



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
قسم العلوم الاجتماعية
شعبة علم الاجتماع



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية - قسم العلوم الاجتماعية -

شعبة علم الاجتماع



مذكرة تخرج

دور سياسة الإسكان في الاستقرار العائلي للشباب بالوسط الحضري
السكن الاجتماعي التساهمي نموذجاً
دراسة حي 80 مسكن تساهمي لوطاية ولاية بسكرة

مذكرة تخرج مكتملة لنيل شهادة الماستر في تخصص : علم الاجتماع الحضري

الصفة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ

إشراف الأستاذة:

أ.د ميمونة مناصرية .

إعداد الطالب :

كمال شيحة .

السنة الجامعية : 2022/ 2023 .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"شكر"

لله الحمد والفضل لأنه أعانني على إنجاز هذا العمل

ومن لا يشكر الناس لا يشكر الله

فأتقدم بالشكر الجزيل لكل من مد لي يد العون وأخص بالذكر
البروفيسور: ميمونة مناصرية " التي لم تبخل علي بتوجيهاتها القيمة
والمساعدة الفعالة.

كما لا أنسى جميع أساتذنا الكرام الذين كان لهم الفضل في تكويننا خلال
هاتين السنتين كل باسمه، والى أعضاء لجنة المناقشة الكاترة الأفاضل.

14	الإطار العام للدراسة
14	1-الإشكالية :
15	2- أسباب اختيار الموضوع :
15	3- أهداف الدراسة :
16	4- أهمية الدراسة :
16	أ- الأهمية العلمية :
16	ب- الأهمية العملية.....
17	5- تحديد المفاهيم :
17	5.1 - مفهوم سياسة الإسكان:
18	5.2 - مفهوم الوسط الحضري :
18	5.3 - مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي :
19	5.4 - مفهوم الاستقرار العائلي :
19	6- الدراسات السابقة :
22	الفصل الأول: سياسة الإسكان في الوسط الحضري.....
23	أولاً: سياسة الإسكان في الجزائر
23	1: تعريف سياسة الإسكان
24	2: أدوات سياسة الإسكان
24	أ- النظام القانوني المتعلق بالسكن
24	ب- إنشاء المؤسسات العمومية المكلفة بسياسة الإسكان.....
24	ج- التحفيزات والإعانات الضريبية.....
25	د-الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة
25	3:خصائص سياسة الإسكان

26	4:أهمية سياسة الإسكان .
27	أ - الأهمية الاجتماعية لسياسة الإسكان
27	ب- الأهمية الاقتصادية لسياسة الإسكان
28	5:أهداف سياسة الإسكان
28	أ- الأهداف السياسية لسياسة الإسكان
29	ب- الأهداف الاقتصادية لسياسة الإسكان :
29	ج - الأهداف الاجتماعية لسياسة الإسكان :
30	ثانيا: تطور سياسة الإسكان في الجزائر
30	1: السياسة الإسكانية في الجزائر في الفترة الاستعمارية
30	- الفترة الممتدة من 1830 إلى 1900:
30	- الفترة الممتدة من 1900 إلى 1945:
31	- الفترة الممتدة من 1945 إلى 1954:
32	- الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962:
32	2: السياسة الإسكانية في الجزائر بعد الاستقلال إلى يومنا هذا .
32	- مرحلة قبل 1990 سياسات إسكانية فتية و احتكار الدولة للإنتاج السكني.
34	أ- المخطط الثلاثي لإسكان : (1967-1969)
35	ب - المخطط الرباعي الأول للإسكان : (1970-1973)
35	ج - المخطط الرباعي الثاني للإسكان : (1974-1978)
36	د- المخطط الخماسي الأول للإسكان : (1980-1984)
38	هـ - المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989) :
38	3: مرحلة ما بعد 1990 و تكريس مبدأ اللامركزية.
42	4: المشاكل التي تواجهها سياسة الإسكان بالجزائر عموما

- أ - مشكل الاحتياطات العقارية : 42
- ب - مشكل التمويل وندرة مواد البناء 43
- ج - مشكل تنظيم المهن أو الوظائف والإجراءات الإدارية 43
- ثالثا: نظريات الإسكان في الوسط الحضري ونظريات تخطيط المدن 44
- 1: نظريات الإسكان الحضري : 44
- أ- النظرية الايكولوجية 44
- ب- النظرية الايكولوجية الكلاسيكية (روبيرت بارك R.Park) : 45
- ب- النظرية الايكولوجية المحدثه (هاولي A.Hawly) 45
- الحضرية كطريقة للحياة (لويس وراث L.Wirth) : 45
- د- نظرية أقطاب النمو (فرانسوا بيروا F.Perroux) 46
- 2: نظريات تخطيط المدن : 47
- أ- نظرية المدينة الشريطية : 47
- ب- نظرية المدينة الحدائقية : 47
- ج- نظرية مدينة الغد : 47
- د- نظرية المدن التوابع : 48
- هـ- نظرية المدينة الشريطية : 48
- و- نظرية المدينة الحدائقية : 49
- ي- نظرية مدينة الغد : 49
- رابعا: برامج الإسكان الحضري في الجزائر 50
- 1: السكن الاجتماعي: 50
- أ- السكن الاجتماعي الإيجار : 50
- ب- السكن التطوري: 50

51	2- السكن التساهمي:
51	أ- خصائص السكن التساهمي
52	ب- المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي التساهمي:
52	❖ التخطيط:
52	مديرية البناء و التعمير:
52	لجنة التهيئة و التعمير.
52	❖ العقار:
52	- مديرية أملاك الدولة.
53	- مديرية مسح الأراضي:
53	- اللجنة التقنية الولائية.
53	❖ التمويل:
53	- الصندوق الوطني للسكن
54	- مساهمة المستفيد
54	- البنوك المتدخلة
55	- المرقبين العموميين للسكن
55	- المرقون الخواص
56	3: السكن الترقوي المدعم كامتداد لصيغة التساهمي بعد 2010 .
57	أ- تعريف السكن الترقوي المدعم
58	ب- خصائص السكن الترقوي المدعم.
61	خلاصة الفصل
62	الفصل الثاني:الاستقرار العائلي عند الشباب.
63	الاستقرار العائلي عند الشباب

63	الاستقرار العائلي :
63	❖ تعريف الاستقرار لغة : يطلق الاستقرار في اللغة على عدة معان منها :
63	❖ تعريف الاستقرار اصطلاحا
64	❖ تعريف العائلة
64	➤ العائلة النووية
64	➤ العائلة الممتدة
64	1: مفهوم الاستقرار العائلي (الأسري)
65	2: مقومات الاستقرار العائلي
65	أ: المقومات الاقتصادية:
65	➤ ظروف المسكن :
65	➤ الفقر والانحراف الاجتماعي
66	ب- دخل الأسرة:
66	ب: المقومات الصحية:
67	ج: المقومات الاجتماعية
67	3: خصائص الاستقرار العائلي
68	4: مظاهر الاستقرار العائلي
68	5: الاتجاه النظري الذي فسر استقرار الأسرة .
69	6: التواصل كداعم للاستقرار العائلي :
69	7: تعريف الاستقلالية
70	5: الاستقلال عن العائلة الكبيرة بعد الزواج:
71	9: الأسرة المعاصرة وحتمية الاستقلالية:
71	10: العائلة الممتدة و المسكن:

72	11: العائلة النووية و المسكن:
73	خلاصة الفصل :
74	الفصل الثالث:السكن التساهمي والاستقرار العائلي عند الشباب
75	أولاً: مساهمة مواصفات المسكن التساهمي في لاستقرار العائل للشباب
75	1- مواصفات المسكن الملائم :
76	2- وظائف المسكن :
77	3- المسكن المنفصل :
77	4- المسكن الحضري :
77	5- خصائص الأسرة الحضرية
78	6- دوافع المسكن المستقل عند الشباب(الأزواج) بالوسط الحضري :
78	أ - العامل السكاني (الديموغرافي)
79	ب- عامل الاستقرار السكني
79	ج- عامل الإستقرار الزواجي :
79	ثانياً: مساهمة صيغة الدفع بالتقسيط في تملك المسكن
81	2- كيفية الدفع أو التسديد بالتقسيط :
82	3-أسعار سكنات LSP وطريقة الدفع
82	4- طريقة الدفع:
83	5- سعر البيع
83	ثالثاً: مساهمة الصندوق الوطني في تملك المسكن
83	1 - تعريف الصندوق الوطني للسكن :
84	2 - خصائص الصندوق الوطني للسكن :
84	3 - موارد الصندوق الوطني للسكن :

85	4 - مهام الصندوق الوطني للسكن:
85	5 - الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن للعائلات :
86	أ- المقصود بالإعانة المالية :
86	ب مبلغ الإعانة المالية:
87	ج - الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية
90	الفصل الرابع: الاجراءات المنهجية للدراسة
91	أولا : مجالات الدراسة :
91	1 - المجال المكاني
92	2 - المجال الزمني :
92	3- المجال البشري :
93	4- مناهج الدراسة :
93	كيفية اختيار العينة :
93	ثانيا :أدوات الدراسة
95	ثالثا- تفرغ البيانات وتحليلها :
120	رابعا : نتائج الدراسة

الخاتمة

قائمة المراجع

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

الملاحق

إشكالية السكن والإسكان في الجزائر كانت ومازالت إحدى أكبر المعضلات الاجتماعية التي تؤرق العائلات والسلطات العمومية ، على مدار عقود ومراحل بعد استرجاع السيادة الوطنية حيث اعتمدت سلسلة من البرامج والخطط من خلال سياسة إسكانية تتضمن مختلف الأنماط والصيغ الاجتماعية الايجارية والترقوية والتساهمية و البناء الذاتي الحضري والريفي و صولا إلى الأنماط الحالية الترقوي العمومي والترقوي المدعم كامتداد لبرنامج التساهمي سابقا بعد سنة 2010 وما نراه من تعدد في الأنماط ، وتنوع في الصيغ ، وتجدد في العروض مع مرور الوقت ، يثبت الدور القائم الذي تمارسه سياسة الإسكان ومن جهود مستمرة ويجسدها الواقع عبر مناطق وأقاليم الوطن كل حسب متطلباته وظروفه وإمكانياته ، لأجلتحقيق الاستقرار للعائلات الصغيرة والكبيرة ، داخل الوسط الحضري والريفي معا ، وتلبية الحاجة السكنية للشباب والفئات ذات الدخل المتوسط ، بالإضافة إلى تخفيف العبء على خزينة الدولة لتعدد أشكال تمويلها لمشاريع الإسكان عبر ربوع البلاد ، وكنموذج لدراستنا اخترنا صيغة السكن التساهمي الاجتماعي ، لأن هذا البرنامج مخصص للمناطق الحضرية ، ويستهدف فئة الشباب متوسطي الدخل ، والعائلات القادرة على المساهمة المادية للحصول على سكن يخضع لمواصفات تمنح الأمان والراحة والاستقلالية داخل مجال سكني بمرافق أحسن، وتجهيزات خدماتية ، ووفق ثقافة تتناسب و قاطنيه .

لهذا فقد حاولنا في دراستنا التطرق لدور برنامج السكن التساهمي في الاستقرار العائلي عند الشباب من خلال المعالجة النظرية والميدانية ، حيث احتوى الجانب النظري على أربعة فصول ، منها فصل منهجي تم فيه تحديد إشكالية الدراسة ، والمفاهيم الرئيسية ، وأهداف الدراسة المراد الوصول إليها ، والدراسات السابقة حول هذا الموضوع .

وتم في الفصل الثاني التعمق في مفهوم سياسة الإسكان و أدواتها وخصائصها وأهميتها وأهدافها واستعراض مراحلها التاريخية ، وتطورها في الجزائر وذكر المشاكل التي واجهتها ، مع التطرق لنظريات الإسكان الحضري و نظريات تخطيط المدن ، والبرامج الإسكانية التي رافقت السكن الاجتماعي التساهمي ، والتعمق في شرح هذه الصيغة وتركيبها الثلاثية من مساهمة المستفيد ، وإعانة الصندوق الوطني للسكن والقروض البنكية ، وشروط الاستفادة و طريقة تسديد الاشتراكات .

أما في الفصل الثالث تعرضنا إلى مفهوم الاستقرار ، ومقوماته ، مع ذكر خصائصه ومظاهره والاتجاه النظري المفسر له ، وتناولنا التواصل العائلي كداعم للاستقرار العائلي ، والتعرف على معنى الاستقلالية ، ودوافع استقلال الأبناء عن العائلة الكبيرة ، وصولا إلى العائلة المعاصرة وحتمية الاستقلالية ، ووضع العائلة الممتدة داخل المسكن ، ووضع العائلة النووية داخل المسكن ، وفي الفصل الرابع جمعنا بين المتغيرين الاستقرار العائلي ، والسكن الاجتماعي التساهمي، وكيف تساهم مواصفات هذا الأخير في خلق مسكن ملائم يتوفر

مقدمة

على كل شروط الحياة المريحة والسعيدة والأمنة ، وفضاء خارجي يوفر خدمات ومرافق عمومية وموقع مرضي للعائلات المستفيدة ، كما وضحنا مساهمة القرض البنكي في تسهيل تملك المسكن وكذلك مساهمة الصندوق الوطني للسكن في ذلك من الناحية القانونية والإجراءات المطلوبة باختصار .

أما الجانب الميداني في الدراسة فخصص له الفصل الأخير قدمنا فيه الإجراءات المنهجية للدراسة حيث تم عرض المجال المكاني والزمني للدراسة وتحديد التقنيات المستعملة ، من حيث أسباب وكيفية استعمالها كما خصص لتحليل النتائج والتعليق عليها بقصد الوصول إلى النتائج .

الفصل التمهيدي

- الإطار العام للدراسة .

1 - الإشكالية .

2 - أسباب اختيار الموضوع .

3 - أهداف الدراسة .

4 - أهمية الدراسة .

5 - تحديد مفاهيم الدراسة .

6 - الدراسات السابقة .

الإطار العام للدراسة

تمهيد :

في كل من دراسات العلوم الإنسانية و الاجتماعية لابد من فصل تصويري تكون خطواته بمثابة الخطوط العريضة للدراسة وتقوم بتوضيح و تبيان التوجيه العام للدراسة ، و عليه سوف نقوم بإتباع جملة من الخطوات التي نرى بأنها كفيلة بتغطية الجانب النظري ، حيث سنستعمل ذلك بطرح الإشكالية و ما تتضمنه من تساؤلات ثم ننتقل إلى أهمية و أهداف و أسباب اختيار الموضوع ، مروراً بتحديد أهم المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالدراسة ، ثم ذكر أهم الدراسات السابقة التي لها علاقة بموضوعنا.

1-الإشكالية :

تعد أزمة السكن و الإسكان داخل الوسط الحضري من القضايا الهامة التي تعاني منها العائلات الجزائرية ، حيث أن المسار الاجتماعي التاريخي الذي تطورت فيه هذه الأخيرة ، تميز بعدة تغيرات و تحولات اجتماعية واقتصادية و التي مست مختلف جوانب الحياة خاصة بعد الاستقلال ، فمرت من خلاله العائلة الجزائرية من سكني تقليدي مصمم على أساس اجتماعي إلى النمط الجديد للسكن ، والبرامج المتنوعة والمتجددة ، ويعتبر السكن الاجتماعي التساهمي بالوسط الحضري بيئة سكنية ملائمة للعائلة ، كون هذه الصيغة في تناول الشباب والطبقة المتوسطة عموماً والذي من خلاله تقوم العائلة بوظائفها و تكون في مأمن من العديد من المشكلات النفسية و الاجتماعية ، الجسدية و الأخلاقية ، فالسكن يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء ، فهو المكان الذي يقضي فيه الشاب (الزوج) معظم وقته ويراعى عائلته ويستعيد قواه ليباشر العمل من جديد ، غير أنه عندما لا تتوفر هذه الحاجة الضرورية والملائمة في حياة الشاب ، أو لأنها تتوفر ولكنها ضمن شروط صعبة المنال والتحقيق ، سيكون أثرها عميق على الشباب بصفة عامة المتزوج أو المقبل على الزواج وهذا ما يؤثر على الاستقرار العام للعائلات فالعائلة الكبيرة الممتدة التي حلمها و مناهها مشاهدة أبنائها مستقرين مع أسرهم في سكنات مستقلة تمنحهم الراحة والسكنية المتبادلة والاطمئنان على مستقبلهم ، والعائلة الصغيرة ترغب في سكن منفصل يوفر لها الخصوصية المادية والنفسية والتفاعل الاجتماعي في وسط جديد وفضاء مريح.¹

و لضمان استقرار العائلة لابد من امتلاك سكن ملائم يخضع لسلامة هيكلية و ينتظم تبعاً لوظائف متنوعة وبطريقة تقنية لمسات فنية و جمالية ، وكما ذكرنا فضاء يستجيب للحاجات المختلفة والخدمات المتطورة

¹ أحسن عبد الغني أبو غدة ، الأسرة والشباب والمجتمع ، دار جامعة الملك سعود للنشر ، 2015 ، ص 175 .

للأسرة ، ويعبر بصورة صادقة عن خصوصيتها و يحفظ شخصيتها فلا يكون للمسكن معنى وأهمية من دون مراعاته لظروف الاستقرار العائلي للشباب ، بتغير ظروف الحياة في الوسط الحضري و تعقدها و من بين تلك المتطلبات الراحة الأمن الصحة ، الرفاهية و الحرية الخصوصية و كل أنواع التفاعل و العلاقات الاجتماعية¹.

و هذا ما دفعنا لتناول هذا الموضوع ، و الانطلاق من تساؤل رئيسي هو:

– ما هو دور السكن التساهمي في الاستقرار العائلي للشباب ؟

كما تندرج التساؤلات الفرعية :

- كيف تساهم مواصفات المسكن التساهمي في الاستقرار العائلي للشباب ؟

- كيف تساهم صيغة الدفع بالتقسيط في سهولة تملك المسكن ؟

- كيف تساهم إعانة الصندوق الوطني للسكن في تملك السكن ؟

2- أسباب اختيار الموضوع :

يمكن حصر أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع في النقاط التالية:

- ❖ تجدد الموضوع بتسلسل وامتداد البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية .
- ❖ دور موضوع سياسة الإسكان بالوسط الحضري ووضع العائلات والشباب من الموضوعات التي تمس تخصصنا الأكاديمي و المتمثل في تخصص علم الاجتماع الحضري .
- ❖ قلة الدراسات الاجتماعية الحضرية التي تتناول مثل هذا الموضوع .

أهمية الموضوع ودوره في تحقيق الاستقرار العائلي للشباب و تنمية الوسط الحضري

3-أهداف الدراسة :

يسعى كل بحث اجتماعي إلى تحقيق جملة من الأهداف، وكذلك هو الحال بالنسبة لبحثنا حيث نبغي من خلاله إلى بلوغ النقاط التالية:

¹ بشير فريك الإسكان في الجزائر ، انجازات وإخفاقات ، دار الأمة للنشر ، 2002 ، ص 89 .

- 1- البحث في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي الموجهة لتملك ، وشروط الاستفادة والعروض المقدمة للحصول على مسكن ملائم ضمن فضاء حضري يتوفر على كل مظاهر الاستقرار العائلي .
- 2- توضيح الإجراءات القانونية الواجب إتباعها من طرف الشاب ، للاقتناء سكن دائم وماهي الامتيازات التي ترافق هذه الصيغة السكنية .
- 3 - تسليط الضوء على الإشكاليات التي يطرحها المستفيدين بهذا النمط من السكن ومحاولة البحث عن اقتراحات وحلول لها إن وجدت .

4-أهمية الدراسة :

يتضمن كل موضوع بحث قيمة و أهمية خاصة، تجعله محط اهتمام الباحثين قصد التعرض له و دراسته للخروج منه بنتائج من شأنها الإجابة عن التساؤلات و مختلف نقاط الاستفهام المحيطة بالموضوع محل الدراسة. عادة ما تنقسم أهمية الدراسة إلى أهمية علمية وأخرى عملية، فالأهمية العلمية تكمن في التعرف على طبيعة الحقائق و العلاقات والنظم الاجتماعية لموضوع ما، أما بالنسبة للأهمية العملية فتتمثل في الاستفادة من نتائج الدراسة في وضع و رسم خطط وبرامج الإصلاح على أساس سليم و لإسقاطها على موضوعنا سوف نجد أن أهميته تتمثل فيما يلي:

أ- الأهمية العلمية :

فدراسة سياسة الإسكان بصفة عامة و دراسة دور السكن الاجتماعي التساهمي بالوسط الحضري في الاستقرار العائلي للشباب بصفة خاصة من الدراسات الحديثة التي لم يكتمل بعد البحث فيها، لذا فان أهمية دراستنا ترتبط بالموضوع نفسه التي يتناول أحد أهم المشكلات والقضايا الاجتماعية ممثلة بقضية تملك المسكن والاستقرار التي تهم شرائح اجتماعية مختلفة هذا من جهة، كما ترتبط بما سنكشف العلاقة بين هذا البرنامج السكني و الاستقرار العائلي للشباب على أرض الواقع من جهة ثانية حيث يتضح الجانب العلمي في الجانب التطبيقي الذي تتطرق له الدراسة حول سياسة الإسكان من خلال صيغة الاجتماعي التساهمي في تحقيق الاستقرار العائلي للشباب بمنطقة لوطاية .

ب- الأهمية العملية

إن ميزتي الحداثّة و الحساسية اللتان تميزان موضوعنا تجعل من نتائجه منبعاً سهلاً و مصدراً جاهزاً لمختلف الفاعلين الذين تهمهم مثل هذه الدراسات ولذلك لارتباط بنتائجها بالواقع المعاش من جهة و لاستنادها على طرق و أساليب و مناهج علمية من جهة أخرى فيمكن لهؤلاء سواء كانوا رجال سياسة أو

مخططين أو مهندسين معماريين الرجوع لهذه النتائج في اتخاذ مختلف القرارات في وضع الخطط والمشاريع التنموية و خاصة مشاريع وبرامج الإسكان بالوسط الحضري و العمل على اختزال المعوقات و النقائص التي تحددها الدراسة، قصد الوصول إلى إسكان لائق و مواز لاستقرار العائلي للشباب.

5-تحديد المفاهيم :

إن الدراسة و البحث في أي موضوع تتطلب تحديد المفاهيم المعتمدة فيه لما تلعبه من أهمية بالغة، ومع أن تحديد المفاهيم تحديدا دقيقا يعتبر مسرا صعبا في العلوم الاجتماعية نظرا لتنوع المدارس الفكرية، و يبقى أيضا تحديد المفهوم غير ثابت نظرا لاتصاله بواقع ديناميكي غير و ثابت أيضا و لكننا سنعطي بعض التعريفات الخاصة بالمفاهيم المرتبطة ببحثنا .

5.1 - مفهوم سياسة الإسكان:

إن سياسة الإسكان هي سياسة تختص بها الدولة باعتبارها السلطة في التي تعني بتنظيم المجتمع وتأمين كافة طلباته، والتي من بينها السكن الذي يعتبر متطلبا حيويا شأنه ذلك شأن الغذاء، بحيث أن الدولة مجبرة على توفير السكن لمواطنيها في إطار السياسة العامة للسكن. والسياسة العامة للسكن تتضمن السكن الخاص الذي يستطيع الفرد تأمينه لنفسه وذلك نظرا لوفرة الإمكانيات المادية لديه، أما السكن العام فهو السكن الذي تعنى بتوفيره الدولة لمواطنيها العاجزين عن توفير مسكن، وذلك في إطار سياسة الدولة الاجتماعية والاقتصادية. إن السكن يعتبر سلعة استهلاكية دائمة كما يعتبر استثمار مكلفا بالنسبة للدولة فالمتطلبات على السكن في تزايد مستمر، إضافة إلى تكاليفه الباهظة ورغم ذلك فلا يمكن الاستغناء عنه .

إن سياسة الإسكان هي عبارة عن مجموعة منتظمة من البرامج المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، بحيث أنها تهدف أساسا إلى وضع الوسائل القانونية التي تمكنها من التحكم في السوق السكني، الذي بواسطته تضمن التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في احترام معايير السعر والكمية المحددة .¹

- اجرائيا : سياسة الإسكان هي مجموعة من البرامج والصيغ السكنية الهدف منها إحداث متغيرات إسكانية من الناحية الكمية والنوعية تلائم حاجات والعائلات داخل المجتمع وفق مواصفات ترتبط وتراعي ثقافته متطلبات نموه ورفاهية ساكنيه وتساهم في تسهيل تملك مسكن ذو جودة هيكلية ويتوفر على شروط الحياة العامة .

¹ آيت عمار، تمويل بناء السكنات في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة للإدارة ، 2001 ، ص 14 .

5.2 - مفهوم الوسط الحضري :

- لغة: هي القرية الكبيرة الأهلة بالقاطنين، وجمع مدينة هو مدائن أو مدن.¹
- اصطلاحا: يعرفها مصطفى الخشاب على أنها " وحدة اجتماعية حضرية محدودة المساحة ونطاق مقسم إداريا، ويقوم نشاطها على الصناعة، التجارة، وتقل نسبة المشتغلين بالزراعة، وتتنوع فيها الخدمات والوظائف والمؤسسات، وتمتاز بكثافتها السكانية، وسهولة المواصلات بها وتخطيط مرافقها ومبانيها وهندسة أراضيها.²
- إجرائيا: هو عبارة عن منطقة جغرافية تمتد عبر الحدود المحلية الحكومية بحيث تعتبر منطقة حضرية ذات خصائص اجتماعية واقتصادية، بحيث يمكن النظر إليها على أنها وحدة لكثير من الأغراض الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية فتعتمد هذه الوحدة الأساسية على وجود بصفة دائمة.

5.3 - مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي :

- وهو برنامج سكني يقوم على مبدأ الإعانة والملكية، فقد تبنت الدولة هذه الصيغة في ظل الإصلاحات الجديدة للتنوع من العرض السكني لتلبية الحاجات السكنية للفئات ذات الدخل المتوسط، مع محاربة تخفيف الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية، بالإضافة إلى تشجيع وتنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقين لإنجاز البرامج السكنية، الشيء الذي سيساهم في توفير مناصب شغل.³
- يوجه السكن التساهمي للفئات ذات الدخل المتوسط، وذلك بتنوع مصادر التمويل، ويرتكز أساسا على تركيبة مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة، وتتكون الإعانة المالية من المساهمة الشخصية الفردية حسب الكلفة الحقيقية للسكن، وهي مساهمة متغيرة حسب دخل المستفيد وفقا لأطر قانونية محددة لكيفية تدخل الصندوق الوطني لدعم السكن استحدثت صيغة جديدة منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، السكن المعروف تحت تسمية ال LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع، السكن الترقوي المدعم هو صيغة لسكن جديد يتم بناؤه من

¹ علي بن هادية و آخرون ، الجديد للطالب ، الشركة التونسية للتوزيع والشركة الوطنية للنشر ، ط1 ، الجزائر ، ص 37 .

² مصطفى الخشاب ، علم الاجتماع الحضري دار النهضة العربية ، ط2 ، ص 106 .

³ دحدوح فطيمة ، النمو الحضري ، وأزمة الإسكان ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير 2010-2011 جامعة أم البواقي ص23 .

طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.¹

- اجرائيا :أحد برامج السكن الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على ملكية وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساس على تركيبة مالية مشتركة بين الشاب (المستفيد) وإعانة الدولة الهدف منها تملك العائلة لمسكن ملائم ذو مواصفات حضرية تساهم في الاستقرار النفسي والاجتماعي لأفراد العائلة .

5.4 - مفهوم الاستقرار العائلي :

أخلص إلى أن مصطلح الاستقرار العائلي يطلق ويراد به تحقيق الثبات والتمكين للأفراد المترابطين بروابط القرابة لتستمر العلاقة فيما بينهم قائمة على المودة والرحمة، بحيث تحقق مقاصد الشريعة المرجوة من تكوينها. فهي دوام العشرة الحسنة بين أفراد العائلة والأسرة الواحدة.

فاستقرار العائلة يمثل خط المناعة الداخلية للمجتمع، فالأسرة هي النواة الأساسية لبناء المجتمعات، فإذا استقرت على منهج سليم، وقواعد وأحكام مستمدة من الشريعة الإسلامية، وعرف كل أفرادها ما له وما عليه، فسعى جاداً ليقم ما عليه، أدى ذلك إلى تحقيق الأمن و الاستقرار الاجتماعي بصورة أعم.²

اجرائيا : الاستقرار العائلي أصبح اليوم مرتبط بالاستقرار السكني ، إن توفير المسكن الحضري الملائم للعائلة من أهم احتياجاتها فهو يحقق لها الأمن والراحة والاستقرار الدائم وما سمي مسكن إلا أنه يوفر السكنية والهدوء والسكون للنفس ويوفر الخصوصية و لاستقلالية للشباب والحق في تملك مسكن عائلي مستقل بعيدا عن العائلة الكبيرة .

6-الدراسات السابقة :

تعد الدراسات السابقة بمثابة المنارة التي يهتدي بها الباحث طيلة مراحل بحثه، و لهذا فإن رجوعنا إلى الدراسات والبحوث التي تناولت موضوع الأسرة و المسكن يستلزم أن نجد أنه قد درسها السوسيولوجي والأنثروبولوجي و الاقتصادي و المهندس المعماري و المخطط الحضري.... الخ، وبالاعتماد عليها يمكن تشخيص عناصر الموضوع المتناول بدقة كبيرة ، ومن جهة النظر هذه استندنا في دراستنا على:

¹دحدوح فطيمة، مرجع سابق ، ص 23 .

² الفيومي أحمد بن محمد ، المصباح المنير، تحقيق يحي مراد، ط1، مؤسسة المختار، القاهرة ، 2008 ص14 .

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية تحت عنوان " السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ، من انجاز الطالبة لمياء بولجر تحت إشراف الأستاذ الدكتور محمد الهادي لعروق جامعة منتوري قسنطينة دفعة 2006/2005 . ويمكن تلخيص ما جاء في هذه المذكرة على النحو التالي :

دراسة ميدانية لثلاث مشاريع :

- مشروع 100 مسكن للمؤسسة الترقية العقارية الفجر (دنميري) .
- مشروع 80 مسكن لديوان الترقية والتسيير العقاري الموجه لصالح بلدية الخروب .
- مشروع 55 مسكن لديوان الترقية والتسيير العقاري لصالح مؤسسة الخدمات الاجتماعية لولاية قسنطينة.

- الإشكالية : وتتمثل في مجموعة من الأسئلة المطروحة

- ✓ فيما تتمثل سياسة الدعم في قطاع السكن ؟ وإلى من وجه ؟
- ✓ كيف يعرف السكن الاجتماعي التساهمي (خصائصه ، أشكاله ، وأهدافه) ؟
- ✓ من هم الفاعلون في إنتاجه و المستفيدون منه ؟ وما هي الإجراءات المتبعة لتجسيد مشروع سكن اجتماعي تساهمي ؟
- ✓ ما هو واقع هذه البرامج بولاية قسنطينة ؟ وما هي خصائص الحضيرة السكنية الناتجة ؟
- ✓ ما هو الواقع الاجتماعي و الاقتصادي للسكان وما مدى تجاوبهم مع هذا الشكل الجديد ؟
- ✓ ما مدى توافق كلفة المسكن مع الإمكانيات الاقتصادية للمستفيد ؟ وهل تعرف العملية مضاربة عقارية ؟
- ✓ هل هذه الصيغة لها فعالية في إنعاش قطاع السكن وتنشيط الترقية العقارية ؟

- الهدف من الدراسة : تهدف الدراسة إلى :

- التعريف بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي .
- تحديد آثار تطبيقه في الميدان (مجالية ، اجتماعيةالخ) .
- مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المسطرة .

- نتائج الدراسة :

تلقي صيغة السكن الاجتماعي التساهمي تأييدا كبيرا من مختلف المختصين و السكان إذ تمكنت العملية من تحقيق أهم الأهداف المسطرة :

تنشيط الترقية العقارية وتفعيل القطاع الخاص ،توفير مساكن جاهزة تتناسب مع الإمكانيات المالية للأسر المتوسطة الدخل ، خلق وضعية اجتماعية مستقرة للمستفيدين ، تنوع مصادر التمويل و استثمار المدخرات وأموال البنوك ، تحريك قطاع البناء وتوفير مناصب شغل ،إلا أنها تعرف بعض المشاكل منها :

- عوائق إدارية .

- نقص في التمويل .

- تأخر الانجازات وارتفاع التكاليف .

- ضعف الكفاءة للمقرنين .

وهي نقائص يمكن تجاوزها للاستمرار بها وتطويرها .

الفصل الأول

سياسة الإسكان في الوسط الحضري

- أولاً: سياسة الإسكان .

- ثانياً : تطور سياسة الإسكان .

- ثالثاً: نظريات الإسكان الحضري ونظريات تخطيط المدن

- رابعاً: برامج الإسكان في الوسط الحضري .

أولاً: سياسة الإسكان في الجزائر

لا يمكن تقدير الحاجة الإسكانية دونما أن تكون هناك معايير، تقرر في ضوءها تلك الحاجة على أساس تصنيف الأسر حسب حجمها وأعدادها وتصنيف الرصيد السكني الموجود والذي في طور الإنجاز والظروف الاقتصادية والعقار المتوفر، فالمعايير الإسكانية مسألة محلية ووطنية صرفه ترتبط بعوامل كثيرة، في مقدمتها الواقع الحضري والاقتصادي والاجتماعي والمناخي والطبوغرافي والتقني، وكل هذه العوامل متغيرة على عوامل مختلفة، مما يستوجب الاعتماد على سياسة إسكان متسلسلة ومتجددة تراعي هذه المتغيرات.

1: تعريف سياسة الإسكان.

نستطيع أن نعرف سياسة الإسكان على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة." ¹

تكتسي سياسة الإسكان طابع هام، واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي.

وتوجه سياسة الإسكان لمحاربة الفروق الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سن ، و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية ، وتوجه سياسة الإسكان من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد وخلق ظاهرة النزوح الريفي ، وتأخذ سياسة الإسكان بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الوارد المالية.²

¹ آيت عمار كريم ، تمويل بناءات السكنية في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة ، المدرسة العليا للإدارة ، 2001 ص14.

²مارتا أنسويرة ، مقالة ، حول السياسة السكنية ، مجلة التمويل والتنمية ، رقم03 ، سبتمبر 1984 ص18 .

2: أدوات سياسة الإسكان.

كما هو الحال في العلاقة الموجودة بين النظام القانوني للدولة ، والسياسة المنتهية في المجال السكني ، فإن ذلك كذلك هو حال أدوات سياسة الإسكان ، فتعتمد الدولة في رسم سياستها الإسكانية على جملة من الأدوات والوسائل للتدخل في السوق السكنية، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة لأخرى وذلك طبيعة النظام المتبع من جهة، وحسب درجة تطور أو نمو الدولة من جهة ثانية، وحسب الأهداف المسطرة من جهة ثالثة.¹

هناك العديد من الأدوات التي يعتمد عليها، في تطبيق وتحقيق سياسة الإسكان على أرض الواقع نذكر منها الأدوات الأربع التالية:

أ- **النظام القانوني المتعلق بالسكن:** تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية الخاصة بالسكن، جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... الخ، لهذا فهي تعتبر أداة توجيه هامة لسياسة الإسكان، خاصة عند الأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز المساكن، وحتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن حتى وإن لم يكن بصفة نهائية.

ب- إنشاء المؤسسات العمومية المكلفة بسياسة الإسكان:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... الخ ، أداة أساسية تستخدمها الدولة لرسم سياستها السكنية، حيث أنها تتكفل بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز المساكن وتوزيعها وبيعها وتمويلها ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم السوق السكنية ، من جهة أخرى وكأمثلة على ذلك في الجزائر، ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI)، وكالة تطوير وتحسين السكن (AADL)، الصندوق الوطني للسكن (C.N.L)، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.²

ج- التحفيزات والإعانات الضريبية:

¹ صلاح الدين عمراني، السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير ، قسم علم الاجتماع وديموغرافيا ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 / 2009، ص15 .

² نفس المرجع ، ص16 .

بالإضافة إلى الأدوات الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، فإنها تستخدم كأداة من أدوات سياسة الإسكان، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز المساكن يتم تخفيض تكلفة انجاز هذه الأخيرة ومن ثم يزيد عرض المساكن في السوق السكنية، ومن هنا نجد أن سياسة الإسكان توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على أزمة السكن ومن ثم نجاحها.

د- الإعانات المالية المقدمة من طرف الدولة.

تعد الإعانات المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات إحدى أدوات سياسة الإسكان للتدخل فالسوق السكنية، وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وتأخذ هذه الإعانات شكلين هما:

- إعانة مالية مباشرة: وهي إعانة تمنح لغرض الحصول على سكن ترقوي وهي محددة بـ 700 ألف دينار جزائري كحد أقصى، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ويتكلف بهذه المساعدة الصندوق الوطني للسكن في الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات المتمثل في الصندوق الوطني للسكن (CNL) الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين، وذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ).¹

- إعانة مالية غير مباشرة: هي إعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتهم الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة إلى مساكن بصفة الملكية أو الكراء.²

3: خصائص سياسة الإسكان.

إن سياسة الإسكان تختلف من دولة إلى أخرى، باختلاف النظام الاقتصادي والاجتماعي والسياسي، وتختلف كذلك داخل نفس الدولة باختلاف الزمان والمكان والتوجه السياسي والإيديولوجي، لهذا السبب نجد أن خصائص سياسة الإسكان متعددة وكثيرة، وتختلف باختلاف الذي ذكرناه سابقا وهذا نظرا لطبيعة وخصوصية السكن، فإن التعامل مع هذا القطاع الحساس يستوجب سياسة رزينة تأخذ العديد من الخصائص نذكر أهمها:

- لا وجود لسياسة إسكان إلا بوجود أراض مخصصة لذلك، بالإضافة إلى البحث عن مع مواد البناء المحلية والتي تكون تكلفتها أقل، ومن الممكن أن بعض المواد يتم استيرادها إضافة عامل آخر وهو عامل المؤسسات

¹عواطف العمري، دور البنوك في تمويل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2014، ص 18.

²نفس المرجع، ص 19.

المكلفة بالإنجاز، قد تكون مؤسسات محلية أو وطنية أو حتى دولية، وهذا له علاقة بضخامة المشروع المراد انجازه.

- وضع المخططات العمرانية المناسبة، للإنشاء المساكن وحتى المدن الجديدة وهذا حسب الحاجة إلى السكن بالجزائر مثلا تم الاستعانة بالعديد من الشركات الأجنبية، لإنجاز المساكن وكذا المدن الجديدة كمدينة سيدي عبد الله غرب العاصمة والمدينة الجديدة بوعينان وكذا المدينة الجديدة بوغزول.

3- العمل على اختيار المناطق السكنية الجديدة، إلى جانب أهمية قربها من مناطق العمل، فضلا عن ضرورة توفير خدمات التعليم والصحة والترفيه... الخ.

- تقتضي سياسة الإسكان أن تكون تخطيطاتها لمدد أطول، ثم التنفيذ لمدة مماثلة، وقد تستغرق العملية سنوات، وذلك لصعوبة وتعدد هذا المجال.

- من الأمور التي توجب الحذر عند رسم سياسة للسكن، أن المسكن عندما يتم انجازه وفق أي خطة يصعب أن لم نقل مستحيل، تغييره بمعنى انه إذا كان لدينا فائض من المساكن في موقع، لا يمكن نقلها إلى موقع آخر قد يكون في أمس الحاجة إليها.

- تتأثر سياسة الإسكان بمحددات، مثل الهجرة التي عادة ما تضغط على واضعي السياسة الإسكان لكي يلبوا ويستجيبوا لاحتياجاتهم السكنية والمعيشية، مثلما حدث في سنوات السبعينات بعد نزوح عدد هائل من سكان المرتفعات واستقرارهم في المدن، هربا من حالة اللا أمن التي سادت المناطق الجبلية.

- في كل الحالات فإن سياسة الإسكان تحمل بعدا سياسيا واجتماعيا معينا، وفق طبيعة نظام الحكم.

- الخاصة التي نذكرها في الأخير، تعتبر ذات درجة كبيرة من الأهمية كونها تتعلق بالحفاظ على الحضيرة السكنية الموجودة ، وبالتالي الحفاظ على أرواح السكان هذا الحفاظ يتطلب منا بذل جهد كبير لصيانة المباني ، لاسيما تلك التي تم إخضاعها لنظام الملكية العقارية المشتركة.¹

4: أهمية سياسة الإسكان.

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد والمجتمع، باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، لهذا يمكننا أن نحصر هذه الأهمية في جانبين أساسيين وهما الجانب الاجتماعي، الجانب الاقتصادي كمائلي:

¹سمية فرحاتي ونور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر، مذكرة ما ستر ، تخصص إدارة أعمال ، جامعة قلمة ، 2013 ، ص 32 .

أ - الأهمية الاجتماعية لسياسة الإسكان:

يعتبر الإسكان ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه، كحاجته إلى الغذاء وإلى الملابس، أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها، وعلى اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قسوة العوامل الطبيعية، كما يحميه من المخاطر والاعتداءات المختلفة، وغيرها من الممارسات التي يكون مصدرها من الفئات المنحرفة والجماعات المتطرفة، كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الفرد نشاطاته الخصوصية، ويحس داخله بالراحة والأمن والاطمئنان.¹

وللسكن أثر اجتماعي على الفرد، بحيث يسمح للإنسان يمارس نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش في، باعتباره اجتماعي بطبعه ولا يمكن العيش لوحده، كذلك للسكن دور وإثر تربوي بحيث تمارس فيه الأسرة عملية التنشئة لأطفالها وفق طريقتها الخاصة التي تراها مفيدة لمستقبل أطفالها، لتسهيل عملية تكيفهم مع مجتمعهم وتحميهم من عوامل الانحراف التي يمكن أن يتعرضوا لها.

و عليه فالإسكان هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً ثم سلامة المجتمع واستقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن والاستقرار الاجتماعي، إذا لم تكن هناك علاقة ودية ومبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت العدالة الاجتماعية حقيقة في مجال اعتبار السكن حق لكل فرد.²

ب- الأهمية الاقتصادية لسياسة الإسكان

إن لسياسة الإسكان أهمية اقتصادية إنتاجية بحيث تدخل في صناعة عدة مواد إنتاجية أخرى، كما تعتبر صناعة مفيدة للمجتمع، فالبناء يوفر العمالة للأفراد ويقضي على البطالة، كما يعتبر السكن كسلعة اقتصادية مهمة تخضع لقانون السوق أي الكراء أو البيع والشراء، سواء كان ذلك عن طريق تنظيمات المتخصصة كالوكالات العقارية وغيرها أو عن طريق الأفراد.³

¹المومن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 06، العدد 03، 2013، ص 21.

²المومن عبد الكريم، مرجع سابق، ص 22.

³صلاح الدين عمراني، مرجع سابق، ص 18.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق أدركت النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحسابي في تركيبة الاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي اتخذته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يؤخر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزانا لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها.

فالإسكان لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع ، بل ينظر إليه على أنه محرك التنمية الاقتصادية ، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية ، وكذلك دافع ترفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء تعبير أداة مهمة في خلق مجالات العمل.¹

5: أهداف سياسة الإسكان.

تكتسي سياسة الإسكان صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إن أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية لسياسة الإسكان والمتمثلة في:

أ- الأهداف السياسية لسياسة الإسكان.

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر حاجة أساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته، اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية لسياسة الإسكان هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن أو بعقارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن " كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و ما

¹ نفس المرجع ، ص 19 .

مدى توفره جميع المعايير وللاإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق.¹

ب- الأهداف الاقتصادية لسياسة الإسكان:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية بواسطة مكنزات مالية، ضريبية و اقتصادية ، و أثر هذا الارتباط على البناء، شراء السكن كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة، وعليه فعلى سياسة الإسكان أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، و ذلك من خلال أدواتها و آلياتها، القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة في الضرائب و الإعانات و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة تأطير القروض و فرض الضرائب والرسوم الجمركية ، و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية. الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من بطالة والارتفاع وفي الدخل القومي.... الخ.²

ج - الأهداف الاجتماعية لسياسة الإسكان:

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

¹دليلية زرقة ، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع ، رسالة دكتوراه ، قسم علم الاجتماع ، جامعة وهران ، 2016/2015 ، ص 63 .

²نفس المرجع ، ص 64 .

إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب في الحسابان ¹.

ثانيا: تطور سياسة الإسكان في الجزائر

1: السياسة الإسكانية في الجزائر في الفترة الاستعمارية.

- الفترة الممتدة من 1830 إلى 1900:

تميزت هذه الفترة بعدم اكتراث المستعمر الفرنسي بالبحث عن إيجاد سياسة إسكانية ، إلا ما تعلق منهما بتوفير السكن للمستوطنين، حيث كان من الضروري على المستعمر تشجيع الاستيطان ، بحيث لم يكن من الكافي استعمار بلد فقط باستعمال الاحتلال العسكري ، وقد تميزت هذه الفترة باستقدام ما يقارب 227 ألف مستوطن ، مما أدى إلى ظهور أول سياسات الإسكان التي استوجبها استقدام المستوطنين وقد تميزت سياسة الإسكان فيما يتعلق بأنماط السكن بالسكن الفردي الحضري والمستثمر بالتقنيات الغربية الحديثة²، والجدير بالملاحظة أن فترة دخول المستعمر إلى الجزائر تميزت بعدم وجود تحضر كبير، حيث لم تصل شبه التحضر آنذاك أكثر من نسبة 5% وتتمثل ذلك في التجمعات السكنية وكذا في المدن الكبيرة التي كان يسكنها العثمانيون وبعض الجزائريين³.

- الفترة الممتدة من 1900 إلى 1945:

تميزت هذه الفترة بعدم تمكن المستعمر الفرنسي من إخماد كل الثورات الشعبية على كامل التراب الوطني ، مما أدى إلى حالة توازن في اقتصاد أوربا ، بالضرورة إلى ارتفاع الإنتاج وبالتالي تزايد عدد السكان ، الشيء الذي أدى بالمستعمر الفرنسي آنذاك إلى وضع سياسات إسكانية لتقادي العجز المسجل آنذاك وتميز النسيج العمراني في هذه الحقبة بروز المساكن الجماعية خاصة في المدن الكبرى والمناطق ذات الحركة الاقتصادية

¹ أسماء مزياني ، السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن ، مذكرة ما ستر ، تخصص تهيئة حضرية ، قسم علوم الأرض و الكون ، جامعة العربي التبسي ، تيسة ، 2021/2020 ، ص 32 .

² فؤاد محمد الشريف بن غضبان ، الاقتصاد الحضري ، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، طبعة 2015 ، ص 281 .

³ فؤاد محمد الشريف بن غضبان، المرجع السابق، ص 281 .

النشطة ، وخصوصا المدن الساحلية وقام المستعمر الفرنسي آنذاك بعمليات هدم من أجل إعادة البناء بالطرق الحديثة وتميزت المساكن بالطابع الأوربي.¹

ويرى العديد من الكتاب في هذا المجال أن هذه السياسات التي ميزت بين المناطق في الجزائر وهذا حسب الأمكنة التي تركز فيها المستعمر الفرنسي، والملفت للانتباه أن هذه الفترة تميزت بهيمنة القطاع الزراعي على القطاع الصناعي وهذا بالرغم من تمركز الاستعمار في المدن وكذا توفر شروط المعيشية في المدينة أكثر منها في الريف.²

- الفترة الممتدة من 1945 إلى 1954 :

تميزت الفترة إلى ظهور العديد من المشاريع السكنية المسطرة من طرف الاستعمار وبالرغم من صعوبة التمويل الاقتصادي آنذاك لاسيما وأن فرنسا ومعها أوريا كانوا في حرب أتت على كل مدخرات المستعمر الفرنسي فبالرغم من ذلك فإن وتيرة الانجاز كانت متسارعة نوعا ما، حيث وصل عدد المساكن المنجزة إلى 15000 سكن أي أن هذه المرحلة تميزت بتضاعف وتيرة الانجاز بمقدار 03 مرات ومعظم هذه المشاريع كانت موجهة لإعادة إيواء الجزائريين والتي كان الغرض منها أمني وسياسي أكثر منه اجتماعي

بحيث نجد أنه قد تم حصر الجزائريين في محتشدات. وقد كانت هذه الأخيرة في معظم الأحيان بالقرب من الثكنات العسكرية ليسهل السيطرة عليها ومراقبتها أمنيا لاسيما وأن تزامن زيادة الوتيرة في الإنتاج مع تزايد النزوح الريفي والذي كان إما للبحث عن العمل وسكن من جهة والهروب من المضايقات والحروب التي كانت تدار في الأرياف والجبال. والملاحظ على هذه الفترة أن فرنسا بدأت تطبق سياسة الإدماج لاسيما بعد أن بدأ الشعب الجزائري في العديد من المسيرات والمظاهرات للمطالبة بالحقوق وعلى رأسها الاستقلال ومنه نستطيع القول بأن التغيير الذي عرفه المستعمر الفرنسي في سياسته في الإسكان كان سببه الضغوطات الممارسة من طرف الشعب الجزائري فظهرت نية المستعمر في إعطاء الحق للجزائريين في العديد من المناحي وعلى رأسها الحق في السكن اللائق وتميزت هذه الفترة بتفريد حصة معتبرة من الدخل الاقتصادي لقطاع الإسكان ومن ثم أصبح هناك علاقة طردية بين تطور حجم السكان وحجم الحظيرة السكنية في الجزائر .

¹ دروازي عمار ، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، قسم الحقوق ، جامعة باتنة ، 2018/2017 ، ص 94 .

² فؤاد محمد الشريف غضبان، مرجع سابق، ص 282 .

-الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962:

تعتبر هذه الفترة أهم الفترات المؤثرة على كل السياسات المنتهجة من طرف المستعمر الفرنسي كونها الفترة التي اندلعت فيها حرب التحرير، وسعيا من المستعمر الفرنسي إلى عزل المجاهدين والثوار عن المواطنين، حاول جاهدا وبكل ما أوفى من قوة يخلط الهوة بين الثورة والأهالي ففي هذه الفترة تجسدت أكبر سياسة إسكانية بالجزائر تمثلت بمخطط قسنطينة، والذي كان المعترف منه هو امتصاص عصب

الأهالي الجزائريين وقد جاء على لسان أحد المسؤولين الفرنسيين آنذاك أن السكن يعتبر إحدى الأولويات الأساسية للإدارة التي تعمل من أجل توفيره للأهالي الأكثر حرمانا والأكثر احتياجا.¹

ويجب الإشارة هنا إلى أن مشروع قسنطينة كان يمس العديد من جوانب الاقتصادية والجوانب الاجتماعية والسياسية، ولكن حجرة الزاوية في هذا المخطط كانت البناء ووضع الحلول للحد من أزمة السكن.

2: السياسة الإسكانية في الجزائر بعد الاستقلال إلى يومنا هذا.

- مرحلة قبل 1990 سياسات إسكانية فنية واحتكار الدولة للإنتاج السكني.

إن فهم و إدراك مجهودات الدولة في ميدان الإسكان لا يتم إلا باستعراض لمخلفات الاستعمار في هذا المجال ، و الذي كان يسعى إلى إرساء قوانين الاستيطان و نزع الأراضي ، و من القوانين التي جاء بها قانون سنة 1863 و قانون فارني عام 1873 الخاص بفرنسة الأراضي الجزائرية و قد نتج عن هذه السياسات نزوح للسكان الريفيين نحو المدن .²

كما أن إنشاء المساكن كان قبل اندلاع الثورة التحريرية من اختصاص القطاع الخاص ، إلا انه مع اندلاع الثورة أصبح قطاع السكن أداة سياسية بيد الإدارة الاستعمارية ، اعتقادا منها بأنها تستطيع أن تمس بقواعد الكفاح المسلح بقيامها بسياسة البناء الجماعي ، من خلال مشروع ضخم لبناء المساكن و تنظيم هيكل إداري واسع مكلف بتحقيق أهداف السلطات الاستعمارية و عند الاستقلال وجد هذا النظام القائم نفسه يتحطم و ينكسر مخلفا للجزائر إرثا ثقيلا قدر بحوالي 42 ألف مسكن ، منها 38 ألف مسكن بالمدن غير مكتملة البناء ، بالإضافة إلى الذهاب الجماعي لأغلب المؤسسات الهامة و المهندسين و التقنيين ، الذين يتكونون في غالبيتهم

¹ دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 95 .

² فايد البشير ، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه جافة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة المسيلة ، 2009، ص 32 .

من عناصر أجنبية ، و الذين كان قطاع السكن بأيديهم ،ذهاب أغلبية الإداريين في أجهزة التسيير توقف إنتاج أدوات البناء و الإيقاف الفوري لجميع الموارد المالية.¹

إلى جانب هذه الوضعية الصعبة عانت الجزائر على غرار جميع الدول العربية مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية، والتي طرحت مشاكل هامة في التسيير، وترجع إلى عوامل الطرد في المناطق الريفية والمتمثلة في تضائل الفرص الاقتصادية و ندرة الخدمات و المرافق و انخفاض الإنتاج الزراعي الذي يسبب الجوع و الفقر افتقار الاستثمارات الصناعية و الخدمات الاجتماعية و الصحية و التعليمية و الثقافية .²

إن الهجرة الريفية في الجزائر إحدى الظواهر القديمة الحديثة ، ذلك لان المجتمع الجزائري عرف هذه الظاهرة منذ فجر التاريخ ، و حدثتها تكمن في أنها اتخذت طابعا مميزا و جديدا من حيث الحجم و الاتجاه والنتائج و الآثار والمتتبع لهذه الظاهرة يمكنه أن يميز بين ثلاث مراحل أساسية مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي مرحلة الاستعمار الفرنسي و مرحلة الجزائر المستقلة .³

و يضاف للهجرة التي حدثت عودة اللاجئين من خارج الحدود و هم يزيدون عن مليون لاجئ ، و تدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمر خلال حرب التحرير ، و هذه العوامل مجتمعة ، أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة وبكثافة رهيبية ، و هذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية كل هذه الظروف أدت إلى الإسراع بإعداد برنامج لبناء مساكن فالأرياف و البوادي ، ففي نوفمبر 1962 بدأت عملية (إعادة البناء) التي ارتكزت على المنظمات الوطنية بإشراك الجماهير الشعبية المستفيدة ، لكن هذه العملية كانت محدودة نظرا لضعف القروض التي خصصت لها (حوالي 3 ملايين دينار) بالإضافة إلى النقص التام في التنظيم.⁴

إن أول عمل قامت به الدولة بعد الاستقلال هو اتخاذ الإجراءات السريعة وكان أولها إتمام بناء 42 ألف مسكنا التي كان الفرنسيون قد باسروا بينهاها. وفي عام 1965 تقرر متابعة برنامج السكن ذات الأجور المعتدلة

¹ نفس المرجع ، ص 33 .

² زوزو رشيد ، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة ، رسالة دكتوراه في علم اجتماع التنمية ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة ، 2008 ، ص 03 .

³ نفس المرجع ، ص 03 .

⁴ سمية صولي وجغار عائشة ، النمو الحضري في الجزائر واستحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا ،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2021 ، ص 101 .

وإعطاء قروض طويلة الأجل من الدولة لبناء المساكن، في هذه المرحلة (1965-1966)، تمت العملية الخاصة بست ولايات في شمال البلاد، تتعلق بتوزيع أدوات البناء على المواطنين المصابين، كما ينص البرنامج على 890 مسكناً يضاف إلى هذا برنامج عام للإسكان في الأرياف لصالح التعاونيات الزراعية لقدامى المجاهدين.

أ- المخطط الثلاثي لإسكان: (1967-1969)

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي¹.

أما فيما يخص مجال السكن فقد أعطى المخطط له أهمية و عالج سياسته من خلال تحديد هدفان أساسيان هما: إنهاء الأشغال بالمساكن التي تركت غير جاهزة وتطهير تسيير التراث العقاري، كما كان لابد من إعداد إحصائية بكل فعالية و سرعة و التعرف على الحاجيات و الإمكانيات ، و خصوصا تطهير التسيير والإحصائية العامة التي تمت سنة 1966 ساعدت كثيرا في إبراز التقديرات و التقييمات الأولى ، لأنه في الحقيقة و حتى جوان 1965 لم تتم المصادقة على أية قاعدة واضحة فيما يخص إنهاء بناء المساكن تسيير التراث العقاري².

و بعد 19 جوان 1965 قررت الحكومة إعادة تنظيم أغلبية مصالح الدولة ، و أعطت نفس التعليمات فيما يتعلق بقطاع الإسكان حيث حددت الحكومة برنامجا يكون إطارا و تمهيدا للمخطط الثلاثي كما خصص قرض مناسب و وسائل مالية وقانونية³، و أخيرا صدور قرارين في ديسمبر 1965 فقد كان أول عمل هو إعداد وضعية مضبوطة لقطاع الإسكان ، ففي 30 ديسمبر 1965 صدر قرار نشر في الجريدة الرسمية يرخص للوزير المكلف بالبناء باتخاذ جميع القرارات والإجراءات اللازمة للحماية والمحافظة التراث العقاري واتخاذ قرار تكملة أو إصلاح كل محل أو عمارة أو جانب من عمارة هي في إهمال ملحوظ ، و بهذا الصدد صدر قرار آخر دائما بتاريخ 30 ديسمبر 1965 ، يقضي بإنشاء لجنة وزارية مكلفة بتكملة البناءات المهمة و هذه اللجنة الوزارية التي يرأسها الوزير المكلف بالبناء تضم مسؤولين عن مختلف المصالح المعنية و مالية و داخلية و أشغال عامة و البناء ، وهي تجتمع بمعدل مرة فاشهر وقد أنشأت لتقرر تبعا للملاحظات إبقاء أو إهمال برامج البناء غير جاهزة، وتحديد الشروط المالية لاستئناف العمليات التي تقرر إنهاؤها ، و للجنة

¹ صلاح الدين العمرابي ، مرجع سابق ، ص 32 .

² سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 101 .

³ نفس المرجع ، ص 101 .

كلمتها أيضا في كل إجراء يتعلق بتطهير أو تدعيم وضعية كل جهاز خلاق ومن ناحية أخرى فإن وزارة الأشغال العمومية و البناء المسيرة للقروض التي خصصت لهذا الغرض ، قد كلفت بضمان تنفيذ الأشغال التكميلية في هذه البرامج ، أما فيما يخص الجانب المالي فإن القرض الذي كان تحت تصرف المصالح المكلفة بالتنفيذ في إطار المرحلة التمهيدية للمخطط الثلاثي بلغ قيمة إجمالية.

قدرت ب 296.000.000 د. دج ، و لمواجهة التوسع الصناعي و الإداري في بعض المدن قررت الحكومة سنة 1969 م بناء 10.500 مسكن في إطار برنامج تكميلي¹.

أما بالنسبة للمساكن الريفية ، و باعتبار أن إنجازات 1963-1966 قد اعتبرت غير كافية، فإن الحكومة و منذ إعداد المشروع التمهيدي للمخطط قررت توفير وسائل جديدة تعمل في نفس الوقت على بناء 10 ألف مسكن جديد و إنهاء 7200 مسكن آخر ، و في نهاية المخطط الثلاثي تم إنجاز 12112 مسكنا تسلمها أصحابها، في حين أن 10.073 مسكنا كانت في طور الإنجاز.²

ب - المخطط الرباعي الأول للإسكان: (1970-1973)

نلاحظ خلال هذه المرحلة أن قطاع السكن لم ينل في ميزانية الاستثمارات سوى 587 مليون دج من مجموع 27740 أي بنسبة 5%، لكنها تبقى رغم ارتفاعها ضعيفة جدا أمام نسبة قطاعات أخرى مثل الصناعة 45 %، لكن بالرغم من هذا الضعف، فإن نسبة الإنجاز تقدمت لتصل إلى أكثر من 75% ، إذ أنجز 36400 مسكنا من برنامج 47 ألف مسكن ، مثلما أنجز 48300 مسكنا ريفيا من برنامج 50 ألف مسكنا.³

ج - المخطط الرباعي الثاني للإسكان: (1974-1978)

أدت إستراتيجية التخطيط الاقتصادي و سياسة التصنيع المركزة في المدن خلال هذه المرحلة إلى تهميش الزراعة مما زاد من اتجاه الأفراد نحو المدن و بالتالي تشعبها و ظهور أزمات اجتماعية كثيرة خاصة فالمرحلة ما بين 1977 و 1987 و من مجموع 110217 مليون دج أي نسبة 13.3% نلاحظ تزايد الاهتمام بهذا القطاع، بالموازاة مع ازدياد عدد السكان ، تم تسجيل بناء 100 ألف سكنا حضريا ، مع استكمال بناء 90

¹ سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 102 .

² المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام ، المشاريع الكبرى في الجزائر قطاع السكن والعمران ، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010 ، ص 11 .

³ سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 103 .

ألف وحدة من برنامج المرحلة الأولى مثلما سجل في نهاية هذه المرحلة أنجز 203 ألف مسكنا ،منها برنامج 1978 الخاص بقطاع الصناعات الإدارية المركزية¹.

و يظل الإنجاز و مشاريع البناء دون متطلبات الأزمة، و في ظل غياب الوعي الجماعي بهذه المشكلة يبقى المواطن بعيدا عن المساهمة في الحل، ببناء مسكنه الخاص و ثم تزايدت الهجرة نحو المدن و نشأت الأحياء القصديري و بالتالي تكلفت الدولة بأعباء البناء جميعها.

د - المخطط الخماسي الأول للإسكان: (1980-1984)

تأتي هذه المرحلة الاستثنائية بعد انعقاد المؤتمر الاستثنائي الأول للجنة المركزية في ديسمبر 1979، التي نصت على ضرورة التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي، ويتصدر مشاريع التنمية ومن هنا نلاحظ تدعيم استثمارات قطاع السكن التي بلغت في المخطط الخماسي الأول (1980-1984): 60 ألف مليون دج أي بنسبة 15% من ميزانية الاستثمارات، وهي نسبة مرتفعة بالموازنة مع نسب المراحل الأولى.²

و بظهور هذا المخطط حددت سياسة الإسكان أهدافها الكبرى ، و لاسيما في الإسراع بإنجاز المساكن و تطوير شروط الحياة في الأحياء السكنية الجديدة ، و التحكم في نمو قطاع السكن على الأراضي الزراعية ، و ضرورة مساهمة المواطن في سياسة الإسكان ، و ذلك بتشجيع البناء الذاتي ، بواسطة الاحتياطات العقارية ، و تسهيل منح رخص البناء ، تطوير صناعة مواد البناء و وضع قوانين الترقية العقارية ، و بتطوير مكاتب الدراسات الهندسية ، و بيع المساكن في إطار التنازل عن أملا كالدولة³.

أما من ناحية أخرى التكاليف المالية الخاصة بالبناء في هذا المخطط الخماسي الأول ، نجد أنها وصلت إلى 40 مليار من بين 60 مليار المقررة ، وهي تكاليف مرتفعة لارتفاع تكاليف البناء من 1800 دج للمتر المربع سنة 1975م إلى حوالي 3000 دج في نهاية الثمانينيات ، و الملاحظ أن ضعف إنتاج مواد البناء و التحكم الرديء في تسيير وحدات الإنتاج و أدوات البناء كل هذا أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية ، فضلا عن انحطاط النوعية⁴.

¹ المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام ، ص 12 .

² المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام ، مرجع سابق ، ص 16 .

³ نفس المرجع ، ص 16 .

⁴ سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 104 .

هـ - المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989):

خصص لقطاع السكن خلال هذه المرحلة مبلغ 76 مليار دج أي نسبة 14%، تقريبا ومن ثم يمكن القول إن قضية الإسكان غدت فعلا ضمن قضايا التنمية الأساسية. بعد قطاع الصناعة ب 174 مليار و قطاع الفلاحة ب 79 مليار إذا نظرنا إلى مشاريع المخطط الخماسي الثاني نجد أنها ¹.

وبلغت أرقاما عالية ، منها عملية استكمال البرنامج التي هي في طور الإنجاز المقدر ب 356 ألف مسكنا، استكمال المخطط الخماسي الأول إذا البرنامج الكلي لمخطط الخماسي الثاني يقدر ب 674 ألف مسكنا ، منها 318 ألف مسجلة في هذا المخطط ،وقد تم تدعيم السكن الريفي بنسبة 45% من البرنامج الجديد و تحسن الإنتاجية بنسبة 22% لهذا المخطط، ومن هنا تم إنجاز في هذه الفترة (1985 - 1989) 350585 مسكنا ، منها 145907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6% من الانجازات الكلية.²

و نلاحظ خلال مدة (1985-1986) انه تم إنجاز 157200 مسكنا ، منها 88400 مسكنا ، استكملت خلال سنة 1986 و هذا بالرغم من مردود البترول و تضاعف الأزمة الاقتصادية العالمية ، لكن جميع هذه الجهود الكبيرة تظل دون متطلبات الأزمة الخانقة الناتجة عن انفجار ديموغرافي وصلت نسبته إلى 3.1% التي تعد من أعلى النسب في العالم فضلا عن التأخر الكبير في إنجاز المشاريع المسجلة و إتمامها في الموعد المحدد لها ، مما يؤدي غالبا إلى إلغاء جزء هام منها ، حيث نلاحظ بأنه لم تصل نسبة الإنجاز خلال 10 سنوات إلى 50% من المشاريع المسجلة ، إضافة إلى إهمال قطاع السكن خلال مرحلة المخطط الثلاثي 3.7 بالمائة نسبة الاستثمار ، و غياب سياسة الإسكان المنظمة بقوانين و إجراءات دقيقة إلى وقت متأخر ، أما عن الفترة ما بين 1987- 1989 فقد تم الشروع في إنجاز 193385 مسكن منها 98812 مسكنا اجتماعيا للاستئجار و البيع تمولها الخزينة العامة 13366 مسكنا ، للترقية العقارية قابلة للامتلاك 81207 مسكنا ريفيا " ³.

3: مرحلة ما بعد 1990 وتكريس مبدأ اللامركزية.

عرفت البلاد تغير التوجه السياسي والاقتصادي وشهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات، بما فيها قطاع السكن والعقار والتهيئة لتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس

¹المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام ، مرجع سابق ، ص 16 .

² نفس المرجع ، ص 16 .

³ سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ص 104 .

مبدأ اللامركزية، من خلال تغير تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة وحرية الملكية الخاصة، من خلال نصوص وقوانين

تشريعية أهمها قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 11/12 / 1990 يعطي حق الملكية الخاصة و يشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخواص ، و قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 12/01/1990 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة و التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي تسهل التعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير ، و كذا المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 1993/03 المؤرخ في 01/03/1993 الذي رسم أفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين و الخواص في إطار قانوني¹.

و في هذه الفترة غيرت الدولة نظرتها لقطاع السكن بوضع إستراتيجية وطنية واضحة و طموحة تركز على نقل السكن من المنطلق الاجتماعي إلى الاقتصادي ، باعتبار أن السكن و العقار سلع تجارية اقتصادية و ليست منتوجات ذات طبيعة اجتماعية ، في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لا تحد من حرية المنافسة وتسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية ، و كذلك نوعت بالصيغ السكنية مع فتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب الدخل و القدرة على الادخار و تسديد القروض مع وضع مكنائزمات دعم للأسرة الضعيفة و المتوسطة الدخل للحصول على السكن².

في سنة 1990، شهد البلد مرحلة عدم استقرار سياسي والاقتصادي بسبب اللا أمن وتسبب الركود الاقتصادي في ضعف التمويل لمختلف المخططات التنموية، كما سجل تدمير 60 % من التجهيزات العمومية والمنشآت القاعدية ، ورغم هذه الصعوبات، تمكنت الحكومة من إطلاق مشاريع بناء بمشاركة مواطنين في التمويل، من خلال ادخارهم ليسجل بين 1990 و 1997 إنجاز 800 ألف وحدة³.

¹ لمياء فائق ، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال والإنتاج السكني ، مذكرة ماجستير في علوم الأرض والجغرافيا ، والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006 ، ص 27 .

² سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 106 .

³ نفس المرجع ، ص 106 .

وشهد قطاع السكن والعمران خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى 2011 تطورات هامة في مجال تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها، وفقا لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014، حسب البرنامج الحكومي الذي سطر أهمية كبرى لهذا القطاع.

ولتدارك العجز، تم تخصيص 72% من السكنات الجديدة للمدن الكبرى، بهدف القضاء على السكنات الهشة، وهو ما تزامن مع توفير كل الإمكانيات المالية والمادية ما سمح بفتح عدة ورشات للبناء على المستوى الوطني، وللاستفادة من الخبرة العالمية في مجال البناء، تم إسهام شركات أجنبية في تشريعات أهمها قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 11/12/1990 يعطي حق الملكية الخاصة و يشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخواص ، و قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 12/01/1990 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة و التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي تسهل المعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير ، و كذا المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 1993/03 المؤرخ في 01/03/1993 الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين و الخواص في إطار قانوني¹.

و في هذه الفترة غيرت الدولة نظرتها لقطاع السكن بوضع إستراتيجية وطنية واضحة و طموحة تركز على نقل السكن من المنطلق الاجتماعي إلى الاقتصادي ، باعتبار أن السكن و العقار سلع تجارية اقتصادية و ليست منتوجات ذات طبيعة اجتماعية ، في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لا تحد من حرية المنافسة وتسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية ، و كذلك نوعت بالصيغ السكنية مع فتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب الدخل و القدرة على الادخار و تسديد القروض مع وضع مكنائزمات دعم للأسرة الضعيفة و المتوسطة الدخل للحصول على السكن².

في سنة 1990، شهد البلد مرحلة عدم استقرار سياسي والاقتصادي بسبب اللا أمن وتسبب الركود الاقتصادي في ضعف التمويل لمختلف المخططات التنموية، كما سجل تدمير 60% من التجهيزات العمومية والمنشآت القاعدية ، ورغم هذه الصعوبات، تمكنت الحكومة من إطلاق مشاريع بناء بمشاركة مواطنين في التمويل، من خلال ادخارهم ليسجل بين 1990 و 1997 إنجاز 800 ألف وحدة³.

¹ لمياء فالق ، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال والإنتاج السكني ، مذكرة ماجستير في علوم الأرض والجغرافيا ،والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006 ، ص 27 .

² سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 106 .

³ سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 106 .

و شهد قطاع السكن والعمران خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى 2011 تطورات هامة في مجال تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها، وفقا لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014، حسب البرنامج الحكومي الذي سطر أهمية كبرى لهذا القطاع ، ولتدارك العجز، تم تخصيص 72% من السكنات الجديدة للمدن الكبرى، بهدف القضاء على السكنات الهشة، وهو ما تزامن مع توفير كل الإمكانيات المالية والمادية ما سمح بفتح عدة ورشات للبناء على المستوى الوطني ، وللاستفادة من الخبرة العالمية في مجال البناء، تم إسهام شركات أجنبية في

تجسيد المشروع، وذلك بنسبة 8 %مقابل تخصيص 92 %من المشاريع لشركات جزائرية ولضمان توفير السكنات لكل فئات المجتمع، تم اقتراح مجموعة من الصيغ على غرار السكن الاجتماعي للإيجار والسكن الترقوي التساهمي، ولتحديد شروط الاستفادة من السكن صدر المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي حدد قواعد منح السكن العمومي للإيجار . كما كلفت الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن "عدل"، بإنجاز 55 ألف وحدة سكنية على التراب الوطني، فيما سيتكفل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بتجسيد البرنامج الثاني يتضمن إنجاز 65 ألف وحدة سكنية. وفي هذا الشأن، تم إنجاز أزيد من 44 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار، ونظرا لاضطرابات سوق مواد البناء، تأخرت عدة مشاريع على مستوى الوكالة، ليتم مع مطلع سنة 2012 إعادة إطلاق مجموعة من المشاريع المتأخرة، مع دعوة المكتتبين لسنتي 2001 و2002 إلى تحيين ملفاتهم.

وطمح قطاع السكن إلى إنجاز أزيد من مليوني وحدة سكنية ، بعد تجسيد مخطط السكن المندرج في إطار البرنامج الخماسي 2010-2014، ولهذا الشأن تم تخصيص أزيد من 4300 مليار دينار جزائري لتمويل هذا البرنامج الضخم الذي خصص 75 بالمائة منه لتمويل السكن الاجتماعي الإيجاري¹.

و من جهة أخرى فان قوام البرنامج المسجل خلال الخماسي 2015-2019 يفوق 2 مليون وحدة سكنية من شتى الصيغ ويشمل ما تبقى من الانجاز الى غاية 1 يناير 2015 يضاف اليه البرنامج الجديد المسجل بعنوان سنوات 2015 و 2016 و 2017 و 2018².

ويشمل ذات البرنامج نحو 698.790 سكن بصيغة السكن العمومي الإيجاري ما يمثل نسبة 33% من البرنامج الخماسي المذكور و470 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار " عدل" بنسبة (22 %) 661.898 سكن ريفي (31 %) و253.031 سكن بصيغة الترقوي المدعم (12%) و50 ألف سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي

¹ نفس المرجع ، ص 107 .

² نفس المرجع ، ص 107 .

ما يمثل نسبة 2%. كما إن وتيرة الانجاز عرفت قفزة نوعية ، حيث أصبح معدل الانجازات سنويا يفوق 300 ألف وحدة سكنية و ذلك بفضل الإجراءات الجديدة و المتابعة الصارمة لورشات الانجاز¹.

إذن خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى غاية مارس 2018 سجلت انجازات ضخمة من خلال

انجاز ما يفوق 3 ملايين و 600 ألف وحدة سكنية منها 1.176.000 سكن عمومي إيجاري (30%)

1.583.000 سكن ريفي (38%) و 456.000 سكن اجتماعي تساهمي وترقوي مدعم بنسبة 11 بالمائة

و 156.000 سكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" و 46 ألف سكن إلزامي وظيفي (1%) و 138 ألف سكن

ترقوي حر (3%) و 448 ألف سكن من نوع البناء الذاتي (11%) ، و قدر الغلاف المالي الذي رصد

لهذا البرنامج يقدر ب 5.788 مليار دج ، تم منها استهلاك 4.615 مليار دج أي بنسبة 80 %².

4: المشاكل التي تواجهها سياسة الإسكان بالجزائر عموما.

رغم الدور الكبير والفعال الذي تقوم به سياسة الإسكان، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو

لعوائق التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، غير أنه حل هذه المشاكل، تعاني منها الدولة النامية

بصفة كبيرة وحادة مقارنة بالدول المتقدمة التي تصادق بشكل في مسار سياستها السكنية، ومن أبرز هذه

المشاكل وأهمها نأخذ ما يلي:

أ - مشكل الاحتياطات العقارية:

- تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات

العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين

وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكيم

من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها

لإنجاز السكنات وإعطاء الأولوية ل:

✓ البناءات العمومية الموجهة للكراء.

¹ لمياء فالق ، مرجع سابق ، ص 28 .

² سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق ، ص 108 .

✓ البناءات العمومية الموجهة للبيع.

✓ البناءات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.¹

- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان والاحتفاظ وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا "نوع الملكية الخاصة، أي إعادة استرجاع الدولة لأراضيها من طرف الملاك الخواص.

ب - مشكل التمويل وندرة مواد البناء:

- **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظر الأهمية الكبيرة والدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات ، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها ، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة ، من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لإنجاز السكنات.²

- **مشكل ندرة مواد البناء:** من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي أن تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد غير مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة الإسكانية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.³

ج - مشكل تنظيم المهن أو الوظائف والإجراءات الإدارية:

نظرا الأهمية الكبيرة التي تكتسبها سياسة الإسكان ويتجلى ذلك من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، وعليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعات استراتيجية، غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن أن صح القول الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس، ونذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين... الخ. و كل

¹ أسماء مزياني ، مرجع سابق ، ص 30 .

² أسماء مزياني ، مرجع سابق ص 31 .

³ نفس المرجع ، ص 32 .

هذا من شأنه أن يعيق مسار سياسة الإسكان للوصول إلى الأهداف المسطرة ، و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار سياسة الإسكان يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.¹

ثالثاً: نظريات الإسكان في الوسط الحضري ونظريات تخطيط المدن

احتكر موضوع الإسكان في الوقت الراهن اهتمامات الباحثين حيث أن المدن عرفت تحولات اجتماعية و اقتصادية كبيرة ، فهي تعتبر نقاط استقطاب للسكان، نظراً لما تحمله من تطور في الخدمات و المرافق ، مما جعل النزوح نحوها يتزايد باستمرار، دون تخطيط أو تنظيم ، حتى كادت بعض المدن تضيق بسكانها خاصة المدن الكبرى، في حين بقي البعض الآخر نقاطاً للعبور و أخرى لا تعدو كونها تجمعات سكنية بحيث لا تتوفر على ادني شروط العيش الكريم، هذا ما سيقودنا إلى محاولة إعطاء نظرة عامة حول أهم النظريات المفسر له ، ثم تبيان أهم النظريات التي تتطرق إلى مفهوم تخطيط المدينة .

يعتبر ابن خلدون من الأوائل المهتمين بدراسة الظاهرة الحضرية، إذ يذكر في الفصل الثاني من المقدمة في العمران البدوي والأمم المتوحشة والقبائل ما يلي: " إن الفروق بين البدو والحضر ترجع إلى الفروق في مصادر الإنتاج والمهنة أساساً"، كما قام بتصنيف أشكال الاستيطان البشري على أساس وجوه العيش والكسب فقسّم المجتمع إلى مجتمع حضري وآخر بدوي. ثم توالى الدراسات الخاصة بهذه النظرية و قد تبناها علماء الأنثروبولوجي أمثال فليب ما ير Ph. Mayer ، لوز وارن Warner².

ومن أهم النظريات المفسرة لظاهرة الإسكان الحضري نجد:

1: نظريات الإسكان الحضري:

أ- النظرية الايكولوجية:

وهي النظرية التي تبحث في مدى تأثير الظروف المكانية وقضايا التحضر ونمو المدن والتجمعات الحضرية ونجد من بين رواد هذه النظرية " ابن خلدون" وغيره وتنقسم إلى قسمين هما:

¹ أسماء مزياني ، مرجع سابق، ص33 .

² عبد الرؤوف الصبح ، علم الاجتماع الحضري قضايا وأشكالها ، دار الوفاء للنشر ، ط 1 ، ص12 .

ب- النظرية الايكولوجية الكلاسيكية (روبيرت بارك Park):

من رواد هذا المذهب نجد كل من Park و Burgess حيث اعتبرا أن المدينة هي عبارة عن نظام ايكولوجي في تغيير مستمر ، و أن كل ما يتعلق بالجانب البشري داخل هذه المدن يطلق عليها الايكولوجية البشرية و التي تتمحور دراستها حول القيم والمعايير الثقافية، التي تحكم سلوك الأفراد، ومادام المدينة في نظر " بارك " وزملائه هي عبارة عن نظام ديناميكي، فقد اهتمت هذه النظرية بالعمليات التي تمس التغيير الحضري كالتشتت و التركيز المركزية و اللامركزية العزل و الغزو، و الاحتلال وهذا تبعا لنوعية الحركية الحضرية التي تمس المجتمع وكذا التوزيع الجغرافي للأفراد والخدمات ، بالإضافة إلى التغيرات المناخية و الطبيعي¹.

ب- النظرية الايكولوجية المحدثه (هاولي A. Hawly):

وظهرت هذه النظرية كنقد للنظرية الكلاسيكية، ومن أهم روادها هاولي A.Hawly إذ بين في كتابه الايكولوجية الاجتماعية " سنة 1950 أن تطور المدن و توسعها هي نتيجة عوامل خارجية كالهجرة و ليست ناتجة عن نمو السكان الداخلي، هذه الهجرة من شأنها أن تؤدي إلى زيادة النمو الحضري، الذي يؤدي إلى ظهور ظاهرة الإسكان المتخلف (انتشار الأحياء المتخلفة وبيوت القصدير في الوسط الحضري)².

الحضرية كطريقة للحياة (لويس وراث L. Wirth):

اهتم هذا العالم بدراسة التنظيم الاجتماعي الحضري والأنماط المتعددة التي يحتوي عليها البناء الحضري، وانطلق وراث من ثلاث مسلمات أساسية ايكولوجية، اعتبرها كمتغيرات مستقلة ليشتق منها من الخصائص التي تميز الحياة الحضرية، وهذه المتغيرات هي: الحجم، الكثافة، التجانس:

- الحجم: يرى وراث أن الزيادة في حجم السكان داخل المجتمع الحضري يفرز عدة سلوكيات وتصرفات في علاقات الأفراد داخل الحياة الحضرية، فيؤدي بذلك إلى زيادة التنوع الفردي مما يؤدي إلى ظهور فرز اجتماعي وطبقي حيث تتمركز الفئات الاجتماعية الحضرية الميسورة في مناطق الإسكان الحضري الفخمة، بينما تستبعد الفئات الاجتماعية الحضرية الفقيرة إلى مناطق سكانية متخلفة وعلى هامش المدينة.

¹ أ.د حميد خروف وآخرون ، الاشكالات النظرية و الواقع ، مجتمع المدينة نموذجا ، دار البحث قسنطينة ، 1999

ص31

² نفس المرجع ، ص 32 .

- زيادة الكثافة: يقول وارث أن زيادة الكثافة السكانية من شأنه أن يساهم في ظهور التنافس على استخدام الأرض والعقار، وهذا ما يؤدي إلى ظهور التقسيم الحضري القائم على العوامل السوشي اقتصادية، فتستقر الطبقات الغنية في مناطق الإسكان الحضري الذي يتوفر على الإمكانيات الاقتصادية والمالية، بينما تنتقل الطبقات الحضرية الفقيرة إلى البحث عن السكان يتماشى و قدرتها المالية المحدودة ضمن مناطق الهامشية و المتخلفة.¹

- اللاتجانس : و ينتج هذا ذلك طريق زيادة في الحجم و الكثافة السكانية مما يؤدي إلى ظهور الفوارق الاجتماعية وثقافية، وبالتالي يصبح التقارب كبيرا كلما كان الفوارق متقاربة و العكس.²

من هنا نجد أن وارث يرى أنه كلما كبر حجم المدينة واتسع نطاق التنوع الفردي وارتفع معدل التمايز الاجتماعي بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة انتشار العزل المكاني للأفراد والجماعات على أساس السلالة أو المهنة أو المكانة، حيث يؤدي ذلك إلى إضعاف روابط الحيرة والعواطف التي تنشأ نتيجة المعيشة المشتركة.

د- نظرية أقطاب النمو (فرانسوا بيروا F.Perroux):

تدور هذه النظرية حول فكرة أن لكل منطقة أو اقليم مواقع معينة أو نقاط معينة هي التي تقود عملية التغيير والتنمية، وبالتالي تشكل منطلقا للتنمية نحو بقية مناطق الإقليم الأخرى. وتميز هذه النظرية بين نوعين من الأقطاب هما:

- **قطب النمو النشط:** (pole: Active) ويتكون من مجموعة النشاطات الاقتصادية التي يكون لها تأثير على بقية المناطق المحيطة.

- **قطب النمو الكامن:** (le pole potentiel): ويقصد بها المناطق التي تتمتع بالقابلية لأن تصبح أقطاب نمو، نظرا للميزات و الخصائص التي تتوفر عليها تلك المنطقة أو ذلك الإقليم.³

¹ صبحي محمد ، قنوص ، دراسات حضرية ، مدخل نظري ، الدر الدولية للنشر والتوزيع ، 1994 ، ص 38 .

² نفس المرجع ، ص 39 .

³ محمود الكردي ، النمو الحضري ، دراسة لظاهرة الاستقطاب ، الحضري ، دار المعرفة ، ط2 ، القاهرة ، 1980 ، ص

2: نظريات تخطيط المدن:

لقد انتقل مفهوم تخطيط المدن من المفاهيم التقليدية والمتمثلة في شق الطرقات وبناء العمارات والأشجار، إلى مفهوم جديد يراعي الحالة الاجتماعية وكذا الحفاظ على الطبيعة فأصبحنا الآن نسمع بالمسكن اللائق المضاء طبيعياً والمسكن الايكولوجي، والمسكن الاقتصادي ... إلخ. و لكن يبقى أن لتخطيط المدن نظريات نذكر منها:

أ- نظرية المدينة الشريطية:

و تتلخص هذه النظرية في إنشاء التجمعات السكنية و المصانع على جانبي طريق موصلات رئيسي، تمتد إلى مسافات طويلة و تتفرع من هذا الطريق، شوارع فرعية مسدود النهايات، تبنى حولها المساكن، وتمتد هذه التجمعات على امتداد الطريق الرئيسي الذي يربط المدن ببعضها ، مثال مدينة برج العرب في مصر.¹

ب- نظرية المدينة الحدائقية :

ظهرت في لندن فكرة المدن الحدائقية عام 1898 من طرف لابزار هوارد، نتيجة لما لمسها من قبح المدن الصناعية و ازدحامها بالسكان و نموها غير المنتظم، يتمثل شكل هذه المدن في إحاطة المدينة بحزام أخضر، تتناول المدينة الاستخدام الأمثل للريح و الشمس مثل مدينة وليون الحدائقية.²

ج- نظرية مدينة الغد :

وضع قواعد هذه النظرية المعماري الفرنسي " لوكوربوزيه lecorbusier" عام 1922 و هي عبارة عن شوارع ضخمة تحوي في وسطها عمارات في شكل خطط زجاجية، و في خارج المدينة توجد منطقة الفيلات. ومنه فإن أفكار هذا المهندس الفرنسي كانت مبنية على التزاوج بين المدينة والريف و أكد على الامتداد الرئيسي، فعرف المساحة العمرانية بأربع وظائف و هي(المسكن، العمل الموصلات و الراحة الفكرية و الجسدية).³

¹ علاء العيشي و آخرون ، نظريات تخطيط المدن ، درار النهضة العربية ، بيروت ، 2001 ، ص 11 .

² نفس المرجع ، ص 28 .

³ علاء العيشي و آخرون، مرجع سابق، ص 29 .

د- نظرية المدن التوابع :

رائد هذه النظري هو أودلف رادن Adolf Rading 1920 " وتقوم هذه النظرية على أساس تكوين خلايا عمرانية متباعدة، يرتبط بينهما مركز كبير ، وقد ترتبط الخلايا فيما بينها بمجموعة أكبر منها قبل اتصالها بالمركز، أو يكون اتصالها به مباشرة ، على أن يتراوح حجم سكان الضاحية بين 12 و 18 .

ألف نسمة بحيث لا تتطلب موصلات داخلية قد تشمل بعض الصناعات ولكن يجب ربطها بالمدينة الأم بواسطة شبكة موصلات سريعة و مريحة.¹

من خلال ما سبق، يتضح لنا الاختلاف الواضح للنظريات والمداخل و الاتجاهات في تحليل و تفسير الواقع الحضري و مشكلاته، لكنها تتفق في بعض النقاط و تكمل بعضها البعض، فبالنسبة لمشكل الإسكان و ظاهرة التحضر، فقد حاولت مختلف النظريات تحليل هاتين الظاهرتين لإيجاد حل لمشكل التحضر فبالنسبة للنظرية الايكولوجية سواء الكلاسيكية أو المحدثه فقد ركزت على السريع و الغير منتظم ظاهرة الإسكان ومستوياته ، موضحة ذلك في قطاعات ودوائر ، وكذلك بالنسبة ل لويس ويرث فهو يعتبر ظهور أغلبية المشاكل الحضرية و السريع في المدن ، خاصة مشكل الإسكان الحضري هو نتاج لعملية التحضر كما يظهر لنا من خلال نظريات تخطيط المدن أن أغلب النظريات السابقة أنها تشترك في نقاط عديدة أهمها أن مشكل الإسكان الحضرية له صلة وطيدة بالعوامل الايكولوجية و الصناعية و الحضرية دون أن ننسى العنصر السكاني الذي له تأثير كبير في هذه العملية. وأكثر من ذلك نجد أن العوامل الحديثة التي دخلت على مختلف المجتمعات من تطور تكنولوجي و ظهور مختلف الاختراعات في مجال العمران قد ساهم في تقريب الخدمات وكذا تحسن الظروف الصحية في المجتمع ، أدى كل ذلك إلى ظهور مشكل الإسكان خاصة في المدن الكبرى.

بالمسكن اللائق المضاء طبيعيا والمسكن الايكولوجي، والمسكن الاقتصادي ... إلخ. و لكن يبقى أن لتخطيط المدن نظريات نذكر منها:

ه- نظرية المدينة الشريطية :

و تتلخص هذه النظرية في إنشاء التجمعات السكنية و المصانع على جانبي طريق موصلات رئيسي، تمتد إلى مسافات طويلة و تتفرع من هذا الطريق، شوارع فرعية مسدود النهايات، تبنى حولها المساكن، وتمتد هذه التجمعات على امتداد الطريق الرئيسي الذي يربط المدن ببعضها ، مثال مدينة برج العرب في مصر.²

¹ نفس المرجع ، ص 30 .

² علاء العيشي و آخرون ، نظريات تخطيط المدن ، درار النهضة العربية ، بيروت ، 2001 ، ص 11 .

و- نظرية المدينة الحدائقية :

ظهرت في لندن فكرة المدن الحدائقية عام 1898 من طرف لابزار هوارد، نتيجة لما لمس من قبح المدن الصناعية وازدحامها بالسكان و نموها غير المنتظم، يتمثل شكل هذه المدن في إحاطة المدينة بحزام أخضر، تتناول المدينة الاستخدام الأمثل للرياح و الشمس مثل مدينة وليون الحدائقية.¹

ي- نظرية مدينة الغد :

وضع قواعد هذه النظرية المعماري الفرنسي " لوكوربوزيه lecorbusier" عام 1922 و هي عبارة عن شوارع ضخمة تحوي في وسطها عمارات في شكل خطط زجاجية، و في خارج المدينة توجد منطقة الفيلات. ومنه فإن أفكار هذا المهندس الفرنسي كانت مبنية على التزاوج بين المدينة والريف و أكد على الامتداد الرئيسي، فعرف المساحة العمرانية بأربع وظائف و هي(المسكن، العمل المواصلات و الراحة الفكرية و الجسدية).²

¹ نفس المرجع ، ص 28 .

² نفس المرجع ،ص 29 .

رابعاً: برامج الإسكان الحضري في الجزائر

1: السكن الاجتماعي:

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية ، لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن ، ويتمثل في عدة برامج (السكن الريفي ، السكن الاجتماعي الإيجاري ، السكن التطوري ، السكن صيغة البيع بالإيجار السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الترقوي المدعم) .

أ- السكن الاجتماعي الإيجار :

يقصد بالسكن العمومي الإيجار في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجار لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة.¹

ب- السكن التطوري:

عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن (لإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط)، عن طريق تقديم إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكنوتحدد قيمة الإعانة على حسب دخل المستفيد.²

أما بالنسبة لصيغتي الاجتماعي التساهمي والترقوي المدعم سنتطرق لهما بنوع من التفصيل في المطالبين الموالين.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الصادر في 11 ماي 2008 .

² المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 .

2- السكن التساهمي:

هو إحدى برامج السكن الموجهة لفئات ذات الدخل المتوسط مناجل الحيازة على الملكية وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (CNL) في إطار الدعم المالي للأسر.

أ- خصائص السكن التساهمي :

وتتمثل خصائص هذا النمط من السكن في مجموعة من النقاط نذكرها في ما يلي :

- يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي ، نصف جماعي أو فردي.
- يوجه للفئة متوسطة الدخل والتي يمكنها المساهمة أو المشاركة في تمويل المسكن مع الاستفادة من إعانة مالية حسب الدخل .
- تستفيد منه الأسر التي تثبت دخلا لا يتجاوز الخمس مرات الدخل الوطني المضمون الأدنى .
- تركيبة مالية مشتركة بهدف تنوع مصادر تمويل قطاع السكن ، يساهم فيها كل من :
 - الدولة : بمنح اعانات للمركبي العقاري باسم المستفيد.
 - البنوك : عن طريق قروض عقارية طويلة المدى تستفيد منها هذه الفئة من المجتمع بعد ان كانت تقتصر على ذوي الدخل المرتفع.
- المساحة المخصصة للسكن التساهمي تتراوح ما بين (2م89 - 105م) .
- يتكون غالبا من شقة بثلاث غرف وأخرى بأربعة غرف (F4 ، F3) .
- آجال الانجاز تكون خلال 8 أشهر إلى 9 أشهر حتى لمدة عام ¹.

¹ هاجر أقوم ، اشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الاجتماعي التساهمي ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قسم تسيير المدينة ، شعبة تسيير تقنيات حضرية ، جامعة لمسيلة ، 2015 ، ص 21 .

ب- المتدخلون في انجاز السكن الاجتماعي التساهمي:

يتعدد الفاعلون و تتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع ، كل حسب مستوى نشاطه بدءا من التخطيط و العقار مرورا بالتمويل ووصولاً إلى الانجاز .

❖ التخطيط :

مديرية البناء و التعمير :

هي هيئة وطنية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير و البناء وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 المحدد لنوعية التنظيم وصلاحيات إدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية ، تقوم في إطار السكن الاجتماعي التساهمي با لإضافة إلى انجاز الدراسات و المخططات كالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المشاريع السكنية بأنواعها ، و مخطط شغل الأرض لتوقيع المشاريع السكنية بأنواعها و استقبال طلبات المرقيين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة لذلك ، منح شهادات التعمير و المطابقة و رخص البناء ، مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع و وضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن.¹

لجنة التهيئة و التعمير

أنشأت طبقا لقرار وزاري بمقتضى التعليمات الوزارية المؤرخ في 15/04/1991 الخاصة بإنشاء لجنة للتهيئة و التعمير ، تتكون من الوالي رئيسا ، ومدير التعمير و المصالح التقنية المعنية ، ورؤساء المجالس البلدية المعنية كأعضاء يتمثل دورها في :

- دراسة ملفات المشاريع .
- تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقيين العقاريين.²

❖ العقار :

-مديرية أملاك الدولة : تتمثل مهامها في :

➤ التكفل بعمليات التنازل و بيع الأراضي التابعة للأملاك الدولة طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها

¹ هاجر أقموم ، مرجع سابق ، ص 22 .

² نفس المرجع ، ص 22 .

➤ تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط و الوضعية القانونية بالرجوع الى سعر السوق المتداول حسب المنطقة و استرجاع السعر القاعدي للمتر المربع ، ثم تقوم بالتخفيض للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي .

➤ دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي ، خاصة إذا تضمن المشروع انجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظا على مصالح الدولة .

➤ إعداد عقود البيع لصالح المقيمين العقاريين .

- مديرية مسح الأراضي :

تعمل على تحديد وحساب مساحات الأراضي المراد شرائها انجاز المخططات الطبوغرافية الخاصة بها .¹

- اللجنة التقنية الولائية :

أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 2002/04/07 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة لا ملاك الدولة و المخصصة لإنجاز مشاريع التعمير و البناء.²

❖ التمويل :

- الصندوق الوطني للسكن :

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 1991/05/12 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تحويل أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، تتمثل مهامه الرئيسية في :

▪ تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف و المتوسط.

¹ بن ضيف خالد ، السكن التساهمي بين النظري والواقع ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ، جامعة برج بوعرييج ، 2003 ، ص 16 .

² نفس المرجع ، ص 17 .

▪ الانجاز أو المساهمة في تحضير كل الدراسات ، الخبرات، التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه ، في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كآلاتي :

* مراجعة و مراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي أو دعم من الدولة في إطار السكن.

* تحديد ملف الدعم الإجمالي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن.

* منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقى العقاري.

- مساهمة المستفيد :

يفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه ذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بالإضافة للإعانة المالية التي تقدمها له الدولة ، و هذه القيمة يمكن ان يدفعها كاملة ، كما يمكنه أن يكملها بقرض عقاري بشرط ان تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شرائه.¹

- البنوك المتدخلة : في اطار البرامج السكنية الترقية المدعمة ضببت شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية المتمثلة في :

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP .
- القرض الشعبي الجزائري CPA.
- بنك التنمية المحلية BDL .
- البنك الوطني الجزائري.

وذلك وفق الشروط هي:المساهمة الشخصية للمستفيد لا تقل عن 20 % من قيمة المسكن، إثبات دخل كافي للمستفيد، إمكانية الاستفادة من المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن.²

¹ نوال زيتوني ، انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق (آليات ، الفاعلون ، التكاليف) ، دراسة حالة جنوب غرب قسنطينة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، 2003 ، ص 43 .

² لمياء بولجرم ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، في التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، 2006 ن ص 26 .

- المرقين العموميين للسكن :

- ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI:

كانت في البداية مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجهة لذوي الدخل الضعيف و المتوسط ثم تحولت الى مؤسسة ذات طابع تجاري بموجب المرسوم رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991، لیتسع دورها الى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز وبيع المساكن الترقية ، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93/08 المعدل المتمم للمرسوم السابق (91/174) .¹

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط :

تأسس سنة 1992 و بدأ نشاطه سنة 1993 ، مكلف بإنجاز و تسيير المشاريع الخاصة بالصندوق و التعامل مع المؤسسات والمقاولات الخاصة بالبناء ، كما يشرف على الانجاز بدءا من عمليات التهيئة وصولا إلى الشبكات .²

- المرقون الخواص :

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية ، حيث يقوم المرقى العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بأعداد المشروع و انجازه بداية من الأرضية :³

- تقويم المشروع عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقى بجدية ليحدد فيه كلفة المشروع الإجمالية ، سعر المتر المربع للسكن ، ثمن المسكن ، ونوعه ، التركيب المالي للمشروع ، وذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب و الإمكانيات المادية للفئة المتوسطة من المجتمع .

- شراء الأرضية يجب أن تكون الأرضية قابلة للتعمير تخضع للمخططات (POS،PDAU) يتم شراؤها من مديرية أملاك الدولة أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر ، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض .

¹ نوال زعتر مرجع سابق ، ص 44 .

² لمياء بولجر ، مرجع سابق ، ص 27 .

³ نفس المرجع ، ص 28 .

- الدراسة المعمارية و التقنية لوضع مخططات وتصاميم معمارية للبنىات (جماعية ، نصف جماعية) لتقسيمات المسكن و نوعه ، المرافق والمجالات المشتركة .

- القيام بحملة إعلامية : للترويج للمشروع على المرقى العقاري إشهاره في الجرائد الوطنية أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء المساكن ، تحدد فيه الأسعار ، المواصفات ، طرق التمويل ، عمليات التمويل عمليات الدفع و أجل الانجاز في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط .

- مرحلة الانجاز : يتم بالتعاقد مع المقاولين و مؤسسات الانجاز .

مع تراكم الطلبات المتزايدة على السكن وشح العقار ، لجأت الجزائر إلى انتهاج عدة سياسات سكنية للقضاء على الأزمة ، تعبر فيها عن برامج سكن تختلف حسب الفئة الموجهة إليها و طرق تمويلها و الهيئات المتحكمة فيها حيث توجهت الدولة في سياستها إلى إشراك الساكن في تمويل مسكنه وفق سياسة

السكن التساهمي الذي ظهر سنة 1995 حتى يومنا هذا إلا أنها لم تلبى الحاجيات سواء من ناحية الكم أو النوع و اتسمت هذه السكنات ب :

- ✓ عدم وجود سياسة واضحة في التسيير و الصيانة تحافظ على المساكن المنجزة .
- ✓ عدم الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات ومتطلبات الفئات المعنية بالسكن .
- ✓ الافتقار إلى نوعية المجالات الخارجية والداخلية للمساكن .

إن هذا النوع من السكن عرف تزايد من حيث الكم وهذا راجع لارتفاع المستوى المعيشي وبالتالي اتجاه الفئة المتوسطة الدخل نحو هذا النوع من السكن لعدم حصولها على فرص الاستفادة من السكن الايجاري ، وهذا من حيث الكم أما من حيث النوع فهو لا يختلف كثيرا عن السكن الايجاري سواء من حيث المساحة أو التصميم.

3: السكن الترقوي المدعم كامتداد لصيغة التساهمي بعد 2010 .

ظهرت تسمية السكن الترقوي تزامنا مع صدور المرسوم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، حيث يتميز هذا النوع من السكنات، بارتفاع أسعارها نتيجة لارتفاع تكاليف انجازها، باعتبار إن هذا النمط السكني ذو طابع اجتماعي ولا يستفيد من دعم الدولة، وإنما يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة، كما يوجه هذا السكن عادة الى الطبقة الاجتماعية

الميسورة ماديا وهو ما جعل المشرع يضيف عبارة "المدعم بالنسبة للصيغ السكنية الحالية - صيغة السكن الترقوي المدعم - حتى يفهم الجمهور، ان هذه الصيغ ذات طابع اجتماعي وتستفيد من دعم الدولة.¹

أ-تعريف السكن الترقوي المدعم

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-06 في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235، حيث نصه على انه: السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقى عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم. لا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع الا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن. ² يخضع انجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، تحدد الشروط والكيفيات لمالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن.

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، التي تنص على انه: "يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم، والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة الممنوحة من البنوك أو مؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-78 المؤرخ في 10 مارس 2010..." وباستقراء نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-235 والتي جاء فيها ما يلي ((لا يمكن للشخص أن يطلب المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إذا كان يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة، أو يملك قطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي، أو استقاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتنائه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن، وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة، كما تخص هذه الشروط زوج الطالب))³، وكل ما تم ذكره في صلب المادة يعد شرطا أساسيا للاستفادة من السكن الترقوي المدعم وتدفع أقساط السكن الترقوي العمومي موازاة

¹المرسوم، 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية.

²المرسوم التنفيذي رقم: 18-06 في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات الاعانة المباشرة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

مع نسبة تقدم الأشغال وهو عكس صيغة البيع بالإيجار وتكون أقساطه على مدة 25 سنة في صورة بدل إيجار عن مدة الانتفاع بالسكن.

وقد جاء النص عاما فيما يخص الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي المدعم أي لم يحدد جهة معينة بذاتها تسند إليها هذه المهمة ولكن اكتفى بالقول إن هذا النمط من السكن يتولى انجازه مرقي عقاري مستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون 04-11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أي أن النص لم يشترط أن يكون هذا المرقي العقاري من أشخاص القانون العام والخاص وإنما نلاحظ انه في ظل هذه الصيغة بالذات فتح المجال أمام المبادرة الخاصة على عكس ما فعل في الصيغ الأخرى.

من هنا يتضح إن السكن الترقوي المدعم، هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي، يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.¹

ب- خصائص السكن الترقوي المدعم:

- تتمثل أهم الخصائص المميزة لصيغة السكن الترقوي المدعم فيما يلي:
- صيغة السكن الترقوي المدعم امتداد لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي
- لقد اتجهت السياسة الإسكانية للدولة بعد الإصلاحات الاقتصادية، وتحديدًا ضمن إستراتيجية 1995-2000 - إلى تبني صيغة إسكانية ذات طابع اجتماعي تملكي، تم توجيهها إلى الفئة الاجتماعية متوسطة الدخل، سميت بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.
- ظهرت صيغة السكن التساهمي التي تجمع بين إمكانية تملك مسكن بمشاركة من القطاع الخاص فيما يخص عملية التشييد موازاة مع انسحاب الدولة التدريجي من عملية انجاز السكن، وذلك بعد فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، التي تجسد فعليًا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في : 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث نصت المادة: 07 منه على انه: " يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 18-06 في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235 .

حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد نشاط الترقية العقارية التي تستهدف انجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع والإيجار".

- لقد سمي السكن محل هذه الصيغة بالسكن التساهمي، نظرا لمساهمة ثلاث أطراف في تمويل عملية انجازه حيث يساهم المستفيد بدفع مبلغ مالي يمثل نسبة 20% أو 30% من قيمة المسكن، وتساهم الدولة بتقديم مساعدة مالية للمستفيد، لا يكون ملزم بإرجاعها من أجل اقتناء هذا النوع من السكن وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 308-94، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن بالإضافة إلى مساهمة البنوك بمنح قرض عقاري للمستفيد، لتكملة ما تبقى من ثمن المسكن، في حالة عدم توفره على الإمكانيات المادية.
- قام المشرع باستبدال تسمية السكن الاجتماعي التساهمي، بتسمية السكن الترقوي المدعم سنة 2010، بصور المسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، ولعل المشرع أطلق هذه التسمية على أساسان هذا النمط السكني يقوم على انجازه مرقي عقاري، بالإضافة إلى استفادته من الدعم المالي للدولة.¹

ج- صيغة السكن الترقوي المدعم موجه للطبقة الاجتماعية المتوسطة:

بالرجوع إلى نص المادة 02 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن الإيجاري العمومي، بالرجوع إلى نص المادة 03 المعدلة - من المرسوم التنفيذي 10-235، المعدل والمتمم، نستنتج أن المشرع قد اعتمد على قيمة دخل الفرد، وجعله كمعيار للتمييز بين ما إذا الشخص ينتمي إلى الطبقة المعوزة أو المتوسطة من المجتمع وأولي تلك الميسورة. وعليه يصنف الشخص ضمن الطبقة المعوزة إذا كان لا يتجاوز 24.000 دج والي يصف ضمن الطبقة المتوسطة إذا كان دخله الشهري أكثر من 24.000 د. أو يساوي 10.8000 دج، وما زاد على ذلك فهو يصنف ضمن الطبقة الميسورة، وعليه نجد أن صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة إلى الأفراد من الطبقة الاجتماعية المتوسطة.²

د- صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة:

¹ جواني ابراهيم ، السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم ، ودورهما في الارتقاء بجودة الحياة ، وفق مبادئ التنمية المستدامة ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص تسيير مدن والتنمية المستدامة ، جامعة أم لبواقي 2016-

2017 ، ص 30

² جواني ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 31 .

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على انه: " تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد المداخل الطالبين كما يلي: بالنسبة للسكن الترقوي المدعم 700.000 دج إذا كان الدخل اقل من 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أو يساويها 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون واقل من ست مرات الأجر الأدنى المضمون أو يساويها....".

نستنتج من نص المادة أعلاه قيمة المساعدة المالية تختلف باختلاف دخل الفرد، حيث تقدر قيمة المساعدة بـ 700.000 دج في حالة ما إذا كان دخل الفرد اقل أو يساوي 72.000 دج، أما إذا دخله يفوق قيمة 72.000 دج أو يساوي 10.800 دج ففي هذه الحالة يقدر مبلغ المساهمة المالية بـ 400.000 دج.¹

¹ جواني ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 32 .

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل تطرقنا في البداية إلى سياسة الإسكان كمفهوم عام ، ومراحل تطورها في الجزائر حيث عرف مسار هذه الأخيرة انتعاشا من مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة في إعادة الاعتبار لكل ما يتعلق بالسكن الاجتماعي والترقوي ، والتنويع في الأنماط الإسكانية ، وظهور صيغة السكن الاجتماعي التساهمي في سنة 1995 ، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم بدوره في دعم هذه المشاريع الهامة والمشاركة في إنجازها ، كما تم إدراج البنوك لتساهم بالقروض في تسهيل هذا البرنامج من خلال القروض العقارية ، والعديد من الإجراءات التي تطرقنا لها خلال هذا الفصل والتي كلها تصب في مصلحة المستفيد بالدرجة الأولى .

الفصل الثاني:

الاستقرار العائلي عند الشباب

- 1- مفهوم الاستقرار العائلي.
- 2- مقومات الاستقرار العائلي .
- 3- خصائص الاستقرار العائلي .
- 4- مظاهر الاستقرار العائلي .
- 5: الاتجاه النظري الذي فسر الاستقرار العائلي .
- 6: التواصل كداعم للاستقرار العائلي .
- 7: تعريف الاستقلالية .
- 8: الاستقلالية عن العائلة الكبيرة .
- 9: الأسرة المعاصرة وحتمية الاستقلالية .
- 10: العائلة الممتدة والمسكن .
- 11: العائلة النووية والمسكن

الاستقرار العائلي عند الشباب :

تمهيد :

لاستقرار العائلي هو المفتاح السحري الذي يحقق التوازن العقلي لجميع الأفراد داخل نفس الأسرة ضمن بيئة آمنة وصحية لجميع أفراد الأسرة بشكل عام والشباب بشكل خاص ، إذا تحقق التوافق في الجانب النفسي والجسدي والعقلي ، فسيتم تنشئة الشاب على أنه شخص مؤهل لأداء الأدوار التي يطلبها المجتمع منه ، إن حياة الفرد عبارة عن سلسلة من عمليات إعادة التوازن ، والتكيف والتوافق المستمر ، ويكون داخليا مع صراعاته ونزواته وميوله مع بيئته وأسرته ومتطلبات المجتمع الذي يتعايش فيه .

فالتوافق هو قدرة الفرد على أن يغير من البيئة ليتلاءم معها¹ ، وينسجم داخل نظام أسري يحقق من خلاله استقرار زوجي يكون امتداد لاستقرار عائلي يشعره بالسعادة والراحة ، وإقامة علاقات اجتماعية متبادلة مع الآخرين تتسم بالحب والعطاء من ناحية والعمل المنتج داخل مجتمعه يجعل منه شخصا فعالا في وطنه.

الاستقرار العائلي :

مصطلح مكون من لفظين الاستقرار، والعائلة ، ولا بدّ في البداية من الإشارة إلى تعريفهما كلفظين ثم بعد ذلك أبين المقصود بهما كمركب إضافي.

❖ تعريف الاستقرار لغة: يطلق الاستقرار في اللغة على عدة معان منها:

- الثبات: استقر سكان الصحراء أي ثبتوا في أماكنهم بعد الترحال، قال تعالى: [وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَاعٌ إِلَىٰ حِينٍ] [البقرة: ٣٦].
- التمكين والسكن.
- الرضا: استقر رأي أي رضيه وأمضاه.

❖ تعريف الاستقرار اصطلاحا : ولا يخرج المعنى عن المعنى اللغوي للاستقرار فهو تمكين وثبات

ورضا.²

¹(أحمد مبارك الكندري ، علم النفس الأسري ، مكتبة الفلاح للنشر ، ط2 ، 1992 ، ص 181 .

²(نادية جودت ، جودة الحياة وعلاقتها بتقبل الذات لدى طلبة الجامعة ، رسالة دكتوراه ، كلية التربية بنات ، جامعة بغداد 2008 ، ص85 .

❖ **تعريف العائلة** : مجموعة من الأشخاص يعيشون في وحدة سكنية يرتبط أفرادها بصلة القرابة وتقسّم من حيث التركيب الاجتماعي إلى قسمين :

- **العائلة النووية** : تتكون من الأب والأم والأولاد وتعد وحدة مستقلة من وحدات المجتمع المحلي .
- **العائلة الممتدة** : تتكون من عائلتين نوويتين أو أكثر تربطهم صلة القرابة كالآباء والأبناء المتزوجين الذين يعيشون معهم في نفس الوحدة السكنية .¹

1: مفهوم الاستقرار العائلي (الأسري) .

يُعرف الاستقرار العائلي بأنه العلاقة الأسرية الناجحة التي تقوم على التفاعل الدائم بين أفراد الأسرة جميعاً، والتي تهيئ للأبناء الحياة الاجتماعية والثقافية والدينية اللازمة لإشباع احتياجاتهم في مراحل النمو المختلفة، وتتسم هذه العلاقة بسيادة المحبة والديمقراطية والتعاون بين أفراد الأسرة في إدارة شؤونهم الأسرية، مما يدعم العلاقات الإنسانية بينهم، ويحقق أكبر قدر التماسك والتقارب داخل الأسرة .²

كما يُعرف الاستقرار الأسري أيضاً بأنه العلاقة الزوجية السليمة التي تحظى بقدر عالٍ من التخطيط الواعي الذي فيه الفردية والتكامل في أداء الأدوار، لتحديد كيفية تحمل المسؤوليات والواجبات ومدى القدرة على مواجهتها مع اعتبار ديمقراطية التعامل في الأسرة منحتى تستطيع الصمود أمام الأزمات وتحقيق المرونة والتكيف مع المتغيرات المختلفة.³

و يعرف كذلك على أنه عبارة عن علاقة أسرية ناجحة التي تقوم على التفاعل الدائم بين أفراد الأسرة جميعاً والتي تهيئ للأبناء الحياة الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والدينية اللازمة لإشباع حاجياتهم في مراحل مختلفة، تتسم هذه العلاقات بالسيادة والمحبة والديمقراطية في إدارة شؤونهم الأسرية مما العلاقات يدعم الإنسانية ويحقق أكبر قدر من التماسك والتقارب داخل الأسرة .⁴

أما " تعريفه السوسولوجي يكون نسبي بالنسبة لعوامل التغيير وسرعة التغيير في الأسرة ومدى ارتباط الوظيفي للأسرة على التكيف والاستجابة لعوامل التغيير .

¹ الدكتور المهندس صباح فاضل ، الإسكان سياسات وتخطيط ، دار الحامد للنشر ، عمان ، الأردن ، 2012 ، ص 21

² ماهر محمود عمر ، سيكولوجية العلاقات الاجتماعية ، دار المعرفة ، الإسكندرية ، 2006 ، ص 40 .

³ نادية جودت ، مرجع سابق ، ص 86 .

⁴ حقي أبوسكينة نادية ، العلاقات الأسرية بين النظرية والتطبيق ، المملكة السعودية ، دار خوارزم للنشر والتوزيع ، 2009 ،

2: مقومات الاستقرار العائلي.

لكي يتسنى للأسرة القيام بوظائفها وتأدية دورها كمؤسسة اجتماعية، لا بد وأن تتوفر لها مجموعة من المقومات الأساسية التي لا غنى لها عنها ، ويعتمد نجاح الأسرة أو فشلها في تحقيق الاستقرار الأسري و الاجتماعي اعتماداً كلياً على مدى تكامل هذه المقومات وتربطها :

أ: المقومات الاقتصادية:**➤ ظروف المسكن:**

يعتبر المسكن السيئ سبباً من أسباب عدم الاستقرار ، فالمسكن الرديء عامل وفَعَال في كل مظاهر السلوك المنحرف، وبالأخص انحراف الشباب الذي ينعكس على الاستقرار الأسري ، حيث تزداد نسبة الانحرافات في المناطق المتخلفة التي تنقصها المرافق المادية، ويكثر التجمع السكاني وترتفع درجة التزاحم ، والمسكن الضيق أو المشترك يدفع بالشباب إلى الهروب من المنزل كلما سنحت الفرصة والتجمع مع غيره من الشباب وتكوين العصابات ومزاولة أنماط السلوك المنحرف.¹

معظم المجتمعات الحديثة تقوم حول أيديولوجية اقتصادية أساسية وأن تفسير المشكلات الاجتماعية يرتبط ارتباطاً وثيقاً بفشل النظم الاقتصادية في القيام بوظائفها، والعجز عن ضبط النشاط الاقتصادي وتوفير السلع والخدمات الكافية لكل فرد من أفراد المجتمع. لقد ظهرت مجموعة من التفسيرات الاقتصادية المطلقة للجناح، وإدمان المخدرات والخمور والإصابة بالأمراض العقلية والنفسية... وغيرها من المشكلات الاجتماعية بنتائج إيجابية إذ أكدت على أنه إذا تم التخلص من البطالة وإزالة الفقر والسيطرة على التقدم الآلي بصورة ملائمة وتوفير المسكن الصحي، والملائم لكل أسرة فسوف تدخل الإنسانية في العصر الاجتماعي السعيد الذي يخلو فيه المجتمع من كل المشكلات الاجتماعية.²

➤ الفقر والانحراف الاجتماعي :

مما لا شك فيه، أن للفقر باعتباره الحالة التي لا يكفي فيها دخل الأسرة لإشباع حاجاتها الأساسية المتغيرة للمحافظة على بنائها المادي والنفسي والاجتماعي، آثاراً سلبية خطيرة على الجوانب الصحية والثقافية من حيث نوع الثقافة السائدة في حياة الأسرة ومدى توفر فرص التعليم، ويحرم الأسرة من المشاركة الاجتماعية

¹ (محمود حسن ، الأسرة ومشكلاتها ، بيروت ، در النهضة ، 1981 ، ص 59 .

² (سامية الخشاب ، النظرية الاجتماعية ودراسة الأسرة ، دار المعارف (د ت) ، ص 75 .

في جميع المجالات الحياتية إن تأثير الفقر ليس منفصلاً عن بقية العوامل النفسية والاجتماعية إذ إنه يؤثر ويتأثر بمستوى الطموح لدى الأسرة ، وبالوضع الطبقي والثقافة السائدة في المجتمع ما يؤثر تأثيراً ملحوظاً في عملية الاتزان النفسي والاستقرار الأسري ، وفي علاقة الفرد بالأسرة والبيئة المحيطة.¹

ب- دخل الأسرة:

يتمثل في حرص الأسرة بتقدير الدخل الذي تحصل عليه ومحاولة توزيعه بين أوجه الإنفاق أو بين السلع والخدمات التي يتضمنها الاستهلاك بصورة تحقق أقصى منفعة ممكنة وبأقل نفقة ممكنة، وفشل الأسرة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي يؤدي بها إلى نوع من الصراع بين أعضائها ويولد أنواع من التصرفات تساهم في عدم الاستقرار، وازدياد الخلافات والنقد والشكوى المستمرة.²

وقد تلجأ الأسرة إلى حل المشكلات الاقتصادية بطرق سلبية والاقتراض والإسراف في المطالب دون تقدير لموارد الدخل ، وهذا ما أشارت إليه الدكتورة سامية الخشاب في دراستها (أثر تدهور الدخل بصورة فادحة خلال فترات الكساد أو في حالة البطالة على العلاقات الأسرية). وقد تبين أن قدرة الأسرة على القيام بالتوافق الضروري دون حدوث أضرار للعلاقات الشخصية المتبادلة يتوقف على درجة ارتباط أعضاء الأسرة بمستوى معين للمعيشة، فإذا تأثرت بعض المستويات المادية التي تعتبرها الأسرة ذات أهمية في حياتها، كانت النتيجة تدهور العلاقات الأسرية وتفكك الروابط التي تربط أعضاء الأسرة ببعضهم البعض.³

ب: المقومات الصحية:

الأسرة تعتبر الأداة الطبيعية التي تحقق إنجاب النسل واستمرار حياة المجتمع، وهي الوسيلة التي تنتقل من خلالها الخصائص الوراثية من جيل لآخر وسلامة الأبوين الصحية تؤدي إلى نسل سليم كما عندما تعرض أحد أفراد الأسرة للمرض، فإن حالته تؤثر في كافة أعضاء الأسرة دون تمييز أو استثناء ويضطرب نظام الحياة اليومية للأسرة، كما يفرض المرض على عاتق الأعضاء الأصحاء أعباء ومسؤوليات إضافية، قد تؤدي هذه الأعباء إلى إرهاب الأسرة وعدم استقرارها.⁴

¹ محمود حسن ، مرجع سابق ، ص 60 .

² سامية الخشاب ، مرجع سابق ، ص 76 .

³ نفس المرجع ، ص 76 .

⁴ مفتاح علي حسين بالحاج ، معالم الاستقرار الأسري ومقوماته ، مجلة كلية الأدب ، العدد التاسع ، جامعة مصراته ،

ج: المقومات الاجتماعية :

إن الحياة الأسرية تقوم على التكيف المتبادل بين الأدوار الزوجية من ناحية والعواطف الودية والصدقة والحوار ، والمشاركة في السلطة وتقسيم العمل من ناحية أخرى ، كذلك عندما يتحول الزوجان نحو الأبوة، تبدأ المسؤوليات المشتركة تجاه الأبناء، للأسرة تاريخ طبيعي لحياتها الخاصة يبدأ بعملية الإخصاب والتوالد والنمو والنضج والقدرة على التوافق أو التكيف، ثم الانحلال التدريجي وأخيراً ذوبان الأسرة في القلب الجديد ، ويعد من أهم مقومات الاستقرار الأسري، حسن الاختيار ابتداءً، فالزوج الصالح للحياة الزوجية والزوجة الصالحة لدوام الاستقرار الأسري فالحياة الزوجية عبارة عن بناء يرتبط بعضه ببعض، والحرص على سلامة الأساس يكون أثره أكثر إيجابية في دوام الحياة الزوجية واستقرارها.¹

3: خصائص الاستقرار العائلي .

تتمثل خصائص الاستقرار داخل العائلة من خلال ما يبدوا من اتفاق وتماسك بين أفرادها خاصة الزوجين وعلاقتهم الداخلية والخارجية حيث نلخصها في النقاط التالية :²

- اتفاق الزوجين على الأدوار المختلفة التي يؤديها كلا منهما للآخر بالإضافة إلى التوفيق بين هذه الأدوار.
- اتفاق الزوجين على سياسة الأسرة التي تتبع من أجل الحفاظ على استقرار الأسرة. اكتساب الأسرة درجة المرونة التي تسمح لها بالتكيف مع المتغيرات التي قد تحدث في المجتمع الخارجي ويكون لها وطأة على الأسرة باعتبارها جزء من المجتمع.
- انتماء الفرد إلى أسرته بمعنى الاستغراق الفرد في الأسرة كجماعة تحقق له كافة احتياجاته بالإضافة إلى اشتراكه في هيئات خارجية تقرها الأسرة.
- الصمود أمام الأزمات التي تتعرض لها الأسرة سواء كانت أزمات داخلية أو خارجية ويقصد بالصمود عملية التوازن وإعادة التوازن.
- القدرة على اتخاذ القرارات بشكل جماعي داخل الأسرة من الحفاظ على استقرارها.

¹ مفاتيح علي حسين بالحاج ، مرجع سابق ، ص 138 .

² سميحة كرم توفيق ، مدخل إلى علاقات الأسرة ، الناشر مكتبة الأنجلو المصرية ، 1996 ، ص 62 .

4: مظاهر الاستقرار العائلي .

نستطيع من الناحية المبدئية أن نؤكد أن الاستقرار الأسري يمر عبر استقرار الزواج والحياة الزوجية كذلك أن الاستقرار في هذا السياق يعني السكن والسكينة المرتبطة بالمودة والرحمة بين الزوجين وعليه حتى لا تنحصر العلاقة بين الزوجين في صورة مادية جسدية بحتة فقد نبهت الشريعة الإسلامية أن من مقاصد هذه العلاقة أن يسكن كل من الزوجين إلى الآخر وأن يكون بينهما مودة ورحمة ، وفقا لذلك يمكننا أن نستخلص مظاهر الأسرة (العائلة) المستقرة من خلال :¹

- ❖ السكن في بيت واحد .
- ❖ التوافق في المعتقدات بنفس الأفكار والعادات الاجتماعية والثقافية، والدينية والأخلاقية.
- ❖ التعاون في تحقيق الطموحات والأهداف .
- ❖ التماسك الجيد وقوة العلاقات القرابية قلة ظاهرة الطلاق أو انعدامها أحيانا .
- ❖ الاشتراك في الملكية للثروات والممتلكات، قلة مشاكل الميراث .
- ❖ مركزية السلطة واتخاذ القرار الذي يستأثر به الرجال وكبار السن من الذكور .
- ❖ تقسيم العمل بين الرجال والنساء .
- ❖ الاشتراك في التنشئة الاجتماعية للأبناء، حيث يهتم الرجال بالقضايا الدينية والأخلاقية والاجتماعية وتهتم النساء برعاية الأطفال وتهذيبهم والحفاظ عليهم من الأخطار الخارجية وقلة جنوح الأبناء .²

5: الاتجاه النظري الذي فسر استقرار الأسرة .

حيث يرى **تالكولنت بارسونز** أن التوازن بمثابة الطبيعة المركزية للأسرة، فالأسرة تعمل على ترسيخ الوضع المتوازن ومنسجم كتعويض عن التأثيرات والتوترات الخارجية، بمعنى آخر أن الاستقرار في بنية الأسرة هو مهمة الرئيسة لزوج الأب والزوجة الأم، أما بخصوص وظائف الأسرة فإن استقرارها هذا الشأن يرجع للتكيف الاجتماعي، فالأسرة تعمل على نقل القيم والقواعد المقبولة وأنماط السلوك القائمة للأسرة كما تتضمن تكيف الفرد المطالب المجتمع والتألف داخل الأسرة، لأن الأسرة عند بارسونز هي بمثابة نظام تندمج فيه فرعية لا يتسنى فهمها دون الرجوع إلى نظام الشامل فالأسرة معرضة لضغوط من ناحية التغيرات التي تطرأ على المجتمع الكبير، فالتأثيرات التي تحدث في الأسرة في الأسرة وردود الأفعال

¹ محمود السيد ، علم النفس الاجتماعي ، الجزء الأول ، دار النهضة العربية ، 1985 ، ص 45 .

² نفس المرجع ، ص 45 .

هي انعكاسات لظروف الجديد والقيم الثقافية، من هنا يبدو أن الأسرة بما فيها الزوج والزوجة هما اللذان يمثلان الآلية وميكانيزمات الاستقرار وهما من تقع عليهما مسؤولية القيام بالوظائف.¹

6: التواصل كداعم للاستقرار العائلي :

- التواصل الزوجي، وهو تواصل الزوجين وتفاهمهما معاً حول حياتهما الزوجية الأسرية، وتبادل مشاعر الود والاحترام بينهما، وبعد التواصل بين الزوجين أهم مجالات التواصل الأسري، لأهمية الزواج في بناء الأسرة وفي الإنجاب، ودور العلاقة الزوجية في استقرار الأسرة وتماسكها.
- التواصل الأبوي، أن يكون الأب على تواصل مع أبنائه، وحوارهما حول ما يريده كل منها ، والاهتمام والرعاية والحماية ويعد تواصل الأب مع أبنائه من أهم الركائز التي تقوم عليها التنشئة الاجتماعية، وبناء وتنمية الشخصية السوية عند الأبناء وحمايتهم من الانحراف والاضطراب.
- التواصل الأمومي، إن تجعل الأم علاقتها قوية مع أبنائها ، وتبادلها مشاعر الود والمحبة ولا يقل تواصل الأم مع أبنائها وبناتها أهمية عن التواصل الأبوي.
- تواصل الأبناء ، التواصل الجيد بين الأبناء والآباء، والتفاعل بينهم تفاعلاً إيجابياً يؤدي إلى استقرار الأسرة وتماسكها، ويشبع حاجاتهم الجسمية والنفسية والاجتماعية .
- تواصل الأخوة، التواصل بين الأخوة والمساندة والمساعدة والمواصلة حيث يقدم تواصل الأخوة على رباط الدم وصلة الرحم التي تربط بين الأخ وأخيه ، وهو رباط إلزامي أو إجباري . ويعد من عوامل الاستقرار في الأسرة.²

7: تعريف الاستقلالية .

إن مصطلح الاستقلالية (autonomy) مشتق من أصل اليوناني أوتوس و نوموس (القانون الذات ويشير إلى حق الأفراد ومقدرتهم على حكم أنفسهم) ، والأفراد يقال مستقلون إذا كانت أفعالهم هي حقا تعود لهم، ويحوزون على حرية أخلاقية ، إن ضرورة هذه الحرية الأخلاقية أعلن عنها بوضوح في أعمال العديد من الفلاسفة كجان جاك روسو، على سبيل المثال، الذي ناقش في عهده الاجتماعي ما اعتبره علاقات مركزية هامة بين ما أسماه الرغبة العامة، الحرية، المساواة. وتأتي من هذا العمل أيضا عبارة روسو الثورية الشهيرة الإنسان ولد حرا وهو مقيد بالسلاسل في كل مكان.

¹ دريد فطيمة ، الأسرة والتغير الاجتماعي المقاربة سوسولوجيا ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، جوان 2015 ، ص 356 .

² مفتاح علي حسين بالحاج ، مرجع سابق ص 140 .

5: الاستقلال عن العائلة الكبيرة بعد الزواج:

تكوين أسرة جديدة في مجتمعاتنا الحديثة من الأمور العسوية على التنفيذ في ظل العراقيل والصعوبات التي تعترض الشبان والشابات المقبلين على الزواج، وذلك لأمرين على الأقل؛ أولهما صعوبة توفير الاعتمادات المالية لإتمام مشروع الزواج في ظلّ التحولات العميقة التي شهدتها تركيبة المجتمعات والأسر الحديثة. وثانياً اضمحلال مفهوم الأسرة التقليدية بمقاييسها الشاملة والجامعة والحصول على مسكن خاص يجمعهم.¹

كانت الأسرة في ما مضى سقفا يجمع ثلاثة أجيال؛ الأجداد والآباء والأحفاد، حيث كانت تخضع في تركيبها لنظام هرمي قائم على الترابط والتماسك، نفسياً ومادياً وفكرياً وقيماً، بين جميع أفرادها. فالأسرة التقليدية تومس بأنها متماسكة، موحدة الأهداف والغايات والموارد المالية. الكل يعمل من أجل المجموعة، لا أنانية ولا انتهازية ولا استئثار، تنتفي الذاتية بكل مظاهرها، وكأنني بهذا النمط من التركيبة الأسرية يختزل "المقومات القبلية" التي لا تعترف إلا بالجماعة ككتلة موحدة ومستقرة وفق نظام هرمي لا يعترف بالفرد إلا في إطار ما يقدمه للمجموعة.²

التحولات الحضارية الناتجة عن تطور نسق الحياة وتعدد الاهتمامات والمشاكل وتنوع المتطلبات النفسية والمادية، كلها عوامل ساهمت في تقويض النظام العائلي التقليدي الشامل والمنغلق، وأرست نظاماً أسرياً جديداً ينزع نحو الاستقلالية والذاتية. ولكن هذا الشكل على قدر ما ساهم في إكساب الأسرة استقلاليتها المالية والنفسية والعاطفية على قدر ما ساهم في إثقال كاهلها لكثرة ما يتطلبه العيش في أسرة قليلة العدد، وفي ظروف مادية صعبة، كالمعيشة والمسكن.³

المعيقات عديدة ولعل أبرزها توفير ما يلزم من مال لتكوين أسرة ومسكن، فالشباب يخوض معركة فعلية شبيهة جداً بما كان يجري في ساحات الوغى من كَرّ وِفَرّ. كل الشبان والشابات المنتمين إلى الطبقات الاجتماعية المتوسطة والفقيرة يلاقون الويلات من أجل توفير المال الكافي لإقامة حفل زفاف ومن ثمة تكوين أسرة، وتوفير مسكن.⁴

¹ أ.د. حسن عبد الغني أبو غدة، الأسرة والشباب والمجتمع، دار جامعة الملك، 2015، ص 175.

² د. أحمد الكندري، علم النفس الأسري، مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، 1996، ص 29.

³ نفس المرجع، ص 90.

⁴ أ.د. حسن عبد الغاني، مرجع سابق، ص 90.

وتبدأ الرحلة من البحث عن مصادر التمويل وطابور الانتظار والبيروقراطية الفجة، إذا كان الممول أحد البنوك التي تشترط بقوانينها ونظمها ارتهان الشاب لسنوات ليسدّد أصل الدين والفوائض التي تجعل المبلغ المتحصل عليه يتضاعف. أما إذا كان الشاب يمتهن الأعمال الحرة أو لدى الخواص ولا يمكنه التمتع بالقروض، فإن المسكين يشقى لأجل توفير المبلغ المطلوب ويحرم نفسه لسنوات من كل الكماليات ويعيش على الكفاف رحلة الشقاء والعناء تتواصل من أجل تأجير بيت عش الزوجية، في انتظار تملك سكن مستقبلا.¹

9: الأسرة المعاصرة وحتمية الاستقلالية:

أما النمط المعاصر للأسرة فكان نتاجا منطقيا لطبيعة الحياة اليومية. فالنمط الحديث للأسرة أكسب أفرادها الاستقلالية والتعويل على الذات وتحمل المسؤولية، ولكن الأمر لا يستقيم إلا إذا تشارك الزوجان في توفير المصادر المالية لتغطية المتطلبات المادية للعيش اليومي، ولا يتم ذلك إلا إذا ضحى الأبوان واجتهدا كثيرا من أجل إسعاد أبنائهما الذين لا يتجاوز عددهم في أغلب الأحيان طفلين أو ثلاثة. ومن المساوئ أيضا أن حديثي الزواج لا يجدان من يوطر حياتهما في بدايتها فيرتكبان الحماقات والأخطاء، لنقص الخبرة وعدم القدرة على التعايش السلمي المشترك، فيواجهان صعوبات في التواصل ما قد يقودهما إلى الطلاق أحيانا.²

عموما ليس غريبا أن تتغير تركيبة الأسرة والأکید أيضا أن هناك صعوبات جمّة تعترض طريقها ولكن الحلول لتجاوزها متوفرة طالما اهتدى الزوجان الجديان إلى ضرورة التعاون دون اعتبار للفوارق الجنسية المزعومة بين الرجل والمرأة.

10: العائلة الممتدة و المسكن:

من أكثر الأنماط شيوعا في المجتمعات البدائية والمجتمعات غير الصناعية، وهذه الأسرة عبارة عن جماعة متضامنة، الملكية فيها لرئيس الأسرة أو الجد الأكبر، أو بمعنى آخر هي الجماعة التي تتكون من عدد من الأسر المرتبطة، سواء كان النسب فيها إلى الرجل أو المرأة، ويقيمون في مسكن واحد، وهي لا تختلف كثيرا عن الأسرة المركبة أو العائلة.³

وتعرف بأنها " عبارة عن عائلة تضم أكثر من جيلين، وتشمل الأجداد والآباء والأبناء والأحفاد، وهؤلاء جميعا يقيمون في مكان واحد مسكن واحد ويشاركون في حياة اقتصادية واجتماعية واحدة، تحت رئاسة

¹ بشير فريك، مرجع سابق، ص 132.

² احسان، محمد، الحسن، مرجع سابق، ص 56.

³ د، أحمد الكندري، مرجع سابق، ص 38.

الأب الأكبر أو رئيس العائلة، وقد يلتحق بها أيضا الأعمام والأقارب وغيرهم. وما نركز على ذكره هنا، هو أن الأسرة الممتدة، من السمات الأساسية للمجتمع الريفي، ولعل ذلك لا يرجع فقط إلى نمط التفكير في تلك المجتمعات، الارتباط القرابي وصلة الدم بل يرجع كذلك إلى إتساع المسكن والمساحات في الأراضي الريفية مقارنة بما نجده في المدينة، ولعل أحد الأسباب من وراء التقلص في وجود مثل هذا النمط في البيئة الحضرية، وهذا النمط اخذ يتلاشى وإن كان لا يزال موجود في مجتمعنا ولكن خارج نطاق المدينة خاصة في المجتمعات الزراعية ومجتمعات ما قبل التصنيع حيث يشكلون وحدة سكنية و اقتصادية واحدة.¹

11: العائلة النووية و المسكن:

على العكس من العائلة الممتدة، تتميز العائلة النووية بمحدودية عدد أفرادها، إذ تتكون من الزوج والزوجة وأطفالهما، وهي نمط منتشر في البيئة الحضرية .

نتجت عن عدة عوامل وتغيرات في بنية المجتمعات على مستوى العالم ككل وفي المجتمعات الصناعية بشكل خاص. ومن أهم هذه العوامل هو النزعة الفردية، والتشبث بقيمة الحياة الخاصة بين الزوجين، والاستقلال في المسكن من أجل الحصول على حرية وراحة أكبر، وتشجع هذه الأسرة الحياة بدون قيود، والتخلي بقيم أخلاقية جديدة ومنها خروج المرأة للعمل والتخلي عن المسؤوليات الملقاة على الفرد في إطار الجماع (العائلة).²

¹ مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية ، دار المعرفة الجامعية ، 2011 ، ص 166 .

² نفس المرجع ، ص 187 .

خلاصة الفصل :

في هذا الفصل تعرضنا إلى الاستقرار العائلي للشباب ، من حيث المفهوم العام للاستقرار ، و المقومات الاقتصادية والاجتماعية ، وإبراز خصائصه ، بالإضافة إلى مظاهر الاستقرار والاتجاه النظري المفسر له ، ودوافع الشباب إلى الاستقلالية والانشقاق عن بيت العائلة الكبيرة في مسكن مستقل ، لأن معاني الاستقرار يختزلها المسكن بالدرجة الأولى ، فالحصول على مسكن خاص وامتلاكه بالنسبة للشباب هو بداية لحياة زوجية سعيدة ومريحة واستقرار عام لعائلته الفتية داخل مأوى آمن وقار يحقق رغباتهم النفسية والاجتماعية ، و في وسط حضري يتوفر جميع المرافق ويلبي أغلب الاحتياجات لهم .

الفصل الثالث

أولاً: مساهمة مواصفات المسكن التساهمي في الاستقرار العائلي للشباب

ثانياً: مساهمة صيغة الدفع بالتقسيط في تملك المسكن .

ثالثاً: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تملك المسكن .

في هذا الفصل سنقوم بربط أو بابرار علاقة السكن التساهمي بالاستقرار العائلي عند الشباب وكيف تساهم هذه الصيغة من خلال ثلاث مؤشرات في تحقيق حلم امتلاك سكن آمن ودائم وملائم.

أولاً: مساهمة مواصفات المسكن التساهمي في للاستقرار العائل للشباب .

إن توفير المسكن للعائلة من أهم احتياجاتها فهو يحقق الأمن والاستقرار لها، وما سمي مسكن إلا أنه يوفر السكنية والهدوء والسكون للنفس ويوفر الخصوصية لأفراد العائلة خاصة من هم في سن الشباب ويجمع شمل العائلة تحت سقف واحد، ويشكل توفير المسكن أحد المشاريع الهامة للعائلة فهو يستهلك جزءاً كبيراً من مدخراتها سواء تدفع هذه المدخرات كإيجار للمسكن أو أقساط لتملك المسكن أو توفير قيمة شرائه أو بنائه وفي جميع الأحوال فإن تكاليف توفير قيمة المسكن تعتبر أحد أهم بنود ميزانية العائلة والتي تتطلب توفير مبلغ كبير على مدى طويل .

إن امتلاك الشاب لمسكن يضرب جذوره في أرض الوطن ويحقق له الاستقرار ويعزز قيم المواطنة ويعزز مبدأ الترابط الاجتماعي، لذا تضع الدول تدابير لتوفير مساكن لمواطنيها وهي بذلك تحقق الأمن والاستقرار لهم ناهيك عن تمكينهم في وطنهم، عرف السكن في الجزائر نوعين من التمويل ، تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة وتمويل عن طريق البنوك ، بالنسبة للتمويل العمومي عن طريق الدولة يتم عل شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية .

1- مواصفات المسكن الملائم :

يعني التمتع بدرجة ملائمة من الخصوصية ومساحة كافية وأمان وإنارة وتهوية وهيكل أساسي ملائم وموقع مناسب فيما يتعلق بمكان العمل وبمرافق البيئة الأساسية وبتكاليف معقولة ويعتبر هذا الإسكان الاقتصادي أو منخفض الكلفة للأسرة ذات الدخل الضعيف والمحدود في مقدمة أهداف وأولويات الدولة وإحدى تحديات والمهام الأساسية التي تواجهها ، ويعكس السكن الملائم مدى الأهمية التي تساعد في تطور المجتمع واستقرار إضافة إلى السعادة الشخصية للأفراد والظروف الإنسانية الملائمة للعائلة ،

- ❖ ضمان الحياة : لا يكون السكن لا ثقاً إذا كان القاطنون فيه لا يتمتعون بدرجة من ضمان الحياة توفر لهم الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات وغيرها من التهديدات .
- ❖ توفر الخدمات والتجهيزات والمرافق والبنية التحتية : لا يكون السكن لا ثقاً إذا كان القاطنون فيه يفنقرون إلى مياه الشرب المأمونة ، أو الصرف الصحي الملائم ، أو الطاقة للطهي ، أو التدفئة أو الإنارة أو وسائل تخزين الأغذية أو التخلص من النفايات .

القدرة على تحمل الكلفة : لا يكون السكن لائقا إذا كانت كلفته تحرم القاطنين فيه من حقوق الإنسان الأخرى أو تقوضها.¹

- ❖ الصلاحية للسكن : لا يكون السكن لائقا إذا لم يضمن السلامة الجسدية أو يوفر مساحة كافية وحماية من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح وغيرها من المخاطر الهيكلية .
- ❖ تلبية الاحتياجات : لا يكون السكن لائقا إذا لم يأخذ في الحسبان الاحتياجات المحددة للفئات المحرومة و المهمشة ، خاصة فئة الشباب .
- ❖ الموقع : لا يكون السكن لائقا إذا كان معزولا عن فرص العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغيرها من المرافق الاجتماعية ، أو إذا كان في مناطق ملوثة أو خطيرة .
- ❖ الملائمة من الناحية الثقافية : لا يكون السكن لائقا إذا لم يحترم التعبير عن الهوية الثقافية ويأخذه في الحسبان.²

2- وظائف المسكن:

- المسكن هو أحد المقومات الهامة في حياة العائلة وتكمن أهميته في تأديته للعديد من الوظائف سنحاول أن نلخصها في النقاط التالية :
- المسكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليحميه من قسوة الطبيعة ومن جميع المخاطر الخارجية.
- المسكن هو مكان التربية الأولى في حياة الإنسان وهو مكان النمو والإشباع البيولوجي.
- المسكن هو المكان المخصص لتأدية بعض الوظائف الإنتاجية والإنمائية وتوفير سبل النمو بمعنى أوضح أنه المكان الذي يتمتع فيه الإنسان بالنوم بعيدا عن العالم الخارجي.
- وهو المكان المخصص لرعاية الصغار وتربيتهم إضافة لاشتماله على جميع أدوات قضاء وقت الفراغ كالراديو والتلفزيون.
- يوفر لساكنه الحياة المريحة والاستقلال الذاتي.
- يوفر الخصوصية لساكنه ويجعل الفرد يمارس نشاطاته بداخله دون تدخل من أحد فالمسكن يحافظ على السرية لساكنه.³

¹ عبد الحميد دليمي ، الواقع والظواهر الحضرية ، منشورات جامعة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، ص 58 .

² عبد الحميد دليمي ، مرجع سابق ، ص 58 .

³ احسان محمد حسن ، العائلة والقرابة والزواج ، دار الطليعة للطباعة والنشر ، بيروت ، ط2 ، 1985 ، ص 55 .

3- المسكن المنفصل:

وهو السكن على أرض منفصلة تتمتع بخصوصية خاصة ولا شك أن الحصول على مسكن منفصل حلم يسعى له الجميع بدون استثناء سواء في ثقافتنا الجزائرية أو في كل ثقافات العالم المختلفة من ملكية فردية وخصوصية وقدّر كبير من الاستقرار¹، ولكن السؤال هل نستطيع توفير مسكن مستقل لكل شاب؟ أم أن الحال سيبلغ بنا ما بلغت به دول العالم من أن توفير مسكن غاية ما تتمناه العائلات؟

4- المسكن الحضري:

ونقصد بهذا النوع العمارات أو المساكن الجماعية في التجمعات والحياء السكنية الحديثة حيث برزت أنماط معمارية جديدة في بناء المسكن أو المنزل بعيدة كل البعد عن معطيات البيئة الطبيعية أو القيم التاريخية والاجتماعية الريفية و الاقتصادية للسكان، وقد أدت الاستعانة بالمخطط المعماري الأوروبي و استيراد مواد البناء المتطورة و استخدام الأساليب العصرية في البناء إلى إيجاد بنية معمارية وحضرية، لا تتلاءم و تتوافق مع الظروف المكانية والاحتياجات البشرية المحلية وبدأت المباني الجديدة تشيد بالاعتماد على مواد بناء حديثة، و فقدت البيوت التقليدية تلك اللمسة التقليدية التي كانت تعبر عن ذوق أصحابها وعن احتياجاتهم الثقافية الخاصة و باتت هندسة البيوت تعكس أنماط شبه موحدة لا تخضع للمقاييس المحلية بقدر ما تخضع للمقاييس العالمية فان أغلب هذه المساكن تمتاز بضيق المساحة مما أثر بشكل مباشر على تأدية الأسرة لوظائفها ، كما أن هذا النوع من المساكن ساهم بشكل كبير جدا في ازدياد الفردية وضعف العلاقات الجرابية وعلاقات الجيرة ، وحطم التعاون الاجتماعي بين الأفراد².

5- خصائص الأسرة الحضرية:

تتميز الأسرة الحضرية أنها وحدة بسيطة تتكون من أب وأم وأطفالهما غالب الأحيان. أسرة متغيرة وتتصف بتناقص حجمها وضعف السلطة الأبوية ونوع من الحرية سواء في الأفكار أو في التصرف، وحقق أفراد الأسرة نوع من الديمقراطية وخفت شدة المراقبة الاجتماعية المدعومة بالضغوط والعرف الاجتماعي والالتزام الأسرة الحضرية لبيت وحدة تامة تقوم بجميع الوظائف التي تقوم بها الأسرة الريفية فنقلص وظائفها والأدوار التي كاث بها وأصبحت أكثر تخصصا وان نقلص وظائف الأسرة الحضرية خاصة التنشئة الاجتماعية للطفل أو التدريب الاجتماعي الذي كان يقوم بدور الضبط جعلها لا تتدخل في تنظيم الحياة الاجتماعية كليا وأن تعويض مختلف التنظيمات والمؤسسات المختصة جعل الوقت المخصص للأسرة ضيقا جدا. نقلص حجم الأسرة من النظام

¹ عبد الحليم دليمي ، مرجع سابق ، ص 57 .

² محمد مخلوف التحضر، دار الأمة ، ط1 ، الجزائر ، ص 235 .

الممتد إلى النظام النووي يعود هذا لنزوح العائلة الجزائرية من الوسط الريفي إلى الوسط المدني أين أصبح من الصعب الاحتفاظ على التنظيم التقليدي. تهاون أو ضعف الأب في الأسرة الحضرية وحلت محله سلطة الأم في الإشراف على شؤون المنزل ثم أنها تذهب إلى العمل الخارجي لتساهم في ميزانية الأسرة.¹

فقدان الأسرة مقوماتها الأخلاقية وأصبح الدين شخصيا فسلطة الأسرة تكون في أضيق الحدود فقط وهذا ما شجع ظهور الانحرافات داخل الأسرة وخارجها وتشدت التوترات العائلية التي غالبا ما تنتهي بالطلاق وانتشار العزوبة نظرا لزيادة الأعباء الأسرية. 2 ان الفرق الشاسع بين الأسرة الريفية والأسرة الحضرية إلا أننا لا ننسى أن الأسرة الحضرية والتي تعتبر أسرة نووية تتجذر عن عائلة ريفية إلا أنهما يختلفان تمام الاختلاف في الخصائص وذلك لاختلاف الأدوار والوظائف بين الريف والمدينة.²

6- دوافع المسكن المستقل عند الشباب (الأزواج) بالوسط الحضري:

أ - العامل السكاني (الديموغرافي):

يعتبر العامل السكاني عامل أساسي في تغير الأسرة مثل كثافة السكان ومعدلات الولادات والوفيات الهجرة الداخلية والخارجية وظاهرة التمدن. لقد كان للتغير الاجتماعي الناتج عن التحضر والتصنيع وظهور نمط المسكن الحديث العوامل الفعلية في تغير الأسرة الجزائرية تدريجيا من عائلة كبيرة ممتدة الأسرة نووية صغيرة. وكقاعدة تقول بان نظام الأسرة الزوجية يقوم في اغلبه على وجود جيلين لا أكثر، أي جيل الأبناء وجيل الآباء وهذا ما يجعل فرصة استمرارية هذه الأسرة قليل فبمجرد زواج الأبناء تنتهي الأسرة النواة خاصة بوفاة أحد الوالدين. إلا انه من الملاحظ للشواهد والأدلة الواقعية للمجتمع هي حالة عابرة فقط فسرعان ما تحتم الظروف المعيشية لإعادة تركيب وامتداد العائلة من جديد بعد زواج الأبناء، ولا نقاش في إن السبب يعود على أزمة السكن التي تعيشها البلاد، وعلى ذلك فان كان نمط السكن الحديث قد ساهم في تغير بنية وشكل العائلة الجزائرية من الممتدة إلى النووية المنفصلة مقاليا واقتصاديا ، فان الأزمة من العوامل التي كان لها الأثر الفعلي في إعادة امتداد الأسرة الجزائرية على الأقل مقاليا وان كانت عائلة ممتدة من نوع خاص أو ما يطلق عليها الأسرة المعدلة أو في كنف الامتداد.³

¹ محمد مخلوف التحضر، مرجع السابق، ص 236 .

² نفس المرجع ، ص 237 .

³ أحمد خليفى السياسات السكانية والتحول الديموغرافي في العلم الثالث ، دراسة نموذج الجزائر رسالة ماجستير ، جامعة

الاسكندرية ، مصر ، 1991 ، ص 12 .

وبالنسبة لعلماء الاجتماع فإن أزمة السكن ناتجة عن عدم التوازن الذي حدث في السياسات التتموية إلى جانب النمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد منذ الاستقلال بسبب تحسن ظروف المعيشة وقلّة الوفيات وهذا من وجهة النظر الكيفية، واعتبرها البعض من وجهة نظر كمية وهذا من ناحية الاقتصاد والمدعمين لهذه الواجهة يعتمدون على إحصائيات لتبيان التأخر الموجود في انجاز المساكن والتزايد الملح على السكن عجز من حيث سنويا وازدياد الأسر من ناحية أخرى

ب- عامل الاستقرار السكني:

إن السكن بعد الزواج مع الأهل في بيت العائلة حل لمشكلة الإسكان التي يعاني منها الكثير من الشباب الراغبين في الزواج ولا يجدون المقدرّة المادية لشراء بيت أو تأسيسه. والحل الذي جربه كثيرون قبلهم هو الزواج والسكن مع الأهل في بيت العائلة الكبير كحل دائم أو مؤقت. لكن هذا الحل يمنع الزوجان من الخصوصية والاستقلالية، كما يمكن أن يتحول إلى مشكلة بسبب الخلافات التي تظهر بين الحماة والزوجة أو بسبب تدخل الأسرة في شؤون الزوجين، وهو ما يحول الحياة الزوجية إلى جحيم لا يطاق. وهذا ما يجعل الزوجين يبحثان عن الاستقلالية والاستقرار السكني الخاص بعيدا عن الأهل.¹

ج- عامل الاستقرار الزوجي:

الشباب الآن يعيشون في عصر الأسرة النووية، وبالتالي من الطبيعي أن ينزعوا نحو الاستقلالية عن بيت العائلة الكبير الذي تعارف عليه الآباء والأجداد لسنوات طويلة، فالجميع يريدون بيتا خاصا بهم يشعرون فيه بالخصوصية بعيدا عن سيطرة الأهل وتداخلاتهم. وبالتالي أعتقد أن سكن الأزواج الجدد في العصر الحالي في بيت الأهل يعتبر مشكلة وليس حلا حيث يمكن أن يساهم في خلق الكثير من المشكلات والخلافات، وهذه ليست دعوة لهجران بيت العائلة وإنما هناك شرط أساسي يسبق رغبة الأزواج في الاستقلال وهو أن يكون هناك في المقابل تواصل أسري واجتماعي مع العائلة الكبيرة فلا يعني الاستقلال أن نبتعد عن الأب والأم والعائلة الكبيرة والبيت الذي تربينا فيه.²

ثانيا: مساهمة صيغة الدفع بالتقسيم في تملك المسكن.

¹ صباح فاضل الرحماني ، مرجع سابق ، ص 19 .

² كلتوم بلميهوب ، الاستقرار الزوجي ، دراسة سيكولوجية الزواج ، الناشر المكتبة العصرية ، 2002 ، ص 32 .

1- التمويل عن طريق القروض:

حيث أنه لم تتمكن السلطات العمومية من تحقيق سوق عقارية حرة مثلما هو معمول به في أغلب البلدان المتطورة، فإن مساهمة المؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر لم يتجاوز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان له السبق في منح القروض بفوائد للمواطنين الراغبين في إنجاز مساكنهم الفردية في إطار المتجزئات البلدية أو التعاونيات العقارية أو كل من له ملكية عقارية يريد بناءها أو توسيعها الخ

وامتدت مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى عمليات الترقية العقارية التي بادرت بها الدولة في النصف الثاني من الثمانينات عندما تم إنشاء مؤسسات ترقية السكن E.P.L.F حيث كان صندوق التوفير هو الممول الوحيد لهذه العملية.¹

وقد رأينا أنه دخل في شبه شراكة مع بعض البلديات فيما كان يعرف ببرنامج APC/CNEP أي المساكن المشتركة بين البلديات وصندوق التوفير والتي كانت محل نزاع كبير لعدة سنوات.

أما البنوك العمومية فقد كانت مساهمتها في البداية منعدمة تماما وحتى إذا انطلقت في السنوات الأخيرة في تمويل المشاريع السكنية الفردية أو الجماعية أو الترقية فإنها لم ترقى إلى المستوى الذي يجعل منها أداة فعالة للمساهمة في حل أزمة السكن رغم ما كانت تتوفر عليه من سيولة مالية ضخمة تحتاج إلى توظيف واستثمار.

تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على أشكال مختلفة لتقديم الموارد المالية اللازمة لتدعيم قطاع السكن والمتمثلة القروض العقارية عندما يكون هناك مشكل السكن مطروح سواء من ناحية امتلاك مسكن جديد أو قديم يستطيع الأشخاص طلب قرض عقاري من البنوك التجارية ، البناء بيت أو مجموعة منازل.²

فالقرض العقاري هو ذلك القرض الذي يستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد إلى 30 سنة، ويسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل آجله، وعادة تاريخ استحقاقها ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة، ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة

¹ بشير فريك ، الاسكان في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 131 .

² نفس المرجع ، ص 131 .

وعند قبول منح القرض العقاري يستطيع البنك القيام بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة متخصصة في تمويل السكن.¹

تعد مساهمة البنك الوطني للسكن في تمويل السكن التساهمي مساهمة مباشرة أي بمنحها للمركي، العقاري عن طريق جمع الأموال من بنوك أخرى، ممولة بشكل غير مباشر تتعامل فقط مع البنك الوطني للسكن عن طريق ضبط شراكة بينها وهي:

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- القرض الشعبي الجزائري

- بنك التنمية المحلية

- البنك الوطني الجزائري

أ- **كيفية منح القرض:**

وهيان القرض الممنوح من طرف البنوك، له قيمة معينة ومدة زمنية محددة خاضعة لاعتبارات خاصة فيما يتعلق بالسكن الاجتماعي التساهمي، وتحدد قيمة القرض على أساس ثمن المسكن، وقد تصل إلى 88% على حسب قدرة المستفيد على تسديد أقساط القرض الشهرية. وأما عن المدة فهي أيضا تتحدد حسب عمر المستفيد من القرض، وتبلغ المدة القصوى 25 سنة شرط ألا تتجاوز نسبة المستحقات التي بإمكانه تسديدها لذوي الدخل المتوسط، أما عن نسبة الفائدة فتتراوح ما بين 8% و11%. ويتعامل البنك مع المستفيد بتقديم الأخير لرهن عقاري يتمثل في المسكن، ويتملك بتقديم عقد البيع أو عقد ملكية المسكن.²

ب- **شروط منح القرض:**

- المساهمة المالية للشخص المستفيد.
- إحراز المستفيد لدخل كاف.
- امتلاكه لعقد البيع للمسكن.

2- **كيفية الدفع أو التسديد بالتقسيط:**

¹ بخاخشة أسماء و بوبكر عماد ، دور مشاريع الاسكان الحضري في إشباع حاجات الأسرة للسكن ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص علم اجتماع تخطيط وتنمية اجتماعية ، جامعة قلمة ، 2014-2015 ، ص103 .

² شاكر القيزوني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ، ص156 .

السكن التساهمي جاءت هذه الصيغة الجديدة في سياق المساعدات التي تقدمها الدولة للمواطنين القادرين على المساهمة في الحصول على السكن بدفع مساهمات شخصية مباشرة أو عن طريق القروض البنكية وهذا النوع من السكن كما تدل عليه تسميته " تساهمي " عبارة عن تركيبة مالية تستهدف الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل بحيث تقوم الدولة باعتماد مبالغ مالية نهائية بدون تعويض حيث تراوحت بين 250 ألف دينار و300 ألف دينار تصل إلى 500 ألف دينار للسكن الواحد على أن يتولى المستفيد تسديد المبلغ المتبقي على دفعات وحسب تقدم الأشغال في الميدان وذلك بصفة ذاتية أو بواسطة اللجوء إلى اقتراض بنكي¹.

3- أسعار سكنات LSP وطريقة الدفع:

أسعار شقق LSP تتراوح ما بين 250 مليون إلى 440 مليون حسب عدد الغرف بالشقة الواحدة الأسعار بالتفصيل كمائلي²:

- ✓ شقة من نوع F2 بمساحة 50 م مربع بقيمة 250 مليون.
- ✓ شقة من نوع F3 بمساحة 70 م مربع بقيمة 350 مليون.
- ✓ شقة من نوع F4 بمساحة 85 م مربع بقيمة 440 مليون.

4- طريقة الدفع:

بالنسبة لطريقة تسديد ثمن الشقة، تتم على 6 دفعات كمائلي³:

- عند توقيع عقد البيع على التصاميم، يتم دفع 20% من ثمن البيع.
- عند الانتهاء من تجهيز الأساسات، يتم دفع 15% من سعر البيع.
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، يتم دفع 35% من سعر البيع.
- عند انتهاء الأشغال كليا بمختلف الأجزاء مع الربط بكل الشبكات الصرف الصحي، الغاز، الماء الكهربائي زائد التهيئة الخارجية، يتم دفع 25% من سعر البيع.
- عند إعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة، يتم دفع 5% من سعر البيع.

¹ مديرية السكن لولاية بسكرة ، مكتب السكن التساهمي .

² نفس المصدر .

³ نفس المصدر .

5- سعر البيع.

هذا البرنامج يسمى بالسكن التساهمي، لذلك سنجد أن سعر البيع ليس هو نفسه سعر الشقة، أي أن الدولة وعن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL) تقوم بدعم المكتتبين كل واحد حسب دخله بالطريقة التالية كما هو معلوم، هذه الصيغة من السكنات موجهة لأصحاب الدخل ما بين 24000 دج و 108000 دج. المكتتب الذي يتجاوز دخله وحده أو مع زوجته 60000 دج وأقل من 108000 دج، تقوم الدولة بدعته بمبلغ 40 مليون، المكتتب الذي دخله وحده أو مع زوجته لا يتجاوز 60000 دج وأكثر من 24000 دج، تقوم الدولة بدعته بمبلغ 70 مليون¹.

مثال توضيحي:

المكتتب الذي حصل على شقة من نوع F3 التي سعرها 350 مليون ويتقاضى راتب أقل من 600000 دج، ستقوم الدولة بدعته بمبلغ 70 مليون، وبالتالي يصبح ثمن البيع 280 مليون، وهي القيمة التي يلتزم المواطن بدفعها كاملة لأجل الحصول على شقته².

ملاحظة:

يمكن للمواطن أن يحصل على قرض بنكي لأجل تسديد ثمن شقته، ويسدد بعدها ديونه للبنك بالتقسيط.

ثالثاً: مساهمة الصندوق الوطني في تمليك المسكن.**1 - تعريف الصندوق الوطني للسكن:**

انشأ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق للسكن وجاءت كلمة CNL مختصر بالفرنسية *caisse National du logement* حيث نصت المادة الأولى منه على : " نشأة الصندوق الوطني³.

¹ الصندوق الوطني للسكن فرع ولاية بسكرة .

² نفس المصدر .

³ الجريدة الرسمية ، العدد 25 المؤرخة ، في 29-05-1991 .

وعليه فإن الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية تجارية نشأت بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعمول والمتمم بالمرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 ، ومنه أصبح هذا الصندوق القناة الأساسية لتوزيع المساعدات ، وحسب نص المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 91/145 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير انه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111 وتعديل نص المادة 02 السابقة الذكر أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصايا وزارة السكن والعمران¹.

2 - خصائص الصندوق الوطني للسكن:

يعتبر الصندوق الوطني للسكن شخص عمومي ذو طبيعة صناعية وتجارية. يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستغلال المال ويعتبر الصندوق الوطني للسكن تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين المعمول بها ولقانونه الأساسي حيث يعتبر أول مؤسسة مختصة في الجزائر، تم إنشاؤه من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل إعانتهم للحصول على ملكية السكن².

3 - موارد الصندوق الوطني للسكن:

حسب نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111 السابق الذكر فإن موارد الصندوق الوطني للسكن تتكون من:³

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله وكذا عائدات الأموال الموظفة.
- الهبات والوصايا

¹ نفس المرجع .

² ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة ، قسم القانون ، العام كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2004 -2005 ص 316 .

³ ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص 317 .

4 - مهام الصندوق الوطني للسكن:

بما أن الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة مالية أنشأت لكي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، بالتالي فإن وظيفته الأساسية تقديم الدعم المالي باسم الدولة أكثر من تقديمه القروض العقارية وهذا ما يظهر من خلال المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي حددت مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث نصت على أن مهام "الصندوق تتمثل بمهامه وصلاحياته فيما يلي¹:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصياغته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
- إنجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية المؤسسات العمومية والهيئات المهنية ويشجع الأعمال الإعلامية ويتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره. وإن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق مخصصة لبرامج السكن التالية:
- برامج السكن الاجتماعي الأيجاري.
- برامج السكن الحضري المدعم (التطوري).
- برامج التهيئة والإعداد العقاري والتحسين الحضري.

5 - الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن للعائلات:

تخضع الإعانات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) والريفية التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2009 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 11-04- الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الإعانة المالية للأسر، وفيما يلي سنوضح المقصود بالدعم

¹ نفس المرجع ، ص 318 .

المالي في مفهوم هذا القرار و مبلغ الإعانة المحدد ، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن .¹

أ- المقصود بالإعانة المالية:

تتمثل الإعانة المالية للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل:

- ❖ إما إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية.
- ❖ حيث يتم إعانة شخصية متنوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض للسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- ❖ إعانة ترميم أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن و في جميع الحالات السابقة يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المحددة قانونا .²

وتنص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2009 على تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض.

ب مبلغ الإعانة المالية:

يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي ، وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم أو توسيع مسكن مملوك من قبل .³

¹ بوستة إيمان ، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، مجلة الفكر ، العدد 11 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، ص 386 .

² نفس المرجع ، ص 386 .

³ بوستة إيمان ، مرجع سابق ، ص 387 .

بالنسبة للحالة الأولى أي المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية، أو من أجل إنجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر بـ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) دون تمييز بين فئة وأخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن أو اقتتانه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الإنجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين وثمانمائة ألف (2.800.000 دج)، (60) و المشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن وذلك نتيجة الارتفاع الذي عرفته أسعار مواد البناء في الآونة الأخيرة، فالملاحظ من خلال هذا القرار أن المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة ووحد سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.¹

أما بالنسبة للحالة الثانية أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم أو التوسيع فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة.

ج - الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية:

تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 139-09-2008 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 على تخصص الاستفاد من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- ❖ عدم الاستفاد من مسكن في الحظيرة العمومية الإيجاري، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه تحدد كليات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

¹ نفس المرجع، ص 387.

❖ عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن. في عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة¹.

و الملاحظ أنه بالنسبة للأشخاص المستفيدين في ظل القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ 2000/11/15 المعدل والمتمم لم يبين القانون صراحة ضرورة توفر كل الشروط بل يظهر من النص أنه يكفي توفر أحد الشروط المنصوص عليها للاستفادة من الإعانة، بينما في النص الجديد (أي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1393-09-2008 بين صراحة ضرورة توفر كل الشروط مجتمعة كي يتمكن الشخص من الاستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن و هو ما يبين دقة نصوص القرار الوزاري الجديد مقارنة مع النص القديم في ظل القرار الوزاري المشترك الجديد فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم المستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية، سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية حيث ترصد المساعدات المالية لفائدة المتعامل في الترقية العقارية على أساس دفتر شروط بعد بينه و بين مدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن².

ومما سبق فإن الشروط التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-13 المعدل والمتمم تطبق على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 01-04-2008، أما أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2009 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008³.

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل قمنا بالربط بين المتغيرين ، حيث يعد السكن حاجة أساسية للشباب والعائلة نظرا للأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا يستغنى عنها ، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي ، وإذا كان طابعه يتعدد ويختلف بحسب طريقة الانجاز والمصادر التمويلية له ، إلا أن هذا الأخير (مصادر التمويل) يعتبر عامل لإنجاز السكنات وهذا ما تعرفنا عليه في صيغة السكن التساهمي ، وتركيبته الثلاثية في انجازه والحصول عليه ، من مساهمة المستفيد ، والقروض المالية للبنوك ، وإعانات الدولة من خلال الصندوق الوطني للسكن .

¹ بوسته إيمان ، مرجع سابق ، ص 388 .

² نفس المرجع ، ص 388 .

³ بوسته إيمان ، مرجع سابق ، ص 389 .

الفصل الرابع

الاجراءات المنهجية لدراسة

أولاً: مجالات الدراسة.

ثانياً: أدوات الدراسة.

ثالثاً: تفرغ البيانات وتحليلها.

رابعاً : نتائج الدراسة

أولاً: مجالات الدراسة:**1 - المجال المكاني:**

أجريت الدراسة في مدينة لوطاية شمال عاصمة ولاية بسكرة وقد تم اختيار هذه المنطقة لوجود سكنات تساهمية من برنامج الخماسي 2005 - 2009

1-1 الموقع الجغرافي لمدينة لوطاية وما تحويه من منشآت ومرافق.

وتبعد بحوالي 26 كلم و تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 406.10 كيلو متر مربع ، و يقطنها حوالي 11 ألف نسمة ، يحدها من الشمال كل من بلدية القنطرة وبلدية بيطام ، ومن الجنوب مدينة بسكرة والحاجب ومن الشرق البرانيس وجمورة ومن الغرب بلدية جمورة ، تحتوي مدينة لوطاية على عدة مؤسسات اقتصادية مصنع مركب الملح ، مصنع الدقيق ومشتقاته ، محطتان للضح لسوناطراك ، حمام معدني ، مصنع الماء المعدني ، مركب الدواجن ، إضافة إلى سد منبع الغزلان ، الذي يحتوي على 55 مليون متر مكعب المخصص لسقي محيط لحزيمة 01 و 02 المقدر مساحتهما 1200 هكتار مخصصة للشباب الجامعي .

وتحتوي مدينة لوطاية عدة مرافق عمومية، 06 مدارس ابتدائية ومنتوسطتان وثانويتان ومركز للتكوين المهني والتهمين أما عن الجانب الصحي فتحتوي على أربع مراكز صحية ومجمع صحي كبير وكذلك تقسيمة الري وفرع للفلاحة وفرع للأشغال ن العمومية، فرع أملاك الدولة، فرع البناء والتعمير والوكالة العقارية فرع الديوان الوطني للتسيير العقاري، وثلاث مراكز للبريد ودار للشباب وقسمة للمجاهدين أما المرافق الرياضية، ملعب بلدي وعدة ملاعب جواريه ومركب رياضي جوارى

1-2 نشأة حي 80 مسكن تساهمي لوطاية:

نشأ حي 80 مسكن تساهمي في عام ألفين وخمسة و في اليوم السابع والعشرين من شهر مارس وجاءت هذه الصيغة الجديدة في سياق المساعدات التي تقدمها الدولة للمواطنين القادرين على المساهمة في الحصول على السكن بدفع مساهمات شخصية مباشرة أو عن طريق قرض بنكي و هذا النوع من السكن كما تدل عليه تسمية تساهمي عبارة عن تركيبة مالية تستهدف الفئات متوسطة الدخل ، بحيث تقوم الدولة باعتماد مبالغ مالية نهائية بدون تعويض حيث تراوحت بين 250 ألف دينار و 300 ألف دينار لتصل إلى 500 ألف دينار للسكن الواحد على أن يتولى المستفيد تسديد المبلغ على دفعات وحسب تقدم الأشغال في الميدان سواء بصفة

ذاتية أو عن طريق قرض ، ومن مزايا هذه الصيغة أن الأرضية التي تقام عليها السكنات و تهيئتها تكون على عاتق الدولة مما يثبت الرغبة الملحة من السلطات العمومية إزاء الشباب الراغبين في المساهمة من الحصول على سكن محترم وفق مقاييس اجتماعية حضرية .

بناءات على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بتاريخ 14/04/1997 رقم 311 فإن أرضية حي 80 مسكن تساهمي تقع ضمن (R) ومخصصة للسكن ومساحتها 1 هكتار قابلة للتعمير ومخصصة للسكن وحدودها:

- ✓ الشمال: الطريق الوطني رقم 03.
- ✓ الشرق: أرض مخصصة لسكنات اجتماعية.
- ✓ الجنوب: أرض شاغرة.
- ✓ الغرب: أرضية مخصصة لـ 20 سكن تساهمي F.N.P.O.S.

2 - المجال الزمني:

أجريت هذه الدراسة خلال الموسم الدراسي الجامعي 2022 - 2023، وتم العمل الميداني وتطبيقه في شهران من 01 مارس 2023 إلى 10 ماي 2023، وتم تطبيقها على مجموعة من المستفيدين بصيغة السكن التساهمي من حي 80 مسكن تساهمي لوطاية.

3- المجال البشري:

وزعت الاستمارة على عينة مكونة من 40 مستفيد أي بنسبة 50 % من حي 80 مسكن تساهمي لوطاية.

كيفية اختيار العينة:

تم اختيار عينة البحث وفق العينة العشوائية البسيطة، وهي العينة التي تختار وحداتها من الإطار الخاص بها على أساس يهيئ فرص انتقاء متكافئة لجميع أفراد مجتمع البحث، أي فئة من مجتمع البحث التي تشترك في نفس الخصائص، وتكون لكل فرد في مجتمع البحث فرصة متساوية مع فرد العينة، وقد اخترت 40 عائلة من المجتمع الأصلي حي 80 مسكن تساهمي بمدينة لوطاية، أي بنسبة 50 % من هذا المجتمع (الحي محل الدراسة).

4- منهج الدراسة:

إن تعدد المناهج المستخدمة في البحث العلمي، تحدد على طبيعة الدراسة والظاهرة محل البحث أي أن مناهج البحث العلمي والاجتماعي هي مجموعة من القواعد والأنظمة العامة التي يتم وضعها من أجل الحصول على حقائق حول الظاهرة المدروسة.

فالمنهج هو عبارة عن مجموعة من الخطوات والإجراءات التي تستخدم في الوصول إلى القوانين العامة التي تفسر الظواهر، ومن هنا فإن المنهج المناسب لدراستي هو المنهج الوصفي كمنهج رئيسي لأنه يركز على وصف دقيق وتفصيلي للظاهرة ومتكامل لجوانب الدراسة.

فالمنهج الوصفي هو الطريقة التي يعتمد عليها الباحث في الحصول على المعلومات والبيانات الكافية الدقيقة، وتصور الواقع الاجتماعي، لذلك فهو الأنسب لموضوع دراستي، من أجل الحصول على بيانات وصفية، التي تصف لنا دور سياسة الإسكان من خلال صيغة التساهمي كمسكن ملائم له مواصفات تحقق استقرار عائلي للشباب بمساهمة مالية ذاتية أو بقرض بنكي مع دعم مالي مخصص لذلك، لفهم المؤشرات والأبعاد المتعلقة بهذا الموضوع والوصول إلى نتائج وتوصيات حوله.

ثانيا: أدوات جمع البيانات:

نستخدم أدوات جمع البيانات في جمع البيانات المطلوبة في البحث والتي تختلف حسب طبيعة الدراسة وأهدافها فيمكن أن نستخدم وسيلة أو أداة واحدة، كما يمكن استخدام أكثر من وسيلة وأداة لأجل الحصول على إجابات لجميع الأسئلة التي تطرحها الدراسة، ومن بين أدوات دراستي:

1- الملاحظة:

إن الملاحظة من أهم أدوات جمع البيانات وهي أكثرهم استعمال من طرف الباحثين، وذلك من خلال ملاحظة الظواهر وتفسيرها، وإيجاد ما بينها من علاقات، والملاحظة كأسلوب علمي يجب أن تسجل بدقة وحرص، كما أنها لا تقتصر على الحواس فقط، بل تتطلب أيضا أدوات علمية دقيقة للقياس والتحليل وتكمن أهميتها أنها الأداة الأسهل في مراقبة السلوك الإنساني.

لهذا فقد استخدمت في بحثي الملاحظة البسيطة، ويقصد بها ملاحظة الظواهر كما هي وكما تحدث تلقائيا في طبيعتها، ويتم استخدامها في البحوث الوصفية.

من خلال عملي الميداني وزيارتي للأحياء التساهمية وحي 80 مسكن تساهمي بصفة خاصة أن سياسة الإسكان والسكن التساهمي كنموذج لها توفر جانب الاستقلالية للعائلة، واستقرار سكني يتمثل في امتلاك مسكن، بالإضافة إلى توفر مرافق وخدمات قريبة وذلك لاستراتيجية موقع الحي، وتضامن السكان في حماية هذا الفضاء من الغرباء ما يوحي أن تضامنهم يكون له امتداد في مجالات أخرى.

2- الاستثمار:

تعتبر الاستثمار من أهم تقنيات أدوات البحث العلمي والاجتماعي، وأنها الإجراء الأكثر فاعلية في البحث الميداني، وهي مجموعة من المؤشرات الموجهة للكشف عن أبعاد مفهوم موضوع الدراسة بواسطة استقراء إيريقي.

وتكون على شكل نموذج يضم مجموعة من الأسئلة داخل محاور توجه إلى أفراد العينة من أجل الحصول على إجابات حول مشكلة وتساؤلات الدراسة.

حيث أعتمت عليها في استجواب أفراد العينة (بعض من العائلات المستفيدة من السكن التساهمي) حي 80 مسكن تساهمي بمدينة لوطاية وقد شملت الاستثمار 27 سؤالاً، وقد صيغ أسئلتها صياغة بسيطة واضحة وهادفة، وبعيدة عن التعقيد الفضي، وصعوبة الفهم، ولا تبحث في خصوصيات الأفراد، بعيدة عن الإحراج قسمت إلى ثلاث محاور رئيسية بعد البيانات الشخصية للمبحثن

المحور الأول: حول مواصفات المسكن التساهمي في الاستقرار العائلي للشباب.

المحور الثاني: حول مساهمة صيغة الدفع بالتقسيط في سهولة تملك المسكن.

المحور الثالث: حول مساهمة إعانة الصندوق الوطني للسكن في تملك المسكن.

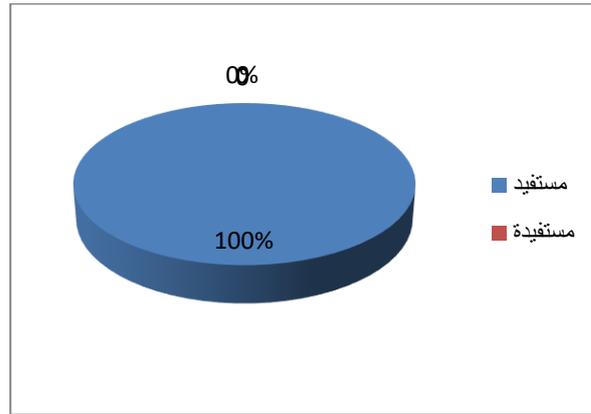
ثالثا- تفرغ البيانات وتحليلها:

1) خصائص العينة:

- الجدول رقم (01) يوضح جنس المستفيد.

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمال
100%	40	مستفيد
00%	00	مستفيدة
100%	40	المجموع

دائرة نسبية رقم (01) توضح نسب نوع الجنس عند المستفيدين

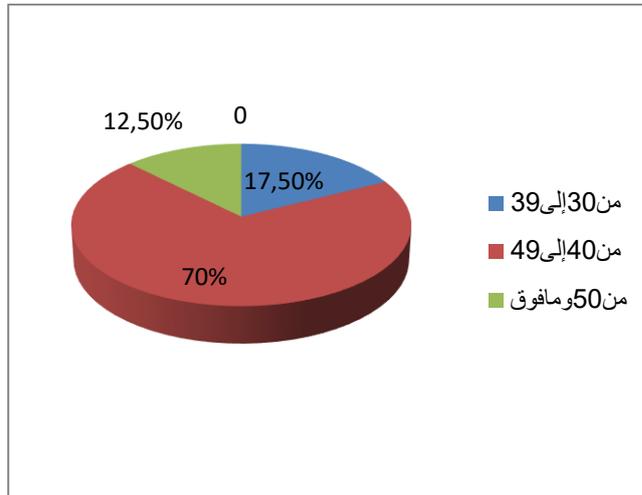


من خلال معطيات الجدول و الدائرة النسبية نجد أن أفراد العينة رجال وهذا راجع لخصوصية المنطقة وجنس الباحث كذلك لأنه من الصعب معرفة أو الوصول بسهولة لمستفيدات ، فقط اغتتمنا وقت النداء للصلاة وخروج سكان الحي في توزيع استمارة البحث ، وسماع آراءهم ، وما لفت انتباهنا ولم يذكر في الاستمارة ، قرب المسجد من الحي السكني ، حيث صرح سكان ، أن المسجد بجانب الحي بمثابة سكن إضافي لما يوفره من تسهيلات وخدمات ، ودروس توعية تثبت عبر مؤذنة المسجد ، لذا فتعدد المرافق وتنوعها بجوار الأحياء السكنية يمنح لقاطنيها الراحة والرضا حتى وهناك نقائص داخل المسكن .

-الجدول رقم (02) يوضح مجال السن عند عينة المستفيدين

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
من 30 إلى 39 سنة	07	17.5%
من 40 إلى 49 سنة	28	70%
من 50 سنة وماأفوف	05	12.5%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (02) توضح نسب مجال السن عند عينة البحث.

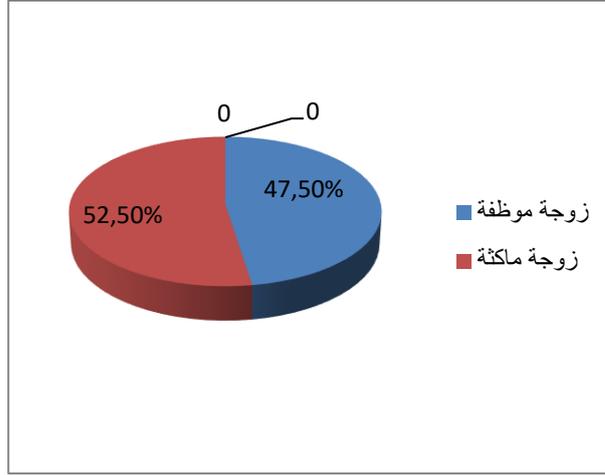


من خلال معطيات الجدول والنسب المئوية الموضحة في الدائرة النسبية نجد أن عينة المستفيدين تعتبر من الفئة الشبابية كون الحالة المدروسة تنتمي للبرنامج الخماسي 2009/2005 ، ما يقرب 17 سنة من بداية إنجاز هذا المشروع إلى غاية يومنا هذا ، وبإسقاط هذه المدة على سن المستفيدين بالإضافة إلى مدة التسليم نستنتج أن حصة الأسد من هذه السكنات تحصل عليها الشباب حديثي الزواج في تلك الفترة ، لذا يمكن القول أن هذه الصيغة مستهدفة من فئة الشباب ، الراغبين وبتعبير أدق منهم في حاجة إلى مسكن مستقل يستقرون فيه يتوفر على مواصفات الحياة الحضرية ، وعلى شروط المسكن الملائم والدائم .

-الجدول رقم (03) يوضح الوضع المهني للزوجة عند عائلات العينة.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
عدد عائلات الزوجة ماكنة بالبيت	21	52.5%
عدد عائلات الزوجة موظفة	19	47.5%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (03) توضح نسب الأسر حسب الوضع المهني للزوجة.



من خلال الجدول والدائرة النسبية نجد هناك تقارب بين عدد ونسب العائلات حول الحالة المهنية للزوجة حيث أن الوضع المهني لهذه الأخيرة له دور فعال في شروط الاستفادة من السكن ومشاركة الزوج في تسهيل تسديد حقوق المسكن من جهة وتغطية مصاريف الظروف المعيشية للعائلة وأثره على استقرارها العام، رغم أنه مجتمع يرفض خروج المرأة وعملها، لكن ظروف الحياة ومتطلباتها، جعلت بعض العائلات والشباب يستسلم لذلك رغبة في تحقيق حلم السكن أولاً، وتوفير حياة محترمة لأفراد العائلة.

-الجدول رقم (04) يوضح عدد الأفراد فالعائلة الواحدة

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
من 2 إلى 4	04	10%
من 5 إلى 7	28	70%
من 8 و ما فوق	08	20%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (04) توضح عدد الأفراد في العائلة الواحدة.

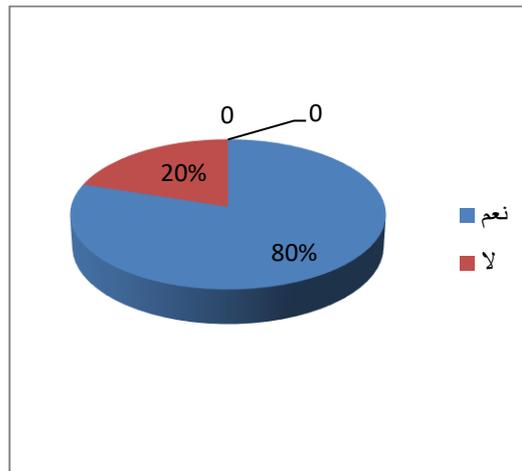


انطلاقا من الجدول أعلاه والدائرة النسبية يظهر توزيع أفراد عائلات العينة غالبية من 5 إلى 7 أي بنسبة 70% وهذه النسبة تعتبر متوسط أفراد في كل العائلات وهي نسبة حجم معقولة، لكن ما لاحظناه عند بعض الأسر التي يفوق عدد أفراد 7 ووتعيش داخل مسكن من غرفتين وتشعر براحة واستقرار يدل أن ملكية المسكن لها أثر كبير على استقرار العائلة، فرغم ضيق فضائه لكن ميزت امتلاك العائلة له تعطي استقرار نفسي يلقي بأثر على بقية الجوانب من الحياة.

-الجدول رقم (05) يوضح الشعور بالراحة والاستقرار داخل المسكن عند عائلات العينة.

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمال
80%	32	نعم
20%	08	لا
100%	40	المجموع

دائرة نسبية رقم (05) توضح نسبة الشعور وعدم الشعور بالراحة داخل المسكن عند عائلات العينة.

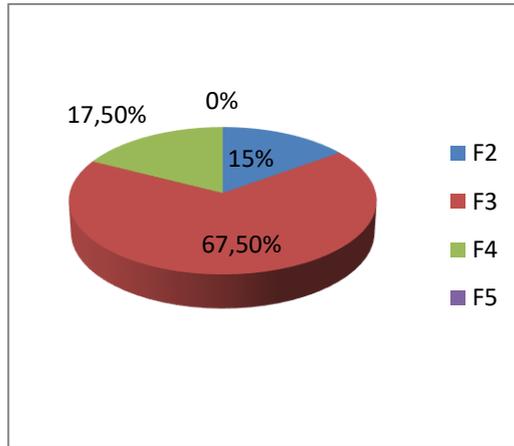


ما يوضحه الجدول والدائرة النسبية أن نسبة 80% من عائلات العينة يشعرون بالراحة والاستقرار داخل مساكنهم وهذا ما يؤكد سبب الرغبة في الاستقلالية والبحث عن مسكن ملائم لهؤلاء الأزواج في جو عائلي يجمع الأب والأم والأبناء فقط يحقق ذاتيتهم في السكن وتلبية حاجياتهم ضمن وسط حضري يقدم خدمات وجودة حياة مريحة بالدرجة الأولى ، وهذا ما يجسده الاختيار المناسب لموقع المشروع ، وقربه من المرافق التعليمية وشبكة المواصلات ، لأن أغلب أصحاب هذه السكنات هم عائلات فتيّة وأبنائهم لم يبلغوا بعد ، فقرب المرافق التعليمية يشعروهم بالرضا والاطمئنان في حياتهم .

- الجدول رقم (06) يوضح عدد غرف المسكن المتحصل عليه.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
F2	06	15%
F3	27	67.5%
F4	07	17.5%
F5	00	00%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (06) توضح المساكن المستفاد منها العائلات حسب عدد الغرف

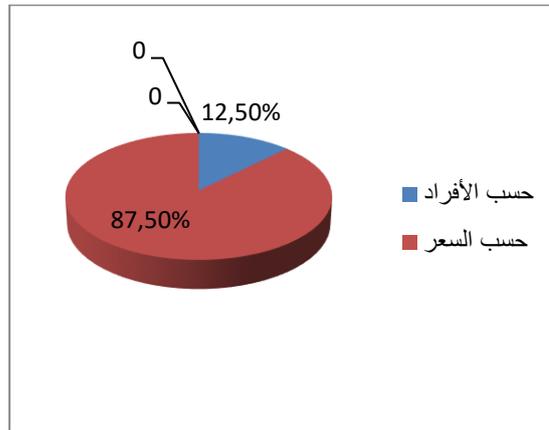


ما نلاحظه من معطيات في الجدول ونسب على الدائرة النسبية فان العائلات تتوجه أغلبها لاختيار المسكن المتكون من ثلاث غرف بنسبة تقدر بـ 67.5% من عينة مجتمع الدراسة كون هذا النوع يجمع بين وسطية السعر والمساحة في نفس الوقت ويكون في متناولهم من حيث تسديد أقساطه والالتزام في دفع المستحقات وتمليك المسكن في أقصر وقت ممكن.

الجدول رقم (07) يوضح سبب اختيار عدد غرف المسكن.

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
حسب عدد أفراد الأسرة	05	%12.5
حسب سعر المسكن	35	%87.5
المجموع	40	%100

دائرة نسبية رقم (07) توضح نسب اختيار عدد غرف المسكن حسب سعره أو عدد أفراد العائلة.

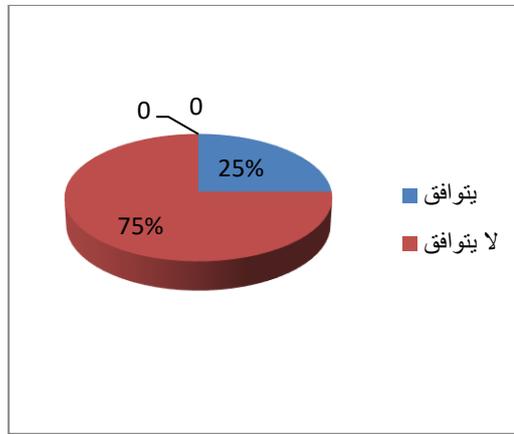


من نتائج الجدول والدائرة النسبية أغلب العائلات كان اختيارهم للمسكن وفق سعره لا وفق عدد غرفه بنسبة %87.5 من أفراد مجتمع العينة وهذا راجع للوضع الاقتصادي للعائلات والرغبة الملحة في الاستقلالية والبحث عن الاستقرار السكني والاجتماعي رغم صعوبة ظروف الحياة، أما النسبة المتبقية %12.5 فيمكن إرجاع سبب اختيارها لغرف وفق عدد أفرادها لتوفرها على مدخرات مادية وامتيازات خاصة بها.

جدول رقم (08) يوضح توافق المسكن وحجم العائلة المستفيدة.

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمال
25%	10	يتوافق
75%	30	لا يتوافق
100%	40	المجموع

دائرة نسبية رقم (08) توضح نسب توافق وعدم توافق حجم العائلة والمسكن

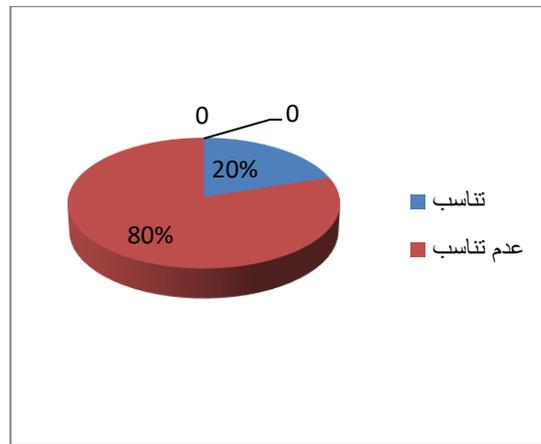


من خلال معطيات الجدول والتي تم ترجمتها في دائرة نسبية نجد نسبة 75% من عائلات العينة مساكنهم لا تتوافق وعدد أفراد عائلتهم وذلك كما ذكرنا سابقا أن هذه العائلات كان اختيارها في الحصول على الاستفادة وفق سعر المسكن لأن هدفها الأول تحقيق الاستقلالية والاستقرار السكني ووضعها الاقتصادي لا يسمح بتوفير مسكن متسع لأفرادها.

جدول رقم (09) يوضح تناسب تصميم المسكن من عدمه وثقافة العائلة المستفيدة.

النسبة المئوية	التكرار	الاحتمال
20%	08	يتناسب
80%	32	لا يتناسب
100%	40	المجموع

دائرة نسبية رقم (09) توضح تناسب تصميم المسكن من عدمه وثقافة العائلة المستفيدة

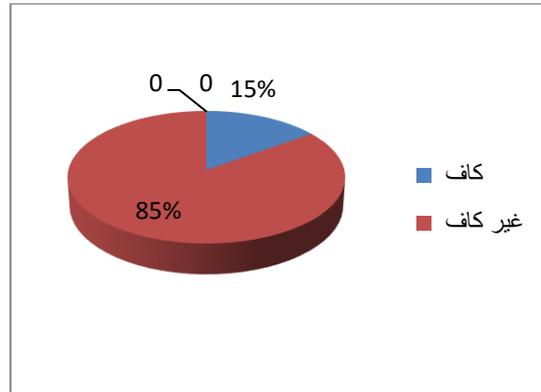


توضح نتائج الجدول والدائرة النسبية معا أن نسبة 80% من عينة العائلات المستفيدة ترى أن هذه السكنات لا تتناسب وثقافتهم بسبب تنشئتهم الاجتماعية داخل عائلات تعيش في سكنات متباعدة وفضاء خاص بهم (حوش) كما كان وما زال يدعى، حيث يغطي كل متطلباتها وخدماتها الأسرية في تحفظ وستر عكس السكنات الجماعية حيث تشترك في المدخل الرئيسي وسلم واحد لجميع مساكن العمارة والشرفات وأماكن النوافذ بالإضافة إلى التصميم الداخلي للمسكن وتقارب أبواب الغرف وضيقها وانعدام العزل الصوتي بينها.

الجدول رقم (10) يوضح مدى كفاية العزل الصوتي بين الطريق والجيران ومسكن العائلة المستفيدة.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
العزل الصوتي كاف	06	15%
العزل الصوتي غير كاف	34	85%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (09) توضح مدى كفاية العزل الصوتي بين الطريق والجيران ومسكن العائلة المستفيدة



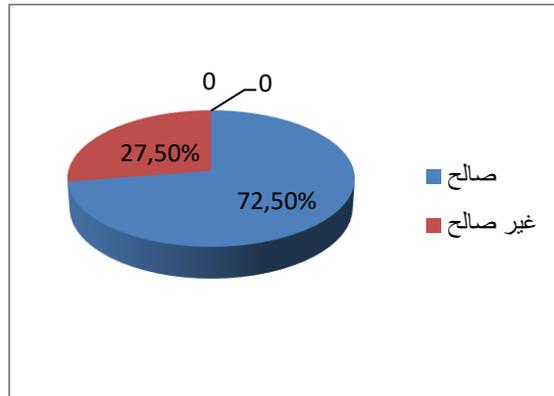
توضح نتائج الجدول والدائرة النسبية أن نسبة 85% من عائلات العينة عندهم العزل الصوتي غير كاف بين الطريق والجيران ويمكن اعتبار ذلك كون هذه السكنات قريبة جدا من الطريق الوطني رقم 03 بين ولاية بسكرة وباتنة حيث مستوى صوت ضجيج المركبات يكون عال نوعا ما أما بالنسبة للفئة المتبقية والعازل الصوتي كافية عندهم والمتمثلة في نسبة 15% فيرجع ذلك لموقع سكناتهم الغير مقابل مباشرة للطريق الوطني وبعدهم نوعا ما عليه.

جدول رقم (11) يوضح مدى صلاحية المسكن من ناحية السلامة والمخاطر الهيكلية

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
غير صالح	11	27.5%
صالح	29	72.5%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (11) توضح نسبة صلاحية المسكن من ناحية السلامة والمخاطر

الهيكلية

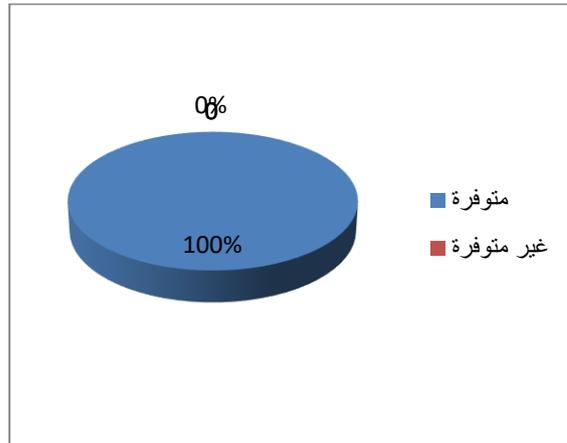


لما نتمعن في آراء عينة العائلات المستفيدة وارتفاع نسبة صلاحية هذه المساكن بنسبة 72.5% عندهم ومقارنتها مع البرنامج الذي أنجزت فيه خماسي 2005/ 2009 فهي سكنات جيدة وممتازة وصالحة من ناحية السلامة ولا خطر عليها من الناحية الهيكلية وتفسيرنا للفئة المتبقية نسبة 27.5% التي تعتبر أن هذه السكنات غير صالحة يمكن إرجاعه لانعدام الترميم الذاتي للسكان والاهتمام الدائم بالمحافظة على المساكن من مياه الأمطار وبعض التسرب لقنوات ماء الشرب أو الصرف الصحي.

جدول رقم (12) يوضح توفر مساكن عينة العائلات المستفيدة على الخدمات والتجهيزات الأساسية: (الكهرباء، الغاز، الماء، الصرف الصحي)

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
متوفرة	40	%100
غير متوفر	00	%00
المجموع	40	%100

دائرة نسبية رقم (12) توضح نسب توفر الخدمات والتجهيزات لسكنات عينة العائلات المدروسة



نلاحظ من خلال معلومات الجدول ونسب الدائرة النسبية أن الخدمات والتجهيزات المتمثلة في ماء الشرب، الغاز، الكهرباء وقنوات الصرف الصحي متوفرة بشكل جيد لرضا جميع عائلات العينة.

الجدول رقم (13) يوضح رضا سكان العينة على موقع السكنات والخدمات المتوفرة فيه

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
راض	40	%100
لست راض	00	%00
المجموع	40	%100

دائرة نسبية (13) توضح نسبة رضا عينة العائلات على موقع سكناتهم والخدمات المتوفرة

به



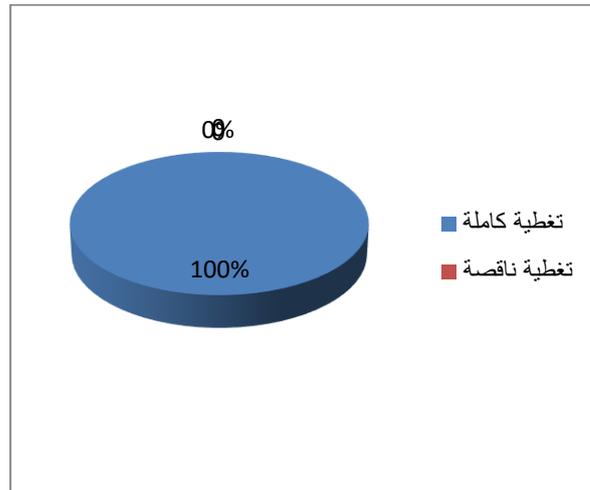
تدل النتائج المتحصل عليها في الجدول ونسب الدائرة النسبية أن موقع هذه السكنات ممتاز من ناحية الموقع وتوفر الخدمات به لأنه بمحاذاة الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين ولاية بسكرة وباتنة فالنقل متوفر في جميع الأوقات محلات متنوعة تقدم مختلف الخدمات... الخ.

الجدول رقم (14) يوضح توفر مساكن عينة المستفيدين على تغطية من حيث مرافق التعليم للأطوار الثلاثة: (ابتدائي، متوسط، ثانوي)

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
تغطية كاملة	40	%100
تغطية ناقصة	00	%00
المجموع	40	%00

دائرة نسبية (14) توضح نسب توفر مساكن عينة الدراسة على تغطية أحسن من حيث مرافق

التعليم للأطوار الثلاثة (ابتدائي، متوسط، ثانوي)

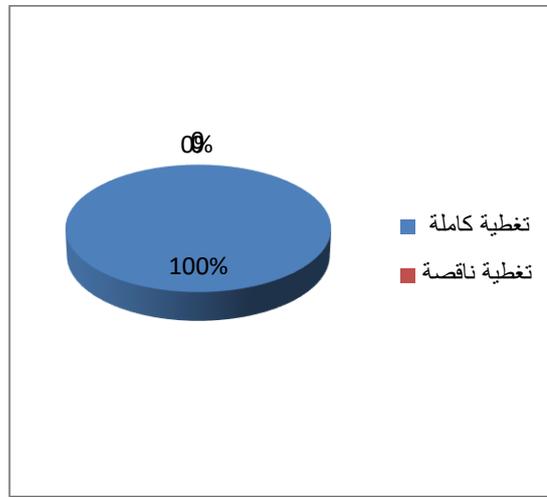


النتائج المتحصل عليها في الجدول والدائرة النسبية تؤكد الاختيار الممتاز لموقع سكنات عينة المستفيدين لقرتها من جميع المؤسسات التربوية للأطوار الثلاثة (ابتدائي، متوسط، ثانوي) وعدم وجود أي نقص في تغطية ظروف تدرس أبنائهم.

الجدول رقم (15) يوضح تغطية شبكة المواصلات لاحتياجات عينة المستفيدين

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
تغطية كاملة	40	100%
تغطية ناقصة	00	00%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (15) توضح تغطية شبكة المواصلات لاحتياجات عينة المستفيدين

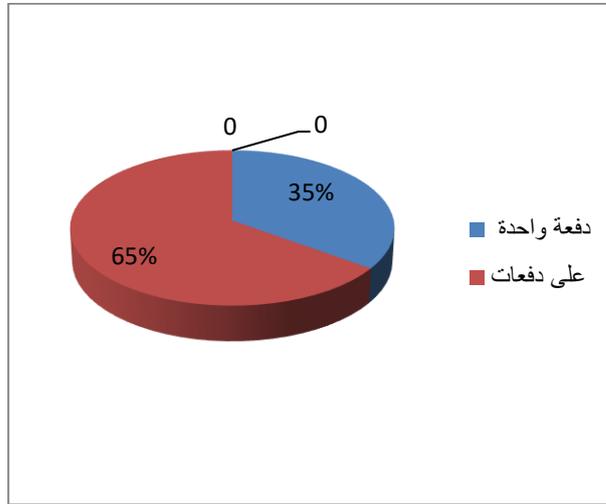


من خلال معطيات الجدول ونسب الدائرة النسبية التي تقدر بـ 100% في التغطية الكاملة لخدمات المواصلات في احتياجات عينة الدراسة وها يعود كما ذكرنا سابقا لموقع حي الدراسة بجوار الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين ولاية باتنة وبسكرة.

جدول رقم (16) يوضح كيفية تسديد مساهمة عينة المستفيدين.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
دفعة واحدة	14	35%
على دفعات	26	65%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (16) توضح كيفية تسديد مساهمة عينة المستفيدين

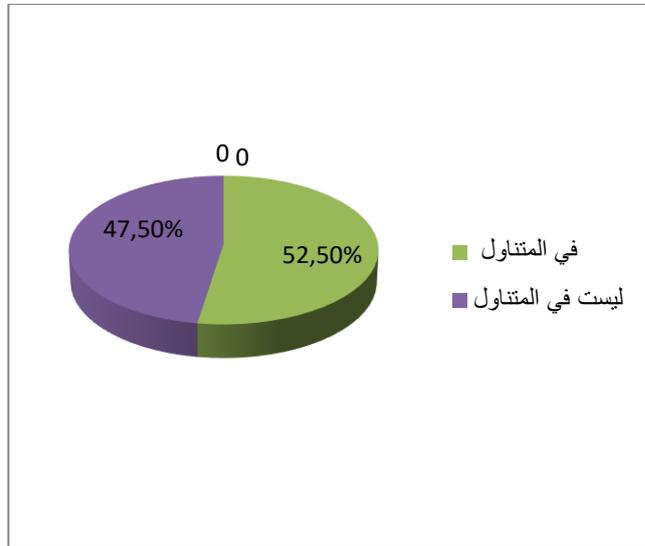


من خلال معطيات الجدول ونسب الدائرة النسبية نلاحظ، أن نسبة التسديد على دفعات بلغت 65% عند عينة المستفيدين، مما يدل على وجود صعوبة في تسديد مساهمة طالب السكن. ويقابله 35% تسديد دفعة واحدة ما يفسر ارتياح عند العائلات التي يشتغل فيها الزوجان معا أو بعض الاستثناءات من عائلات لها مورد اقتصادي آخر بعيدا عن الوظيفة وغير مصرح به مثل امتلاك بعض العائلات لبساتين فلاحية.

- جدول رقم (17) يوضح مساهمة المستفيد هل هي في المتناول أو لا.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
في المتناول	21	52.5%
ليست في المتناول	19	47.5%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية رقم (17) توضح نسب مساهمة المستفيد من ناحية كونها في المتناول أو ليست في المتناول

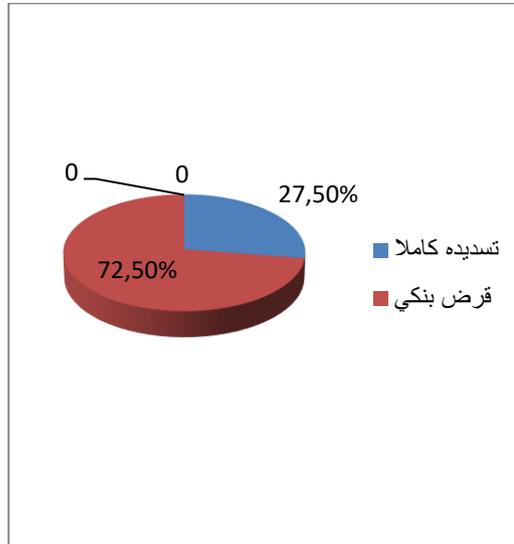


من معطيات الجدول ونسب الدائرة النسبية، هناك تقارب بين إجابات عينة المستفيدين 52.5% منهم يرى أن مساهمتهم في المتناول ونسبة 47.5% منهم يرونها ليست في المتناول وهي الفئة التي في الغالب نجد الزوج هو المصدر الوحيد لدخل العائلة.

الجدول رقم (18) يوضح كيفية دفع باقي ثمن المسكن.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
تسديده كاملا	11	27.5%
عن طريق قرض بنكي	29	72.5%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية قم (18) توضح نسب كيف كان دفع باقي ثمن المسكن لعينة المستفيدين

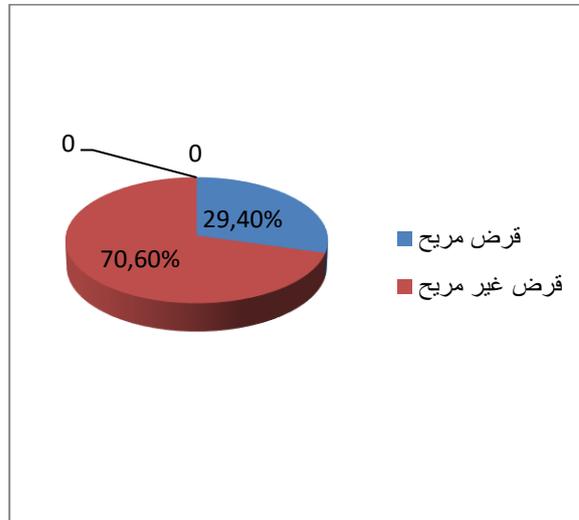


معلومات الجدول ونسب الدائرة النسبية تبين أن نسبة 72.5% اختاروا اللجوء إلى القرض البنكي وكما ذكرنا لنا أثناء جمع الاستمارة أنهم كانوا مجبرين لذلك لأن المبلغ يفوق قدراتهم المالية، أما النسبة المتبقية المتمثلة في 27.5% هناك من يملك المبلغ كما ذكرنا سابقا لوجود موارد مالية خارج الوظيفة وهناك من لجأ حتى لبيع صياغة زوجته هروبا من القرض البنكي وفوائده.

الجدول رقم (19) يوضح إجابة عينة المستفيدين اتجاه القرض البنكي.

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
القرض مريح	10	29.40%
القرض غير مريح	24	70.60%
المجموع	34	100%

دائرة نسبية رقم (19) توضح إجابة أفراد عينة المستفيدين اتجاه القرض البنكي.

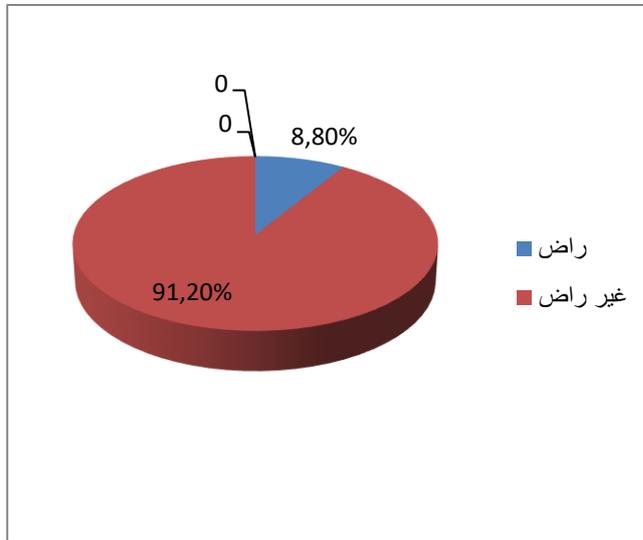


قبل تحليل وتفسير نتائج الجدول والدائرة النسبية يوجد 06 من أفراد عينة المستفيدين لم يصرحوا باتجاههم حول القرض البنكي كونهم دفعوا المبلغ كاملا لهذا اكتفينا بأصحاب الإجابات المقدر عددهم 34 عينة، منهم نسبة 70.60% يرون أن القرض البنكي غير مريح لهم، عكس الفئة المتبقية ونسبتها 29.40% ترى أن القرض مريح لهم ولولا هذا القرض لما تمكنوا من الحصول على الاستفادة وتمليك سكناتهم.

الجدول رقم (20) يوضح اتجاه عينة المستفيدين حول نسبة فائدة القرض البنكي.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
راض	03	%08.80
غير راض	31	%91.20
المجموع	34	%100

دائرة نسبية رقم (20) توضح نسبة إجابات عينة من المستفيدين بخصوص فائدة القرض .

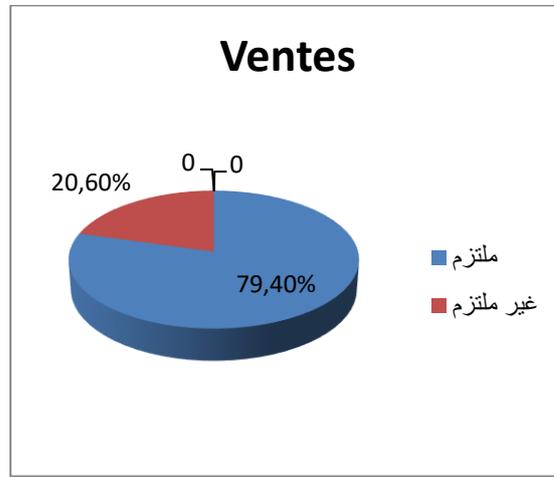


من خلال معطيات الجدول 34 مستفيد من عينة المستفيدين الـ 40 الذين أجابوا بخصوص اتجاههم حول فائدة القرض البنكي حيث نسبة 91.20% منهم غير راضين عن هذه الفائدة وكما صرح بعضهم أنهم مجبرون على القرض لأجل تملك سكناتهم أما الفئة المتبقية والمتمثلة في نسبة 8.80% راضية بهذه الفائدة ولا حرج كون البنوك قدمت لهم المساعدة في تملك سكناتهم.

الجدول رقم (21) يوضح الملزمين وغير الملزمين في دفع مستحقاتهم البنكية

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
غير ملتزم	07	20.60%
ملتزم	27	79.40%
المجموع	34	100%

دائرة نسبية رقم (21) توضح نسبة الملزمين وغير الملزمين في دفع مستحقاتهم البنكية

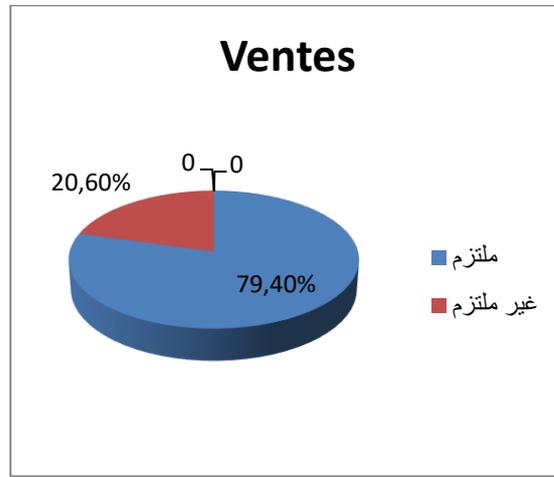


من خلا معطيات الجدول والدائرة النسبية نجد أن نسبة 79.40% من المستفيدين هم ملتزمين بدفع مستحقاتهم اتجاه البنوك أما نسبة 20.60% ما تبقى من أفراد العينة يعانون من دفع هذه المستحقات بسبب الوضع الاقتصادي لعائلاتهم.

الجدول رقم (22) يوضح الملزمين وغير الملزمين في دفع مستحقاتهم البنكية

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
غير ملتزم	07	20.60%
ملتزم	27	79.40%
المجموع	34	100%

دائرة نسبية رقم (22) توضح نسبة الملزمين وغير الملزمين في دفع مستحقاتهم البنكية

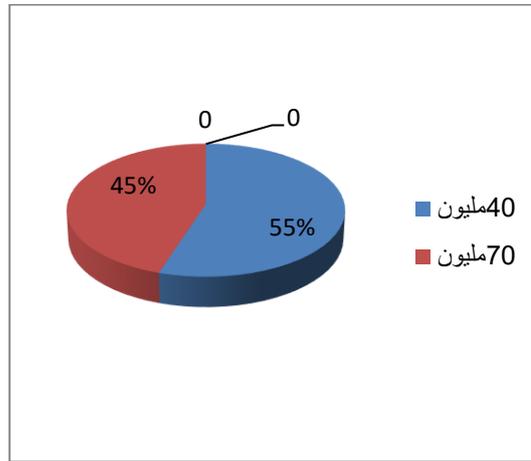


من خلا معطيات الجدول والدائرة النسبية نجد أن نسبة 79.40% من المستفيدين هم ملتزمين بدفع مستحقاتهم اتجاه البنوك أما نسبة 20.60% ما تبقى من أفراد العينة يعانون من دفع هذه المستحقات بسبب الوضع الاقتصادي لعائلاتهم.

الجدول رقم (23) يوضح مبلغ الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
40 مليون	22	55%
70 مليون	18	45%
المجموع	40	100%

دائرة نسبية (23) توضح نسب مبلغ الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن

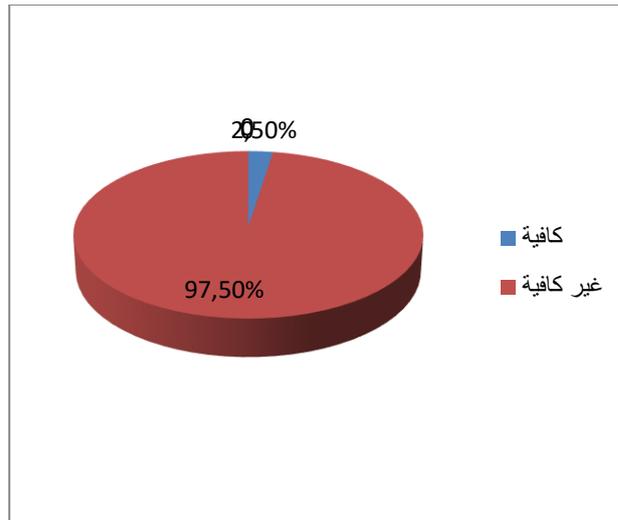


من معطيات الجدول ونسب الدائرة النسبية نرى أن المستفيدين من إعانة 40 مليون والمقدرة نسبتهم بـ 55% أكثر من المستفيدين من إعانة 70 مليون والمقدرة نسبتهم بـ 45% نستنتج أن إجابات أفراد العينة جد صادقة بمقارنتها بشروط الحصول على السكن التساهمي والاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن التي تتأثر بدخل الزوجين معا أو الزوج وحده.

الجدول رقم (24) يوضح مدى رضا عينة المستفيدين من مبلغ إعانة الصندوق الوطني للسكن.

الاحتمال	التكرار	النسب المئوية
كافية	01	%2.5
غير كافية	39	%97.5
المجموع	40	%100

دائرة نسبية (24) توضح نسب مدى رضا عينة المستفيدين من مبلغ إعانة الصندوق الوطني للسكن.

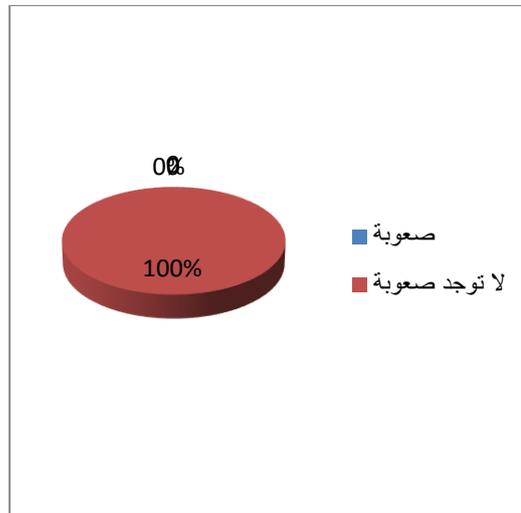


من خلال معطيات الجدول والدائرة النسبية فإن أغلب عينة المستفيدين يعتبرون الإعانة غير كافية بقيمتها 40 مليون للعائلات مزدوجي الوظيفة، وللعائلات أحادي الوظيفة 70 مليون مقارنة بالمبلغ الإجمالي للسكن، والمطالب بتكملة قيمة مبلغه المستفيد.

الجدول رقم (25) يوضح إذا ما هناك صعوبات واجهت عينة المستفيدين في الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن.

الاحتمال	التكرار	النسبة المئوية
صعوبة في الحصول على الإعانة	00	%00
ليست هناك صعوبة في الحصول على الإعانة	40	%100
المجموع	40	%100

دائرة نسبية (25) توضح نسب إذا ما في هناك صعوبة من عدمها في الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن.



من معلومات الجدول والدائرة النسبية جميع عينة المستفيدين يقرون أنه لم يجدوا صعوبة في الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن وهذا دليل على أن ما تعرفنا عليه في الجانب النظري من شروط وتسهيلات سواء في الاستفاد من المسكن أو الحصول على الإعانة أو القرض البنكي كلها إجراءات كانت سياسة الإسكان واضحة فيها وصارمة في تطبيقها.

حتى السؤال الأخير في استمارة البحث كان مفتوح حول أي صعوبة واجهه عينة المستفيدين في إجراءات الاستفادة من سكناتهم لم يدونوا أي صعوبة أو تأخير.

رابعاً: نتائج الدراسة

بعد الدراسة التي قمت بها حول دور سياسة الإسكان في الاستقرار العائلي للشباب بالوسط الحضري السكن التساهمي نمودجا حي 80 مسكن لوطاية بسكرة، ومن خلال أجوبة المبحثن على الاستمارة بالإضافة إلى ملاحظته عند زيارة الحي، تمكنت من التوصل إلى بعض النتائج حول موضوع البحث.

1: نتائج الدراسة حول مساهمة مواصفات المسكن التساهمي في الاستقرار العائلي للشباب.

- السكن التساهمي وفر استقرار سكني لهذه العائلات بحيث أغلبهم يشعرون براحة واستقرار بمساكنهم لكن لم يحقق لهم التوافق مع حجم الأفراد بحكم أن الإنجاب متواصل والعائلة دائما مرشحة لزيادة أفرادها

- مقارنة مع أسعار مساكن صيغة التساهمي وطريقة اقتناءها كما صرح المبحثن على حسب السعر لا على حسب عدد أفراد العائلة يبين أنها ليست سهلة التمليك كما توقعنا، أي أن السكن التساهمي ليست في أسعاره في متناول الطبقات الوسطى.

- تصميم السكن التساهمي لا يتناسب وثقافة العائلة الجزائرية سواء في الفضاء الداخلي للمسكن أو الخارجي مسكن ضيق وغرف بأبواب متقاربة ساحة لا توفي بأي غرض، كذلك فضاء خارجي مشترك يتنافى وعادات وتقاليد العائلة الجزائرية.

- السكن التساهمي صيغة خاصة بالوسط الحضري وينجز في مواقع استراتيجية حسب الحي المدروس ويخضع لرقابة تقنية ووفق تخطيط متخصص، خدمة لراحة وسلامة العائلات.

- السكن التساهمي ينجز في مجال خدماتي يتوفر على كل الاحتياجات الأساسية للسكان وقرب مرافق تعليمية ومؤسسات خدماتية توفر الجهد والاطمئنان على أطفال الساكنين.

- السكن التساهمي تختار له مواقع استراتيجية مثل الحي المدروس على جانب الطرقات الرئيسية ما يمنح الحي والسكان عدة مزايا، خاصة المواصلات متوفرة في جميع الأوقات. حركة تجارية وهذا ما أشارت إليه النظرية الشطرنجية في تخطيط المدن وإنجاز السكنات على جانب الطرق الرئيسية في الجانب النظري من الدراسة.

2: نتائج الدراسة حول مساهمة الدفع بالتقسيط في سهولة تملك المسكن.

- من الدراسة التي قمت بها مع الباحثين توصلنا إلى أن صيغة السكن التساهمي في دفع مساهمة المستفيدين، لم تراعي الظروف المالية للعائلات، فأغلب العائلات تجد صعوبة في تسديد هذه المستحقات وتلجأ إلى الدفع على دفعات لتوفير حاجيات أفرادها المعيشية.

- السكن التساهمي أجبر المستفيدين على القرض البنكي، وغير راضون على نسبة الفوائد البنكية مهما كانت النسبة المئوية المقترحة في شروط القرض. ويعتبرون أن هذه القروض تتجاوز قدراتهم المالية في التوفيق بين تسديدها وتغطية مطالب الحياة المعيشية للعائلة، لهد نستنتج أن السكن التساهمي فث هذا الشق لم يلق الرضا والموافقة الصريحة عند المستفيدين على قيمة القروض وبشروط وفوائد على حساب تلبية حاجيات عائلاتهم.

3: نتائج الدراسة حول مساهمة إعانة الصندوق الوطني للسكن في تملك المسكن:

- السكن التساهمي نجح في تقديم الإعانات المالية للعائلات ويستفيد منها الجميع بسهولة دون عناء وكما هو مقترح في شرط الاستقادة منها سواء 40 مليون أو 70 مليون.

- كذلك ما تحصلنا عليه من نتائج حول إعاطة الصندوق الوطني للسكن الباحثين يعتبرونها غير كافية مقارنة بسعر العروض المقدمة في عدد غرف السكن التساهمي، وعروض البرامج الأخرى خاصة النمط الريفي.

ومما سبق السكن التساهمي صيغة حضرية توفر استقرار سكني للعائلة، في مسكن يفتقد للملائمة من ناحية الضيق وعدد الغرف وثقافة الأفراد، ضمن مجال خارجي يحوي خدمات ويوفر حاجيات متنوعة لكن بنقائص تتعلق بالراحة النفسية للفرد وحق اللعب للطفل، بالإضافة الصعوبة في شقه المالي لتحقيق ملكية المسكن، وعدم الرضا على شروط القرض هذا ما صرح به المستفيدين من هذه الصيغة، رغم ترحيبهم بإعانة الصندوق الوطني للسكن إلا أنها تعتبر في نظر هؤلاء غير كافية ويجب النظر مجددا في هذه الانشغالات.

ومن هنا نجد أن دراستنا تتوافق مع الدراسة السابقة في كون أن السكن الاجتماعي التساهمي مرحب به كونه ينجز في مناطق حضرية وفي مجال يوفر خدمات متنوعة ومرافق صالحة لكل الأعمار واستقرار سكني دائم بالإضافة الى أنه يساهم في خلق مجال اقتصادي وتنموي بالنسبة للبنوك وأصحاب المشاريع ومنفعة تجارية في الوسط الحضري ويفتح آفاق لمجال التهيئة والتخطيط من أجل الاجتهاد والابداع في التصميمات التي تزيد من تطور وجمال المدن ، فقط نجد خلاف كون الدراسة السابقة لم تتطرق أو لم تجد اشكال من

ناحية القروض البنكية التي تخضع لفوائد رغم نسبها المنخفضة الا أنها غير مقبولة لدى الباحثين في دراستنا ونشترك في الجابية اعانة الصندوق الوطني للسكن التي نالت رضا الباحثين من جهة وغير كافية بالنسبة لهم من جهة اخرى.

الخاتمة

من خلال دراستنا نستخلص أن المسكن و الحي هما البيئة السكنية للفرد حيث يشكلان له فضاء داخلي مع عائلته و فضاء خارجي مع جيرانه لذلك لابد من توفرهما على العناصر الأساسية لضمان صحته الجسدية وراحته النفسية ، فالظروف السكنية الجيدة تؤثر إيجابا على أفراد العائلة والعكس صحيح فداءة الظروف السكنية يكون تأثيرها سلبيا على جميع المجالات وتفقد العائلة استقرارها وتوازنها ، لهذا يجب الاهتمام بهذه الظروف ومراعاة الشروط التي تحققها ، إن سياسات الإسكان التي تنتهجها الحكومة لعدة سنوات ، من خلال أنماط متنوعة في الإسكان والتجديد في صيغها داخل المناطق الحضرية بالخصوص ، نجد أنها فعلا ناجحة ، لكن لما تكون وفق دراسات سليمة وتخطيط صحيح ، تستطيع كسب رضا المستفيدين في عدة مؤشرات ، حيث من دراسة صيغة المسكن التساهمي كنموذج لسياسة الإسكان في بسكرة اتضح أنه لما نحسن اختيار الموقع الاستراتيجي للمسكن والمجال الذي ينتمي إليه ونراعي حاجيات وظروف العائلات الشبابية ، حتى ولو لم ننجح في تغطية كل رغبات هذه العائلات نكون قد وفقنا إلى أبعد حدود مثلما حدث في الحي محل الدراسة فالعائلات هناك رغم فقدانها لتوافق المسكن مع حجم أفرادها وضيق فضائه لم يكن سبب في التأثير على استقرارها بل عوض ذلك النقص بالخدمات المتوفرة في كل وقت كشبكة المواصلات الدائمة ولو في وقت متأخر من الليل ، والمرافق التعليمية المجاورة لأطفالهم لا يجدون أي صعوبة في الالتحاق بمدارسهم ، بالإضافة إلى توفر التجهيزات الأساسية من ماء وغاز وكهرباء وصرف صحي... الخ ، فمن دراستنا لهذا الحي ، ننتهي إلى أن استقرار الشباب والعائلات يتحقق بسياسة إسكان توفر صيغة سكنية تكون ضمن مجال متوفر على خدمات ويحوي مرافق متنوعة ، لأنه لا وجود لاستقرار في مسكن ملائم ضمن مجال يفقر لأغلب الخدمات ويبعد عن المرافق الضرورية والأساسية لأفراد العائلة ، ولا استقرار في مجال خدماتي ويتوفر على أرقى المرافق بدون مسكن ملائم لا يوفر أدنى شرط الحياة ، لهذا يجب أن على الفاعلين في قطاع الإسكان، جعل سياسة الإسكان تبرز دورها في خلق نسق متكامل بينهما .

- أولاً الكتب:

- 1- أ.د حسن عبد الغني بوغدة، الأسرة والشباب والمجتمع، دار جامعة الملك، 2015.
- 2- أ.د حميد خروف وآخرون، الإشكالات النظرية والواقع، مجتمع المدينة نموذجاً، دار البحث قسنطينة، 1999.
- 3- أحمد مبارك الكندري، علم النفس الأسري، مكتبة الفلاح للنشر، ط2، 1992.
- 4- الدكتور المهندس صباح فاضل، الإسكان سياسات وتخطيط، دار الحامد للنش، عمان، الأردن، 2012.
- 5- الفيومي أحمد بن محمد، المصباح المنى، تحقيق يحي مراد، ط1، مؤسسة المختار، القاهرة، 2008.
- 6- آيت عمار، تمويل بناء السكنات في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للإدارة، 2001.
- 7- حقي أبوسكينة نادية، العلاقات الأسرية بين النظرية والتطبيق، المملكة السعودية، دار خوارزم للنشر والتوزيع، 2009.
- 8- زوزو رشيد، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة، رسالة دكتوراه في علم اجتماع التنمية، قسم علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، 2008.
- 9- سميحة كرم توفيق، مدخل إلى علاقات الأسرة، الناشر مكتبة الأنجلو المصرية، 1996.
- 10- صبحي محمد، قنوص، دراسات حضرية، مدخل نظري، الدر الدولية للنشر والتوزيع، 1994.
- 11- عبد الحميد دليمي، الواقع والظواهر الحضرية، منشورات جامعة منثوري قسنطينة، الجزائر.
- 12- عبد الرؤوف الصبع، علم الاجتماع الحضري قضايا واشكاليات، دار الوفاء للنشر، ط1.
- 13- علاء علاء العيشي وآخرون، نظريات تخطيط المدن، درار النهضة العربية، بيروت، 2001.
- 14- علي بن هادية وآخرون، الجديد للطالب، الشركة التونسية للتوزيع والشركة الوطنية للنشر، ط1، الجزائر.
- 15- فؤاد محمد الشريف بن غضبان، الاقتصاد الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، طبعة 2015.
- 16- كلتوم بلميهوب، الاستقرار الزواجي، دراسة سيكولوجية الزواج، الناشر المكتبة العصرية، 2002.
- 17- محمد مخلوف التحضر، دار الأمة، ط1، الجزائر، ص 235.
- 18- محمود الكردي، النمو الحضري، دراسة لظاهرة الاستقطاب، الحضري، دار المعرفة، ط2، القاهرة، 1980.
- 19- محمود حسن، الأسرة ومشكلاتها، بيروت، در النهضة، 1981.
- 20- سامية الخشاب، النظرية الاجتماعية ودراسة الأسرة، دار المعارف (د ت).
- 21- مصطفى الخشاب، علم الاجتماع الحضري دار النهضة العربية، ط2.

قائمة المراجع

- 22- مصطفى عمر حمادة، المدن الجديدة، دراسة في الأنثروبولوجيا الحضرية، دار المعرفة الجامعية، 2011.
- 23- أ.د حسن عبد الغني أبو غدة، الأسرة والشباب والمجتمع، دار جامعة الملك، 2015.
- 24- احسان محمد حسن، العائلة والقرباة والزواج، دار الطليعة للطباعة والنش، بيروت، ط2، 1985.
- الرسائل:**
- 25- دروازي عمار، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2018/2017.
- 26- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة دكتوراه، قسم علم الاجتماع جامعة وهران، 2016/2015.
- 27- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005.
- 28- صلاح الدين عمران، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، قسم علم الاجتماع وديموغرافيا، جامعة، لحاج لخضر باتنة، 2009 /2008.
- 29- أحمد خليفي السياسات السكانية والتحول الديمغرافي في العلم الثالث، دراسة نموذج الجزائر رسالة ماجستير، جامعة الاسكندرية، مصر، 1991.
- 30- دحدوح فطيمة، النمو الحضري، وأزمة الإسكان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير 2010-2011 جامعة أم البواقي.
- 31- عواطف العمري، دور البنوك في تمويل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2014، ص18.
- 32- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه جافة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المسيلة، 2009.
- 33- لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2006.
- 34- لمياء فائق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال والإنتاج السكني، مذكرة ماجستير في علوم الأرض والجغرافيا، والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006.
- 35- نوال زيتوني، انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق (آليات، الفاعلون، التكاليف)، دراسة حالة جنوب غرب قسنطينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2003.

قائمة المراجع

- 36-سمية صولي وجغار عائشة ، مرجع سابق لمياء فالتق ، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال والإنتاج السكني ، مذكرة ماجستير في علوم الأرض والجغرافيا ،والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006.
- 37- أسماء مزياني، السياسة السكنية ودورها في القضاء على أزمة السكن، مذكرة ما ستر، تخصص تهيئة حضرية، قسم علوم الأرض والكون، جامعة العربي التبسي، تيسة، 2021/2020.
- 38- بياخشة أسماء وبوبكر عماد، دور مشاريع الإسكان الحضري في إشباع حاجات الأسرة للسكن، مذكرة لنيل شهادة -ماستر، تخصص علم اجتماع تخطيط وتنمية اجتماعية، جامعة قالمة، 2014-2015.
- 39- جواني إبراهيم، السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، ودورها في الارتقاء بجودة الحياة، وفق مبادئ التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير مدن والتنمية المستدامة، جامعة أم لبواقي 2016-2017.
- 40- سمية فرحاتي ونور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر، مذكرة ما ستر، تخصص إدارة أعمال، جامعة قالمة، 2013.
- 41- هاجر أقوم ، اشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الاجتماعي التساهمي ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قسم تسيير المدينة ، شعبة تسيير تقنيات حضرية ، جامعة لمسيلا ، 2015 .
- 42- بياخشة أسماء و بوبكر عماد ، دور مشاريع الإسكان الحضري في إشباع حاجات الأسرة للسكن ، مذكرة لنيل شهادة -ماستر ، تخصص علم اجتماع تخطيط وتنمية اجتماعية ، جامعة قالمة ، 2014-2015 .
- 43- صلاح الدين عمرانى،السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير ، قسم علم الاجتماع وديموغرافيا ، جامعة ---الحاج لخضر باتنة ، 2008 / 2009 .
- 44- بن ضيف خالد ، السكن التساهمي بين النظري والواقع ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ، جامعة برج بوعرييج ، 2003 ، .
- مجلات :**
- 45- مارتا أنسويرة ، مقالة ، حول السياسة السكنية ، مجلة التمويل والتنمية ، رقم03 ، سبتمبر 1984 .
- 46- المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام .
- 47- المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام ، المشاريع الكبرى في الجزائر قطاع السكن والعمران ، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010 .
- 48- سمية صولي وجغار عائشة ، النمو الحضري في الجزائر واستحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا ،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، المجلد04 ، العدد02 ، 2021 .

قائمة المراجع

49- المومن عبد الكريم ، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر ، مجلة دفاتر اقتصادية ، -المجلد 06 ، العدد 03 ، 2013، دليلة زرقة ، سياسات السكن والإسكان .

مراسيم وقوانين تنظيمية

- 50- الجريدة الرسمية ، العدد 25 المؤرخة ، في 29-05-1991
- 51- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الصادر في 11 ماي 2008 .
- 52- المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 .
- 53- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 .
- 54- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات الاعانة المباشرة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة .
- 56- المرسوم ، 86-07 ، المؤرخ في 04 مارس 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية .
- المرسوم التنفيذي رقم: 18-06 في 20 جانفي 2018 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235 .

فهرس الجداول

95	الجدول رقم (01) يوضح جنس المستفيد
96	الجدول رقم (02) يوضح مجال السن عند عينة المستفيدين
97	الجدول رقم (03) يوضح الوضع المهني للزوجة عند عائلات العينة
98	الجدول رقم (04) يوضح عدد أفراد عائلات العينة
99	الجدول رقم (05) يوضح الشعور بالراحة والاستقرار داخل المسكن عند عائلات العينة
100	الجدول رقم (06) يوضح عدد غرف المسكن المتحصل عل
101	الجدول رقم (07) يوضح سبب اختيار عدد غرف المسكن
102	جدول رقم (08) يوضح توافق المسكن وحجم العائلة المستفيدة
103	جدول رقم (09) يوضح تناسب تصميم المسكن من عدمه وثقافة العائلة المستفيدة
104	الجدول رقم (10) يوضح مدى كفاية العزل الصوتي
105	جدول رقم (11) يوضح مدى صلاحية المسكن من ناحية السلامة والمخاطر الهيكلية
106	جدول رقم (12) يوضح توفر مساكن عينة العائلات المستفيدة على الخدمات والتجهيزات الأساسية
106	الجدول رقم (13) يوضح رضا سكان العينة على موقع السكنات والخدمات المتوفرة فيه
108	الجدول رقم (14) يوضح توفر مساكن عينة المستفيدين على تغطية من حيث مرافق التعليم للأطوار الثلاثة
109	الجدول رقم (15) يوضح تغطية شبكة المواصلات لاحتياجات العينة
110	جدول رقم (16) يوضح كيفية تسديد مساهمة عينة المستفيدين
111	جدول رقم (17) يوضح مساهمة المستفيد هل هي في المتناول أو لا.
112	الجدول رقم (18) يوضح كيفية دفع باقي ثمن المسكن
113	الجدول رقم (19) يوضح إجابة عينة المستفيدين اتجاه القرض البنكي
114	الجدول رقم (20) يوضح اتجاه عينة المستفيدين حول نسبة فائدة القرض البنكي
115	الجدول رقم (21) يوضح الملتزمون وغير الملتزمون في دفع مستحقاتهم البنكية
116	الجدول رقم (22) يوضح الوضع المالي لعائلات العينة في تلبية حاجياتهم
117	الجدول رقم (23) يوضح مبلغ الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن
118	الجدول رقم (24) يوضح مدى رضا عينة المستفيدين من مبلغ إعانة الصندوق الوطني للسكن
119	الجدول رقم (25) يوضح صعوبات واجهة عينة المستفيدين في الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن .

فهرس الأشكال

95	دائرة نسبية رقم (01) يوضح جنس المستفيد
96	دائرة نسبية رقم (02) يوضح مجال السن عند عينة المستفيدين
97	دائرة نسبية رقم (03) يوضح الوضع المهني للزوجة عند عائلات العينة
98	دائرة نسبية رقم (04) يوضح عدد أفراد عائلات العينة
99	دائرة نسبية رقم (05) يوضح الشعور بالراحة والاستقرار داخل المسكن عند عائلات العينة
100	دائرة نسبية رقم (06) يوضح عدد غرف المسكن المتحصل عل
101	دائرة نسبية رقم (07) يوضح سبب اختيار عدد غرف المسكن
102	دائرة نسبية رقم (08) يوضح توافق المسكن وحجم العائلة المستفيدة
103	دائرة نسبية رقم (09) يوضح تناسب تصميم المسكن من عدمه وثقافة العائلة المستفيدة
104	دائرة نسبية رقم (10) يوضح مدى كفاية العزل الصوتي
105	دائرة نسبية رقم (11) يوضح مدى صلاحية المسكن من ناحية السلامة والمخاطر الهيكلية
106	دائرة نسبية رقم (12) يوضح توفر مساكن عينة العائلات المستفيدة على الخدمات والتجهيزات الأساسية
106	دائرة نسبية رقم (13) يوضح رضا سكان العينة على موقع السكنات والخدمات المتوفرة فيه
108	دائرة نسبية رقم (14) يوضح توفر مساكن عينة المستفيدين على تغطية من حيث مرافق التعليم للأطوار الثلاثة
109	دائرة نسبية رقم (15) يوضح تغطية شبكة المواصلات لاحتياجات العينة
110	دائرة نسبية رقم (16) يوضح كيفية تسديد مساهمة عينة المستفيدين
111	دائرة نسبية رقم (17) يوضح مساهمة المستفيد هل هي في المتناول أو لا.
112	دائرة نسبية رقم (18) يوضح كيفية دفع باقي ثمن المسكن
113	دائرة نسبية رقم (19) يوضح إجابة عينة المستفيدين اتجاه القرض البنكي
114	دائرة نسبية رقم (20) يوضح اتجاه عينة المستفيدين حول نسبة فائدة القرض البنكي
115	دائرة نسبية رقم (21) يوضح الملتمومون وغير الملتمومون في دفع مستحقاتهم البنكية
116	دائرة نسبية رقم (22) يوضح الوضع المالي لعائلات العينة في تلبية حاجياتهم
117	دائرة نسبية دائرة نسبية رقم (23) يوضح مبلغ الإعانة المقدمة من الصندوق الوطني للسكن
118	دائرة نسبية رقم (24) يوضح مدى رضا عينة المستفيدين من مبلغ إعانة الصندوق الوطني للسكن
119	دائرة نسبية رقم (25) يوضح صعوبات واجهة عينة المستفيدين في الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن .

الملاحق



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
قسم العلوم الاجتماعية
شعبة علم الاجتماع



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية - قسم العلوم الاجتماعية -

شعبة علم الاجتماع



استمارة حول

دور سياسة الإسكان في الاستقرار العائلي للشباب بالوسط الحضري

السكن التساهمي نموذجا

حي 80 مسكن لوطاية ولاية بسكرة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع تخصص حضري

تحت إشراف :

أ.د : ميمونة مناصرية

الطالب :

كمال شيحة

السنة الجامعية 2022 / 2023

استمارة

أولاً : بيانات عامة وشخصية للمستفيد

- مستفيد مستفيدة

- السن :

- المهنة

- مهنة الزوجة :

- عدد أفراد الأسرة :

ثانياً : بيانات خاصة حول مساهمة مواصفات المسكن التساهمي في الاستقرار العائلي

- هل تشعرون بالراحة و الاستقرار داخل مسكنكم ؟ نعم لا

- كم عدد الغرف F2 F3 F4 F5

- هل اختياركم لعدد الغرف كان ؟ - حسب عدد أفراد الأسرة

- حسب سعر المسكن

- هل حجم السكن يتوافق مع حجم الأسرة ؟ نعم لا

- هل تصميم المسكن يتناسب وثقافتكم ؟ نعم لا

- هل العزل الصوتي على الطريق والجيران كاف ؟ نعم لا

- هل المسكن صالح من ناحية السلامة والمخاطر الهيكلية ؟ نعم لا

- هل يتوفر مسكنكم على الخدمات وتجهيزات الأساسية ؟

مياه كهرباء غاز قنوات الصرف الصحي

- هل راضي عن الموقع العام للمسكن ؟ نعم لا

ثالثا : مساهمة الدفع بالتقسيط في سهولة تملك المسكن .

- كيف كان تسديد مساهمتكم ؟ دفعة واحدة على دفعات

- ما رأيكم في مساهمة المستفيد ؟ في المتناول ليست في المتناول

- بالنسبة للمبلغ المتبقي هل تم تسديده ؟ كاملا عن طريق قرض بنكي

- هل القرض البنكي مريح لكم ؟ نعم لا

- هل راضون على نسبة فائدة القرض ؟ نعم لا

- هل ملتزمون في دفع مستحقاتكم ؟ نعم لا

- هل وضعكم المالي في تلبية حاجيات الأسرة مريح ؟ نعم لا

رابعا : مساهمة إعانة الصندوق الوطني للسكن في تملك المسكن .

- كم تمثلت إعانة الصندوق الوطني للسكن : 40 مليون 70 مليون

- ما مدى رضاك عن هذه الإعانة : كافية غير كافية

- هل هناك صعوبات واجهتكم في الحصول على هذه الإعانة ؟ نعم لا

..... إذا (نعم) أنكرها :

- هل من صعوبات أو عراقيل أخرى واجهتكم ذكرها :

..... 1.

.....