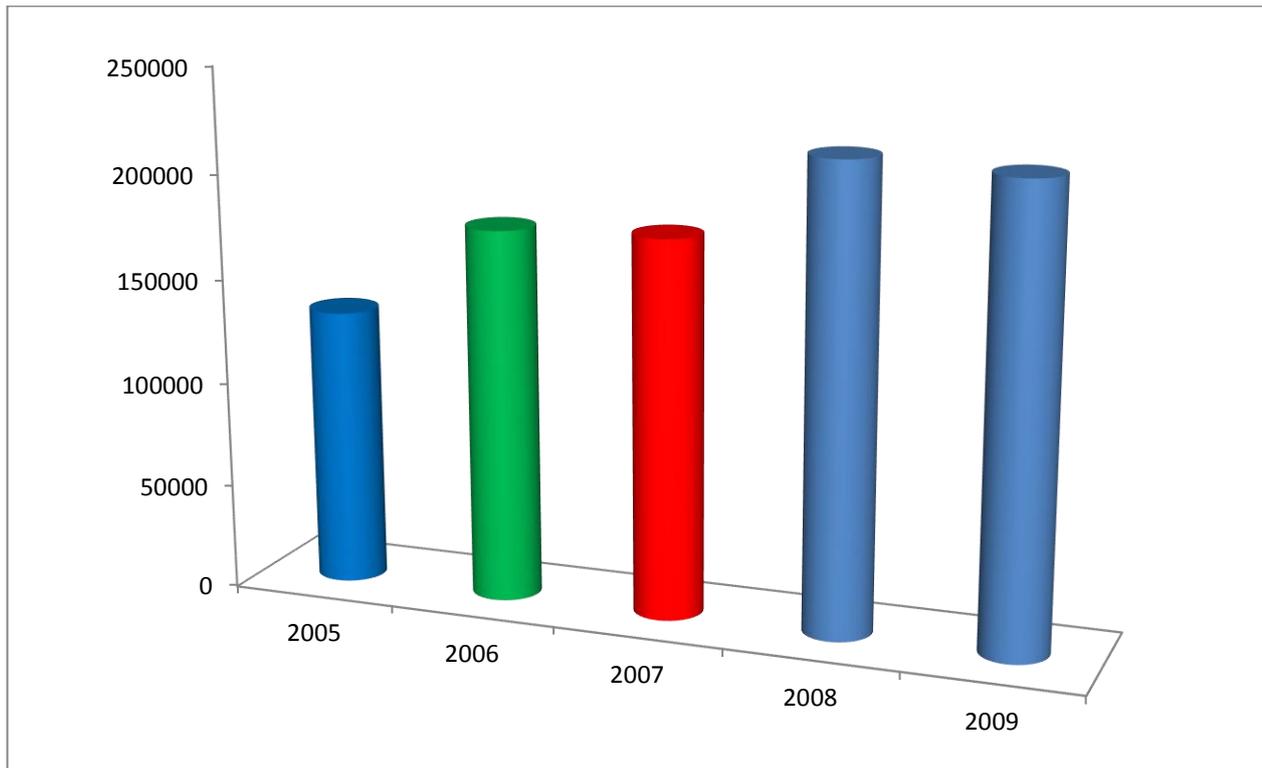
¹ - بن الصيف خالد وزملاؤه , السكن التساهمي بين النظري والواقع , حالة بعض المشاريع , برج بوعريبيج , جامعة مسيلة , معهد تسيير التقنيات الحضرية , دفعة 2013 , ص 13 - 14 .

المصدر: مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية بوراوي عيسى دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي - - SHR - 2013 - 2014 .

ملاحظة

عدد السكنات المنجزة يختلف من سنة لأخرى ومن صيغة لأخرى كما نلاحظ أنه حتى البناء الذاتي يختلف من سنة لأخرى أكبر عدد سنة 2005 أما بالنسبة للصيغ فكان أكبر عدد سكنات ضمن صيغة سكن ريفي سنة 2008.

الشكل البياني رقم (08) : يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة خلال مخطط الخماسي 2005-2009:



إنجاز الطالبة

1-2-4- المخطط الخماسي 2010-2014 :

تعتبر بمثابة مرحلة استكمالها للمرحلة الخماسية الأولى. تجسد ذلك من خلال مخططات التنمية المتتابعة لرئيس الجمهورية وتجلي ذلك في :

- العديد من حملات ترحيل سكان الأحياء الفوضوية والعشوائية .
- مواصلة دعم السكن الريفي.
- أعداد إسكان ضخمة مست جل الولايات حيث سجل سنة 2013 أرقام قياسية في تاريخ الجزائر بالرغم من تفاوت نسب التقدم في الإنجاز بين مختلف الولايات حيث ولأول مرة تم إنجاز ما يقارب 250 ألف وحدة فالعالم¹.
- إتباع منهج ومسعى منظم من طرف الدولة والهيئات الفاعلة في القطاع وقد ارتكزت خلاله على 04 مبادئ أساسية توجيهية :

- ❖ المبدأ الأول : يهدف لرفع إنتاج السكنات و التجهيزات العمومية بصفة معتبرة .
- ❖ المبدأ الثاني : يرمي للتنوع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية
- ❖ المبدأ الثالث : يتعلق بوضع منظومة أعمال مرافقة من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية وتقنية البناء واحترام قواعد العمران وعصرنته .
- ❖ المبدأ الرابع : يتعلق بالتكفل بمسالة النوعية , وهذا ما تطلب تحديث المنظومة المؤطرة لعملية البناء وذلك وفقا للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.²

¹ - جريدة المساء - يومية وطنية إخبارية - مقال بعنوان قطاع السكن يواصل تطوره - شقق بالملايين وأمل يلغي أزمة عمرت سنين - 04 جويلية 2014 .

² - عيسى بوراوي : مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SHR - جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2014 - ص

أهم الإنجازات لفترة المخطط الخماسي الثاني 2010-2014

خصص له 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار ما يشكل 17.4% من الميزانية الوطنية تعهدت الدولة من خلاله إنجاز مليوني وحدة سكنية (2000000) موزعة كالتالي :

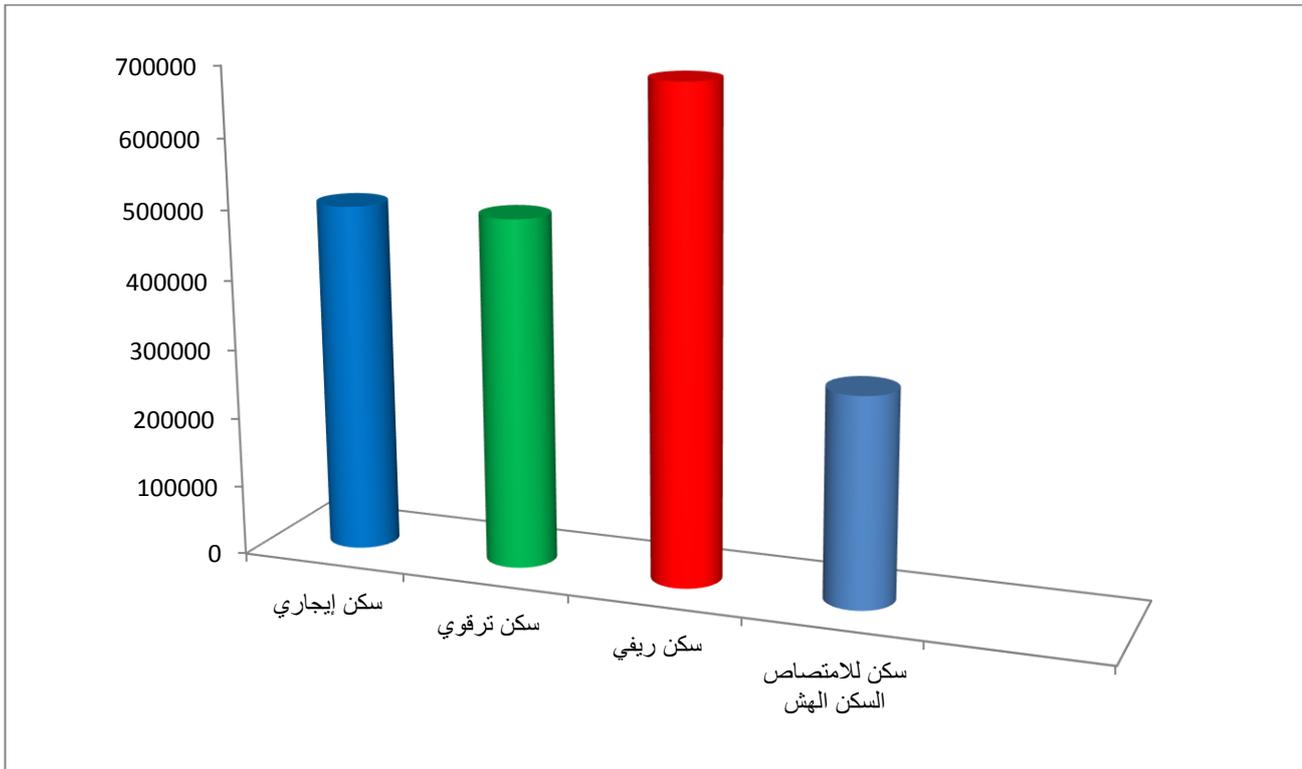
❖ 500.000 سكن إيجاري .

❖ 500.000 سكن ترقوي .

❖ 700.000 سكن ريفي .

❖ 300.000 سكن للامتصاص السكن الهش¹.

الشكل البياني رقم (09) : يمثل أعمدة بيانية تمثل أهم الإنجازات السكنية ضمن المخطط الخماسي الثاني 2010-2014:



إنجاز الطالبة.

¹ -بيان إجتماع مجلس الوزراء – برنامج التنمية الخماسي 2010-2014 عقد يوم الإثنين 24 ماي 2010.

1-2-4-أ- الأهداف المرجوة من المخطط الخماسي الثاني 2010-2014 :

- دعم تطوير الأداة الوطنية لإنجاز السكنات , من خلال تدابير تحفيزية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة , وإعادة تأهيل وتحديث المؤسسات العمومية للبناء .
- نص هذا البرنامج على وضع حد لظاهرة البيوت القصدية , من خلال تدخل جذري يتم على أساسه إنجاز برنامج سكنية بهدف استقبال السكان المعنيين الذين تم إحصائهم. تجسيدا لهذا المسعى , تنبئ المخططات مجموعة من الإجراءات التي تم المصادقة عليها في 19 أكتوبر 2009 من طرف الحكومة وتتخلص في ما يلي :

- بالنسبة لذوي الدخل الذي تتراوح قيمته ما بين 1 و 4 مرات من الدخل الأدنى المضمون , تمنح إعانة مالية مباشرة ب 700.00 دج , يضاف عليها خفض من تكلفة القرض البنكي , على أن يتحمل المستفيد نسبة 1 % فقط.
- بالنسبة للذين يبلغ دخلهم ما بين 5-6 مرات الأجر القاعدي , تمنح إعانة مباشرة ب 400.000 دج , يضاف إليها نفس التخفيضات على القرض البنكي¹.
- أما بالنسبة للذين يبلغ دخلهم ما بين 7 - 12 مرة من الأجر القاعدي ولم يستفيدوا من إعانة الدولة , لهم الحق في الاستفادة مستقبلا من تخفيض على القروض البنكية ويتحمل المستفيد 3% من الفائدة (تشمل هذه الإجراءات السكنات الترقوي المدعمة والسكن الريفي) .

بالإضافة إلى هذه الإعانات المباشرة تقرر مجموعة من التحفيزات غير المباشرة , تتمثل في التخفيضات على أسعار العقار على النحو التالي :

- تخفيض -80% على مستوى ولايات الجزائر , عنابة , قسنطينة , وهران .
- تخفيض -95% على مستوى ولايات الجنوب والهضاب العليا .

¹ - لمياء فائق -السكن التطوري في مدينة خنشلة الإنعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني - مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة -2006.

○ تخفيض -90% على مستوى باقي الولايات .

بينما تحتفظ صيغة البيع بالإيجار على مجانية على مجانية الاستفادة من الوعاء العقاري وكما تجدر الإشارة لمجال قروض تمويل العقار , أي جميع المرقبين العقاريين المحليين الذين ينجزون برامج عمومية ¹.

¹ - أبو حميدة زكريا - بوزحزح حنان - إنتاج وتسيير السكن حالة مدينة باتنة - مذكرة مهندس دولة - جامعة منتوري قسنطينة - 2012.

الخلاصة

مخططات التنمية قبل الإصلاحات 1962-1989:

تميزت فترة مخططات التنمية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية , باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال , حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن , وقد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن في المرحلة ما بين 1962 و 1979 وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و 1989 .

منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية (حتى سنة 1987) , حيث الوسيلة الوحيدة لاقتناء سكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية , فبالرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا ان كل العوامل السابقة الذكر أدت لتقليص العرض.

على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال , حيث حضي قطاع السكن بالاهتمام في فترة المخططات ما بين 1973 - 1986 , غير أنها لم تستقر عن النتائج المرجوة حيث أصبح العجز في مجال السكن مع تراجع النمو الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن .

بالنظر لطرق تمويل السكن فهي تعتبر سياسة غير واضحة المعالم في هذا الميدان سواء السكن الاجتماعي او الترقوي , زائد غياب استراتيجية للمدى المتوسط والطويل بالنسبة لحل مشكلة السكن وعليه فأغلب السياسات المتبعة لتمويل السكن من طرف الحكومة في تلك الفترة تتسم أغلبها بالغموض أو الجدل في أوقات أخرى .

منذ سنة 1989 لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت لإدارة شؤون البلاد لحلول انتقائية فيما يخص مشكلة تمويل السكن , لجأت الحكومة لتوقيع مرسوم (رقم 98-89 المؤرخ في 20 جوان 1989) يقضي بأن يكون مستوى ايجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في ميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI الخاضعة لوزارة السكن , ثم إنشاء نظام الإيجار الذي يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف

غير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب , غير أم الواقع أثبت غير ذلك لإن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه وبقي مرسوم 1983 هو المعمول به.

حتى بتسجيل هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحضيرة السكنية , إلا أم هذا الرقم لم يساهم لو بقليل في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانينات والدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال.

يمكننا القول بأن سياسة السكن في هذه المرحلة (أي ما قبل الإصلاحات) عرفت فشلا ملحوظا , تبين ذلك من خلال النتائج المحققة من خال أزمة السكن الخانقة التي عرفتھا الجزائر في سنوات الثمانينات , فعلى الرغم من المجهودات التي بذلتها الحكومة من خلال المخططات , فكل واحدة من هذه الأخيرة أعطت لقطاع السكن أهمية وعالجته من زاوية خاصة بها , غير أنها لم تصل في الأخير لهدفها ¹.

أما مخططات التنمية بعد الإصلاحات 1990-2014:

عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشا ومسارا آخر اختلف عن سابقتها في فترة الاشتراكي , ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة ك:

- إعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي ابتداء من 1993,
- التنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي سنة 1995
- صيغة البيع عن طريق الإيجار سنة 2001
- فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس وللبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات , غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له .

¹ - صلاح الدين عمر اوي - مرجع سابق , ص 47 .

هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كارتقاع عدد الأفراد في المسكن الواحد , انتشار البيوت القصديرية والعشوائية... الخ..

III. مشاكل السياسة السكنية

تندرج تحت أهداف السياسة السكنية أدوار جد هامة وفعالة في قطاع السكن , كأى سياسة لا تخلو من المعوقات والمشاكل التي تعيق مسارها لتحقيق أهداف , من أبرز المشاكل التي تعاني منها السياسة السكنية نجد :

1- مشكل الاحتياطات العقارية :

- النزاع القائم حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى (كوزارة الفلاحة مثلا) .
 - عائق تحديد " قواعد نزع الملكية " من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى منها .
- ❖ ندرة الأراضي في مختلف المناطق مع تزايد عدد السكان والاحتفاظ وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى .

نقصد ب " نوع الملكية الخاصة " إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص

2- مشكل التمويل :

انعدام او قلة المصادر التمويلية المختلفة , من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي نقص الموارد المالية اللازمة والضرورية لإنجاز السكنات ¹

3- مشكل ندرة مواد البناء :

توفير المواد البناء المطلوبة بأسعار ملائمة ومقادير مضبوطة من العوامل الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية لتحقيق الأهداف المرجوة .

إلا أن ندرة المواد مقارنة بالطلب عليها يبقى عائق لإتمام السياسة المبرمجة .

¹ - دور القرض العقاري مع الفاعلين لانتاج السكن في ظل السياسة السكنية مذكرة تخرج تسيير التقنيات الحضرية بقسنطينة + بتصرف .

4-مشكل تنظيم المهن او الوظائف :

تكتسب السياسة السكنية أهمية بالغة يتجلى ذلك من خلال المهام التي تشرف عليها , حيث يعتبر قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاع استراتيجي يعرض لبعض التلاعبات في بعض المهن التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس بعض المهن ك : مكاتب الدراسات , المقاولين الخواص , المهندسين المعماريين ...

لتجنب هذه التلاعبات التي من خلالها ممكن عرقلة مسار السياسة السكنية للوصول لأهدافها يجب أن تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم واضح ومتكامل لتجنب زيادة المشاكل في هذا القطاع .

5- مشكل الإجراءات الإدارية :

- زيادة الطلب يستلزم تسريع وتيرة البناء لإنجاز السكنات لذا يجب تقادي العراقيل الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة للبناء و توفير الموارد المالية الضرورية ...
- يجب وضع مراقبة صارمة على المقاولين او المتعاملين العقاريين لتقادي المضاربة على الدولة سن قوانين لمنع مثل هذه التجاوزات ¹.
- الحد من مشكلة الوساطة و القبليّة داخل الإدارات خاصة في إحصاء طالبي السكن

6- ضعف تنظيم الحضر والتخطيط :

سنت الحكومة مجموعة قرارات القانونية والتنظيمية بهدف ديناميكية الإسكان فترتبت المعايير التالية :

- المخطط الحضري الرئيسي ومناطق الإسكان الحضري الجديدة.
- المناطق الصناعية.

¹ - نفس المرجع السابق.

- لا يستند تنظيم المدن الجديدة بهذه الطريقة الإدارية لأي دراسات اجتماعية او اقتصادية او ديمغرافية ولا حتى جغرافية خاصة الحضر وتتصف المخططات بالعلاج فقط مما افرز هوة كبيرة بين نظام الحضر والصناعة .

- فالدولة في كل مرة للتخفيف من ازمة السكن تقوم بمخطط تنموي جديد وتشرع في بناء مساكن بالجملة لكل مواطن ومن جهة أخرى تهمل الجانب النوعي والكيفي (مساحة الغرف والمسكن وعدد الافراد الذين يشغلون المسكن)¹.

7- تعدد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن :

- تخطيط غير مدروس وغياب أهل الاختصاص والمؤهلين.
- غياب استراتيجية واضحة للتسيير .
- كثرة القوانين والتشريعات يؤدي لظهور ثغرات قانونية .
- تعدد إجراءات تراخيص البناء .
- انتشار التمليك الذي لا يناسب فئات كبيرة من المواطنين يحث لاختفاء الإيجار .
- التخطيط غير المدروس وإصدارات القرارات المنظمة لذلك دون مراعاة أسعار الأراضي المرتفعة والنادرة .
- عدم استكمال المشاريع السابقة وإطلاق مشاريع جديدة في ظل البيروقراطية ..

8- نقص المراقبة الفعلية على عمليات انجاز السكنات :

- انطلاق العديد من المشاريع السكنية بدون مصادقة او رأي المصالح التقنية
- تشييد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما شوه الجوانب الوظيفية والجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة.

¹ - نفس المرجع السابق.

9- غياب الصيانة :

- وجود نسبة كبيرة من السكن القديم والتي مآلها السقوط يجب الاخذ بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن .
- يقدر العمر الإنتاجي للسكن 75 سنة حيث يتواجد سكن شيد قبل 1962 أي انه يجب استبدالها بأخرى حديثة .
- يجب تحديد نسبة المساكن القديمة المهترئة لتحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بناؤها في المستقبل .
- توجد مباني حديثة النشأة الا انها متدهورة الحالة نظرا لعدم وجود متابعة جيدة من قبل الهيئات المختصة في المراقبة ومتابعة المشاريع خلال الإنجاز .
- غياب الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لمختلف السكنات .

10. نقص رفاهية السكن وتزايد الاحياء والبيوت القصدية :

- اهتمام الدولة بالكمية المنجزة للسكن واهمال شروط الراحة ولسكن صحي
- تمثل فئة كبيرة من العائلات ذوى الدخل الضعيف يساهم في انتشار البيوت القصدية .
- على الصعيد التنظيمي تعتبر سوق عقارية غير شفافة تشجع في أن واحد انتشار البناء غير شرعي وانتشار المضاربة العقارية واستعمال غير عقلاني للعقارات الصالحة لل عمران .
- مساهمة القوانين والتشريعات في اغلب الأحيان لإبقاء الفوضى العمرانية وتفاقمها حيث ان الجماعات المحلية مكلفة بسلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين ان اغليبتها تعاني من نقص الإمكانيات المالية والبشرية المناسبة للقيام بمختلف هذه المهام .

11 - عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن

عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن رغم تعدد الصيغ غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة و بسبب التلاعبات الإدارية من جهة و ظاهرة الرشوة

و المحسوبة و إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه
السكنات ومشكل نقص الأراضي و غيرها من المشاكل من جهة أخرى

12-النمو الحضاري السريع

او ما يعرف بالنزوح الريفي لأسباب اقتصادية , اجتماعية إدارية وسياسية نوجزها في ما يلي:

12-1-النمو الديمغرافي السريع:

تضاعف عدد سكان الجزائر لثلاث إضعاف بعد أن كان 12 مليون نسمة عشية الاستقلال ل
36 مليون نسمة حسب آخر الإحصائيات سنة 2008 بسبب:

- انخفاض معدل الوفيات.
- زيادة الولادات الطبيعية.
- تحسن المستوى المعيشي .
- تحسن الخدمات الصحية .
- انخفاض الحروب والأزمات.

12-2-اجتماعيا :

ابرزها :

- التطور الموضوعي في أنماط الحياه العائلية .
- عوامل الجذب .
- التأثير على المناطق القابلة للاستقطاب " جامعات , مراكز التكوين والصحة ...كإنشاء
العديد من القواعد العالمية على حدود المدن الكبرى ."

12-3-الاقتصاديا واداريا :

- قصور برامج التنمية والتخطيط الاقتصادي على تلبية حاجات النمو السكاني في الأرياف.
- تمركز فرص العمل والبنى التحتية في المدن الكبرى والعواصم .
- انتشار نسب البطالة.
- عامل التفاوت بين تطور الأجور والأسعار.
- البيروقراطية والعراقيل في الإدارات .
- غياب أهل الاختصاص والمأهلين في الإدارات .
- عدم اتباع استراتيجية للمدى المتوسط والبعيد اقتصاديا و إداريا.

12-4- سياسيا :

- غياب مخططات تنمية للأرياف .
- النزوح الريفي بحثا عن الحريات السياسية والفكرية والابتعاد عن النزاعات الحدودية والحروب.

12-5- النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية :

- ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء لتناقص المتاح منها وتزايد الطلب عليها نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة خاصة للاستثمارات الاستثمارية , مما أدى لعدم قدرة الفئات المحدودة والمتوسطة الدخل في الحصول على الأراضي المخصصة للبناء بصورة قانونية ومن ثم اتجاههم للمناطق غير نظامية (البناء الفوضوي) والبناء على الأراضي الزراعية وما يترتب عليها من تآكل في الرقعة الزراعية .
- الارتفاع النسبي في بناء الوحدات السكنية بدرجة تفوق القدرة الصناعية لمعظم فئات الشعب من ذوي الدخل المتوسط والمحدود.

خاتمة الفصل :

أحدثت الحكومة الجزائرية عدة تغييرات واصلاحات على سياستها السكنية منذ الاستقلال الى يومنا هذا , الا أن التقييم الجيد لسياسة السكنية لا يكون الا بالاطلاع على نتائج المحققة ضمن الواقع المعاش وهذا لمعرفة ما مدى نجاعتها في تطوير أزمة السكن .

من خلال هذا الفصل تطرقنا لنتائج السياسة وواقع تطور الحضيرة السكنية ختاماً ب المشاكل التي تواجهها .



المرحلة الثاني :

الجانب التطبيقي



الفصل الرابع:

الدراسة الطبيعية والعمرانية لبلدية بسكرة

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لبلدية بسكرة

المبحث الثاني: الدراسة العمرانية

المبحث الثالث: مكونات وخصائص بلدية بسكرة

مقدمة الفصل :

تسمح الدراسة المجالية بإعطاء نظرة شاملة للمدينة بصفة نموذجية ومتراكبة ومتسلسلة وبذلك يصبح لدينا القدرة على فهم البحث ضمن الدراسة المجالية له.

فالدراسة المجالية بجميع توجهاتها ومبادئها تهدف لوضع القارئ في ميدان البحث وإعطائه جملة من المعلومات على المجال المختار للدراسة .

يزخر مجال الدراسة بإمكانيات طبيعية وعمرانية كبيرة حيث يعتبر من الأقطاب الحضرية الذي يمثل عاصمة الولاية لذلك سنتطرق في هذا الفصل للكشف عن الامتيازات والإمكانات الطبيعية لبلدية بسكرة وطبيعتها العمرانية .

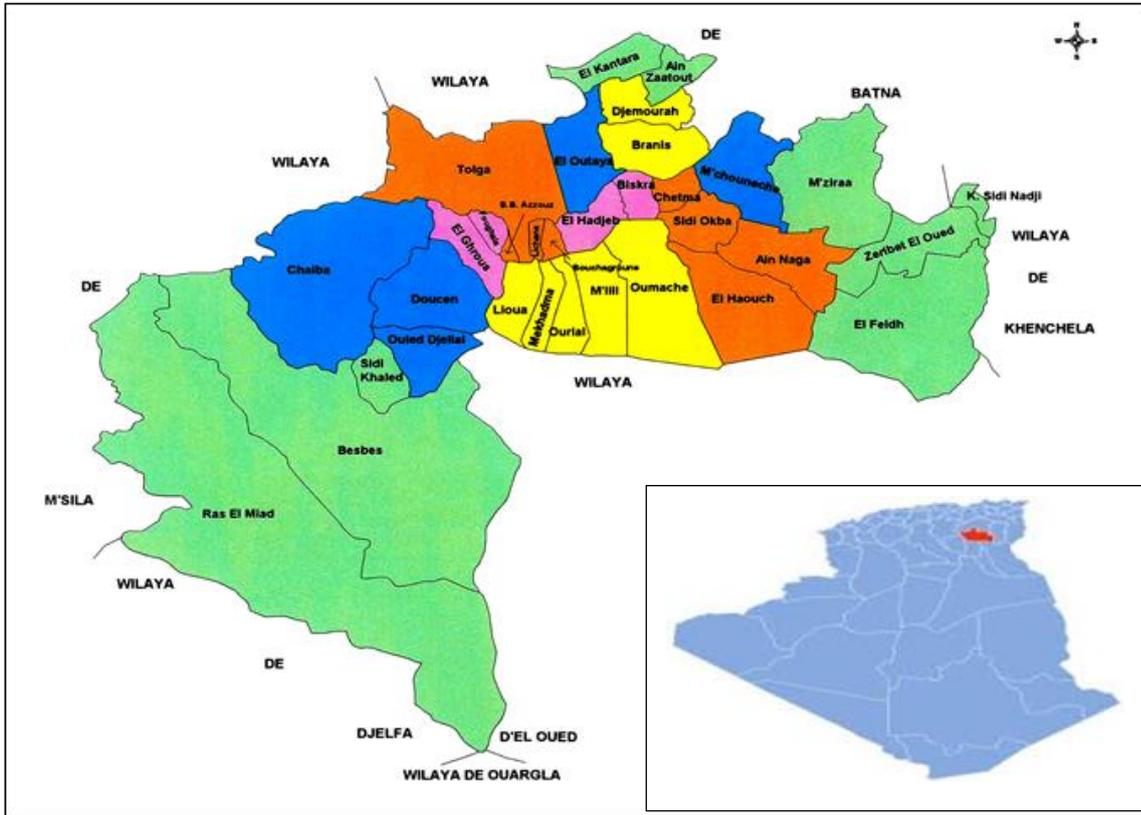
1. الدراسة الطبيعية لبلدية بسكرة

1 . تقديم ولاية بسكرة

تقع الولاية في الناحية الجنوبية للبلاد تحت سفوح كتلة جبال لأوراس التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال وتتربع على مساحة تقدر ب 21509.80 كلم² تضم 33 بلدية و 12 دائرة حيث يحدها :

- شمالا : ولاية باتنة .
- الشمال الغربي : ولاية لمسيلا .
- الشمال الشرقي : ولاية خنشلة .
- الجنوب الغربي : ولاية الجلفة .
- الجنوب الشرقي : ولاية الواد .
- الجنوب : ولاية ورقلة .

الخريطة رقم (01) : توضح الموقع الجغرافي لولاية بسكرة



المصدر : الموسوعة العالمية العربية - ويكيبيديا

2-تقديم بلدية بسكرة:

جدول رقم (01) : جدول يخص تقديم بلدية بسكرة

تقديم بلدية بسكرة			
الحدود الإدارية	المساحة	عدد السكان	الكثافة السكانية ساكن / كلم ²
شمالا : برانيس جنوبا : اوماش شرقا : شتمة . غربا : الحاجب ولوطاية .	12770 هكتار	256162 نسمة	2006

معلومات عامة +معالجة الطالبة

الخريطة رقم (02) : توضح التقسيم الإداري لبلدية بسكرة



المصدر : الموسوعة العالمية العربية -

3. الجانب الطبيعي

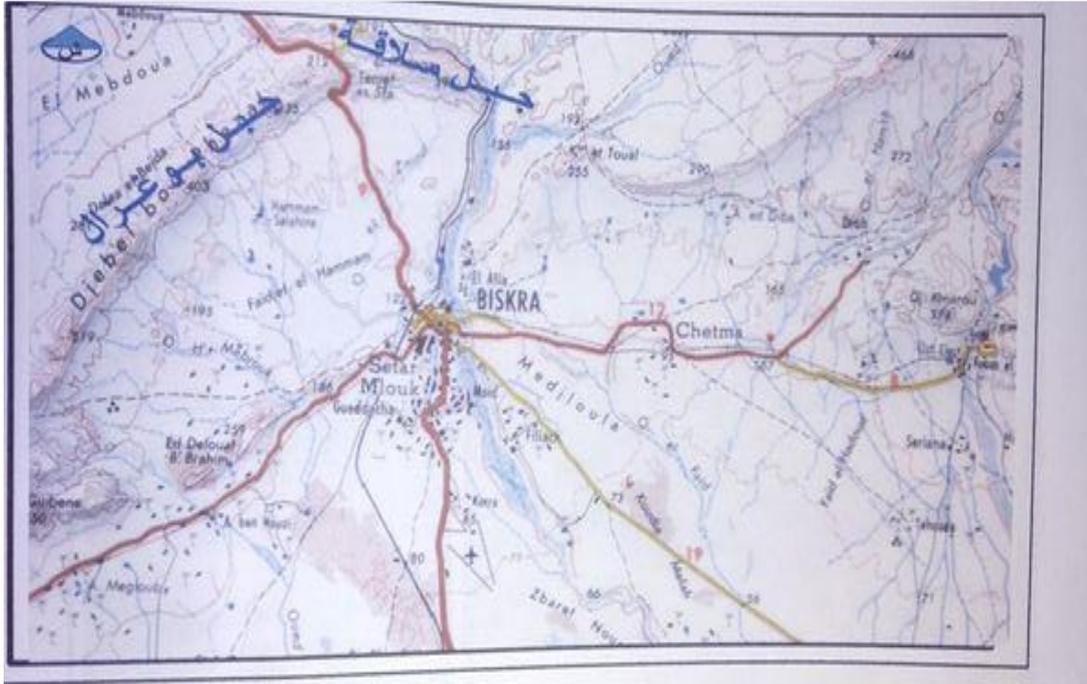
3-1- التضاريس :

جدول رقم (02) : جدول يوضح أهم مميزات ومواضع التضاريس للولاية .

التضاريس	الموضع	مميزات التضاريس
جبال	شمال وغرب حدود المجال العمرائي	جبل بوغزال جبل ملاقة عاريين وفقيرا الغطاء النباتي
السهول	الجنوب	سهل مسطح يفتح على الصحراء
المنخفضات	من الشمال للجنوب من الشرق للغرب	متوسط الانخفاض 33م تحت مستوى البحر

معلومات عامة + معالجة الطالبة

خريطة رقم (03) توضح موقع جبال مدينة بسكرة



المصدر : الموسوعة العالمية العربية - ويكيبيديا

3-1-1- الجيولوجيا:

أ. التكتونية:

بينت الدراسات الجيولوجية السابقة أن المنطقة المدروسة لم تتعرض لأي حركة تكتونية أو أي فوالق جهوية¹.

ملاحظة :

الدراسات الجيولوجية السابقة تؤكد عدم تعرض الولاية لأي حركات تكتونية في الأزمنة السابقة , لكن نلاحظ حدوث هزات أرضية بمدينة بسكرة :

جدول رقم (03) : جدول يبين مناطق حدوث الزلازل .

منطقة حدوث الزلزال	شدة الزلزال / سلم رشتير	تاريخ حدوث الزلزال
جنوب شرق منطقة الديسة	3.5 درجات	2015/03/14
بلدية المزيرعة	5.3 درجات	2016/11/18
بلدية المزيرعة	3.2 درجات	2017/06/01
جنوب شرق جمورة	3.1 درجات	2020/01/30

المصدر: من إعداد الطالبة

هذا يدل على وجود حركات تكتونية بالمنطقة .

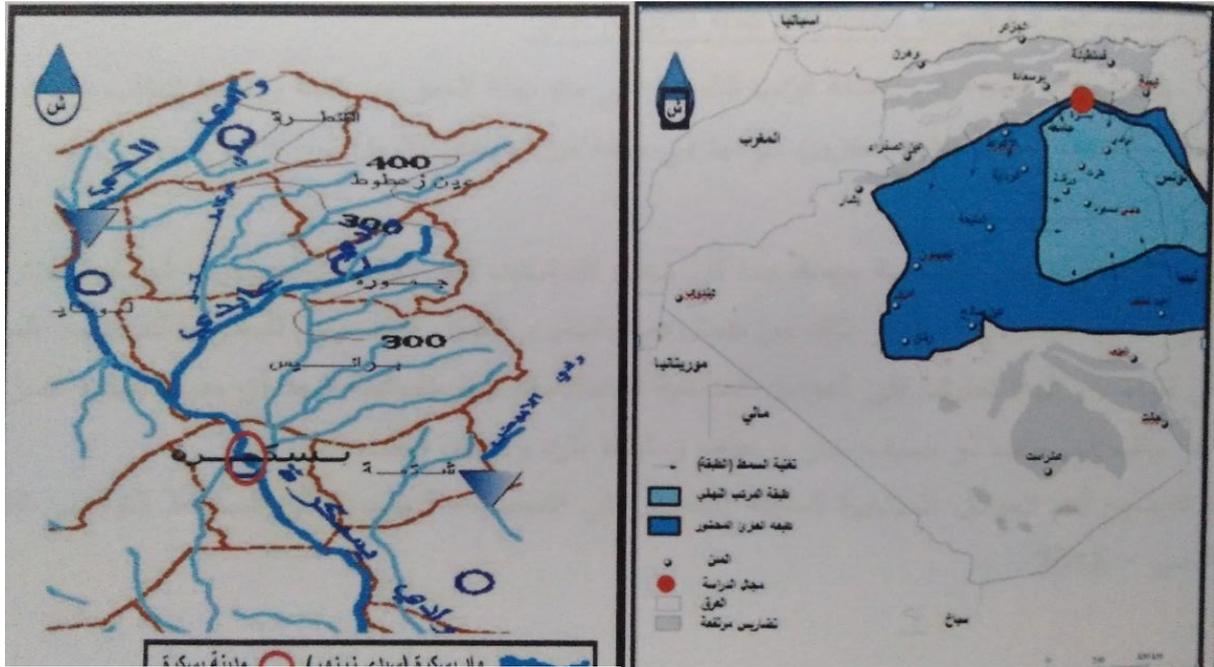
3-1-2- ستراتيفرافيا المنطقة:

مدينة بسكرة تتوضع على منطقة سهلية ضمن حوض ترسيبي على ارتفاع 120 م من سطح البحر وهي تنتمي الى ترسبات الحقب الجيولوجية الثانية والثالثة و الرابعة

¹ - موناوغرافية بسكرة 2015 , ص 11.

- أولهما يمر وسط المدينة يدعى بواد بسكرة .
- الثاني في الجهة الشرقية للمدينة يدعى ب واد الزمر .
- نجد اتجاه جريان هذين الواديين من الشمال للجنوب وهذا جريان موسمي مرتبط بالأمطار .

خريطة رقم (05) توضح الأحواض الهيدروجيولوجية خريطة (06) توضح مجرى الواد



المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات - بسكرة - شتمة - الحاجب - ص 14

المصدر : حملاوي ربيع - قادرين يوسف - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير مدن تأثير المياه السطحية والجوفية على النسيج العمراني " دراسة حالة مدينة جامعة " - جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي-2012

ti

طبقة المياه الجوفية السطحية ونعني بها طبقات المياه المستغلة عن طريق الآبار والتي لا يزيد عمقها عن 40 م , هذه الطبقة من المياه تجمعت في المناطق الرسوبية ومصدرها في مياه الأودية المجاورة عن طريق النفوذ : كثيرة في المنطقة قليلة المنسوب .

❖ طبقة المياه الجوفية العميقة :

أهم طبقات المياه الموجودة هنا في ما يلي :

✓ الطبقة الألبانية (La nappe Albienne) : يبلغ متوسط عمق هذه الطبقة حوالي 1500 م.

✓ طبقة المياه الجوفية الكلسية (La nappe des Calcaires) : هذه الطبقة متوسطة العمق ونوعية مياهها تزداد ملوحة .

✓ طبقة المياه الجوفية الرملية (La nappe des Sables) : تتواجد هذه الطبقة في منطقة الزاب الشرقي فهي متوسطة العمق ومستغلة ولكنها تتطلب تقنيات خاصة للحفر والصيانة بسبب تواجد مخزون مياهها في طبقة من الغضار والرمل¹.

3-2- المناخ:

الدراسة العوامل المناخية مهمة جدا في مجال الدراسات العمرانية , فإن للعوامل المناخية عدة تأثيرات على الجانب العمراني ويظهر ذلك من خلال أنماط البناء والشكل التصميمي للمبنى وكذا المواد المستعملة في البناء

مناخ منطقة الدراسة شبه جاف الى جاف , يمتاز بالحرارة والجفاف صيفا و بالبرودة والجفاف شتاءا.

3-2-1- الحرارة:

على ضوء دراسة " سلتزار " المناخية سنة 2017 فإن :

• متوسط درجة الحرارة للمنطقة يقارب 23°.

• درجة الحرارة القصوى يقارب 34.9 م°.

• درجة الحرارة الدنيا يقارب 11م°

¹ - موناوغرافية ولاية بسكرة 2015 , ص 14 , 15 .

3-2-2- الأمطار:

معدل الأمطار ليس مؤشر قوي على مناخ المنطقة إذ أن كمية وكيفية السقوط مهمان جدا, قد تكون 60 إلى 70 % من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة طوفانيه تسبب انجرافا للتربة وأضرارا للزراعة .

كمية الأمطار خلال 2017 المقدره ب 50ملم تعتبر كمية ضئيلة إذ ما قورنت بالسنوات الماضية .

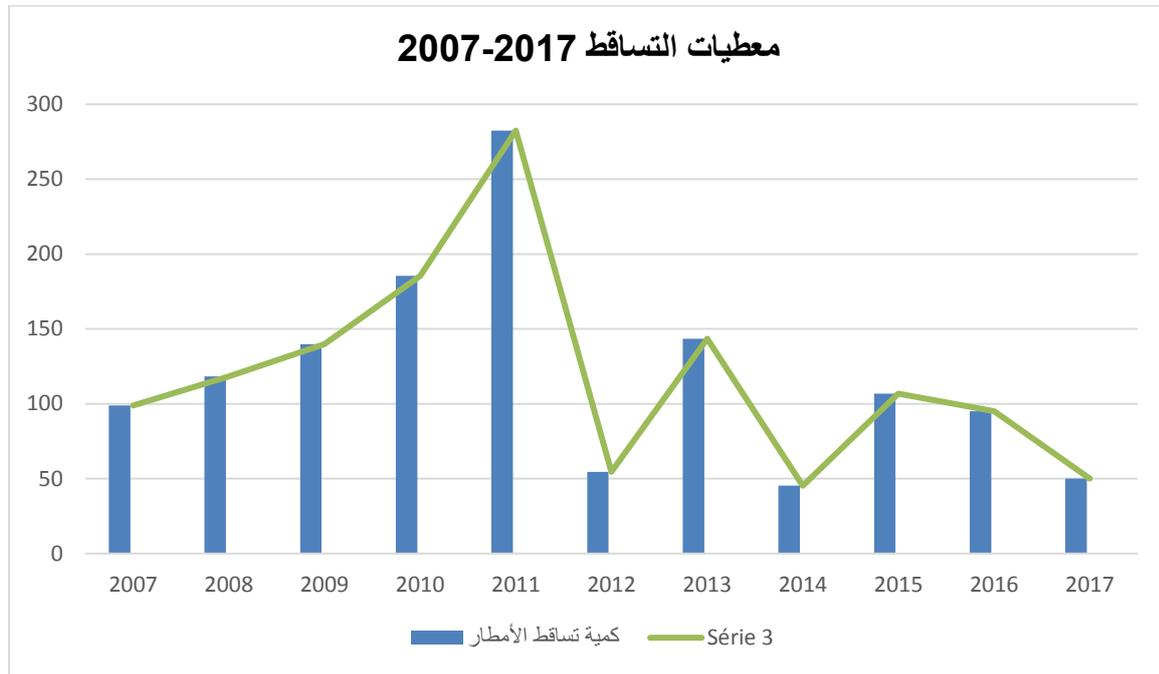
تعتبر اكبر كمية للتساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004.

جدول رقم (04) : معطيات التساقط خلال 10 سنوات 2007-2017 :

لسنوات	200	200	201	201	201	201	201	201	201	201	
	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7
كمية الأمطار لمتساق طة	98.	118.	139.	185.	282.	54.	143.	45.	106.	95.	50
	8	4	8	5	3	5	5	3	7	1	

المصدر : مونوغرافيا 2017

شكل بياني رقم (04) : يمثل معطيات التساقط خلال 10 سنوات 2007-2017 :



معالجة الطالب

3-2-3- العوامل المناخية لولاية بسكرة خلال 2017:

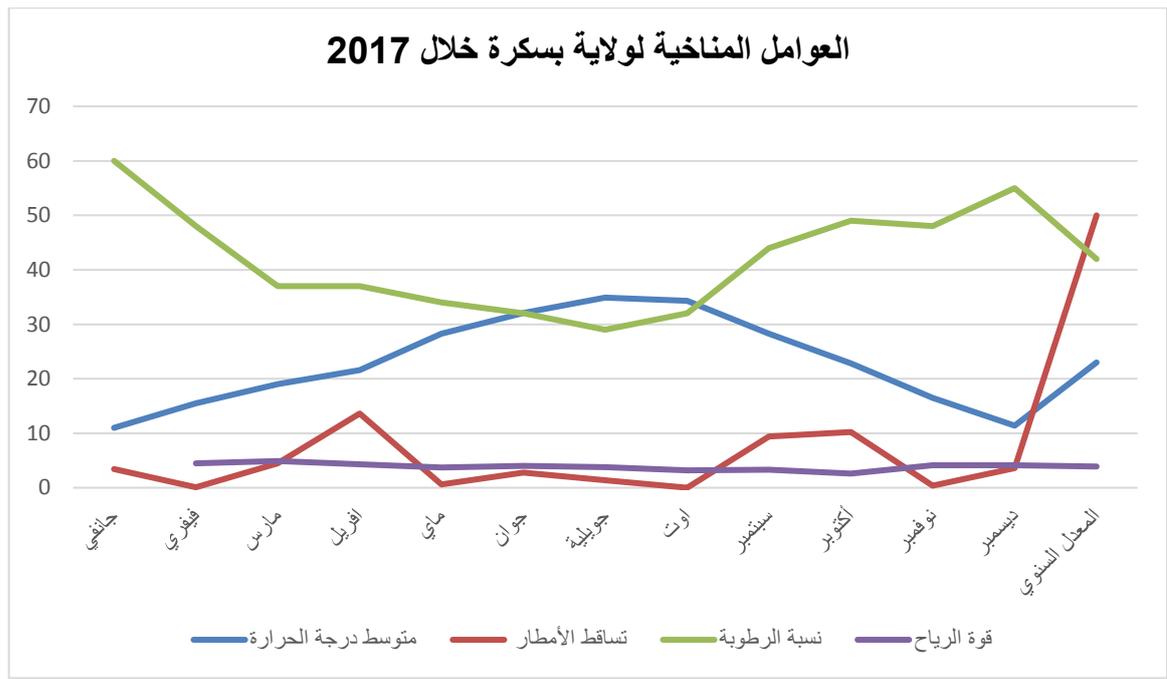
جدول رقم (05) :مختلف العوامل المناخية سنة 2017

الأشهر	متوسط درجة الحرارة (°م)	تساقط الأمطار (مم)	نسبة الرطوبة	قوة الرياح (م/ث)
جانفي	11	3.4	60	4.9
فيفري	15.5	0.1	48	4.5
مارس	19	4.5	37	4.9
افريل	21.6	13.6	37	4.3
ماي	28.3	0.6	34	3.7
جوان	32.1	2.8	32	4
جويلية	34.9	1.4	29	3.8

3.2	32	0	34.3	اوت
3.3	44	9.4	28.3	سبتمبر
2.6	49	10.2	22.8	أكتوبر
4.1	48	0.4	16.5	نوفمبر
4.1	55	3.6	11.4	ديسمبر
3.9	42	50	23	المعدل السنوي او المجموع

المصدر: مديرية النقل

شكل بياني رقم (04) : يمثل العوامل المناخية لولاية بسكرة خلال 2017 :



معالجة الطالب

II. الدراسة العمرانية لمدينة بسكرة.

1- الجانب العمراني

ان دراسة النشأة والتطور العمراني لمدينة ما عبر مراحل متعاقبة بشكل مفصل على مستوى نسيجها العمراني يسمح لنا فهم وإدراك الديناميكية الحضرية للمدينة , ومختلف العلاقات التي تربط قطاعاتها وأجزائها , خلال مراحل تطور مدينة بسكرة شهدت العديد من التحولات والتغيرات حتى وصلت لصورتها الحالية .

1-1-1- مرحلة ما قبل الاستعمار:

يثبت المؤرخون مدى قدم وجود المدينة وأهميتها في الحضارات المتعاقبة منذ حوالي 7000 قبل الميلاد, تنقسم إلى مراحل كل منها ميزها الرسوم والنقوش التي وجدت على الصخور والحجارة.

نتطرق للمراحل :

1-1-1- المرحلة القرطاجية :

الموقع الجغرافي الذي تتوسطه بسكرة تعتبر طريقا سهلا مكن القرطاجيين من نقل السلع من واحة ليبيا ومدنها إلى الشمال الإفريقي حيث تشكلت بسكرة من سكان القوافل في ذلك الوقت.

حسب كتابات تنسب إلى يوبا . كان سكان بسكرة يسمون " الفتول " نسبة للشعر الطويل الذي كان يميزهم , وكذلك " الجبليين " ويقصد به البربر ذو أصل عربي جاءوا من اليمن .

حسب دراسات ابن خلدون فإن سكان بسكرة ينتسبون إلى قبيلة زناتة المنحدرة من لأوراس وبالضبط من برانيس .

1-1-2- المرحلة الرومانية :

تمتد هذه الفترة على الاحتلال الروماني , حيث موقع المدينة هو الضفة اليسرى لوادي بسكرة جنوب شرقي المدينة الحالية , موقعها الاستراتيجي جعل :

- * جعلها بوابة الجنوب الشرقي وكذلك ممر إجباري للدخول للمنطقة الصحراوية.
- * يرجع اختيار المكان لكونه موقعا دفاعيا لقربه من مجرى الواد .
- * نقطة تحكم ومراقبة لكل مجاري المياه واستغلال غابات النخيل .
- * تحمي المراكز الاستراتيجية المحصنة المجاورة لوادي الجدي .
- * مركزا حربيا وقاعدة للتوغل الاستعماري الروماني في منطقة الزاب.
- * تعتبر ملتقى طرق رئيسية (تعتبر طرق وطنية حاليا) تؤدي لكل من تازولت وطبنة (بركة حاليا) .

يذكر احد الباحثين في كتابه (وصفا لإفريقيا) : أن بسكرة مدينة عريقة القدم أسست أيام كان الرومان يحكمون بلاد البربر وبعد خروجها أعيد بناؤها مع دخول الجيوش الإسلامية كما تشير بعض الكتابات الى أن " فيسرا " خلال القرنين الرابع والخامس الميلاديين كانت تضم أسوارها أسقفين واحدة منها كاثوليكية دوناستية .

1-1-3- المرحلة الإسلامية :

بعد الفتوحات وتعاقب الدويلات والخلافات عليها بدا الطابع الإسلامي واضحا في العمران , حيث أبقى الفاتحين على المدن الموجودة واندمجوا داخل المجتمع بمبادئهم الاجتماعية والمعمارية .

خلال 20 سنة من الفتح الإسلامي أخذ الزاب حدوده وأنشأ نمطا عمراني ومعماري معين .

في ما يخص طابع البناء فهو من المواد المحلية الخاصة بالمنطقة .

يذكر P.BAROCK أن المدينة لم تعرف تعميرا حقيقيا إلا مع بداية الفتح الإسلامي وانتشار الدعوة عام 680 للميلاد .

1-1-4- المرحلة الممتدة من 681 م إلى 1541 م :

تعاقب عليها كل من الحماديين والهلاليين و الحفصيين والمارنيين , ويفيد البحث أن المدينة خلال عهد الحماديين (1021 م – 1269 م) تميزت بسور من الطين مطوق بخندق ولها ثلاث أبواب لا يعرف منها الا اثنان , كما تتوفر أيضا على جامع وعدة مساجد وحمامات وبها أبار كثيرة , ومنها بئر في الجامع تم بناؤه من طوب..

من جانب التطور والتقدم العمراني في هذه الفترة لم تشهد تطورا كبيرا ولا ازدهار حيث اقتصر على مجموعة من المساكن , لم تكن امتدادا للمساكن التي شهدتها الفترة السابقة إنما شيدت في الجهة الجنوبية الغربية من المنطقة , عدم التواصل فسر على ما يبدو هو عدم الاندماج بين القبائل التي تداولت على المنطقة خلال الفترة .

أصبحت بذلك المدينة مركزا رئيسيا للجنوب الشرقي , وقبله العرب والرحل لتمتعها بمكانة اقتصادية هامة , حيث كانت تتوافد إليها القوافل للتبادلات تجارية بين المنتوجات الصحراوية و المنتوجات التلية حيث كانت المدينة أهلة بالسكان .

1-1-5- المرحلة التركية : (فترة العصر العثماني) :

ينقسم لمرحلتين :

أ-المرحلة الأولى (1542 م – 1680 م) :

وقعت مدينة بسكرة تحت الحماية التركية سنة 1542 م , لم يدخلوا بسهولة بل فرضوا عليها حصارا دام أشهر وخلالها مات العديد من السكان عطشا لم يستسلموا الا بعد مدة, واختار الأتراك استقرارهم في نقطة هي الأعلى بالنسبة للبساتين من أجل المراقبة , وأقاموا قلعة ,تم خلالها إقامة حصن لمراقبة البساتين وإقامة 03 أبواب شكلية :

1-باب الضرب . 2- باب الفتح . 3- باب المقبرة .

ب-المرحلة الثانية (1680 م - 1844 م) :

سنة 1800 م , دمرت أول نواة حضرية للمدينة بعد تعرضها لوباء الطاعون والزلازل

اضطرتهم الأمر لمغادرة الحصن للجهة الغربية اين تتواجد أراضيهم الفلاحية .

يشير المؤرخ العياشي يشير الى أن المدينة كانت تعج بالسكان وفي أوج عمارتها حيث

قدر عددهم 10000 نسمة قبل أن يفتك بهم الداء الذي أودي بحياة 7000 نسمة .

خلال هذه الفترة تميزت المدينة بفضل موقعها الاستراتيجي و الموارد الطبيعية و التجارية

بنوع من الأهمية :

- كانت مركز استقطاب لمختلف التوجهات .
- معبر هام للحجاج باحتضانها أطول منارة في إفريقيا ,
- أنشطة تجارية وصناعية قوية آنذاك والذين عملا على استقطاب شرائح كبيرة من مختلف بقاع الأرض .

مع نهاية التواجد التركي أصبحت المدينة تضم تجمعات سكانية الأساسية :

راس القرية - مجنيش - قداشة - المسيد - باب الضرب - باب الفتح - سيدي بركات.

نمت هذه المراكز نموا خطيا على طول الطرق حيث انقسمت لشطرين : قنوات السقي

(الساقية) أي شمال - جنوب و تجمعات السكان الذي أعطى شكل نجمة لهذه المدينة .

تشير الملاحظات الأولية لهذه الفترة أن الأتراك تمكنوا من إيجاد مناخ ملائم للإنسان

باستعمال الماء والمحافظة على الغطاء النباتي كمورد اقتصادي ووظيفي بيولوجي لإضافة

مناخ محلي على التركيبة العمرانية والمعمارية المتراسة حتى بعد بروز التجمعات الأولى في

قلب الواحة كأساس لنمو المدينة العتيقة في الجنوب .

1-2- فترة العهد الاستعماري :

تعتبر مرحلة هامة نظرا لطابعه الاستيطاني ولما أحدثه من تغيرات على جميع الأصعدة

1-2-1- المرحلة الأولى (1844 م - 1965 م) :

وقعت المدينة تحت الاحتلال سنة 1844 م بعد مقاومة عنيفة من الأهالي بقيادة محمد

الحاج الصغير العقبي و القوات الاستعمارية بقيادة الدوق دومال DUMALE DUC .

أقيمت أول مستعمرة بالشمال , قرب الحصن التركي خارج غابات النخيل من أجل التحكم في كل القرى .

عرفت المدينة تطورات وظيفية أعطت نهضة عمرانية والتمركز الاستعماري وضع بشكل شطرنجي لظروف أمنية

أول محاولات التعمير والاستيطان كانت في السنة الثانية من الاحتلال ببناء معسكر الحامية العسكرية برج سان جرمان Saint German في " راس الماء " شمال المدينة (حديقة الشهيد العربي بن مهيدي حاليا) حيث استعملت كمعسكر للجيش (ثكنة) .

لم يكن اختيار بمحض الصدفة بل نتيجة :

• متطلبات عسكرية " التحصن في قلعة عسكرية على غرار النظرة الإدارية للنظام التركي السابق "

• منابع المياه كعامل قوة وسيطرة وتحكم و باعتبارها مياه شرب للأهالي وسقي أراضيهم

• عدم اختلاط الجنود الفرنسيين بالأهالي كموقف عنصري .

• يعتبر الخطوة الأولى في بروز مظاهر العمران الجديدة التي تمثلت في أحياء المعمرين

المتميزة ذات نمط أوروبي وخطة شطرنجية , تحيط بها أحياء شعبية أقيمت للجزائريين

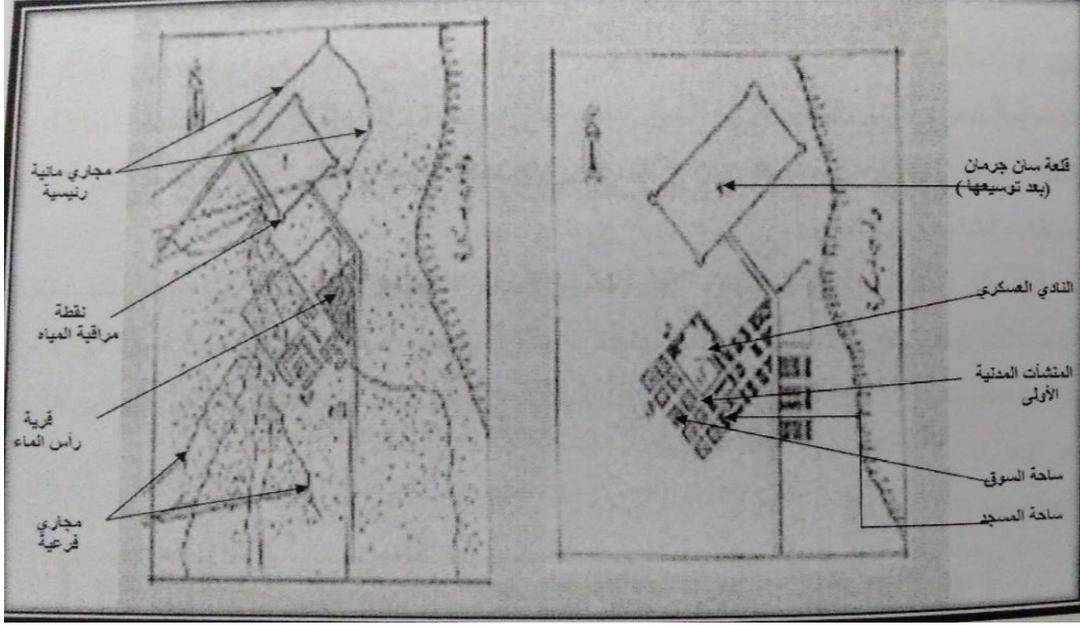
, فكانت بذلك البداية الأولى لظاهرة الازدواجية ووجود شكلين من الأشكال العمرانية

يختلف الواحد عن الآخر .

← النمط الأول : نمط الحديث الأوروبي ' المعمرون ' :

- مدن عصرية صممت بأسلوب شطرنجي .
- شوارع متقاطعة متماثلة .
- محلات سكنية متوحدة حجما وشكلا ومساحة في أغلبها .
- استعمال مواد بناء لم تعرفها المنطقة كالبلاط والإسمنت
- يحمل النمط تقنيات صحية وعمرانية لضمان حياة افضل للعنصر الفرنسي (كما تبينه الملاحظة الميدانية لمركز المدينة) .
- يوجد بصمات في المخططات المتوفرة للمستوطنة الفرنسية لمجال عمراني مديني لا يعتمد الفرنسيون في مدنهم يدل على وجود تجمع إنساني في هذا المكان قبل وصولهم ,وذلك ما تدل عليه ساحة السوق والمسجد الذي يقابلها , حيث تبدو طفرة في الشبكة الهندسية لكل المخطط الشطرنجي الذي يشكل قاعدة المدينة الفرنسية من جهة ..
- ومن جهة أخرى يعتقد أن المعطيات التي تتوفر عليها القلعة التركية الجنوبية من حيث المساحة لا يرشحها أن تستوعب العدد الهائل من السكان الذي يذكره " العياشي " فضلا عن تقنيات البناء والتخطيط التي لا تسمح آنذاك بالامتداد الرأسي , ضف إلى ذلك أن القلعة التركية الشمالية لم تكن رمزا للوظيفة والتسيير فقط , وعليه فإن المدينة الفرنسية بنيت على أنقاض مدينة أخرى كان يحكمها ويسيرها نظام اجتماعي يخالف نظام المحتلين .

خريطة رقم (07) : المخطط الشطرنجي في العهد الاستعماري



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بسكرة

النمط الثاني : نمط قديم :

- يتمثل في المجمعات السبعة هو الماء المنحدر من السواقي من الجهة الشمالية نحو البساتين الممتدة على مساحات واسعة من رقعة المدينة . وأن تشكيلها وتوسعها يتجه بمحاذاة هذه المجاري التي تحولت في وقت لاحق لشوارع رئيسية تخترقها لتتفرغ منها أزقة ثانوية تضمن الاتصال بالمساكن بصورة مختلفة .
- يلاحظ خضوع محلاتها لأي نظام هندسي منظم بل يتحكم في شكلها نظام توزيع الأراضي , بحيث يضمن كل منها إمكانية التموين بالماء عن طريق الساقية .
- المساكن متراسة على طول المجرى المائي لتبقى البساتين الى الخلف وبارتفاعات متقاربة.

○ تطور المدينة وتوسعها :

أول ما بني في المدينة هي قلعة سان جرمان وبنفس السنة أقيمت أبواب الحراسة الأربعة في الأماكن المعروفة حاليا :

• مدرسة ابن مالك لحسن (الطبانة سابقا) .

• جبل الضلعة .

• خزان المياه قرب مقبرة النصارى .

• خزان المياه بحي العالية .

- قد توالى البناءات والتوسعات وفق التسلسل التاريخي الموضح في الجدول :

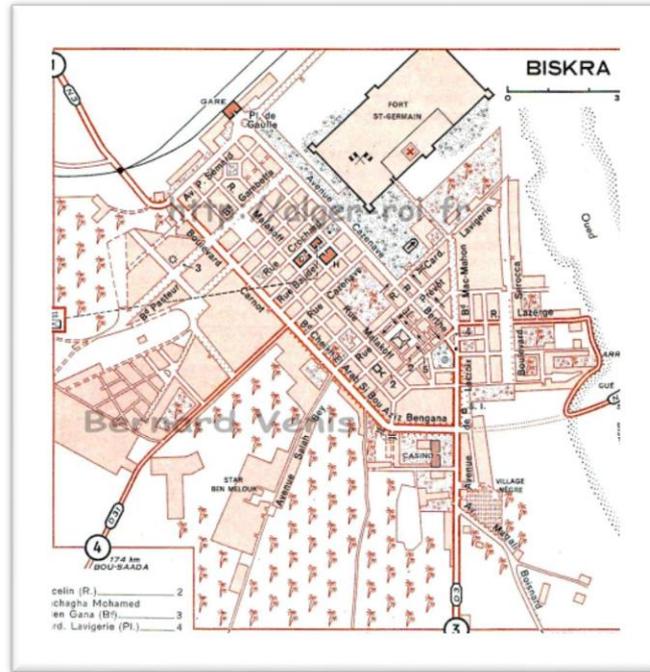
الجدول رقم (06) : أهم الإنجازات العمرانية في المدينة في فترة الاستعمار :

السنوات	أهم الإنجازات العمرانية
• 1856	- إنجاز أول مدرسة في المقر الحالي لمدرسة دبابش قرب مقبرة العزيلات .
• 1858	- تصميم مشروع المخطط العمراني التوجيهي العام للمنطقة مع اقتراح بناء جدار كحاجز لحماية المنطقة العسكرية على ما يعرف الآن بنهج الأمير عبد القادر .
• 1863	- بناء معسكر دارفو .
• 1870-1880	- أول عملية عمرانية مخططة من النوع الاستعماري والمتمثلة في المخطط الشطرنجي .
• 1882	- بناء مستشفى لافيغري بالمكان الحالي

إنجاز مدرسة C.E.B المعروفة بيوسف العمودي .	• 1891
- إنجاز محطة القطار حسب التصميم الحالي .	• 1893
- بناء مقر البلدية بعد أن أصبحت بسكرة مقر البلدية لها الصلاحيات الكاملة وذلك بمرسوم وزاري .	• 1910
- بناء مقر الدرك لايزال مستغلا من نفس الهيئة .	• 1913
- انجز الكونت لاندو إقامته الخاصة (حاليا حديقة لاندو) وقد حافظت على تصميمها الأولي وهي الآن حديقة عمومية	• 1932
- بناء مجموعة سكنات بالقرب من محطة القطار . وأخرى محاذية للمقر الحالي لمديرية الري.	• 1958
- توسعت المنطقة الاستعمارية نحو الشرق والغرب حول محور المرور بسكرة باتنة .	• 1958
- امتداد معتبر من جهة الحكيم سعدان وهذا حسب مشروع قسنطينية وبناء العمارات وهو أول شارع بني في غابات النخيل	
- بداية تشكل كل من حي العالية .فلياش . والوادي الشمالي والجنوبي ..	

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات - بسكرة - شتمة - الحاجب

خريطة رقم (08) : المخطط الشطرنجي لمدينة بسكرة في العهد الاستعماري .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - بسكرة

1-3- فترة ما بعد الاستعمار :

1-3-1- الفترة الأولى من 1962 - 1974 :

مباشرة بعد الاستقلال من سنة 1962 الى 1974 هو تاريخ التقسيم الإداري الجديد طبقا للأمر رقم 69/74 جويلية 1974.

إداريا اعتماد القانون الواحد لتسيير البلديات سنة 1963 .

الجمود الكلي في الحركة العمرانية ,أي جمود البرامج المسطرة من طرف الهيئات المحلية أو الوطنية , ما عدا ظهور برنامج 150 مسكن جماعي اجتماعي سنة 1969 , وبعض التوسعات الشخصية للسكان المحليين أو الوافدين من الضواحي أو البلديات لإشغال مساكن الفرنسيين من جهة أو النشاط الإنشائي على عقارات خاصة وأراضي عمومية أو خاضعة لمضاربة عقارية من جهة ثانية .

تكتشف البناءات الغير مخططة الفوضوية في جميع أنحاء المدينة .

تعرض المساكن المحاذية للواد (حي الوادي) للانهايار جراء الأمطار الطوفانية التي اجتاحت إقليم الزاب عام 1969 , مما زاد من حدة الطلب على المساكن وتعميق أزمة السكن الشيء الذي أدى لتوسعات عشوائية لم تخضع ليد المخطط على حسب الواحات .

استفادت المدينة من عدة مشاريع عمرانية بعد أن تم ترقيتها الى رتبة مقر ولاية سنة 1974

لأسيما من ناحية توطن مختلف التجهيزات التي تتناسب مع الرتبة الإدارية الجديدة .

1-3-2- الفترة الثانية 1975 - 1986 :

خلال هذه الفترة عرفت المدينة حركة عمرانية سريعة ومكثفة واستهلاك المجالات الشاغرة

داخل النسيج الحضري

استفادت بسكرة من برنامج سكني في إطار إقامة مناطق سكنية حضرية جديدة في منطقتين وأيضاً أحياء فوضوية حيث :

- المنطقة الشرقية (ZHUN EST) منطقة المنتزهات .

- المنطقة الغربية (ZHUN OUEST) المنطقة الصناعية.

- أحياء فوضوية (حي سيدس غزال) وتوسعها.

حيث أن :

• المنطقة الحضرية السكنية الغربية :

أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 001 الصادر بتاريخ (1979/11/24) هو امتداد وتوسع المدينة من الجهة الغربية ابتداء من الوطني رقم (03) وتمتد من مساحة 100 هكتار تقريبا وقدرة استيعابها هو 8500 مسكن .

• المنطقة الحضرية السكنية الشرقية :

أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 31 الصادر بتاريخ 1979/04/30 امتداد المدينة من الجهة الشرقية للواد , تقدر مساحتها ب 250 هكتار وطاقة استيعابها تقدر ب 11000 مسكن . تم برمجة المنطقتين الحضريتين على عدة سنوات لتصل للقدرة المحددة لهما .

خريطة رقم (09) التوسع العمراني للمدينة (1975 - 1986)



المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - بسكرة

1-3-3- الفترة الثالثة 1986-1996 : تميزت ب :

- الانسحاب الجزئي لدعم الدولة من ميدان التعمير .
- الإعلان عن عهد جديد يتميز ب تشجيع الاقتصاد الحر .
- ظهور التخصيصات لمساهمة السكان في التعمير وذلك لترقية البناء الفردي .

من بين 8585 مسكن استقادت منها المدينة خلال هذه الفترة هناك 3917 مسكن عبارة عن قطع التجزئة غير أن أغلب المساكن لم تتجزأ نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية للمستفيدين منها . وكذا ارتفاع سعر مواد البناء .

1-3-4- الفترة الرابعة 1996 - 2007 :

حركة عمرانية متواضعة , حيث استقادة المدينة من برنامج سكني يقدر ب 3241 مسكن منها 1372 في شكل تخصيصات , تربعت على مساحة تقارب 55 هكتار .

تعتبر فترة توسع في شكل تخصيصات وهذا بعد انسحاب التدريجي للدولة من ميدان التعمير .

مع أن حركة التوسع مستمرة في جميع الاتجاهات إلا انه يبقى العجز في ميدان السكن متواجد حيث قدرت الاحتياجات حسب الإحصائيات 2004 ب 3700 مسكن

III. مكونات وخصائص بلدية بسكرة

1- تركيبة مدينة بسكرة :

في إطار تسهيل العملية الإحصائية للسكان التي تجريها بلدية بسكرة قسمت المدينة ل 07 قطاعات وكل قطاع عبارة عن مجموعة من المقاطعات وكل مقاطعة تعبر عن مجموعة من المجمعات السكنية المقيدة بعد السكان من 800 ن إلى 1000 ن .

إذن فالبلدية مقسمة إلى 07 قطاعات تضم كل منها مجموعة من الأحياء كما قسمت المدينة ل 05 مناطق هي :

1-1- المنطقة الصناعية Zone Industrielle :

الموقع: الجهة الغربية لمدينة بسكرة .

المساحة : 201 هكتار

تتمثل في :

مركب كوابل Enicab . مركب النسيج ومحطة سوناطراك . الشركة الوطنية للتبغ والكبريت . بعض الحظائر كحظيرة الشركة الولائية للنقل .

بجانب هذه المنشأة يظهر حي سيدس غزال بكثافة نسيجه العمراني الذي أنجز بطرق غير قانونية في إطار البناء الفوضوي , كما انه لم يكن مقترح من طرف أي مخطط من المخططات التوجيهية لمدينة بسكرة¹.

¹- PDAU de commune de biskra , 1997 , P63

خريطة رقم (10) : تمثل المنطقة الصناعية Zone Industrielle



المصدر : googl maps

1-2-منطقة الحظائر Zone Des Parcs :

الموقع : حدود المنطقة في الاتجاه الشرقي لتوسع مدينة بسكرة .

المساحة : تمتد على 115 هكتار مقسمة ل 184 قطعة . مساحة كل واحدة تتراوح ما بين 800 م² و 3760.75 م² .¹

تتمثل في : مجموعة حظائر ورشات وكذلك بعض مؤسسات البلدية .

1-3-منطقة التجهيزات Zone D'équipement :

الموقع : الجهة اليمنى للطريق الوطني رقم 03 لمحور طريق باتنة .

المساحة : نشأت سنة 1975 بمساحة قدرها 189 هكتار .

¹ - أفرون مليكة وآخرون, ولاية بسكرة دراسة إقليمية , مشروع مقدم لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الإقليمية . معهد علوم الأرض . جامعة قسنطينة , أكتوبر , 1997 , ص 49

تتمثل في :

عدة وحدات مختلفة وعدة ورشات وبنيات .

تقع المنطقة وسط النسيج الحضري لمدينة بسكرة (حي المجاهدين , التعاونية ... الخ)
هذه المنطقة الشمالية تعرف توسعا كبيرا (مؤسسة رياض للحبوب والعجائن , ومحطة
المسافرين , محافظة الغابات , وبعض الحظائر)

بالنسبة للتعلم (توجد متقنة ومراكز تكوين ونلاحظ أن حي المجاهدين بدأ يأخذ حجما معتبرا
بحيث شمل مساحة الهضبة المتواجده بها وغرب هذا الحي يوجد مركز حمام الصالحين الذي
حول من مكانه الأول ليصبح قطاعا سياحيا هاما وهذه المنطقة سائرة في تويح كبير)¹.

خريطة رقم (11) : توضح منطقة التجهيزات Zone D'équipement



المصدر : googl maps

1 - نفس المصدر السابق

1-4- المنطقة المخصصة للسياحة : Zone D'expansion Touristique

نشأت بتاريخ 21 جوان 1975 طبقا لقانون رقم 36 الصادر بتاريخ 1976/05/02

الموقع : الجزء الغربي للمدينة (تم تعديله بزراعة بعض الأشجار)

المساحة والشكل : شكل دائري ذو مساحة تقدر ب 2 كلم .

تم تخصيص أماكن للفضاء الأخضر في هذه المنطقة تعد مركز جذب الزوار .¹

1-5- مناطق السكن الحضري الجديد Les Zhun :

توضح عملية تشخيص اتجاهات وأنماط توسع المدينة الجزائرية في هذه الفترة ظهور نمط جديد من التوسع الحضري يعرف بمناطق الحضري الجديد اتسع نطاقها بشكل كبير فشكلت أهم عناصر التنمية الحضرية لمواجهة النمو الحضري المتسارع²

وبسكرة كغيرها من المدن الجزائرية استقادت من هذه المشاريع السكنية كقاعدة وظيفية مستقلة تخفف عن كاهل المدينة المتطلبات الأساسية للسكان .

1-6- منطقة السكن الحضري الجديد الغربية Zone Ouest :

أنشأت سنة 1975 بقرار رقم 1 الصادر بتاريخ 1975/11/24 وضمن مقترحها تلبية الاحتياجات الضرورية للتوسع الحضري بطريقة منظمة ومخططة حيث تم إنجازها على مرحلتين :

تتمثل المرحلة الأولى في المنطقة الغربية التي تتضمن حي 1000 مسكن وتوسعات المنطقة الغربية (حي 726 . 830 . 244.... الخ)

أما المرحلة الثانية تتربع على مساحة قدرها 68 هكتار . حيث عرفت توسعات أخرى يتجلى ذلك في إنجاز بعض التعاونيات بجانب بعض التعاونيات بجانب واد الزمور³.

¹ - P93 . CIT . OP . PDAU

² - الهادي لعروق , مدينة بسكرة نموها وتهيئة مجالها الحضري , حوليات جامعة قسنطينة , وحدة البحث إفريقيا , العالم العربي , المجلد 3 ,

1999 , ص 7-19

³ - نفس المصدر السابق .

خريطة رقم (12) : منطقة السكن الحضري الجديد الغربية Zone Ouest



المصدر : googl maps

1-7- منطقة السكن الحضري الجديد الشرقية Zone Est :

أنشأت هذه المنطقة سنة 1979 بقرار 31 الصادر بتاريخ 1979/04/30 .

المساحة : قدرها 205 هكتار .

الموقع : تتمثل في منطقة العالية .

شهدت توسعا ملحوظا في إطار الترقية العقارية , فقد خصصت لها 03 مساحات للتسليية , ومساحات شرقي الحي الموجود سابقا للسكن الفردي , كما جهزت بالمرافق الضرورية فيما يخص التعليم والصحة وقد خصصت مساحات خضراء داخل النسيج العمراني :

- مستشفى بشير بن ناصر .

- معاهد وطنية للدراسات الجامعية (القطب الجامعي شتمة) .

- في الجنوب الشرقي منها المركب الوطني للرياضات .

- إما الشريط الواقع بين منطقة التجهيز وحي العالية الشمالية فشملته البنايات المخصصة للسكن الجماعي , وفي أقصى شرق المنطقة على طول الخط الرابط بين بسكرة وشمته مناطق للحظائر .
- البعض الآخر خصص للتجهيزات في إطار الصناعات المتوسطة (البلاط , النجارة العامة) وكذلك ضمنت بعض المناطق لتخزين بعض الشركات الوطنية¹.

الخريطة رقم (13) : منطقة السكن الحضري الجديد الشرقية Zone Est



المصدر : googl maps

2- خصائص بلدية بسكرة :

2-1- المنشآت القاعدية :

شبكة الطرقات ببلدية بسكرة ذات طبيعة ونوعية خاصة , فهي تتناسب مع الطابع الجغرافي المميز للمنطقة , فهي منبسطة في

• الجزء الجنوبي حيث انها معرضة للفيضانات والتآكل بالرياح .

• اما الناحية الشمالية تميزها تضاريس صعبة نوعا ما .

حيث تستجيب الطرق حاليا بصفة مرضية لمتطلبات حركة المرور².

¹ - نفس المصدر السابق .

² - منوغرافيا ولاية بسكرة 2017 - ص 93,91.

توزيع شبكات الطرق :

جدول رقم (07) : يبين توزيع شبكات الطرق في بلدية بسكرة .

المسافة بالكلم بالنسبة لمقر الولاية	طرق وطنية (كلم)	طرق ولائية (كلم)	طرق البلدية ' (كلم)	البلدية : بسكرة
0.00	39.3	0	15.9	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

2-2- مجال الصناعة :

يمس هذا القطاع مجموعة منتجات أهمها :

- صناعة مواد البناء .
- الصناعات الغذائية الدقيق .
- الطرز , النسيج .
- الصناعات التقليدية .
- الخشب .
- الورق والطباعة .

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب البلديات :¹

جدول رقم (08) : يوضح مختلف المؤسسات بلدية بسكرة ..

المؤسسات			البلدية
المجموع	الوحدات الحرفية	PME	بسكرة
4782	0	4782	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

¹ - منوغرافية ولاية بسكرة 2017 , ص 157

2-3- مجال النقل :

تتنوع خطوط النقل على مستوى البلدية من نقل بري للمسافرين لنقل بري للبضائع , النقل بالسكة الحديدية , النقل الجوي .

النقل البري للمسافرين :

جدول رقم (09) : يوضح مجال النقل البري لبلدية بسكرة

عدد الخطوط المستعملة	المقاعد		الحافلات		الناقلون		البلدية بسكرة
	الخواص	المجموع	اقل من 10 سنوات	المجموع	الخواص	المجموع	
77	1713	20536	242	460	215	217	
	4						

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

النقل الجماعي : " taxi " :

جدول رقم (10) : يوضح مجال النقل الجماعي لبلدية بسكرة

عمر السيارات		الناقلون		البلدية بسكرة
النسبة %	اكثر من 15 سنة	المستغلة	الموزعة	
9.08	250	2753	3466	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

النقل البري للبضائع :

جدول رقم (11) : يوضح مجال النقل البري للبضائع لبلدية بسكرة

حاضرة الشاحنات		الناقلون			البلدية بسكرة
الخواص	المجموع	المجموع	الخواص	العموميون	
4041	5547	2742	1656	1086	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

النقل الجوي :

جدول رقم (12) : يوضح مجال النقل الجوي لمطار بسكرة الدولي

480	عدد الرحلات التجارية	الخطوط الداخلية
46539	عدد المقاعد المتوفرة ذهاب	
36201	عدد المسافرين -وصول-	
39240	عدد المسافرين -ذهاب -	
/	البضائع -وصول (كلغ)	
29000	البضائع -ذهاب (كلغ)	
144	عدد الرحلات التجارية	الخطوط الخارجية
23460	عدد المقاعد المتوفرة ذهاب	
16802	عدد المسافرين -وصول-	
18028	عدد المسافرين -ذهاب -	
/	البضائع -وصول (كلغ)	
/	البضائع -ذهاب (كلغ)	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

2-4- مجال الفلاحي :

بسكرة من الولايات الرائدة في مجال الفلاحة وكذلك بلدياتها هذا راجع ل :

- مناخها الملائم .
 - غناها بالمياه الجوفية .
 - التربة الصالحة للزراعة .
- أعطائها مميزات تجعلها في الصدارة من ناحية التنوع وبكرة المنتج الفلاحي .

الثروة الفلاحية الأساسية بالمنطقة هي النخيل كما تعرف بالزراعات الحقلية¹

2-5- المجال التجاري :

توزيع عدد التجار النشطين :

جدول رقم (13) : يوضح توزيع عدد التجار النشطين لبلدية بسكرة

البلدية	اشخاص طبيعيين	اشخاص معنويون	المجموع
بسكرة	12226	964	13190

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

توزيع عدد التجار النشطين حسب قطاع النشاط :

جدول رقم (14) : يوضح توزيع عدد التجار النشطين حسب قطاع النشاط لبلدية بسكرة

بلدية	النشاط					
	انتاج صناعي	انتاج حرفي	تجارة الجملة	تجارة التجزئة	خدمات	التصدير والإستيراد
بسكرة	1533	0	562	6739	4569	29

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

2-6- مجال السياحة :

تتوفر المنطقة على عوامل الجذب السياحي والثقافي بحكم موقعها الجغرافي المتميز , وتاريخها الحافل والمتنوع بتنوع الحضارات التي مرت على المنطقة , يضاف لها المؤهلات السياحية التي تزخر بها , سواء الطبيعية أو المحدثثة من طرف الإنسان .²

¹ - منوغرافية ولاية بسكرة 2017 , ص 61 .

² - منوغرافية ولاية بسكرة 2017 , ص 145 . 149 .

المواقع الأثرية والتاريخية المصنفة لبلدية بسكرة :

جدول رقم (15) : يوضح المواقع الأثرية والتاريخية المصنفة لبلدية بسكرة

البلدية	اسم المعلم	تاريخه	تاريخ التصنيف	رقم الجريدة الرسمية
بسكرة	بقايا حمامات	العهد الروماني	1990	رقم 7 في 1968-01-23
	اطلال جميلاي	العهد الروماني	1952	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

2-7- قطاع التعليم :

اهم القطاعات التي تولي الدولة لها أهمية بالغة من جميع النواحي , سواء من خلال :

- الميزانية التي ترصدها سنويا للتعليم .
- الطاقات البشرية الهائلة التي يضمها القطاع .

يتكون قطاع التعليم من :

- التعليم العالي .
- التعليم الثانوي .
- التعليم المتوسط .
- التعليم الابتدائي .
- التكوين المهني .

توزيع عدد مؤسسات التربية: 1

جدول رقم (16) : يوضح توزيع عدد مؤسسات التربية لبلدية بسكرة

البلدية	التعلم الابتدائي		التعليم المتوسط		التعليم الثانوي	
	عدد المؤسسات	عدد الأقسام المستعملة	عدد المؤسسات	عدد الأقسام المستعملة	عدد المؤسسات	عدد الأقسام المستعملة
بسكرة	78	871	35	548	15	228

التعليم العالي		
07 كليات	1368 أستاذ	قاعات المحاضرات الكبرى بسعة اجمالية قدرها 38249

التكوين المهني	
08 مراكز تكوين مهني	مدارس تكوين الخاصة 11 مدرسة خاصة

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

2-8- قطاع الصحة :

من أهم القطاعات وأكبرها ينقسم لقطاعين :

- قطاع عام.
- قطاع خاص.

¹ -منوغرافية ولاية بسكرة 2007 ص 133, 119.

القطاع عام:

جدول رقم (17) : يوضح القطاع العام للصحة لبلدية بسكرة

البلدية	المؤسسات الصحية	مجموع المصالح الطبية بما فيها الولادة	عدد	
			غرف العمليات	الأطباء الجراحون
بسكرة	المؤسسة العمومية الاستشفائية بشير بن ناصر	8	7	22
	المؤسسة الاستشفائية العمومية الحكيم سعدان	5	/	/
	المؤسسة الاستشفائية المتخصصة طب العيون	1	3	10
	المؤسسة الاستشفائية المتخصصة عيادة الولادة الحضرية	2	2	3

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 + معالجة الطالبة

القطاع الخاص.

جدول رقم (18) : يوضح القطاع الخاص للصحة لبلدية بسكرة

العيادات	مقر	الاختصاص	الأسرة
العيادة الطبية الجراحية - الرازي -	بسكرة	طبية جراحية	15
العيادة الطبية الجراحية - عقبة ابن نافع -	بسكرة	طبية جراحية	21
العيادة الطبية الجراحية - النخيل -	بسكرة	طبية جراحية	28

0	جراحة عيون	بسكرة	العيادة الطبية غير الاستشفائية -الكتبان -
14	تصفية دم	بسكرة	مركز جوارى لتصفية الدم اوراس الزيبان
/	7	بسكرة	مؤسسات للنقل الصحي

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

2-9- قطاع الشباب والرياضة :

أهم المنشآت الرياضية :¹

جدول رقم (19) : يوضح اهم المنشآت الرياضية لبلدية بسكرة

البلدية	بيت الشباب	دار الشباب	مركز ثقافي	ملعب جوارى	ملعب بلدية	مسيح	مركز رياضي جوارى	ملعب كرة قدم
بسكرة	1	4	1	4	1	2	0	1

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

2-10- قطاع الشؤون الدينية :²

جدول رقم (20) : يوضح القطاع الشؤون الدينية لبلدية بسكرة

بلدية بسكرة	المساجد	عدد المدارس القرآنية	عدد قاعات الصلاة الرخصة	أملك اوقاف	جمعيات لبناء المساجد
العدد	81	8	3	118	82

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

¹ -منوغرافية ولاية بسكرة 2017, ص 140, 141.

² - منوغرافية ولاية بسكرة 2017, ص 191.

11-2 الموارد المائية :1

يمثل قطاع الري أهمية كبيرة في مجال التنمية , بحيث يحظى بدور استراتيجي في السياسة العامة للدولة من حيث توفير الحاجيات الأساسية للمواطن .

وتتنوع كمية المياه المسخرة :

- مياه سطحية .
- مياه جوفية مستغلة كالتالي :
 - موجهة للفلاحة .
 - موجهة للشرب .
 - مخصصة للصناعة .

توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير :

جدول رقم (21) : يوضح توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير لبلدية بسكرة

التوفير اليومي لمياه الشرب ل يوم/مسكن	شبكة التطهير		شبكة مياه الشرب		البلدية بسكرة
	نسبة الربط (%)	الطول (م ط	نسبة الربط (%)	الطول (م ط)	
260	99	294022	99	446000	

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

الآبار والمنابع :

جدول رقم (22) : يوضح مختلف الآبار والمنابع لبلدية بسكرة

البلدية	مصادر المياه	
	الآبار في القطاع العام	المنابع

¹ - منوغرافية ولاية بسكرة 2017, ص 78,77,76.

عدد تراخيص حفر الآبار للقطاع الخاص	التدفق (ل / ثا)	العمق الإجمالي (م ط)	العدد	التدفق (ل-ثا)	عدد	
356	2609	15520	10 5	15	1	بسكرة

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

خزانات المياه عبر الولاية :

جدول رقم (23) : يوضح خزانات المياه عبر الولاية لبلدية بسكرة

خزانات في طريق الإنجاز		الخزانات		البلدية
قدرة الاستيعاب (م3)	العدد	قدرة الاستيعاب (م3)	العدد	
0	0	43150	16	بسكرة

منوغرافية ولاية بسكرة 2017 +معالجة الطالبة

خاتمة الفصل :

تعتبر هذه الدراسة قاعدة نطلق منها في موضوع السياسة السكنية في بلدية بسكرة باعتبار تأثيرها داخل الولاية وخارجها , حيث استخلصنا من الدراسة الطبيعية بمختلف أنواعها انها أرضية صالحة للسكن تحتوي على موارد مائية ومناخ حار وجاف صيفا وبارد وجاف شتاءا

إضافة للدراسة العمرانية التي توضح الديناميكية الحضرية للمدينة ونشأتها

إما فيما يخص تركيبة و خصائص بلدية بسكرة توضح اتجاه التوسع العمراني للمدينة .

الفصل الخامس:

واقع وتحديات أزمة السكن في بلدية بسكرة

المبحث الأول: واقع أزمة السكن في بلدية بسكرة

المبحث الثاني: واقع الحضيرة السكنية لبلدية

بسكرة

المبحث الثالث : التطلعات المستقبلية لمقترح مشروع

صيغة جديدة .

مقدمة الفصل:

تعتبر أزمة السكن طويلة الأمد سنتطرق للسياسة السكنية في أرض الواقع مع الإلمام
بمعظم المشاكل المسببة والمتعلقة بالأزمة كمشاكل العقار والتمويل وندرة مواد البناء وأخرى
.....

مع تسليط الضوء على واقع الحظيرة السكنية في مجال الدراسة من معطيات ومشاكل.

1. واقع أزمة السكن في بلدية بسكرة

1- أنماط السكن في بلدية بسكرة وخصائصها :

1-1- النمط التقليدي :



بسكرة القديمة

الصورة رقم (01) : حي بسكرة القديمة .

موضعها بالنسبة للمدينة : جنوب مدينة بسكرة .

تاريخ الوجود : منذ الفتح الإسلامي (العهد التركي)

الكثافة : متوسطة

البنية الحضرية : غير مهيكلة بالنسبة للمعايير الحالية .

الهوية المعمارية : نمط صحراوي تقليدي يستخدم المواد المحلية .

حالة البناءات : عموما من متوسطة الى بالية (قديمة جدا) وموجودة جزئيا .

1-2- النمط المخطط :

الصورة رقم (02) : سكن فردي .

النوع الاستعماري (الفردي) يتميز ب :

وضعه بالنسبة للمدينة : شمال مدينة بسكرة .

تاريخ وجوده : بعد 1849 .

الكثافة : ملائمة للسكن الفردي .

البنية الحضرية : غير مهيكلة بالنسبة للطرق .



شمال بسكرة

الهوية المعمارية : هوية استعمارية .

حالة البناءات : قديمة جدا

1-3- النمط الحديث :



سكن جماعي العالية بسكرة

الصورة رقم (03): سكن الجماعي - العالية - بسكرة

مست السكن الفردي والجماعي والشبه جماعي :

موضعه بالنسبة للمدينة : شرق وغرب مدينة بسكرة .

تاريخ وجوده : بعد 1974

الكثافة : ضعيفة.

البنية الحضرية : مهيكلة .

الهوية المعمارية : معدومة

حالة البناءات : جيدة .



سكنات نصف جماعي

شرق وغرب المدينة

1-4- النوع الجماعي والنصف جماعي :

صورة رقم (04) السكن نصف جماعي .

يتميز ب : موضعه بالنسبة للمدينة : شرق وغرب

المدينة ZHUN

تاريخ وجوده : خلال 1975

البنية الحضرية : مهيكلة على العموم

الهوية المعمارية : مصنعة Préfabriquée حديثة

حالة المبنى : جيدة

1-5- النمط الفردي العشوائي :

صورة رقم (05) السكن الفردي العشوائي

نوع من السكنات الفردية تتوسع بطريقة غير قانونية وتتميز ب :



سكن فردي-العالية

الموضع بالنسبة للمدينة : وتتوسع في مركز وجنوب المدينة خاصة في حي العالية , وسيدي غزال

تاريخ وجوده : خلال 30 سنة ليومنا هذا .

البنية الحضرية : غير مهيكلة .

الهوية المعمارية : ليس لها هوية .

حالة البناءات : متوسطة إلى جيدة .

1-6- النمط القصديري :

صورة رقم (06) : السكن القصديري.

الموضع بالنسبة للمدينة : شمال العالية

تاريخ الوجود : قديم

كثافتها : ضعيفة .

طرق : معدومة .

البنية الحضرية : غير مهيكلة .

الهوية المعمارية : معدومة .

حالة البناءات : عفوية وفوضوية وتتمثل فالأكواخ

وبيوت الصفيح.



سكن قصديري شمال العالية

2- المشاكل المتعلقة بأزمة السكن في بلدية بسكرة

2-1-مشكلة الوعاء العقاري في بلدية بسكرة :

تأثر العقار في بلدية بسكرة بعاملين أساسيين هما :

• الأرض الحضرية .

• الأرض القابلة للبناء .

تأثر بجملة من القوانين المنظمة لسوقها طبقا لخصائصها المجالية والتقنية في إطار الشكل العام لاستعمال الأرض.

2-1-1-الملكية القانونية للعقار :

يظهر الاطار القانوني للأراضي ببلدية بسكرة حسب مخطط الوعاء العقاري في شكل جيوب حضرية تابعة لأملاك الدولة او البلدية او الخاص وذلك بمساحات معتبرة جدا

حيث قدر معدل النمو لسنة 2016 ب 1.4% .

2-1-2-الملكية الخاصة بالأراضي:

تشغل كل الأراضي وسط البلدية كأكبر مساحة موجودة وبالتقريب تعتبر من الأملاك القريبة لمركز البلدية يحده شمالا حي الازدهار وغربا العائق الفيزيائي (وادي بسكرة) تضم مجموعة من الأحياء :

○ حي المسيد .

○ علب بوعصيد

يحتوي على مختلف التجهيزات الرياضية والترفيهية والصحية والخدماتية وكذلك الدينية والأمنية والصناعية .

جدول رقم (01) : توزيع السكنات داخل الملكية الخاصة .

الملكية الخاصة	المساحة	عدد السكان	عدد المساكن
	3292 هكتار	62332 نسمة	12466 سكن

مكتب مصلحة الانتخابات +تدخل الطالبة

2-1-3- ملكية الدولة للأراضي :

نجدها بنسب معتبرة أقل بقليل من الأملاك الخاصة تتواجد بشكل كبير في المنطقة الشمالية للمدينة يضم وسط بلدية بسكرة يحدها:

- غربا المنطقة الغربية
- شرقا الوادي
- شمالا فالتوسع العمراني المستقبلي ومنطقة التجهيزات وإحياء من وسط البلدية .
 - حي الاستقلال .
 - حي النصر .
 - حي المحطة .

جدول رقم (02) : توزيع السكنات داخل ملكية الدولة .

ملكية الدولة	المساحة	عدد السكان	عدد المساكن
	1885 هكتار	270984 نسمة	54196 سكن

مكتب مصلحة الانتخابات +تدخل الطالبة

2-1-4- ملكية البلدية للأراضي :

تمثل جزءا قليل مقارنة بالأملاك الأخرى تتواجد بشكل كبير في الجزء الشرقي لبلدية بسكرة تبلغ مساحتها 1271 هكتار يضم

- أحياء الفجر والسعادة

يحددها:

- شرقا الحدود الإدارية لبلدية شتمة في الشمال الشرقي .
- وحدود المجال المعمر في اقصى الشرق .

2-2- حساب الوعاء العقاري بطريقة Grille théorique des équipements :

تصلح الطريقة على المدينة كأكبر وعاء عقاري سنجرها على البلدية بأكملها على أنها وحدة صغيرة من البلدية كاملة .

جدول رقم (03) : يوضح الوضعية السكانية والاسكانية والمرافق لبلدية بسكرة سنة 2013:

عدد السكان	215098 نسمة
عدد المساكن	74898 مسكن
مساحة المساكن	974.2 هكتار
مساحة المرافق	58 هكتار

انجاز الطالب + مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جدول رقم (04) : يوضح الوضعية السكانية والإسكانية والمرافق للشبكة النظرية ذو 2000.000 نسمة :

عدد السكان	2000.000 نسمة
عدد المساكن	26667 مسكن
مساحة المساكن	540 هكتار
مساحة المرافق	27 هكتار

انجاز الطالب + مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال الفرق بين الوضعية السكنية والمرافق من ناحية العدد والمساحة والوضعية الخاصة لبلدية بسكرة نجد أن الفارق سالب .

نستخلص :

- أغلبية الأراضي في البلدية ملك خاص نظرا للبيع والشراء وهذا من أسباب ارتفاع سعرها وبيعها بثمن أكبر (المضاربة العقارية) . وهذا ظهر بارتفاع سعر الكراء والعقارات الحضرية تعتبر من أهم المشاكل التي تؤثر على توسع البلدية داخلها وخارجها .

• حساب الوعاء العقاري بطريقة ال Grille théorique des équipements

لبلدية بسكرة يبين لنا :

- ان هناك تشعب في الوعاء العقاري بشكل رهيب ونقص كبير في الأراضي الصالحة للبناء مما أدى لظهور السكن الفوضوي كحي سيدي غزال ولفياش ...
- ارتفاع أسعار الأراضي الذي تأثر اما بالقوانين المنظمة لسوقه او طبقا لخصائصها المجالية والتقنية في اطار الشكل العام لاستعمال الأرض في مركز بلدية بسكرة وحتى الجهة الشرقية لعب دورا هاما في توجيه ونمو واستهلاك الأراضي الحضرية المخصصة للبناء وكذا تحديد وتوزيع نوع وطبيعة الانسجة العمرانية وحجم المشاريع التنموية والتركيب العام للسكان .
- ندرة الأراضي والجيوب العقارية خاصة في مركز البلدية .
- نقص الأراضي القابلة للتعمير في الجنوب الغربي لبلدية بسكرة واستهلاكها من قبل بيوت الصفيح.
- غياب اتفاقية بين وزارة السكن والعمران و وزارة الفلاحة لتسليم سكن ريفي مدعم في جنوب البلدية تكون صالحة للمواطنين الراغبين في العمل بالفلاحة حيث يعتبر أغلب الأراضي تعاني من مشكلة عدم تسوية عقود الملكية (عرفي) أو وراثية .
- ظواهر حضرية سيئة كالأحياء عشوائية والتلاحم بين بسكرة وشتمة نتيجة التعدي على أملاك الدولة دون رقابة .

- التغير في سعر الأراضي الصالحة للبناء بسبب العوائق الطبيعية الموجودة بالبلدية كالجبال المحيطة بها وكذا الأودية منها واد سيدي زرزور الذي يخترقها من الشمال للجنوب الشرقي .

- عوائق الاصطناعية منها المناطق العسكرية تعد ملك دولة تستحوذ على مساحة عقارية معتبرة تشكل حاجز امام توسعها توسع داخليا منعت من تكيف الوسط للنمط التجاري إضافة الى خط السكة الحديدية والمنطقة الصناعية جنوب غرب البلدية

2-3- مشكلة التمويل :

جدول رقم (05) : يوضح مساهمة لبعض البنوك والصناديق المالية للتمويل .

مصدر التمويل	نسبة التمويل %
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	51%
الصندوق الوطني للسكن CNL	40%
القرض الشعبي الجزائري	6%
البنك الوطني الخارجي	0.9%
الخزينة العمومية FONAL
المجموع	100%

المصدر : إعداد الطالبة

هذا التباين في النسب وانخفاضها دليل لعدم فاعلية التمويل الحالي يمكن ربط هذه الظاهرة السلبية لعوامل خاصة بالمجال الحضري عموما:

- عدم تسوية عقود الملكية الخاصة بالأراضي والمساكن الخاصة هذا ما منع البنوك من منح القروض الرهنية العقارية .
- نقص العروض فيما يتعلق بالمساكن أو الأراضي المهيئة للبناء لغياب الجيوب العقارية وغلاء أسعار المساكن .

- كثرة البرامج السكنية وإهمال الجانب المالي التمويلي دائما ما يفوق قدرات تلك الصناديق والبنوك مما يؤدي لتوقف اغلب الأشغال أو تأخر في موعد تسليمها .
- تدهور القدرة الشرائية للمواطن وانخفاض قيمة الدينار الجزائري سبب في:
- تأخر تسديد الديون والضرائب الخاص بالسكن المسلم أو الإيجار بمختلف الصيغ خاصة لذوي الدخل الضعيف والمتوسط .
- عدم القدرة على تكلفة شراء مسكن , ومحدودية مشاريع السكنات الاجتماعية نظرا لزيادة الطلب وانخفاض العرض وعراقيل التمويل إضافة للتلاعبات الإدارية التي ترافق عملية توزيعها .

II. واقع الحضيرة السكنية لبلدية بسكرة:

1. مختلف البرامج التي حظيت بها بلدية بسكرة من 2014 - 2020:

1-1- السكن الاجتماعي الايجاري : LPL

جدول رقم (06) : وضعية السكن الاجتماعي الايجاري لبلدية بسكرة

عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات المقبولة	عدد السكنات غير منطلقة	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات المنتهية	عدد السكنات المسجلة
/	14730	0	543	4432	4975

المصدر : مديرية السكن

1-2- السكن الاجتماعي التساهمي :

جدول رقم (07) : وضعية السكن الاجتماعي التساهمي لبلدية بسكرة

عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات المقبولة	عدد السكنات غير منطلقة	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات المنتهية	عدد السكنات المسجلة
/	1755	300	189	785	1274

المصدر : مديرية السكن

1-3- سكن البيع بالإيجار :

جدول رقم (08) : وضعية سكن البيع بالإيجار لبلدية بسكرة

عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات المقبولة	عدد السكنات غير منطلقة	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات المنتهية	عدد السكنات المسجلة
/	6179	1000	1531	269	2800

المصدر : مديرية السكن

1-4- السكن الريفي :

جدول رقم (09) : وضعية السكن الريفي لبلدية بسكرة

عدد السكنات المسجلة	عدد السكنات المنتھية	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات غير منطلقة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة
30	23	3	4	1874	/

المصدر : مديرية السكن

1-5- السكن الترقوي المدعم :

جدول رقم (10) : وضعية السكن الترقوي المدعم لبلدية بسكرة

عدد السكنات المسجلة	عدد السكنات المنتھية	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات غير منطلقة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة
3550	1437	179	1934	5833	/

المصدر : مديرية السكن

1-6- ترميم السكنات الهشة :

جدول رقم (11) : وضعية السكن الهش لبلدية بسكرة

عدد السكنات المسجلة	عدد السكنات المنتھية	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات غير منطلقة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة
1300	840	453	7	3113	/

المصدر : مديرية السكن

1-7- التجزئات الاجتماعية :

جدول رقم (12) : وضعية السكن التجزئات الاجتماعية لبلدية بسكرة

عدد السكنات المسجلة	عدد السكنات المنتھية	عدد السكنات في طور الانجاز	عدد السكنات غير منطلقة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة
8000	0	0	8000	32511	/

المصدر : مديرية السكن

حظيت بلدية بسكرة بغلاف سكني كبير ومختلط من ناحية المستفيدين منه تهدف لتثبيط الطلب الكلي عليها وتغطية الاحتياجات السكنية كذلك القضاء على السكنات الهشة والقصديري

اعتمدت بلدية بسكرة على السكن الاجتماعي والتساهمي والترقوي بصفة خاصة لأنه يخدم بصفة مهمة الفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل الذي لا يمكن فصلها على الجانب السياسي والاجتماعي والديمقراطي والاقتصادي للبلدية باعتبارها مركز استقطاب كبير وعاصمة الولاية وذلك للتقليص من حدة أزمة السكن عبر مختلف ما تم ذكره من صيغ سكنية .

2- واقع انجاز سكنات :

2-1- السكن الاجتماعي :

سجل العديد من النقائص التي تعاني منها هاته الصيغة على مستوى القوانين و السكنات لسوء الإنجاز وعدم احترام المعايير المنصوص عليها والمخططات المبرمجة ,

بالتالي كانت اهم مشكلين للصيغة :

- عدم استعادة الشريحة المعنية 100%
- معظم السكان قاموا بتعديلات داخل مساكنهم.

ومنه نتطرق لبعض المشاكل والمعوقات الموجودة على أرض الواقع :

- مساحة السكن وعدد الغرف (F3)) لا تراعي عقلية الطبقة المخصصة للصيغة حيث أن عدد الأفراد الذي يقدر ب 06 على المستوى الوطني أي الأبوين في غرفة و أربعة أطفال لا تكفيهم غرفة واحدة .
 - عدم مراعاة المناخ السائد في المنطقة التي تعتبر صحراوية من حيث صياغة الواجهات وغياب الهوية العمرانية .
 - الاهتمام بالجانب الكمي وإهمال الجانب الكيفي .
 - ضعف جهاز الإنتاج والبناء بسبب كمية الإنتاج والوتيرة البطيئة للعراقيل المصاحبة للمشروع كشح مواد البناء لذهابها كلها في بناء مشاريع في الجزائر العاصمة " كالجامع الأعظم " وارتفاع أسعار المتوفرة منها مما اثر سلبا على تكاليف المشاريع السكنية .
 - نقص اليد العاملة مما اضطر الدولة للاستعانة بالمؤسسات الأجنبية (صينية) ..
 - غياب الاهتمام بالمساحات الخارجية للعمارة كتهيئة المساحات الخضراء , أماكن لعب الأطفال , مواقف السيارات ...
 - غياب تام للرقابة والتسيير داخل الحي والعمارات .
 - نقص التآييث الحضري (حاويات قمامة , الانارة)
- بعض النقائص الخاصة بالمجال العمومي :
- انعدام التجهيزات الإدارية والصحية والرياضية والدينية داخل المجال .
 - نقص الأمن .
 - انعدام المراكز الثقافية والتجارية .
 - نقص وسائل النقل .

- انعدام مراكز إعادة التأهيل لخريجي السجون و مصحات معالجة الإدمان .

2-2 - السكنات الترقوي العمومي

- اختلاف بين المعلومات والمعطيات المذكورة في المخططات و الواقع .
 - كاختلاف بين عدد السكنات المبرمجة ضمن المجال وبين ما هو مبين في المخططات المقدمة أما ما هو موجود في أرض الواقع فبعيد كل البعد عن الأرقام والمعطيات المذكورة .
 - إضافة في بعض الأحيان محلات تجارية في نفس الأرضية المخصصة للمشروع.
 - عدم التساوي في توزيع عناصر التهيئة (مساحة لعب الأطفال - مساحة توقف السيارات ...) .

جدول رقم (13) :مقارنة مساحات السكنات بين ما نص عليه القانون و ما هو في مجال الدراسة :

نوع المسكن	مكونات المسكن	القياسات ضمن القوانين التشريعية LPP	قياسات ضمن مجال الدراسة LPP	مقدار الاختلاف
F3	المساحة الكلية للمسكن	80 م ²	98.9 م ²	18.9 م ²
	ارتفاع السقف	2.90 م ²	3.6 م ²	0.7 م ²
F4	المساحة الكلية للمسكن	100 م ²	104.07 م ²	4.07 م ²
	ارتفاع السقف	2.90 م ²	3 م ²	0.1 م ²

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 61 + تصريحات مقاول مشروع 136 مسكن ترقوي عمومي بلدية بسكرة + معالجة الطالبة.

من خلال الجدول نلاحظ اختلاف كبير من حيث المساحات الموجودة في أرضية المشروع وما هو منصوص عليه ضمن القوانين حيث وجد مقدار الاختلاف هو 18 م².

- عدم احترام المدة المحددة للإنجاز المشروع :
- غياب الموصولية وصعوبة الوصول للمشروع
 - طرق غير معبدة
 - غير مهئية داخل مجال الدراسة .
- برمجة عناصر الراحة والرفاهية لكنها لم تتجز بعد وغياب شبكات الغاز والهاتف رغم انها تعد من الأهداف المسطرة ضمن الاستراتيجية هذه الصيغة السكنية .
- تعدد الوظائف غير المدروسة مما يسبب الازعاج لغياب فاصل بينها .
- المواصفات العمرانية كالواجهات التي تعطي انطباع بأن المشروع شركة او مؤسسة تجارية لكثرة الفتحات .

2-3- السكن الريفي :

- تأخر الحصول على شهادة الحيازة
- غياب المراقبة الدورية
- عراقيل إدارية من قبل أملاك الدولة , مسح الأراضي , والمحافظه العقارية .
- استيلاء العديد من السكان على أراضي عمومية و انجاز سكنات فوضوية والمطالبه بتسوية الوضعية .
- التحجج بنفاذ الجيوب العقارية .

2-4- سكن البيع بالإيجار :

- عدم تسديد مستحقات السكن من طرف المستفيدين .
- تأجير المستفيدين من السكن لشاغلين آخرين .

- غياب المراقبة للسكنات حيث أنه لا يوجد قانون ينص انه يمكن لأي سلطة ادارية التأكد من هوية الشخص المستغل للسكن هل هو المستفيد الأصلي ام مستأجر حيث يجب تدخل الضبطية القضائية في اطار ملف قضائي مفتوح أمام نيابة الجمهورية

2-5- السكن الاجتماعي تساهمي :

- عدم إتمام تسليم بعض المشاريع المختلفة منها منطلقة في 2005 مع ظهور صيغة جديدة السكن الترقوي المدعم ما أدى لتجاهل القديمة.
- خسائر فادحة في سبيل الكراء المؤقت للمستفيدين من السكن الاجتماعي التساهمي الذين لم يستلموا سكنهم بعد لأكثر من 10 سنوات .

2-6- الترقوي المدعم :

- عدم كفاءة المقاولين في انجاز المشاريع سواء في معايير الجودة أو آجال التسليم
- استلام مبالغ مالية من طرف المرقى العقاري من المواطنين دون وصول استلام ودون حق قانوني ومطلب المرقى مبالغ إضافية تزيد عن الدفعات المتفق عليها.

2-7- من الجانب القانوني والتشريعي :

- كثرة الصيغ السكنية يوازيه بطبيعة الحال كثرة التشريعات والمتعارف أنه هاته الكثرة تؤدي لثغرات قانونية يظلم فيها صاحب الحق ويستفيد منها المتحاييل, نتطرق لبعض العراقيل :
- تحديد مستوى الدخل للمواطنين الذين يريدون الحصول على سكن اجتماعي بأقل او يساوي 240000دج هذا ما يعيق طبقة كبيرة من المواطنين .
- تحديد نسبة تقدر ب 60% بالنسبة لفئة أكبر من 35 سنة و 40 % بالنسبة لفئة أصغر من 35 سنة مما يؤدي لعدم توزيع عادل للسكن حسب الاحتياج بالنسبة للسكن الاجاري الاجتماعي .

جدول رقم (14) : يوضح مثال الاستعانة بسلم التنقيط في توزيع السكنات الاجتماعية:

طالب السكن A	التنقيط	التنقيط	طالب السكن B
مطلق	10	10	متزوج
الدخل تساوي 12000 دج أو تقل عنها	30	15	تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها
قيم في سكن مهدد بالانهيار (مسكن عائلي)	50	25	يقيم عند الغير أو مستأجر عند الخواص
غير متكفل بأشخاص	0	8	متكفل ب 4 أطفال
ملف السكن من 05-08 سنوات	30	35	ملف السكن من 08-10 سنوات
المجموع	120	93	المجموع

اعداد الطالبة .

نلاحظ من الجدول أنه طالب السكن A رغم خلوه من مسؤوليات الزواج والأطفال أو أشخاص متكفل بهم و السكن في بيت العائلة القديم بطبيعة الحال يصنف انه قابل للسقوط له الأحقية في السكن الاجتماعي على طالب السكن B رب عائلة مصاريف الايجار + مصاريف الأطفال رغم قدم ملفه الا أنه لا يملك الأحقية حسب سلم التنقيط .

هنا يظهر الخلل و عدم دراسة سلم التنقيط يظهر التحايل واستفادة من ليس له الحق في السكن ويكون توزيع غير عادل للسكن

- غياب قانون ينص إمكانية مراقبة السكنات من طرف فرق تفتيش ميدانية .

خلاصة :

حاولنا من خلال هذا الفصل تقييم الوضع الحالي للصيغ السكنية لبلدية بسكرة من خلال القيام بدراسة تحليلية للمدينة وكذا دراسة تفصيلية للصيغ السكنية بالبلدية , حيث انه لا يمكننا الوصول للأهداف المرجوة إلا بالاطلاع على واقع السكن بالمدينة وعليه تطرقنا إلى التحليل والاستنتاج مبنيين على تشخيص تطور انجاز هذه السكنات في مجال الدراسة , غير أن صعوبة الإلمام بكل جوانب الموضوع ارتأينا ان نتطلع على الواقع والعمل على تشخيص تطوراتهِ ومنه ترصدنا لبعض المشاكل المتواجدة ضمن واقع انجاز السكن .

III. التطلعات المستقبلية لمقترح مشروع صيغة جديدة :

يحتاج قطاع السكن في الجزائر لسلسلة من الإجراءات والقوانين والقرارات , بعبارة أخرى لسياسة واضحة المعالم تأخذ مشاكل الأشخاص على محمل الجد بحلول جذرية ليست سريعة وأنية قابلة لتشكيل ضرر كبير لم يكن متوقع نتيجة لاعتبارات اقتصادية اجتماعية وسياسية.. وعليه اقترحنا بعض الحلول التي نراها مناسبة من أجل الحد من أزمة السكن بالتالي جعلنا مسار السياسة المقترحة تصل للأهداف المسطرة سابقا وتلبي طلبات المواطنين بالأخص المواطن البسيط ذو الدخل الضعيف .

بعض الأهداف المسطرة :

- التقليل من السكنات الفوضوية والقصديرية .
- فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية .
- وضع نظام جديد لتمويل السكنات .
- إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن

بعض الأفكار المقترحة في المشروع الجديد قبل الولوج لما فوق الأرض يجب توفير

(العقار) الأرضية للبناء , المشكل الذي تعاني منه الدولة حاليا

1-نقترح بعض الحلول للنهوض بالقطاع:

1-1-حلول مقترحة للعقار :

❖ التشديد في تطبيق القوانين الخاصة بالملكية العقارية في مجال البيع والشراء والملاك غير الشرعيين ووضع أطر قانونية تمنع المستفيدين من القطع الأرضية من أجل بناء مسكن , من إعادة بيعها او الاستفادة مرة أخرى .

❖ تحويل ملكية العقار الخاص للدولة او البلدية او المنفعة العمومية عن طريق نزع الملكية او حق الشفعة او الشغل والاستغلال المؤقت ونذكر تشجيع الخواص " ملاك الأراضي " للاستثمار في مجال السكن وذلك بإعطاء تسهيلات وسن قوانين تسمح بذلك تسمح بذلك مع اعطائهم مهلة تقدر ب 05 سنوات مفادها اما الاستفادة من

الأرض او نزع الملكية في اطار المنفعة العامة لاستغلالها في المشاريع التنموية والسكنية .

❖ وضع مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ما بين البلديات المجاورة لتوفير العقار للمشاريع السكنية الكبرى وفتح اتجاهات توسع جديدة للبلدية لتفادي تحويل المشاريع المبرمجة لبلدية بسكرة الى البلديات المجاورة الشيء الذي يتطلب إجراءات إدارية تستغرق وقت طويل .

❖ تحقيق الاستقرار بين العرض والطلب فيما يخص الأراضي القابلة للبناء وجعل سوقها أكثر شفافية ب :

○ رفع العراقيل المالية (البحث عن مصادر تمويل) .

○ القانونية (تسوية عقود الملكية) .

○ التقنية (الايصال بين الشبكات المختلفة , انجاز التجهيزات والمرافق الضرورية) وتوزيعها بشكل منظم .

❖ الاقتصاد في المساحة والمحافظة عليها قدر الإمكان من خلال إعطاء مساحات تراعي الجانب التقني (إمكانية البناء) الجانب الاجتماعي (عدد أفراد الاسرة) الجانب الاقتصادي (تكاليف التهيئة) .

❖ مراقبة القطاع الخاص ومنعه من فرض أسعاره على السوق وتحديد هامش الربح المعقول .

❖ استخدام برنامج المعلومات الجغرافية SIG في تقسيم المجال الحضري والريفي حسب السعر العقاري للأراضي ومراقبة التغيرات التي تحدث في السعر يمكن الاستعانة به في :

○ توثيق العقارات .

○ معرفة قابلية البناء للأراضي .

○ معلومات ومعطيات على خصائص الأرضية عبر سنوات ¹.

¹ - أزمة السكن بين الواقع والتحديات -دراسة حالة بلدية بسكرة , مذكرة ماستر تسيير تقنيات حضرية.

1-2- حلول مقترحة للتمويل :

- ❖ الصندوق الوطني للسكن CNL يصبح بنك الإسكان :
 - يمد الإعانة (الترميم والبناء الريفي)
 - يمد القروض بدون فوائد
 - ❖ ديوان الترقية والتسيير العقاري:
 - يتحمل تكاليف تمويل عملية التدخل على العمارات وصيانة الإطار المبني ، بصفته الهيئة المسيرة للسكنات الاجتماعية.
 - ❖ مديرية التعمير والبناء :
 - تمويل عملية تهيئة الفضاءات الخارجية تكون على عاتق كما هو معمول به حالياً.
 - ❖ البلدية :
 - تتكفل بتمويل التأثيث الحضري اللازمة للتهيئة المقترحة كما توكل لها مهام تسيير المساحات الخارجية بعد الإنجاز
 - ❖ مشاركة المستفيد (الساكن - التاجر.....الخ):
- ## 1-2-3- حلول مقترحة في الجانب التنظيمي والتشريعي :

- ❖ تطوير سياسة سكنية مرنة تجابه الواقع تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع
- ❖ توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة
- ❖ تطوير برامج التدريب للقائمين على تنفيذ الخطط وبرامج الإسكان من خلال دورات تدريبية متكاملة للمصممين والمشرفين والمنفذين وأجهزة إدارية تربطهم بالواقع وأسلوب المشاركة مع كل الفعاليات المحلية لتنمية المجتمع.
- ❖ دعم انشاء قاعة بيانات محدثة عن حالة السوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع , للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة الواجبة باستخدام نظام المعلومات الجغرافية .

2-المشروع المقترح:

أهم ما تم استخلاصه من المذكرة انه كثرة الصيغ أدت لإفشال المنظومة السكنية ومحاولة تدارك الوضع بإحداث صيغ جديدة والإبقاء على القديمة في حين عدم إكمال تسليمات المشاريع القديمة يأزم الوضع ويزيد من حدة وتفاقم مشكلة السكن ...

كثرت القوانين والتشريعات التنظيمية يكشف عن ثغرات قانونية لذا الحل الأمثل أنه :

- ❖ تقليص عدد الصيغ السكنية لإمكانية تسييرها بشكل عادل ومنظم , لاستفادة أكبر عدد ممكن من المجتمع وخاصة ذوي الدخل المتوسط والضعيف .
- ❖ تأطير القوانين بما يخدم المجتمع الحالي للحد من التحايلات واستغلال الثغرات القانونية

2-1-فكرة الصيغة السكنية للمشروع :

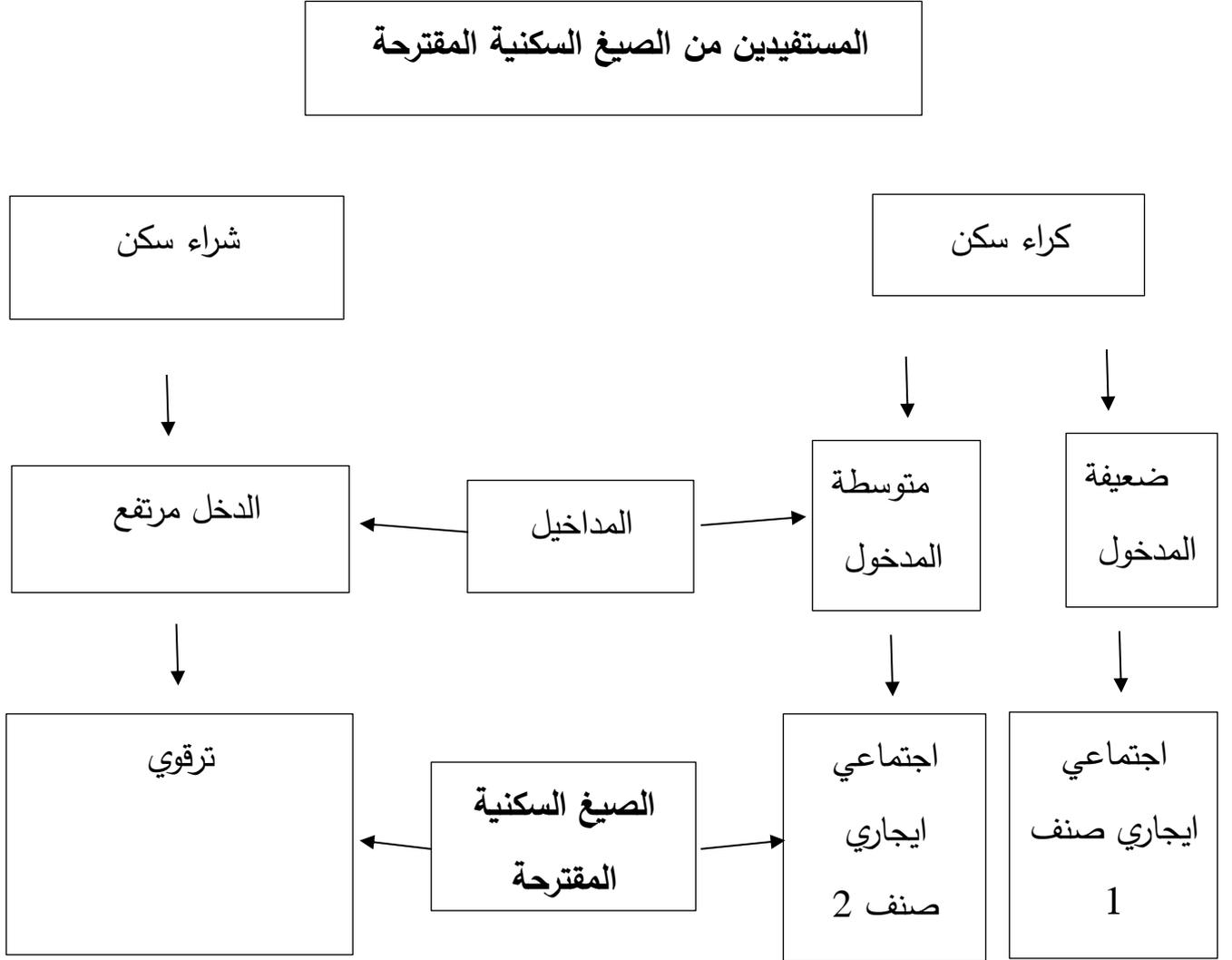
نقترح تقسيم الصيغ القانونية لقسمين :

❖ شراء .

❖ كراء .

حيث بمراعات الطبقات الاجتماعية نلاحظ انه الطبقة جيدة الدخل فقط لها إمكانية شراء سكن أما الطبقات المتوسطة والضعيفة يعتبر عائق ...

شكل رقم (10): يوضح المستفيدون من الصيغ السكنية الجديدة المقترحة



انجاز الطالبة

2-1-أ- الشراء :

- ❖ التسجيل في البطاقة الوطنية والجهوية لإمكانية التحكم والإلمام بجميع المعلومات الخاصة بإفراد المجتمع .
- ❖ يتم ادراج قوانين تنص على التحكم في أملاك ذوي الدخل المرتفع للحفاظ على حق الشريحة الأكبر للاستفادة.
- ❖ ادراج الضرائب للأملاك, للسيطرة على الاستثمارات العشوائية لأي عقار مهما كانت صفته .
- ❖ سن عقوبات وغرامات للمتحيالين .

2-1-ب- الكراء :

- تعتبر الشريحة الأكبر من سكان الجزائر الذين لا يستطيعون امتلاك مسكن لذا يزيد عدد طلب عن عدد العرض .
- نقترح انشاء نمطين من الصيغ السكنية على حسب الطبقة المستفيدة ذو دخل ضعيف أو متوسط :
- ❖ الطبقة ذات الدخل الضعيف : لها صيغة الاجتماعي الايجاري صنف -1-.
 - ❖ الطبقة ذات الدخل المتوسط : لها صيغة الاجتماعي الايجاري صنف -2-.
- تمتلك الصيغتين كل حقوق السكن الصحي الذي يضمن كرامة الانسان تختلف الصيغتين في مستوى رفاهية السكن و مميزات الحي .

2-2- بعض خصائص الصيغ السكنية المقترحة :

- ❖ تسجيل جميع المواطنين في البطاقة الوطنية والجهوية للمستأجرين لتسيير أمثل للعملية وأي مخالفة أو لبس معلومات أو إخفاءها يعاقب عليها القانون .
- ❖ تتوفر الوحدات السكنية على شقق من F2-F5 حسب عدد أفراد الأسرة .
- ❖ كراء دون تملك , لعدم تكرير الكارثة المتواجدة حالياً حيث ان المستفيد من السكن يعرض سكنه للكرء او يبيع بدون أوراق (بالمفتاح كما هو متعارف) .
- ❖ خلق تنسيقية على المستوى المحلى تشرف على :
 - تتكف بالإيجار ومتابعة المستأجرين وسكناتهم (دفع مستحقات الإيجار مع فاتورة الكهرباء أي تأخير في الدفع يقطع الكهرباء وغرامة مالية) .
 - تتوفر على فروع على حسب كل وحدة سكنية .
 - دراسة ملفات طالبي الإيجار .
 - دراسة ملفات طالبي تغيير السكن .

2-3- تتكون التنسيقية المحلية من لجنة :

- ممثل البلدية و الدائرة .
- ممثل OPGI (متخصصة في البناء ومتابعة الأشغال)
- ممثل مديرية السكن .
- مديرية الصحة والشؤون الاجتماعية La Dass (تمتلك معلومات عن الحالات الاجتماعية والمعوقين) .
- جماعات محلية

2-3- ملف طلب الصيغ السكنية صنف 1 و صنف 2 :

المطالبة بالوثائق الرسمية والضرورية فقط للحد من البيروقراطية وكثرة الملفات :

- ❖ شهادة ميلاد الزوجين .
- ❖ الحالة العائلية .

- ❖ اثبات مداخل الزوجين .
- ❖ 04 صور شمسية للزوجين .
- ❖ نسخة من بطاقة الهوية .
- ❖ شهادة إقامة خاصة بالإيجار (مفاهمة بين التنسيقية و البلدية)
- ❖ طلب ايجار سكن .

2-3-1- في حالة تحويل إقامة :

- ❖ الملف السابق
- ❖ شهادة تبرئة من تنسيقية الإقامة السابقة .

2-3-2- تجديد الملفات :

- ❖ دوريا كل 02 سنوات
- ❖ تصريح بالمداخل العائلية
- ❖ صور شمسية حالية .
- ❖ الحالة العائلية في حالة طلب تغيير سكن.

2-4- طرق معالجة الملف :

2-4-1- قبل معالجة الملف :

يتم التحقيق على مستوى البطاقة الوطنية للتأكد من الوضعية الحالية (من عدم الاستفادة من كراء سكن في ولاية أخرى) .

2-4-2- بعد معالجة الملف:

تقرر اللجنة :

- صنف الصيغة 1 أو 2 .
- مقر الوحدة السكنية (بالاعتماد على منطقة العمل) .

- عدد الغرف
- ✓ يتم اعلان القوائم الإسمية + معلومات السكن يتقدم المواطنون لسحب تعهداتهم تحوي:
 - ❖ الممنوعات .
 - ❖ الإجباريات.
 - ❖ مهلة تسديد المستحقات .
 - ❖ الموافقة على خصائص السكن المطروحة .
 - ❖ مختلف شروط السير الجيد لعملية الايجار وعم تعطيلها .
 - ❖ الموافقة على استقبال دورية مراقبة للسكن لعدم احداث أي تغيير فيه .
- ✓ يتم الامضاء من طرف المستأجر و من طرف البلدية و التنسيقية ويحتفظ كل طرف بنسخة ..
- ✓ ادخال التعهد في شبكة المعلومات (البطاقة الوطنية والجهوية للمستأجرين) .
- ✓ يتم سحب عقد ايجار بعد تسديد مبلغ شهرين مقدم يعتبر مبلغ ضمان يتم تعيينه حسب الصنف 1 أو 2 مصحوب بالتعهد .
- ✓ تستخرج بطاقة الايجار فيها مختلف المعلومات + صور المعني وزوجته تسلم مع عقد الايجار .
- ✓ نسخة من بطاقة الايجار لدى التنسيقية المحلية تستعمل لدوريات المراقبة .

2-4-3- في حالة إخلاء السكن :

- ✓ تبلغ التنسيقية بمدة لا تقل عن 15 يوم .
- ✓ تسديد جميع المستحقات .
- ✓ تقديم طلب اخلاء مسكن عند تبليغ التنسيقية المحلية .
- ✓ تخرج لجنة للمعاينة .
- ✓ استلام شهادة تبرئة .
- ✓ تحيين البطاقة الوطنية والمحلية للمستأجرين .

2-4-4- في حالة طلب تغيير المسكن :

- ✓ تسديد جميع المستحقات .
- ✓ ابلاغ التنسيقية المحلية .
- ✓ تقديم طلب التغيير + ملف الحالة العائلية + مداخيل العائلة
- ✓ تخرج لجنة معاينة في حالة القبول .
- ✓ تسلم شهادة تبرئة .
- ✓ مع تجديد التعهد + عقد ايجار المسكن الجديد.
- ✓ تحيين البطاقة الوطنية.

ملاحظة : تعتبر فكرة أولية قابلة للتطوير

2-5-5- مراحل إنجاز المشروع :

المرحلة الأولى : البنى التحتية : (الطرق و مختلف الشبكات VRD)

2-5-1- الشبكات :

2-5-1-أ الصرف الصحي :

- ❖ إنجاز شبكة وفق معايير، ومقاييس تقنية عالمية (استعمال قنوات من PVC)
- ❖ إنجاز بالوعات خاصة بقنوات تنزيل مياه الأمطار للمباني و ربطها بالشبكة الرئيسية
- ❖ أغطية البالوعات وفق المعايير المعمول بها
- ❖ إنشاء محطة تطهير للمياه الصرف الصحي

2-5-1-ب- مياه الامطار :

- ❖ وضع بالوعات على أطراف الطرق بفارق الارتفاع بين وسط الطريق والجانبين لانحدار المياه

2-5-1-ت-المياه الصالحة للشرب :

- ❖ استعمال أنابيب مقاومة ذات نوعية جيدة تتماشى مع معايير الاستدامة البيئية ومكونات البنية التحتية (قنوات نوع P.E.H.D) مع دراسة قطر القنوات .
- ❖ الصيانة والمراقبة المستمرة للشبكة والخزانات لتفادي أي كارثة قد تحدث.
- ❖ وضع برامج خاصة بالتزويد بالمياه الصالحة للشرب.

2-5-1-ج- شبكة الكهرباء والغاز :

- ❖ استخدام الطاقات المتجددة.
- ❖ صيانة والمراقبة المستمرة للشبكة، بوضع نقاط المراقبة في مناطق الأكثر استهلاكاً للطاقة محطات التوليد والتغذية

❖ وضع العدادات الكهربائية حديثة الصنع المحولات الكهربائية للحد من التبذير والاستهلاك الغير عقلاني للطاقة

2-5-1-د- شبكات الطرق :

- ❖ وضع جيد للطبقات مع الرش و الرص الجيد
- ❖ تعبيد الطرق مع اختيار النوع الجيد للزفت ومراقبة الأشغال ومتابعتها متابعة جيدة دون الإخلال ببنود الصفقات العمومية.
- ❖ الصيانة الدائمة للطريق وذلك بتنظيفها و طلاء الأرصفة بطريقة منتظمة.
- ❖ وضع إشارات المرور خاصة في مفترق الطرقات وأماكن عبور الآلات الثقيلة والمناطق الصناعية.
- ❖ تأثيث الطرق .

2-5-2- التهيئة الخارجية:

2-5-2-أ- الأرصفة:

- ❖ توفير ارصفة حسب القياسات المعتمدة عالميا .
- ❖ نوعية جيدة للأرصفة .
- ❖ حماية الأشجار الموجودة .
- ❖ وضع الانارة الخارجية تزامنا مع وضع الحواف

2-5-2-ب المساحات الخضراء :

- ❖ غرس العشب الطبيعي
- ❖ غرس الأشجار الملائمة حسب خصائص كل ولاية
- ❖ حماية الأشجار بوضع الواقي
- ❖ توفير الامن داخل المساحات الخضراء.
- ❖ المراقبة دورية و مستمرة

2-5-2-ت- مساحات لعب الأطفال و الملاعب :

- ❖ توفير مساحات لعب داخل الاحياء و تأثيثها بمعدات مناسبة
- ❖ تسييج الملاعب للحفاظ عليها وعلى المنظر العام للحي .

2-5-2-ج- مساحات عامة للراحة والالتقاء :

- ❖ توفير الراحة والهدوء وأساسيات الساحة وكل ما يخدم مستعملي الساحة

2-5-2-د- تهيئة مواقف السيارات:

- ❖ تهيئة مواقف مناسبة بمعايير معمول بها.
- ❖ نقترح تهيئة مواقف جديدة مغطاة بالألواح الشمسية حتى تكون ذات منفعة مزدوجة.
- ❖ تجهيز المواقف بالإنارة والأثاث الحضري الذي يتناسب مع موقعها (الألواح الالكترونية، الإنارة المقاعد، الألواح الإشهارية).

2-5-3- التآثيث حضري :

2-5-3-أ- مقاعد الجلوس :

- ❖ وضع مقاعد الجلوس في الأماكن العمومية و الساحات
- ❖ التنظيف والصيانة الدورية للمقاعد ضمان تموضعها في أماكن الراحة والساحات العمومية وأماكن التسلية والترفيه والتنزه أماكن الانتظار
- ❖ تجهيز المواقف بالإنارة والأثاث الحضري الذي يتناسب مع موقعها (الألواح الالكترونية، الإنارة المقاعد، الألواح الإشهارية).

2-5-3-ب- حاويات مهملات :

- ❖ وضعها في أماكن مختلفة حسب الكثافة السكانية.
- ❖ اختيار أنماط وأنواع الحاويات حسب طبيعة وخصائص المكان وموقعه والأنماط السكنية السائدة .
- ❖ تكون ذات نوعية جيدة مقاومة للعوامل الخارجية (التغيرات المناخية ..)

- ❖ اختيارها حسب طبيعة وأنواع النفايات الحضرية (صلبة -صناعية - نفايات منازل ...)
- ❖ التفريغ عن طريق حامل حديدي قابل للإزالة.

2-5-3-ت- أعمدة إنارة :

- ❖ اختيار المصابيح الغير مستهلكة للطاقة مصنوعة من الصوديوم بلون ابيض للإنارة الجيدة

❖ الترشيح باستعمال مصادر الطاقة البديلة (الطاقة الشمسية)

❖ توضع على الأرصفة وفق مقاييس وأبعاد خاصة

- ❖ وضع الإنارة في مفترق الطرق والتقاطعات وفي النفورات بأبعاد ومقاييس محددة البعد بين الأعمدة (15-20 م) علوها (4-6 م).

2-5-3-ج- مواقف الحافلات:

❖ تخصيص أماكن خاصة بحافلات النقل الحضري .

- ❖ توزيعها بطريقة منتظمة حسب وظيفة المجال وبالقرب من التجمعات السكانية وكذلك أهمية ووظيفة الطريق ونقاط الربط بين الفضاءات الحضرية وخصائصها.

خاتمة الفصل :

لا بد من التقييم الدائم و المستمر لجميع صيغ وبرامج السكن ، لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة المنتهجة حاليا في هذا الميدان ، و تأثيرها على توزيع السكان ، ومن ثم على التنمية الوطنية بشكل عام والريفية بشكل خاص.

و لذلك، لا بد من جعل برامج السكن ، ملائمة أكثر لمسايرة التحولات الجديدة، و تسمح بتنظيم جيد للمجال الجغرافي للتراب الوطني و ضرورة التشاور و التنسيق مع القطاعات المختلفة المعنية ...

الخاتمة العامة :

احتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن مختلف استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع دول العالم، وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية والحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة و المواطن، ونظرا للمشاكل الكبيرة و الكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته، تسعى الحكومات المختلفة ومنها الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، باعتمادها سياسات و استراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإضفاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي.

وبتتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر نجد أن التمويل السكني كان مقتصرًا ولفترات طويلة على المؤسسات الحكومية التي احتكرت هذا القطاع، وبعد سنة 1996 أُعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت بموجبها تتدخل الدولة كليًا في مجال السكن، وأدخلت الدولة رؤية جديدة جعلت منها الدولة المنظم بدلًا من الدولة المتعامل والمحتكر.

وسعى من الدولة لتغطية الاحتياجات المتراكمة في ميدان السكن، اعتمدت عدة استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة لقطاع السكن وقامت بتجنيد الوسائل المادية والبشرية الضرورية للنهوض بهذا القطاع، حيث سمحت لجميع البنوك بتمويل قطاع السكن وجعلتها محور عملية تطوير هذا القطاع، كما قامت بإنشاء هيئات مالية لدعم هذا القطاع كالصندوق الوطني للسكن، وشركة إعادة التمويل الرهني، بالإضافة إلى إنشاء شركات تأمينية لضمان القروض العقارية، وهذا لضمان ملاءة وسيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض السكنية، كما حاولت تسهيل تدخل القطاع الخاص في سوق السكن وشجعت الاستثمار فيه، وبحثت في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية وهذا لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل هذا إلى جانب أنها كلفت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع.

بالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أن الجزائر لم تستطع تطويق أزمة السكن، ومواجهة الطلب المتزايد على السكن ولازالت تواجه العديد من الصعوبات في هذا المجال، وهذا يرجع أساسًا إلى ضعف أداء المؤسسات التي تقوم بتمويل

السكن والتي لم تكن لها القدرة على توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع .

ولقد برهنت هذه السياسة مع مرور الوقت فشلها في تحقيق الأهداف المسطرة , اذ تحولت كل المجهودات التي بذلت في هذا الميدان إلى أزمة سكنية بفعل السياسة السكنية الخاطئة التي اتبعتها الحكومة والتي زادت تعقيدا .



قائمة المراجع



الكتب والمجلات:

- 1) حمد زكي - معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية - مكتب لبنان -1996-
- 2) إبراهيم يوسف : إشكالية العمران والمشروع الإسلامي , مطبعة أبو داود, سنة 1992.
- 3) حسين رشوان :مشكلات المدينة ,المكتب العربي الحديث , الإسكندرية ,2002,
- 4) الصادق مزهود : أزمة السكن في ضوء المجال الحضري , دار النور الهادف , الجزائر
1995, .
- 5) كتاب الدكتور عبد الحميد دليمي : دراسة في العمران - السكن والإسكان -2007.
- 6) السيد عبد العاطي السيد, علم الاجتماع الحضري , دار المعرفة الجامعية , القاهرة ,ج2
2003,
- 7) كتاب التحضر والهيئة العمرانية في الجزائر للدكتور بشير التجاني.
- 8) كتاب دراسة في العمران - السكن والأسكان - للدكتور عبد الحميد دليمي - 134
- 9) كتاب التحضر والهيئة العمرانية في الجزائر للدكتور بشير التجاني
- 10) فايد البشير , المدينة وتنظيمها الحضري , مجلة المعالم , العدد رقم 03.
- 11) محمد بلقاسم حسن بهلوم , سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر , ج 2 ,
ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 1999

المذكرات و المقالات:

- 1) محمد عمران ,سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي والإداري بجامعة الجزائر ,سبتمبر 2001 ,
- 2) حفيظ ليليا : المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري (دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 - المدينة الجديدة علي منجلي) ,نيل شهادة الماجستير , علم الاجتماع الحضري , جامعة منتوري - قسنطينة - 2009 -
- 3) محمد عزوز : مشكلات الإسكان الحضري (المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجاً) - مذكرة نيل شهادة الماجستير - علم الاجتماع والديمغرافيا جامعة منتوري - قسنطينة - 2006
- 4) عيسى بوراوي : دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH) مذكرة نيل الماجستير , علوم إقتصادية , جامعة الحاج لخضر - باتنة
- 5) بن جدو فاطمة الزهراء - المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات (ولاية غليزان كنموذج) رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع , علوم اجتماعية ,جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم - 2014
- 6) مذكرة شهادة الماستر : السكن الترقوي العمومي بمدينة بسكرة واقع وأفاق 2017/2016
- 7) عبد الرزاق سلام , نذير بوسهوة , " آفاق التنمية الاسكانية المستدامة في الدول العربية " , ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة يحي فارس , المدينة يومي 23,24 ماي 2012, ص7.
- 8) صلاح الدين عمراوي, السياسة السكنية في الجزائر , مذكرة نيل شهادة الماجستير ,علم الاجتماع والديمغرافيا , جامعة الحاج لخضر - باتنة -2009-.
- 9) حاوشين إبتسام : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراء بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس " - قسم علوم التسيير --- جامعة الجزائر 3 - 2011 / 2012 - ص 69

- 10) بن نانة فاطمة الزهراء - مامين دازية - الإنتاج السكني بمدينة المنية رهانات وآفاق حالة حي أولاد زيد - مذكرة شهادة مهندس دولة - تسيير تقنيات حضرية - جامعة منتوري قسنطينة - 2011
- 11) بوخاري جمال الدين : مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي - شعبة علوم سياسية بعنوان : إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001 - 2015) - دراسة حالة بلدية متليلي غرداية شعانبة - 2014 / 2015 .
- 12) لمياء فائق - السكن التطوري في مدينة خنشلة الإنعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني - مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة - 2006
- 13) بن الضيف خالد وزملاؤه , السكن التساهمي بين النظري والواقع , حالة بعض المشاريع , برج بوعريرج , جامعة مسيلة , معهد تسيير التقنيات الحضرية , دفعة 2013 ,
- 14) أبو حميدة زكريا - بوزحزح حنان - إنتاج وتسيير السكن حالة مدينة باتنة - مذكرة مهندس دولة - جامعة منتوري قسنطينة
- 15) مقالة الكترونية , نشر في [السكن العمومي](#) يوم 22/10/2018 من طرف [Rédaction Lkeria](#)
- 16) جمال جعيل , نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر , أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير شعبة تسيير المؤسسات , جامعة الحاج لخضر باتنة , 2010-2011 .
- 17) شرعي الحسين , " استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر " , مذكرة ماجستير , كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير , جامعة المدية , 2013 .
- 18) أزمة السكن بين الواقع والتحديات - دراسة حالة بلدية بسكرة , مذكرة ماستر تسيير تقنيات حضرية.

- 19) Nadir Abdellah BENMATTI « L’habitat du tiers monde cas de l’Algérie – S.N.E.D 1982 P19.
- 20) Petit Larousse illustré Ed. Larousse. Paris 1984 P.481
- 21) J.E Havel . habitat et logement Paris P.U.F 1974 P.113
- 22) R Leroux . Ecologie humaine . science de l’habitat Paris , Ed , Eyrolles 1963 P.25
- 23) J.E.Havel Op . Cit P .113.
- 24) Jean Peythieu, OP Cit, P1
eldjazaironline.net – رزيقة .خ – مقالة ملف أزمة السكن
- 25) AIT AMMAR Karim , le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d’étude , école national d’administration , 2001 , P14.
- 26) N.A Ben Mati , L’habitat du 1/3 monde , cas de l’Algérie ,OPU ,Alger, 1982, p66.
- 27) Djilali BENAMRANE , Crise de l’habitat :perspectives de développement socialiste en Algérie , SNEP , Alger , 1980 , P 238.
- 28) Baci Abderaouf, Ibid,P5
- 29) PDAU de commune de biskra , 1997 , P63
- 30) PDAU .OP . CIT . P93
- 31)

المواثيق و الجرائد و المراسيم التنفيذية:

- 1) ميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1964
- 2) الميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني سنة 1976
- 3) الميثاق الوطني لجبهة التحرير الوطني لسنة 1986 .
- 4) جريدة المساء - يومية وطنية إخبارية - مقال بعنوان قطاع السكن يواصل تطوره - شقق بالملايين وأمل يلغي أزمة عمرت سنين - 04 جويلية 2014
- 5) -بيان اجتماع مجلس الوزراء - برنامج التنمية الخماسي 2010-2014 عقد يوم الإثنين 24 ماي 2010.
- 6) المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008
- 7) المصدر: الجريدة الرسمية العدد 61

المؤسسات :

- 1) مديرية التعمير والبناء - بسكرة.
- 2) مديرية السكن - بسكرة .
- 3) الصندوق الوطني للسكن - بسكرة.
- 4) مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية - بسكرة .
- 5) ديوان الترقية والتسيير العقاري - بسكرة .

مواقع الأنترنت :

1) <http://tpe-sion.naturalforum.net/t14-qu-est-ce-qu-un-espace-urbain>.

2) <http://www.elbalad.news/2316195>

3) <http://www.cnes.dz/ar>

4) الحسابات الاجتماعية الرسمية لوكبيديا العربية - [https:// ar.wikipedia . org](https://ar.wikipedia.org) -
// w

5) السكن : برنامج طموح منذ الاستقلال - <http://localhost/ops-ouest/spip.php?article12016>

6) مقالة الكترونية , نشر في [السكن العمومي](#) يوم 22/10/2018 من
طرف [Rédaction Lkeria](#)

7) Google maps

فهرس محتوى البحث

- 1..... : مقدمة الفصل :
- 2..... .I. مفاهيم مرتبطة بالسكن
- 2..... 1- تعريف السكن والمسكن:
- 6..... 2 - تعريف الإسكان :
- 7..... 3- أهمية السكن:
- Erreur ! Signet non défini.7 3- 1- الأهمية الحيوية والبيولوجية للسكن :
- Erreur ! Signet non défini.8 3- 2- الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للسكن :
- Erreur ! Signet non défini. 3- 3- الأهمية الاقتصادية للسكن :
- 9..... 3- 4- الأهمية السياسية للسكن :
- 10..... 4- أنواع السكن:
- 10..... 4- 1- السكن الفردي:
- 10..... 4- 2- سكن نصف جماعي:
- 10..... 4- 3- السكن الجماعي:
- 11..... 4- 4- السكن الشرعي :
- 11..... 4- 5- سكن غير شرعي :
- 11..... 4- 6- سكن حضري :
- 11..... 4- 7- السكن الريفي :
- 12..... 4- 8- السكن الشبه ريفي :
- 12..... 4- 9- السكن غير لائق :
- 13..... .II. مفهوم الحق في السكن
- 13..... 1- الحق في السكن :
- 14..... 2- الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية :
- 14..... 2- 1- من خلال ميثاق الجزائر 1964 :

- 14-2-2- من خلال الميثاق الوطني 1976 :
- 15-2-3- من خلال الميثاق الوطني 1986 :
- 15-3- الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية :
- 16-III. مفهوم أزمة السكن
- 16-1- تعريف أزمة السكن :
- 16-2- تاريخ أزمة السكن :
- 16-2-1- عالميا:
- 17-2-2- أزمة السكن في الجزائر :
- 20- خلاصة الفصل :
- 21- مقدمة الفصل
- 22-I. أدوات السياسة السكنية
- 22-1 - تعريف السياسة السكنية:
- 22-2- خصائص السياسة السكنية :
- 22-3- أدوات السياسة السكنية :
- 23-3 - أ - القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن :
- 23-3 - ب - خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي :
- 24-3 - ج - الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:
- 25-4- أهداف السياسة السكنية :
- 25-4-1- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية :
- 26-4-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :
- 26-4-3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :
- 27-4-4- الأهداف البيئية للسياسة السكنية :
- 28-5- معايير تحديد السياسة السكنية :
- 28-5-1- معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية :
- 28-5-2- معايير متعلقة بالميزات الاقتصادية :
- 29-6 - وسائل التجسيد :
- 29-6-1- المناطق السكنية الحضرية الجديدة:

- 30.....2-6- تحصيلات البلدية :
- 31.....3-6- المجموعات السكنية الكبرى :
- 31.....4-6- المدن الجديدة :
- 32.....5-6- الصيغ السكنية :
- 40.....6-6- مختلف الهيئات:.....
- 40.....1-6-6- الهيئات المتدخلة في إنجاز السكن الجزائر :
- 45.....السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.....
- 48.....II. تطور الحضيرة السكنية في الجزائر
- 48.....1- السياسة السكنية بعد الاستقلال (1962 - 2014):.....
- 48.....1-1- السياسة السكنية قبل الإصلاحات : (1962-1989).....
- 60.....1-2- السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات : 2014-1990.....
- 73.....الخلاصة.....
- 74.....أما مخططات التنمية بعد الإصلاحات 2014-1990:.....
- 76.....III. مشاكل السياسة السكنية
- 76.....1- مشكل الاحتياطات العقارية :
- 76.....2- مشكل التمويل :
- 76.....3- مشكل ندرة مواد البناء :
- 77.....4- مشكل تنظيم المهن او الوظائف :
- 77.....5- مشكل الإجراءات الإدارية :
- 77.....6- ضعف تنظيم الحضر والتخطيط :
- 78.....7- تعدد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن :
- 78.....8- نقص المراقبة الفعلية على عمليات انجاز السكنات :
- 79.....9- غياب الصيانة :
- 79.....10. نقص رفاهية السكن وتزايد الاحياء والبيوت القصدية :
- 79.....11- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن
- 80.....12- النمو الحضاري السريع.....
- 80.....1-12- النمو الديمغرافي السريع:.....

80.....	12-2-اجتماعيا :
81.....	12-3-الاقتصاديا واداريا :
81.....	12-4-سياسيا :
81.....	12-5-النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية :
الخاتمة: Erreur ! Signet non défini.	
83.....	مقدمة الفصل :
84.....	I.الدراسة الطبيعية لبلدية بسكرة
84.....	1 .تقديم ولاية بسكرة.....
86.....	2-تقديم بلدية بسكرة:
87.....	3. الجانب الطبيعي
87.....	3-1- التضاريس :
91.....	3-2- المناخ:
95.....	II.الدراسة العمرانية لمدينة بسكرة.
95.....	1- الجانب العمراني
95.....	1-1- مرحلة ما قبل الاستعمار:
99.....	1-2- فترة العهد الاستعماري :
105.....	1-3- فترة ما بعد الاستعمار:
108.....	III.مكونات وخصائص بلدية بسكرة
108.....	1- تركيبة مدينة بسكرة :
108.....	1-1- المنطقة الصناعية Zone Industrielle :
109.....	1-2-منطقة الحظائر Zone Des Parcs :
109.....	1-3-منطقة التجهيزات Zone D'équipement :
111.....	1-4-المنطقة المخصصة للسياحة Zone D'expansion Touristique :
111.....	1-5-مناطق السكن الحضري الجديد Les Zhun :
111.....	1-6-منطقة السكن الحضري الجديد الغربية Zone Ouest :
112.....	1-7-منطقة السكن الحضري الجديد الشرقية Zone Est :
113.....	2- خصائص بلدية بسكرة :

- 113.....1-2-المنشآت القاعدية :
- 114.....2-2- مجال الصناعة :
- 115.....3-2- مجال النقل :
- 116.....4-2- مجال الفلاحي :
- 117.....5-2- المجال التجاري :
- 117.....6-2- مجال السياحة :
- 118.....7-2- قطاع التعليم :
- 119.....8-2- قطاع الصحة :
- 121.....9-2- قطاع الشباب والرياضة :
- 121.....10-2- قطاع الشؤون الدينية :
- 122.....11-2- الموارد المائية :

Erreur ! Signet non défini...... خلاصة الفصل

- 126.....مقدمة الفصل:
- 127.....I. واقع أزمة السكن في بلدية بسكرة
- 127.....1- أنماط السكن في بلدية بسكرة وخصائصها :
- 127.....1-1- النمط التقليدي :
- 127.....2-1- النمط المخطط :
- 128.....3-1- النمط الحديث :
- 128.....4-1- النوع الجماعي والنصف جماعي :
- 129.....5-1- النمط الفردي العشوائي :
- 129.....6-1- النمط القصديري :
- 130.....2- المشاكل المتعلقة بأزمة السكن في بلدية بسكرة
- 130.....1-2- مشكلة الوعاء العقاري في بلدية بسكرة :
- 132.....2-2- حساب الوعاء العقاري بطريقة **Grille théorique des équipements** :
- 134.....3-2- مشكلة التمويل :
- 136.....II. واقع الحضيرة السكنية لبلدية بسكرة:.....
- 136.....1. مختلف البرامج التي حظيت بها بلدية بسكرة من 2014 - 2020:.....

- 136..... 1-1- السكن الاجتماعي الايجاري : LPL
- 136..... 2-1- السكن الاجتماعي التساهمي :
- 136..... 3-1- سكن البيع بالإيجار :
- 137..... 4-1- السكن الريفي :
- 137..... 5-1- السكن الترقوي المدعم :
- 137..... 6-1- ترميم السكنات الهشة :
- 138..... 7-1- التجزئات الاجتماعية :
- 138..... 2- واقع انجاز سكنات :
- 138..... 1-2- السكن الاجتماعي :
- 140..... 2-2- السكنات الترقوي العمومي
- 141..... 3-2- السكن الريفي :
- 141..... 4-2- سكن البيع بالإيجار :
- 142..... 5-2- السكن الاجتماعي تساهمي :
- 142..... 6-2- الترقوي المدعم :
- 142..... 7-2- من الجانب القانوني والتشريعي :
- Erreur ! Signet non défini.** خلاصة الفصل
- 145 III. التطلعات المستقبلية لمقترح مشروع صيغة جديدة :
- 145..... 1-نقترح بعض الحلول للنهوض بالقطاع:
- 145..... 1-1- حلول مقترحة للعقار :
- 147..... 2-1- حلول مقترحة للتمويل :
- 148..... 2-المشروع المقترح:
- 148..... 1-2- فكرة الصيغة السكنية للمشروع :
- 151..... 2-2- بعض خصائص الصيغ السكنية المقترحة :
- 151..... 3-2- تتكون التنسيقية المحلية من لجنة :
- 151..... 3-2- ملف طلب الصيغ السكنية صنف 1 و صنف 2 :
- 152..... 4-2- طرق معالجة الملف :
- 155..... 5-2- مراحل إنجاز المشروع :

158..... : خاتمة الفصل

159..... : الخاتمة العامة



فهرس :

الجداول

الأشكال

الصور

الخرائط



فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثاني		
01	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973	51
02	يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	54
03	يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة الخماسي الأول 1980-1984	56
04	يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989	58
05	يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي 1990-1994	61
06	يوضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة الخماسي 1995-1999	63
07	يوضح أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2000-2004	65
08	يوضح أهم الإنجازات السكنية للمخطط الخماسي 2005-2009	67
الجانب التطبيقي - الفصل الرابع		
01	جدول يخص تقديم بلدية بسكرة	85
02	جدول يوضح أهم مميزات ومواضع التضاريس للولاية	86
03	جدول يبين مناطق حدوث الزلازل	88
04	معطيات التساقط خلال 10 سنوات الأخيرة	92
05	مختلف العوامل المناخية سنة 2017	93
06	أهم الإنجازات العمرانية في المدينة في فترة الاستعمار	102

114	يبين توزيع شبكات الطرق في بلدية بسكرة .	07
114	يوضح مختلف المؤسسات بلدية بسكرة	08
115	يوضح مجال النقل البري لبلدية بسكرة	09
115	يوضح مجال النقل الجماعي لبلدية بسكرة	10
115	يوضح مجال النقل البري للبضائع لبلدية بسكرة	11
116	يوضح مجال النقل الجوي لمطار بسكرة الدولي	12
117	يوضح توزيع عدد التجار النشطين لبلدية بسكرة	13
117	يوضح توزيع عدد التجار النشطين حسب قطاع النشاط لبلدية بسكرة	14
118	يوضح المواقع الأثرية والتاريخية المصنفة لبلدية بسكرة	15
119	يوضح توزيع عدد مؤسسات التربية لبلدية بسكرة	16
120	يوضح القطاع العام للصحة لبلدية بسكرة	17
120	يوضح القطاع الخاص للصحة لبلدية بسكرة	18
121	يوضح اهم المنشآت الرياضية لبلدية بسكرة	19
121	يوضح القطاع الشؤون الدينية لبلدية بسكرة	20
122	يوضح توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير لبلدية بسكرة	21
122	يوضح مختلف الآبار والمنابع لبلدية بسكرة	22
123	يوضح خزانات المياه عبر الولاية لبلدية بسكرة	23
الفصل الخامس		
131	توزيع السكنات داخل الملكية الخاصة	01
131	توزيع السكنات داخل ملكية الدولة	02
132	يوضح الوضعية السكانية والاسكانية والمرافق لبلدية بسكرة سنة 2013	03

132	يوضح الوضعية السكانية والإسكانية والمرافق للشبكة النظرية ذو 2000.000 نسمة	04
135	يوضح مساهمة لبعض البنوك والصناديق المالية للتمويل	05
136	وضعية السكن الاجتماعي الايجاري لبلدية بسكرة	06
136	وضعية السكن الاجتماعي التساهمي لبلدية بسكرة	07
136	وضعية السكن البيع بالإيجار لبلدية بسكرة	08
137	وضعية السكن الريفي لبلدية بسكرة	09
137	وضعية السكن الترقوي المدعم لبلدية بسكرة	10
137	وضعية ترميم السكن الهش لبلدية بسكرة	11
138	وضعية التجزئات الاجتماعية لبلدية بسكرة	12
140	مقارنة مساحات السكنات بين ما نص عليه القانون و ما هو في مجال الدراسة	13
143	يوضح مثال الاستعانة بسلم التنقيط في توزيع السكنات الاجتماعية	14

فهرس الأشكال :

الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثاني		
01	يمثل دائرة نسبية توضح نسبة إنجاز كل من السكنات الحضرية والريفية خلال فترة مخطط الرباعي الأول 1970-1973	52
02	يمثل دائرة نسبية توضح نسبة إنجاز كلا من السكن الاجتماعي و الريفي خلال مخطط الرباعي الثاني 1974-1977	55
03	يمثل أعمدة بيانية تمثل أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة الخماسي الأول 1980-1984	57
04	يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة في فترة المخطط الخماسي الثاني 1985-1989	59
05	يمثل دائرة نسبية توضح مختلف نسب إنجاز السكنات المبرمجة في مرحلة 1990-1994	62
06	يمثل دائرة نسبية توضح مختلف نسب إنجاز السكنات المبرمجة في فترة المخطط الخماسي 1995-1999	64
07	يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة خلال مخطط الخماسي 2000 - 2004	66
08	يمثل أعمدة بيانية توضح أهم الإنجازات السكنية المنجزة خلال مخطط الخماسي 2005-2009	68
09	يمثل أعمدة بيانية تمثل أهم الإنجازات السكنية ضمن المخطط الخماسي الثاني 2010-2014.	70
الفصل الرابع		
01	يمثل معطيات التسايط خلال 10 سنوات 2007-2017	93
02	يمثل العوامل المناخية لولاية بسكرة خلال 2017	94

149	يوضح المستفيدون من الصيغ السكنية الجديدة المقترحة	03
-----	---	----

فهرس الصور :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	سكن قديم -بسكرة القديمة	127
02	سكن فردي-شمال بسكرة	127
03	سكن الجماعي - العالية - بسكرة	128
04	السكن نصف جماعي-شرق وغرب المدينة	128
05	السكن الفردي العشوائي	129
06	السكن القصديري-شمال العالية	129

فهرس الخرائط :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	توضح الموقع الجغرافي لولاية بسكرة	84
02	توضح التقسيم الإداري لبلدية بسكرة	86
03	توضح موقع جبال مدينة بسكرة	87
04	توضح أهم التكوينات الجيولوجية	89
05	توضح الأحواض الهيدروجيولوجية	90
06	توضح مجرى الواد	90
07	المخطط الشطرنجي في العهد الاستعماري	101

104	المخطط بسكرة في العهد الاستعماري	08
107	التوسع العمراني للمدينة (1975 – 1986)	09
109	Zone Industrielle تمثل المنطقة الصناعية	10
110	Zone D'équipement توضح منطقة التجهيزات	11
112	Zone Ouest منطقة السكن الحضري الجديد الغربية	12
113	Zone Est منطقة السكن الحضري الجديد الشرقية	13

الملخص:

اختلالات السياسة السكنية في الجزائر صاحبه أزمة أثرت سلبا على الجانب السياسي والاقتصادي للبلاد ناهيك عن الجانب الاجتماعي منه...

حيث اعتبرت الدولة كسبب رئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد حدة مع مرور الوقت، مما أدى لإعادة النظر في السياسة السكنية وما سطرته من استراتيجيات حيث تضمنت هذه الأخيرة برامج تنموية مختلفة سايرت الظروف الاقتصادية والسياسية والتي اتسمت بالتنوع في توجهاتها في ظل التوجه اللامركزي او اقتصاد السوق، الا انه وبالرغم من التغير في التوجه السياسي والاقتصادي الذي شهدته الدولة، لم تعرف سياسة السكن انهاء اللازمة، خاصة في الفترة الأخيرة التي عرفت فيها سياسة السكن انتعاشا في الجانب المالي.

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية، أزمة السكن، المخططات التنموية، الصيغ السكنية.

Résumé :

Les déséquilibres de la politique du logement en Algérie ont été accompagnés d'une crise qui a influencé négativement, le côté politique et économique du pays, ainsi que sur son aspect social ... Où l'Etat a été considéré comme une cause majeure à l'aggravation de cette crise , qui s'est devenu de plus en plus critique avec le temps , ce qui à mener à une révision de la politique du logement et ses stratégies en la matière, Où cette dernière a inclus divers plans de développement qui s'adaptaient aux conditions économiques et politiques caractérisées par une diversité d'orientations au regard de la décentralisation ou de l'économie de marché, Cependant , malgré le changement d'orientation politique et économique dont le pays a vécu , la politique du logement n'a pas réussi à remédier la crise ,

surtout dans la période récente où la politique du logement a connu un redressement sur le plan financier.

Les mots clés : politique du logement, cris du logement, plans de développement, type de logement