

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة مقدمة لأستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة : العلوم السياسية

التخصص : تنظيم إداري

من إعداد الطالب : بوخاري جمال الدين

بعنوان :

إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001 _ 2015)

دراسة حالة (بلدية متليلي الشعانبة)

نوقشت وأجيزت علنا يوم/...../ 2015

أمام اللجنة المكونة من السادة :

الرئيس :

المشرف : د. غنية شليغم.....

العضو

السنة الدراسية : 2014-2015

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم : (الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدى لولا أن هدانا الله)
صدق الله العظيم.

مع آخر اللمسات نتوجه بالشكر والحمد الكثير للمولى تبارك وتعالى الذي بفضلته وفقنا إلى
إتمام هذا العمل فنقول الحمد لله حمدا كثيرا.

كما نتوجه بالشكر الخالص للأستاذة الدكتورة الكريمة :غنية شليغم ،التي ثابرت معنا لإتمام
هذا العمل ولم تبخل علينا بالنصح والتوجيه. أتمنى أن تسامحنا إن كنا قد تثاقلنا عليها.

كما لا ننسى كل الأساتذة الذين قدموا لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد وخاصة أساتذة
قسم العلوم السياسية ونخص بالذكر الاستاذ سويقات الأمين والأستاذ محمد الصالح بوعافية
والأستاذ حشود نور الدين.

كما نقوم بشكر كل من رئيس مصلحة السكن بدائرة متليلي الشعانبة ،وكذا مكتب الدراسات
URBATIA ومكتب الدراسات starA4 ، وعمال مديرية البناء والتعمير ، وعمال مديرية
الترقية والتسيير العقاري وكل المصالح التي ساهمت في إعداد هذا البحث وعلى ما قدموه لنا
من عون ومساعدة في جمع الوثائق والتوجيه لإنجاح هذا العمل.

كما لا ننسى جميع الزملاء أحمد لعور ومحمد مرسلي ،وأحمد مدقن ،والحاج عبد الوهاب
عطوات على ما قدموه من نصح ومساعدة وتوجيه .

وشكرا جزيلا للجميع كل واحد بإسمه.

إهداء

إلى من قال فيهما ربي "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيراً".

.....إلى من تأتي رحمتها عليا بعد رحمة ربي إلى الغالية بنت الغالية ألى من حبها يجري في دمي ,إلى أمي... مصدر الحنان وطريق الجنان.

.....إلى من اختار أن يكون صديقي وصاحبي ورفيق دربي قبل أن يكون أبي إلى أبي وقاه الله شر النوائب لأنت أحق الناس بالإهداء يا أبي.

.....إلى إخوتي وأخواتي كل بإسمه والكل وقف إلى جانبي في أحلك الظروف. إلى أبي بعد أبي إلى بوخاري الحاج وليد.

.....إلى أستاذتي الغالية وصاحبة الفضل علي والفضل كله لله عزوجل الدكتورة غنية شليغم.

.....إلى خطيبي ورفيقتي في الحياة إنشاء الله عائشة بن قيرش وإلى اهلها الذين هم اهلي وإلى روح الغالية إلى أمي من بعد أمي إلى "حر ذهبية" رحمها الله تعالى برحمة واسعة وأسكنها فسيح جناته.

.....إلى روح الأستاذة الغالية مساعيد فاطمة رحمها الله التي أسأل الله سبحانه وتعالى لها أن يتغمدها برحمته ويسكنها فسيح جناته .

.....إلى كل الزملاء والزميلات في الدراسة كل بإسمه وأخص بالذكر لعور عبد الرحمان. وإلى الأخوات , نواصر جميلة. حرنسرين,

مقدمة

كثيرا ما نقل من دور وأهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية وذلك لأنه يمثل الدعامه الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة والزراعة والتشغيل الخ فهو وبهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة، والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع والتي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص فالدولة دعمت أسعار السكنات وهذا كله من اجل تلبية الطلبات المتزايدة، ومن جهة اخرى عرفت الجزائر ارتفاعا محسوسا في عدد السكان الذي أثر في المقابل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي وأصبح على الدولة إلزامية إتجاه المواطن من حيث تلبية الحاجات السكنية الحاضرة والمستقبلية بصفة عامة والسكن بصفة خاصة لكون السكن يشكل اهتمام بالغ الأهمية.

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر، حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على السكن الحضري الترقوي والسكن التساهمي ومن بين هذه الانماط نجد سكن صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر اختلف عن سابقه. محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفت بأزمة السكن ،و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا (كانت حصيلة) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه الحياتية والمتمثل في سكن يأويه هو وعائلته .

أهمية الدراسة

تتمثل أهمية الموضوع من خلال جانبين الأول وهو الجانب العلمي الأكاديمي الذي أردنا من خلاله ضبط المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة. أما الجانب الثاني فهو الجانب العملي التطبيقي: تكمن أهمية هذه الدراسة في جانبها التطبيقي الذي تطرقنا فيه إلى دراسة حالة بلدية مثليي السكنية بولاية غارداية وذلك لأنها ستساعدنا في التعرف على واقع السياسة السكنية في الجزائر وهذا من شأنه أن يساهم في التعرف على مسار هذه السياسة ومدى نجاحها في حل أزمة السكن ، كما تبرز أيضا أهمية الدراسة من خلال العناية الكبيرة التي توليها الدولة للوصول الى سياسة واضحة المعالم وناجحة في تخطي مشكل المجتمع في السكن.

أهداف الدراسة

من بين أبرز الأهداف التي تسعى لتحقيقها الدراسة هي كالتالي:

- 1 إبراز دور السياسة العامة السكنية في الجزائر والدور الممكن أن تلعبه في تخطي أزمة السكن.
- 2 معرفة الأسباب الحقيقية التي تعيق القطاع السكني في الجزائر.
- 3 محاولة معرفة نقاط الضعف في السياسات السكنية المنتهجة من طرف الجزائر.
- 4 اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق سياسة سكنية ناجحة في إرضاء المجتمع الجزائري من جهة توفير السكن في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل الأسباب التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع والتعمق فيه في جانبين

الأسباب الموضوعية

هنالك أسباب موضوعية حفزتني لهذا الاختيار منها النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت هذا الموضوع وكون أزمة السكن من اكبر الأزمات التي تعيشها الجزائر في الوقت الحالي على غرار الأحداث التي عرفتها مدن الجنوب الجزائري

أما الأسباب الذاتية التي دفعنتني لدراسة الموضوع فهي:

الرغبة الشخصية في دراسة الموضوع كوني أعيش هذا الموضوع الدراسة على أرض الواقع واهتمامي به سيساعدني على فهم الواقع الذي أعيشه ويعيشه أغلب أفراد المجتمع.

الإشكالية:

تطرح هذه الدراسة اشكالية السياسة السكنية ومساهمتها في حل أزمة السكن بالجزائر حيث سنحاول دراسة مدى نجاح السياسة السكنية التي تبنتها الجزائر من خلال البرامج والمشاريع يتم تنفيذها من قبل راسم السياسة السكنية حيث كل هذه المشاريع تحقق الرفاهة وتلبي حاجيات الأفراد في حاجتهم للسكن وهذا ما جعلنا نطرح الاشكالية التالية:

ماهي الآليات التي تبنتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن؟ وما مدى نجاح الإستراتيجية التي

اتبعتها الدولة الجزائرية في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني المتزايد؟

الأسئلة الفرعية:

ما مدى مساهمة السياسة السكنية المتبعة من طرف الجزائر في تنظيم القطاع السكني؟ وهل حققت

ما كان مرجو منها؟

ماهي مميزات السياسة السكنية الجزائرية ؟

ما مدى تطبيق برامج السياسة السكنية المتبناة على أرض الواقع؟

الفرضيات:

اعتمدنا الفرضيات التالية من أجل تحليل الوضع محل الدراسة وتحليل إشكاليته

1. إن اختلال التوازن بين النمو الاقتصادي والاجتماعي و النمو الديموغرافي هو سبب أزمة السكن في الجزائر.

2. تعتبر السياسة السكنية في الجزائر سياسة ناجحة كونها حدت من أزمة السكن.في ظل تطبيق البرامج المسطرة من طرف صناع القرار .

3. كلما استطاعت السياسة السكنية المتبناة تخطي المعوقات التي تواجهها كلما كان هناك حد لأزمة السكن.

4. كلما كانت هناك تحفيزات وامتيازات للقطاع السكني كلما زاد ذلك في تنمية القطاع السكني في الجزائر

تقسيم الدراسة:

بما أن موضوع الدراسة يتحدث عن إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر فإنه وإلبراز هذه الدراسة قسمنا موضوع الدراسة إلى ثلاثة فصول. الفصل الأول الذي هو تحت عنوان الإطار العام للسياسة السكنية حيث سندرج فيه ماهية السياسة السكنية وتعريفها والمفاهيم المتعلقة بها بالإضافة إلى آليات وأهداف السياسة السكنية كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فحاولنا الإلمام بالسياسات السكنية التي ظهرت في الجزائر من 2005م إلى 2015م ميرزين فيها سياسة السكن الاجتماعي كمبحث أول والذي يندرج تحته السكن الاجتماعي التطوري والسكن الترقوي المدعم وفي نهاية هذا المبحث تطرقنا إلى سياسة السكن الريفي والسكن عن طريق تجزئة الأراضي أما المبحث الثاني فخصصناه لسياسة الترقية العقارية في الجزائر وفي آخر هذا الفصل فأدرجنا المبحث الثالث الذي خصصناه لسياسة التخصيصات

أما الفصل الثالث فخصصناه لتقييم الإصلاحات السياسية السكنية في الجزائر عن طريق دراسة حالة بلدية مثليلي الشعانبة بولاية غارداية بالتطرق للعوامل والإمكانات الطبيعية وأثرها على السكن كما أدرجنا في هذا الفصل الوضعية الحالية للسكن في مدينة مثليلي وتقييمها من خلال النتائج والأرقام المتوصل إليها وقمنا بتقديم بعض الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها أن تفيدنا في هذا الموضوع.

مناهج الدراسة:

اعتمدنا في دراستنا هذه على عدة مناهج نذكر منها:

منهج دراسة حالة : واستخدمنا هذا في دراستنا للتعمق في الدراسة والتطرق لكل جوانب الظاهرة من خلال دراسة حالة بلدية مثليلي الشعانبة بولاية غارداية

المنهج الإحصائي : من خلاله نقدم أرقاما وإحصاءات للسياسة السكنية في الجزائر ومن خلاله تظهر نتائج هذه السياسة وبالتالي يمكن عن طريقه تقييم هذه السياسة السكنية هل هي ناجحة أم عكس ذلك المنهج الوصفي : ويظهر من خلال التعرف على طبيعة القطاع السكني ومن خلاله يتم التقرب من الدراسة للربط بين متغيراتها.

كما استخدمنا عدة مقاربات لأجل التقرب من فهم الدراسة بشكل جيد وتتمثل هذه المقاربات في : المقاربة النسقية.

الدراسات السابقة

لأن الموضوع يعالج السياسة السكنية و لكون السكن مرتبط بالمتغيرات الديموغرافية لذلك اعتمدنا في الدراسة على القرارات والدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالموضوع (وزارة السكن والعمران. الديوان الوطني للإحصاء , المجلس الوطني الاجتماعي).

أما الدراسات السابقة التي رجعنا إليها فهي قليلة كي لا نقول عنها منعدمة وقد أخذنا دراسة جيلالي بن عمران بعنوان أزمة السكن و آفاق التنمية في الجزائر حيث قدم الأستاذ الجامعي والباحث في أن واحد معطيات وأفكار حول وضعية قطاع السكن ومجرى السياسة السكنية و آفاقها.

صعوبات الدراسة:

لكل دراسة مسار تنتهجه في سعيها للوصول إلى الحقيقة وإيجاد تفسير للظواهر التي تتناولها على ما يعترضها من عراقيل تحد من خيارتها ويكون للدور المؤثر المآل النهائي الذي تنتهي إليه وهذا هو حالنا مع هذه الدراسة ومن ضمن هذه العراقيل نذكر منها الحالة الصحية التي حالت دون التنقل بشكل يساعدنا على متابعة الدراسة متابعة ولو عادية بالإضافة إلى صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية المتعلقة بالدراسة.

الفصل الأول: الإطار عام للسياسة السكنية

يعتبر السكن أهم المطالب الأساسية في حياة الإنسان و الذي يسعى من خلاله لتوفير الراحة والاستقرار , حيث يعكس السكن الإطار العام للحياة الاقتصادية و الاجتماعية كما انه يحدد الخصائص الثقافية التي تعبر عن هوية المجتمع . والسكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى اليوم مر بعدة سياسات وبرامج تنموية سعت جاهدة لتغطية العجز في العرض السكني أمام الطلب المستمر والمتزايد ومحاولة لعقلنة وتحقيق الاكتفاء بنوعية وكمية تلبى الحاجة الاجتماعية وتحافظ على الثقافة والتراث كما قامت الدولة بسن بعض القوانين أثرت وانعكست على النمط السكني و العمراني ونوعية الحياة الحضرية.

المبحث الأول : ماهية السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه إلى البرامج الواجب انتهاجها وتحقيق الاستقرار الاجتماعي وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس ، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما "

التعريف بالسياسة السكنية:

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها وذلك بإبراز أهم الوسائل والآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن¹.

¹ Karim AIT AMMAR, **Le financement de la construction de logement en Algérie**, (mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001), P14.

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية 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".

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:¹

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية ، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع عدد النسمات على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية ، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى ، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
- تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

¹ . Mohammed Cherif BENARBIA(et autres), **La question du logement à Alger**, OPU,alger, 1976, P9.

2 مفاهيم متعلقة بالسياسة السكنية:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلاله دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي ، ولأن السكن وحده لا يكفي إذا لم يوفر المتطلبات اليومية ويتمتع بالقيم ويجسد عادات وثقافة سكنية لذا سنحاول التطرق إلى بعض المفاهيم المتعلقة بالسياسة السكنية وشرحها حتى نتمكن من الإحاطة بالموضوع محل الدراسة :

– **البيئة السكنية**: هي عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الاختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم ، هذا الاختيار يعكس الرغبة في تحقيق المثل والقيم والتصورات الثقافية وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن وظيفة السكن تشكل نسبة تتجاوز % 50 من مساحة المنطقة المشيدة بالمدينة ، بل إن من المعماريين ومن يرى بأن توفير السكن يمثل الوظيفة الرئيسية للمدينة ، حيث تتبلور القيم الاجتماعية والإنسانية عن طريق تعزيز وترسيخ الإحساس بالانتماء إلى البيئة السكنية ، ومن خلال التفاعل الاجتماعي بين مختلف الشرائح السكانية التي تتشاطر الحياة المشتركة فيه، أيضا من خلال التحفيز على قضاء فترات أطول خارج المسكن وبالتالي زيادة التفاعل مع البيئة الخارجية المحيطة والحرص على حمايتها ونظافتها.¹

– **المجمعات السكنية**: المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية.²

المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي ، لعدة عمارات جماعية، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن، تكون تجمع كبير .

¹ - رانية محمد على طه ، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة بنابلس ، (مذكرة التخرج ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة النجاح ، فلسطين ، 2010) ، ص 23 .

² . شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليها، دار المستقبل العربي، مصر، 1985، ص 15.

- **المبنى** :البناية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن وللنشاطات...ألخ.

- **العمارة** : "هي كل منشأ أو بناء يبني لحماية الإنسان، الحيوان ، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في

الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الإقتصادية المرتبطة بالبناء"

- **الشقة** : هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها

مدخل واحد أو أكثر.¹

المبحث الثاني:آليات وأهداف السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة ، غير أننا وفي الغالب يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:²

أولاً : آليات السياسة السكنية:

ويمكن تقسيمها إلى :

1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية

المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم

¹ شادية محمد عزيزي نفس المرجع السابق , ص 16.

² Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, 1997,pp(28,29).

سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني ، وكذا مدى تطوره ومدى توفيره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات ، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2_ خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع

اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء ، الوكالات السكنية ، الدواوين العقارية.. إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... إلخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل¹:

ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL ، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF .

3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

ويمكن تقسيمها إلى مايلي:

3-1 - الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة ، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى ، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة ،

¹ عبد الغني جحيش، تهيئة منطقة سكنية تجارية، (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة المسيلة، 2007)، ص 43.

تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية ، فعن طريق التخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا ، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني ، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثمة نجاحها.¹

3-2 – الإعانات : تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحياة على السكنات من إحدى الطرق أو الوسائل السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين²:

❖ إما إعانة مالية مباشرة:

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

❖ إعانة مالية غير مباشرة:

ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحياة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من

¹ زيتوني نوال : إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ، (مذكرة ماجستير ، قسم تهيئة عمرانية ، كلية علوم الأرض جامعة منتوري ، قسنطينة

2002، ص 87 .

² نفس المرجع ، ص 89.

قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيابة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء ، وما يجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الإقتصادية هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج ، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

ثانيا: أهداف السياسة السكنية

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

غير أننا يمكن أن نميز ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:¹

أولا – الأهداف الأساسية للسياسة السكنية les objectifs tutelaires

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن "، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد ، وتكون شروط الحيابة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة

¹ Paul LACAZE, op cit , pp(28, 29).

بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات, كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة .

ثانيا : الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية les objectifs économiques

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إلا أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية (ضريبية واقتصادية) وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء, شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن, أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.¹

وعليه , فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى, وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية, خلق مؤسسات متخصصة, الضرائب والإعانات), والتي تتبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار 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 في نسبة البطالة والارتفاع في الدخل القومي... الخ .

¹idem.

ثالثا: الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية les objectifs sociaux

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.

وعليه , فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن , وكدليل على ذلك نجد الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن , أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بمبالغ رمزية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحياة على ملكية سكن.¹

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى إن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام هذا الجانب بالحسبان.

رابعا : الأهداف البيئية للسياسة السكنية:

تبنى المساكن والمباني وتخطط المدن والأحياء لتلبية احتياجات السكن والإقامة والمعيشة، وأولت السياسات السكنية قضية العمارة والبناء أولوية كبرى، ولدينا اليوم تراث إنساني هائل من العمارة، وبرغم ذلك، فإن البيوت تصمم وتبنى في بلادنا بمعزل عن اعتبارات السكن المفترضة، وعن رأي ومشورة الساكنين وتوقعاتهم واحتياجاتهم وأولوياتهم ورغباتهم وقدراتهم المادية.

¹Paul LACAZE, ibid.

والأصل في البناء أن تستخدم مواد وموارد متاحة ومتجددة بأقل تكلفة ممكنة وملاءمة البيئة المحيطة، فاختار مواد البناء من البيئة المحيطة وتصمم وتبنى على النحو الذي يتيح الاستفادة من الفضاء والنور والهواء للحصول على الإضاءة والتدفئة والتهوية من البيئة والطبيعة بلا تكاليف أو طاقة إضافية ولا تدخل تقني مكلف وملوث. يشيع اليوم مصطلح العمارة الخضراء، أي العمارة التي تحترم موارد الأرض وجمالها الطبيعي وتوفر احتياجات مستعملها وتحقق المحافظة على الصحة والشعور بالرضا وتلبية الاحتياجات اليومية والمعيشية أيضا¹.

فتصمم البيوت والمباني على النحو الذي يوظف الشمس والهواء والجو لتوفير الراحة والدفء والإضاءة ويحمي من التلوث فيتاح للشمس أن تدخل البيوت وتكون النوافذ مصممة لالتقاط الهواء وتشكيل نظام تهوية يتيح دخول الهواء وخروجه ويمكن أيضا من الحماية من الحر والبرد وتصمم الجدران والسقوف على النحو الذي يعزل البيت ويمنحه الخصوصية والهدوء ويساعد على الاحتفاظ بدرجة الحرارة عند المستوى المطلوب صيفا وشتاء.

ويتم اختيار مواد البناء من مصادر غير ملوثة للبيئة أو تضر بصحة الإنسان ولا تحتاج إلى طاقة إضافية للتبريد والتدفئة ويمكن تجديدها ولا تشكل عبئا أو نزفا للموارد والطبيعة وليست مكلفة أو مستوردة وبذلك لا تتحول البيوت إلى عبء على الأرض والطبيعة والموارد ولا تكون سببا في التلوث والهدر ويمكن تقليل انبعاث غاز ثاني أكسيد الكربون بسبب تقليل استخدام الطاقة الإضافية. والأخشاب يمكن أن تكون مصدرا متجددا للبناء والأثاث وبديلا بنسبة كبيرة للحديد وبذلك يمكن تخفيض النفقات وتخفيف الاعتماد

¹ عبد القادر القصير ، أحياء الصفيح ، دار النهضة. بيروت 1993 . ص85.

على مواد مستوردة ومستنفدة باستخدام مواد متاحة ومتجددة وبالطبع فإننا نتحدث عن بيئة من الغابات الواسعة والمتجددة¹.

إن تصميم الأبنية والمرافق يمكن أن "يحقق كفاءة مستمرة في العلاقات بين المساحات المستخدمة، مسارات الحركة، تشكيل المبنى كما يراعي التعبير الرمزي عن تاريخ المنطقة والأرض وكذلك القيم والمبادئ التي تجب دراستها، وذلك حتى يصبح المبنى متميزا بسهولة الاستعمال، جودة البناء، وجمال الشكل".

ويمكن أن تضاف إلى تكاليف البناء مجموعة من التقنيات والمواد، ولكنها توفر على المدى البعيد كثيرا من التكاليف، وتوفر الراحة والسلامة البيئية، مثل المواد العازلة للحرارة، وصنابير المياه التي تعمل بالخلية الضوئية وتتوقف تلقائيا بعد فترة من الزمن لأجل تقليل استخدام المياه، وأنظمة الصرف الصحي المتعددة حسب مصادرها، فيمكن بذلك إعادة تدوير واستخدام المياه للري بسهولة وتقنيات بسيطة.

يجب النظر إلى التصميم باعتباره فلسفة تعبر عن الثقافة والتاريخ والاحتياجات المادية والاستفادة من الطبيعة المحيطة في البناء، ومراعاة الطبيعة الجغرافية والمناخية، ومراعاة الأهداف والأغراض التي أقيم من أجلها المبنى².

¹ منشور الملتقى الاعلامي حول فن العمارة بقصر متبلي الشغانية وعلاقتها بالبيئة السكنية يومي 09-10 جانفي 2009 جمعية

الفن و الابداع بتصرف.

² عبد القادر القصير، نفس المرجع السابق.

الفصل الثاني : السياسات السكنية في الجزائر

لطالما مثل القطاع السكني بالجزائر رهانا من بين الرهانات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد باعتباره قطاعا مهيكلا بالنسبة للاقتصاد الوطني وجزءا لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية ، فضمان استقرار هو تحقيق الاكتفاء الفعلي به ضمان لحل مشاكل عدة تعاني منها البلاد . ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسبها السكن ، سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتطويره وترقيته زمانا ومكانا من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة المحاور مشتركة من حيث مبدئها الأساسي وهدفها الأول المتمثل في الحد والتخفيف من الأزمة السكنية المتفاقمة بصورة مخيفة ومهددة لاستقرار البلاد بالإضافة الى محاولة ترقية الفرد بحصوله على سكن لائق يستجيب لشروط الحياة الصحية.

المبحث الأول : سياسة السكن الاجتماعي:

كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا اجتماعيا ، فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي وهو يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد ، أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله وهي:¹

*دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100 % أو جزئيا يعود أساسا إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي.

*يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على السكن.

¹ المجلس الاقتصادي و الاجتماعي ، تقرير حول السكن الاجتماعي ، الجزائر ، مارس 1995 ، ص 13

*يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية ، التي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر

من خلال هذه المعايير الثلاثة ، يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي ، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري ، وإنما يعبر كذلك عن التوجيهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة ومن أنواعه:

*السكن الإيجاري ذو الطابع الاجتماعي . *السكن الريفي ./السكن التطوري./السكن الاجتماعي التساهمي.

1. السكن الاجتماعي الإيجاري ISI

هذا النوع من البرامج ممول كلية من طرف ميزانية الدولة لأنه موجه فقط لمواطنين ذوي الدخل الضعيف (اقل من 24000 دج /شهريا) .يحدد شروط المستفيد من هذا النوع حسب المرسوم

التنفيذي 98-42 المؤرخ في 1 فبراير 1998.

لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكن اجتماعي إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- يملك عقارا ذو استعمال سكني.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء أو محلا تجاريا أو أرضا زراعية من شأنها أن تنتج لها مداخيل.
- استفاد من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

¹ مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران , وزارة السكن و العمران , ص 64.

2. السكن الاجتماعي التساهمي **isp**: هو سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط , ويرتكز أساسا بدمج تمويلي مشترك بالمساهمة الشخصية للمستفيد وإعانة الدولة ومساهمة الدولة غير معوضة تتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL ومحددة كحد أقصى 700000 دج للمسكن الواحد , كما ان الحصول على الارضية يمكن ان تتم بتخفيض قيمته 80%¹.

تحدد شروط الاستفادة من هذا النوع حسب التعلية الوزارية رقم 183 الصادرة بتاريخ 28 افريل

2002

لحصول على الاستفادة يجب التقدم بملف يحتوي على:

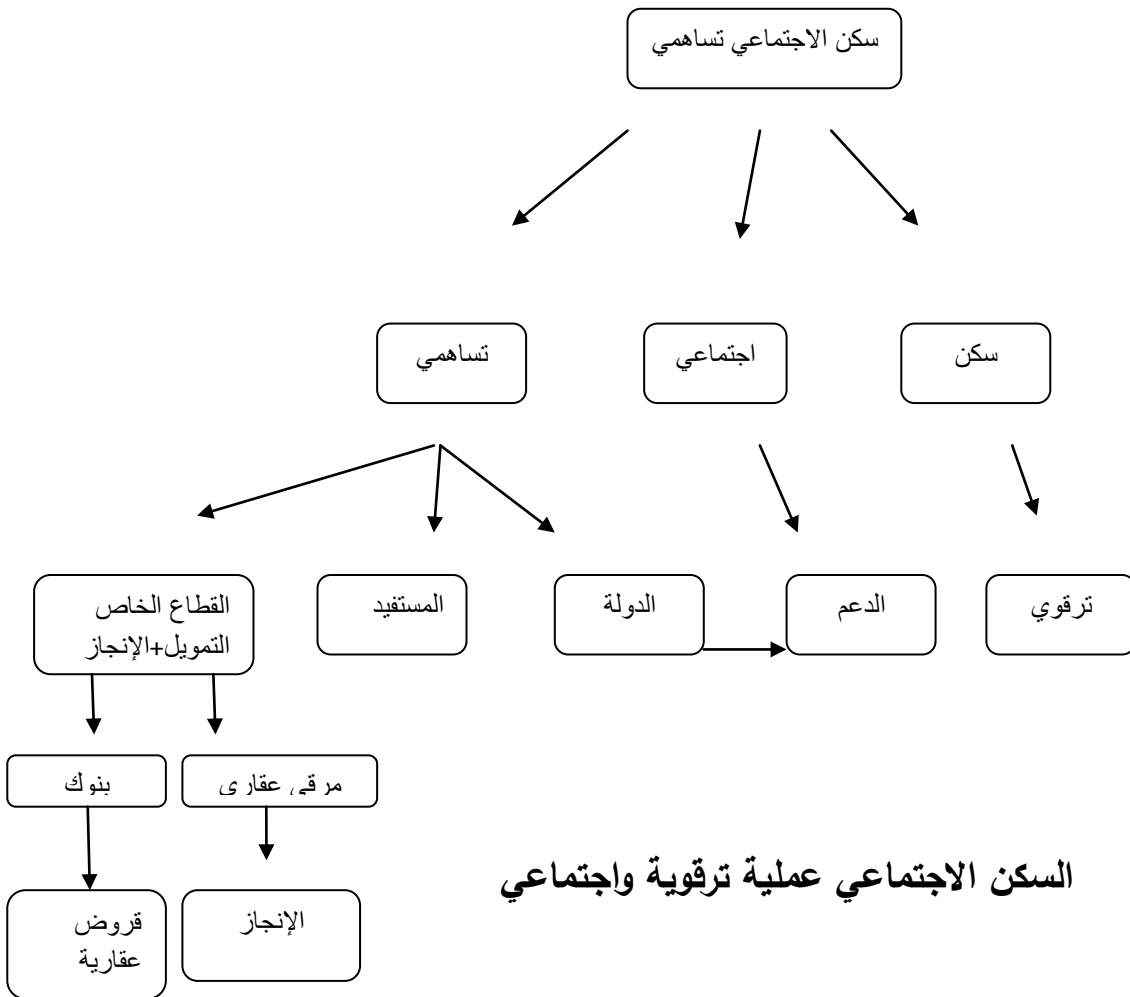
- طلب الإعانة موجه للصندوق الوطني للسكن.(CNL)
- تصريح شرفي يفيد أن مقدم الطلب لم يستفد هو و زوجته من قبل من التنازل عن مسكن ملك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان أو أنهم لا يملكان أرض للبناء ما عدا تلك الموجهة لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.
- تصريح شرفي يتضمن مستوى دخل الزوجين ، مرفوقا بالوثائق الداعمة.

¹ مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران نفس المرجع ،ص 65

مميزات السكن التساهمي:

يقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعومة عند الحاجة بقرض بنكي للحصول على ملكية مسكن تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما:

لصالح زبائنه مباشرة أو معتمد لدى الجماعات المحلية ، المؤسسات ، الهيئات المستخدمة والتعاضديات لحساب الموظفين ، الأعوان والمستخدمين إذ تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من اجل الحصول على الملكية ، توفير العقار وتهيئته المجال ، تخفيض الضريبة ، تحديد فئة المستفيدين من الدعم واخيرا إختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز¹



السكن الاجتماعي عملية ترقية واجتماعي

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 1994 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/ 94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم .

3. سكنات البيع بالإيجار:

هذا النوع موجه الى الطبقات ذات الدخل المتوسط ويستفيد هذا من مجانية القطع الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة ويستفيد المقبلون على الشراء من قروض صغيرة بفائدة 1% في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافق عليه من طرف الخزينة 1 .

وتحدد شروط الاستفادة منه حسب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001

للاستفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توفر الشروط التالية:

أن يتراوح دخل الزوج و الزوجة بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني

المضمون أي 108.000 دينار في الشهر

لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجته ، أكانت قطعة أرض للبناء أو ملكية

لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن:

الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل

الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن عدل و الذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم

الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن تحديث الملفات يتم عبر موعد و على المعني بالأمر تقديم آخر

قسيمة أجر، شهادة إقامة و تصريح شرفي يثبت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة ، هذه الوثائق يجب أن

تكون مؤرخة بأقل من شهر.

السكن الاجتماعي التطوري

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة

الارضية وربطها بمختلف الشبكات ، في حين المستفيد يتكفل بدفع ثمن الخلية القاعدية.²

1- داود عبد الله وشقيقتي توفيق و انتاج السكن بين الاصاله و المعاصرة حالة منطقة ميزاب , (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضريه , جامعة منتوري قسنطينة , سنة 2012) , ص 21 .

2 - نفس المرجع, ص 23 .

وتحدد شروط الاستفادة منه وفق الامر الوزاري المؤرخ في 15 مارس 1998.

السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حاليا)

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، وعليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين غير المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالإيجار ، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و108.000 دينار في الشهر. يجب التنويه بان السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي وسكنات عدل ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض. إذا السكن الترقوي العمومي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي او بناء مسكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة , حيث أوجد من أجل تعويض السكن التساهمي , ويعتبر السكن الترقوي المدعم موجه للمرشحين المؤهلين لإعانة الدولة المباشرة , ويتم انجازه عن طريق متعهد في الترقية العقارية وذلك وفقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه .

ولقد تحول هذا النوع مؤخرا إلى السكن الترقوي العمومي حسب ما صرح به الوزير الأول وهو سكن موجه للمواطنين الذي يتراوح دخلهم الشهري (24.000 – 108.000) دينار جزائري . ويتم تمويل هذا البرنامج عن طريق مساهمة بنكية , ولا يتدخل الزبون إلا بعد انتهاء المشروع وقامت الوزارة ببناء 151.850 مسكن ترقوي عمومي , حيث أطلق منها 70.000 خلال سنة 2013¹.

شوهده يوم 2015/03/31 . عنوان المقال السكن الترقوي .

السكن الريفي

جاء هذا النوع لتدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية ، ويهدف الى تثبيت سكان الريف وتنمية المجالات الفلاحية والريفية ، وتشجع السكان النازحين إلى العودة الى الريف ، ويتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة ، وتحدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 كيفية الدعم.¹

شروط الاستفادة من السكن الريفي؟

– إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون

(SNMG)

– لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان.

– لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني؛

– لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي؟

كل شخص طبيعى يقيم في منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول في نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

يقدر مبلغ الإعانة بـ:

1000.000 ج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة (أدرار ، تمنراست ، اليزي ، تندوف)،

¹ - https://www.lkeria.com/ar/1.php?u=https%3A%2F%2Fwww.2Fprofile.php%3Fid%3D100009216074672%26ref%3Dpymk%26ref%3Dpymk&h=aAQH4vNrL&enc=AZNfv5IU345PJOgcXhvob18SOqviujLw_fkUkxuUX5xOCZp31UraHZVK1xem0raxqhrq0YmZs8HHcDQNo0DCaQ3A0e6dJBA7AF6aCu1n-NCptMxP3TEcXMGDNVOB-TPH5si4TOFIcOyAlb4HK5Phwb2L4NLPTNwZGv0pVTmxOVoot4K9wEl4XS8uUsQ3A4x8a0HiQXusJttQVeHMuAVe1HDEAk3oivqhDRHRdPDrE5YKpqtM9j8Pg3WtdcvRag92wSHHaeTaSqEpsFq8pxV_B_Btpc37Bq6r2u8Ym3sDZ0K_YP9owA79JKDRZQKxKJZTZH3tFPxs4wftw8E91AeHvRWRj-54FMxLS_OuzTsCAynne9e1WM-YzcoB5GiGgEZazraIF7KQhdqn92fyfwdstsFVOQ6p4MRLdo0r_qyItd-RoDCLJHBjfsWUU3nvfWxyVUSVeY8uLWXYJRq67MRjzSEbfxaUT_9dJJxPODK_jiivfgKggdhGMApRkv7Mg87YaR40jYAZVBMM7OwIHrKkjCQizSyzCXiuxWSp1IQzTbtZYsLcrUbiaw7QaPwYWDX4OaRzy15z08kCvTZii7_VRtbgwb7erHy3tsjuD-8nXIwxGa_ugpbZ2dzXnylxPTvk

¹ المجلس الاقتصادي والاجتماعي ، تقرير حول السكن الريفي ، الجزائر، مارس 2003 ، ص 18.

800.000 دج بالنسبة لولايات الستة (الاعواط ، بسكرة ، بشار ، ورقلة ، الوادي ، وغرداية)

700.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية.

السكن عن طريق تجزئة الأراضي :

أعلن وزير السكن والعمران والمدينة بالجزائر عن استحداث صيغة سكنية جديدة تتعلق بالبناء الذاتي عن طريق تجزئة الأراضي سيتم إدراجها في البرنامج الخماسي الجديد للقطاع 2019/2015. وأوضح الوزير خلال اجتماعه مع مديري التعمير والبناء أن الصيغة الجديدة تهدف إلى تخفيف الضغط على وسائل الانجاز من خلال تكفل المواطن بمفرده بعملية البناء بعد الاستفادة من قطعة أرض ومساعدة مالية من الدولة لكن مع احترام مخطط عمراني. وستشمل عملية تجزئة الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا على أن تمتد لاحقا إلى ولايات الشمال. وتشير أرقام وزارة السكن الى أنه تم إلى غاية مطلع فبراير تحديد 1.098 موقع في 425 بلدية بالهضاب العليا والجنوب ستم فيها عملية التجزئة. وتبلغ المساحة الإجمالية لهذه المواقع 6.699 هكتار مما سيسمح بتوزيع 295.394 قطعة أرض حسب بيانات الوزارة التي تقوم بتحيين هذه الأرقام بشكل دوري. وتم الشروع في استقبال الملفات الخاصة بتجزئة الأراضي منذ أشهر في بعض الولايات حيث بلغ عدد الملفات المودعة إلى غاية بداية الشهر الجاري 146.756 ملف تم منها معالجة 11.891 ملف. وتطمح الوزارة إلى رفع عدد قطع الأراضي الموجهة للبناء الذاتي من أكثر 295 ألف قطعة إلى حوالي 400 ألف قطعة أرض. ودعا وزير السكن والعمران مديري التعمير إلى تكثيف جهودهم لتحديد الأراضي المعنية بهذه الصيغة معتبرا أن ذلك يشكل "أحد أولويات القطاع في مجال العمران". كما أوصى بضرورة الاعتناء بالجانب الهندسي في عمليات التجزئة بحيث تكون الأراضي الموزعة قاعدة لاحتضان أحياء متكاملة ومندمجة يسهل فيها تدخل السلطات

العمومية لانجاز المرافق الضرورية (المدارس والمراكز الصحية والساحات العمومية والسوق والمسجد وغيرها).¹

1 وزارة السكن والعمران والمدينة . يوم الثلاثاء 03 فيفري 2015 <http://www.mhu.gov.dz>

مضمون برنامج السكن 2015-2019

تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة الى انجاز 1,6 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي

2015-2019 .

وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي :¹

800.000-سكن عمومي إيجاري : المعروف بالسكن الاجتماعي هذه الصيغة موجهة إلى الفئات

الاجتماعية المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة .

وللاستفادة من هذه الصيغة السكنية يستوجب على الطالب ان لا يتجاوز دخله الشهري 24.000 دج

وستتكفل بهذا المشروع دواوين الترقية و التسيير العقاري .

400.000-وحدة سكنية بيع بالإيجار: وهذه الصيغة موجهة للمواطنين الذين ينتمون الى الطبقة

المتوسطة والذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الايجار .

ويجب ان يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن مابين 24.000 دج و 108.000 دج .

ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره " عدل " .

400.000-سكن ريفي : تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي

وذلك في اطار سياسة الدولة الرامية الى تطوير الفضاءات الريفية والى استقرار السكان .

ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين إعانة بمبلغ 700.000 دج مقسم على قسطين

حسب تقدم الاعمال .

وبالإضافة الى ذلك فان البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد ادخال صيغة جديدة للسكن ويتعلق

الامر بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الاراضي .

¹ وزارة السكن والعمران في 15 فيفري 2015- http://www.mhu.gov.d NCptMxP3TEcXMGDNVOB-TPH5si4TOFIcOyAib4HK5Phwb2L4NLPTNwZGv0pVTmxOVoot4K9wEl4XS8uUsQ3A4x8a0HiQXusJttQVeHMuAVe1HDEAk3oivqhDRHRdPDrE5YKpqtM9j8Pg3WtdcvRag92wSHHaeTaSqEpsFq8pxV_B_Btpc37Bq6r2u8Ym3sDZ0K_YP9owA79JKDRZQKxKJZTZH3tFPxs4wftw8E91AeHvRWRj-54FMxLS_

وستمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لانجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة ارض ومساعدة مالية من طرف الدولة وذلك حسب مخطط عمراني وموصفات تقنية محددة .
وسيمس تقسيم الاراضي في مرحلة اولى ولايات الجنوب و الهضاب العليا ليشمل في مرحلة ثانية ولايات الشمال¹ .

ومن جهة اخرى سيتم التخلي عن صيغة السكن الترقوي المدعم في هذا الخماسي الجديد مع اتمام انجاز المشاريع التي تم اطلاقها في اطار البامج السابقة .
ويجري انجاز هذا النمط من السكنات من طرف مرقي عقاري (عمومي اوخاص) بتركيبة مالية تتكون من مساهمة شخصية للمستفيد وقرض بفوائد مخفضة واعانة مالية مباشرة يقدمها الصندوق الوطني للسكن .ومن جهة اخرى تتوقع الوزارة مواصلة البرنامج الاضافي للسكن الذي تم اطلاقه في 2013 والذي يهدف الى انجاز 575.350 مسكنا مقسم كالتالي² :

- 73.000 سكن ترقوي ايجاري

- 119.500 سكن ريفي .

- 1.000 سكن ترقوي مدعم .

- 230.000 سكن بيع بالايجار .

151.850 -سكن ترقوي عمومي التي تعد صيغة موجهة الى المواطنين المنتمين الى الطبقة المتوسطة والذين تتراوح اجورهم بين 108.000دج و 216.000دج. ويتم انجاز هذا البرنامج من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية. ولايستفيد هذا النوع من السكنات من اي دعم مباشر للدولة ما يفسر سعره المرتفع مقارنة بالصيغ العمومية الاخرى .

¹ نفس المرجع السابق.

² نفس المرجع.

ويضاف الى هذا برنامج 65.000 مسكن بصيغة البيع بالإيجار للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط التي تم منحها لفرعها "التأمين السكني"

ولم يسلم هذا البرنامج الذي تم اطلاقه في 2006 الا حوالي 11.000 مسكن الى غاية نهاية 2014. وستسمح مواصلة هذا البرنامج بتخفيف الضغط على برنامج "عدل" بما أن هذه الوكالة هي التي تختار المستفيدين بالاعتماد على قوائم المسجلين 2001-2002 .

وتهدف الوزارة من خلال هذه البرامج القضاء نهائيا على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وحل ازمة السكن في نهاية 2018.

المبحث الثاني : سياسة الترقية العقارية

حسب المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري فان الترقية العقارية هي مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع او الإيجار او تلبية حاجات خاصة ويمكن ان تكون الاملاك العقارية مجال ذو استعمال سكني أو مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري , وهي أيضا إحدى عمليات تطوير الإنتاج السكني وتحسين الإطار المبني عن طريق المنافسة .

وظهرت الترقية العقارية بموجب القانون 86-07 الصادر في 4 مارس 1986 .

وللإشارة فقط انه خلال الفترة مابين 1986م- 1997م قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل 200.000 مسكن¹ .

(1) مسعودي الشريف ومسروع فارس , السكن سياسات وبرامج وتطبيقات و نتائج حالة عين ولمان , (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية , جامعة منتوري قسنطينة , سنة 2008), ص(16 , 17)

تم إلغاء القانون المتعلق بالترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 1 مارس 1993 بعد ان فشل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تحمل الأعباء التمويلية لمشاريع السكن.

1. سياسة الترقية العقارية العمومية:

لقد ذكر القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام القائم بالترقية العقارية في الجماعات المحلية , وكذا المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك القانون الأساسي , ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة في ذلك الوقت بصفة قائمة بكل عمليات الترقية العقارية إلا ان ما يعرف منها اليوم اكثر خاصة بعد صدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع وبقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد تطور هذه المؤسسات وبتنظيمات جديدة أكثر فعالية من سابقتها في ميدان التطور العقاري والتي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به مرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

أولا :الجماعات المحلية:

لعبت الجماعات المحلية دروا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية¹,بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من النواحي التقنية²,حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية هذا الخير الذي لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية من قانون 08/ 11 الصادر في 7 أبريل 2011 المتعلق بالبلدية , المادة 106 , الجريدة رسمية عدد 15. ص55.

² سماعين شامة, النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري, دار هومة , الجزائر , 2002 , ص 127.

ثانيا : ديوان الترقية والتسيير العقاري :

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91_147 المؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها والتي تنص على : " تغيير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة , في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري. كما تخضع هذه المؤسسات التي تدعى في صلب النص " دواوين الترقية و التسيير العقاري" للقوانين و التنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم". تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري¹ تتمتع الشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري وهذا حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91_147 المؤرخ في 12 ماي 1991 " تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري " ² وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها³ , ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم 270/85⁴ والذي تم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الاقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون 01/88⁵

وما تجدر الإشارة إليه أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لها جانب كبير في عمليات الترقية العقارية وتسييرها عن طريق النشاطات المكلفة بها من اجل هذه العمليات , ولكن ما يلاحظ عن المرسوم رقم 147/91 المتضمن للطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 4 منه أنه جعل

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها , المادة الأولى , الجريدة الرسمية عدد 25.

² أنظر المادة 2 من نفس المرسوم 147/91 المذكور أعلاه.

³ بن يوسف بن رقية , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية , الجزء 37 رقم 2 , 1999 , ص 126.

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , المرسوم رقم 85 / 270 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية , المادة 2 , الجريدة الرسمية عدد 46.

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية , المادة 3 , الجريدة الرسمية عدد 2.

تولي وقيام هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي تقوم بها استثناء فقط أو كعمل إضافي لها الأمر الذي يستدعي مراجعة وإعادة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين وهذا بإدراج الترقية العقارية كعمل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية العقارية والطابع القانوني لهذه الدواوين.

ثالثا : المؤسسة الوطنية للترقية العقارية :

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة , تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار جزائري) الذين لا تتوفر لديهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي , وتختص هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية فيما يلي:

– اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في التصميم , تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات السكن الجماعي , نصف الجماعي أو الفردي أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

– اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة لاقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الاملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو صالح الغير

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (F.L.D.E) والتي تعتبر هي الاخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين

200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية¹، وطبقا للمادة 3 من المرسوم رقم 84 /

177 فهي تهدف إلى تحقيق مهامها المتمثلة فيما يلي:

- جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- إقتناء الاراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها
- تنفيذ برنامج تجهيز الاراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.

- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا كما تتنازل عند الحاجة عما انجز من السكنات لتعاونيات وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل مصالح مختصة تابعة للجماعات المحلية المعنية.

رابعا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، وتخضع في علاقتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري³. ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991م كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية⁴، وما يفسر ويؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 2 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال المتمثلة في :

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 200 /83 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 12 ص.43.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ،المادة الأولى، الجريدة الرسمية عدد 25 ص.54.

³ انظر المادة 5 من نفس المرسوم.

4 Djilali ADJA, *Droit de l'urbanisme*, Berti Editions; Alger,2007,P69.

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.
- تأطير وتنشيط الأعمال التالية : القضاء على السكن غير الصحي , تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة , تغيير البنية الحضرية , إنشاء المدن الجديدة , إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

وبالرجوع إلى القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فإنه يعتبر المؤسسات العمومية التي يخولها قانونها الأساس إنجاز عمليات الترقية العقارية بمثابة المتعامل العام¹ المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي يعتبر هو الآخر كل شخص معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا في الترقية العقارية²

2. سياسة الترقية العقارية الخاصة:

ظهرت الترقية العقارية الخاصة لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة التعاونيات العقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي³ , لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار التنظيم التعاوني بحصص للإشتراك⁴ وبصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص كما تتمثل الترقية العقارية الخاصة في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهرت الترقية العقارية الخاصة على أنها شخص طبيعي

¹ أنظر المادة 6 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ,

² أنظر المادة 3 من المرسوم 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

³ أنظر المادة 2 من الأمر 92/76 المتعلق بتنظيم العقاري ,

⁴ أنظر المادة 13 من نفس الأمر.

كان او معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة¹ وعلى هذا تكون الترقية العقارية الخاصة على أنها :

- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به هذا المرسوم.
- يكون الشخص المعنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر 92/76 سابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية العقارية بمفهوم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

- أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية , ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في أن واحد كشركة بناء وشركة بيع² , أو شركة تجديد وإنجاز طبقا للمرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أن الترقية العقارية الخاصة قد تظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها كترقية عقارية خاصة في ميدان الترقية العقارية , بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع³ , بحكم انها تعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير⁴ , اما الاشخاص الطبيعيين سواء كانوا فرادى أو منظمين في التعاونيات العقارية فإن اعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون إلى أحكام القانون المدني.

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

² Chaabane BEN AKZOUH, **La promotion Immobilière privée**, algeri, Revue Algérienne des sciences juridiques , économiques et politiques, Revue publiée par la faculté des droits et des Sciences administrative, 1989 , P 45.

³ أنظر المادة 544 من الأمر رقم 59/75 ,

⁴ انظر المادة 9 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ,

المبحث الثالث : سياسة التخصيصات:

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحات , بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين كما يحدده المرسوم التنفيذي 91/ 176 في المادة 7 بأنه " عملية تقسم القطعة الأرضية أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها وإن كانت هذه قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية¹ .

حسب المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك . فإن التخصيص حسب المادة 07 هو " عملية تقسيم القطعة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها , إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية "

سمحت هذه السياسة بمشاركة الأفراد القادرين على البناء لإنتاج مساكنهم إلى جانب الدولة ودعمت بقانون 82-02 الصادر في 6 فيفري 1982 الذي يحدد كيفيات تحضير رخصة البناء ورخصة التجزئة.

ومع ظهور قانون التوجيه العقاري 90-25 أصبحت التجزئة تقام من طرف الوكالة العقارية أو من طرف أي شخص طبيعي كان أو معنوي وهذا ما جعل القطع الأرضية تخضع لقانون العرض و الطلب².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي 91/ 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 , الجريدة الرسمية عدد26 , المادة 7 ص96.
² مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران , ص(21.18)

تحصيل السكن التطوري:

ظهر هذا النوع من التخصيصات في إطار التعلّمة المؤرخة في 1 أوت 1995 والمتعلقة بكيفية تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق وهي سياسة ووجهت للفئات الإجتماعية المحدودة الدخل وتتميز مساكنها بالتطور حيث تتكون هذه المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40 م² قابلة للتوسع على مساحة إجمالية تتراوح بين 100 و 150 م², مجهزة بمختلف الشبكات ويساهم المستفيدين في عملية تجهيز التخصيص.¹

أصناف التخصيصات السكنية:

يوجد صنفان من التخصيصات السكنية والتي تتحكم فيه الطبيعة العقارية للأراضي التي تقام عليها وهي:

1. **التخصيصات العمومية** : وهي التخصيصات التي تقوم بإنجازها إما البلدية أو الوكالة العقارية وقد جاءت هذه التخصيصات في إطار برامج المناطق الحضرية السكنية الجديدة وكذا تخصيصات في إطار التعويضات الناتجة عن تهديم والقضاء على المباني القصدية ومن بين التخصيصات التي جاءت في إطار التعويضات لدينا تخصيص إعادة الهيكلة وهي التخصيصات التي تأخذ وضعيتها كما هي على المجال وعادة تتم تسويتها وفقا للطبيعة القانونية للأراضي على أن تكون ملكية العقار عمومية , ويمكن أن نميز نوعان من التخصيصات العمومية حسب نوعية التهيئة²

– **التخصيصات الاجتماعية** : وفيها تتحمل الدولة تكاليف تهيئتها مما يجعل أسعار التنازل عن

الحصص مناسبة مع دخل بعض الفئات , أي التنازل بمبلغ رمزي حيث لا تدخل كلفة تهيئة

متر المربع الواحد في عملية التنازل وهي التخصيصات التي ظهرت خاصة بعد صدور الأمر

26/74 الخاص بتكوين الإحتياطات العقارية.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية التعلّمة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفية تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

² الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين لبلدية متليلي بولاية غارداية .

– **التحصيلات الترقية** : وفيه يحدد سعر الحصص بعد أن تتم عملية التهيئة إذ يمكن الحصول على مثل هذا النوع من التحصيلات الفئات ذات الدخل المرتفع ويتم التنازل عليها بسعر السوق أي بأسعارها الحقيقية وقد أصبحت اليوم تخضع للإجراءات المزاد العلني.

2. التحصيلات الخاصة : وهي تحصيلات يقوم بإنجازها الخواص في فترات مختلفة حيث يكون

التدخل في شكلين وهما الترقية العقارية والتعاونيات العقارية.

أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات : يصنف المتدخلون في إنجاز التحصيلات إلى صنفين

متدخلون عموميون ومتدخلون خواص¹.

باختصار تعد كل من البلدية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المسئولتان الرئيسيتان عن تهيئة وتسيير التحصيلات العمومية كما نجد هيئات عمومية أخرى لها إسهام في توفير جزء من الحضيرة السكنية من خلال الترقية العقارية وهما ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسة الوطنية لترقية السكن العائلي من خلال إنجازات معتبرة على مستوى التحصيلات العمومية . كما نجد الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية.²

¹ Aleth Picard Malverti , **lotissements et colonisation** Revue N°1 4 : villes en parallèle, , pp (214-237) .

² محمد الهادي العروق : المدينة الجزائرية , سياسات وممارسات التهيئة , حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي , جامعة قسنطينة , 1997 , ص45.

الفصل الثالث: إصلاحات السياسة السكنية في الجزائر (حالة بلدية متليلي بولاية غارداية)

إن دراسة العوامل المؤثرة على الانتاج السكني تدعو إلى دراسة العوامل الطبيعية للمجال التي تسمح بتحديد المؤهلات والعوائق التي تمكن المدينة أو التجمع العمراني من النمو والتوسع حيث تحدد وتفرض هذه العوامل شروط وأسس السكن. بالإضافة إلى العوامل الطبيعية يلعب العامل البشري دورا أساسا في تخطيط المجالات السكنية من خلال تطور نسب الزيادة والمستوى المعيشي وفق العادات والتقاليد.

كما أن الانتاج السكني في مدينة متليلي كان له تأثير كبير على هذه العوامل , حيث فرضت عليه توجهات مختلفة وسنحاول في هذا الفصل أن نبين أهم العوامل والإمكانات الطبيعية وأثرها على السكن ومحاولة قراءة العوامل البشرية ومسار الانتاج السكني في ظل هذه العوامل.

1. تقديم عام لمدينة متليلي الشعابنة:

تقع بلدية متليلي الشعابنة في الجنوب الجزائري ، حيث تبعد عن مقر العاصمة الجزائر بـ 650 كلم وعن مقر الولاية بـ 42 كلم. تتوسط بلدية متليلي الشعابنة بين خطي عرض 30° و 31° شمالا وخطي طول 2° و 5° شرقا ، يحدها من الشمال غرداية وبنورة والعطف والضاية بن ضحوة ، ومن الجنوب بلدية سبب ومن الغرب ولاية البيض ومن الشرق ولاية ورقلة وبلدية زلفانة.

تقع بلدية متليلي جنوب عاصمة الولاية و تقدر مساحتها بـ : 7300 كم² اما من الناحية الجغرافية تتواجد بلدية متليلي بين هضبة صخرية تتخللها شعاب و اودية تصب كلها في الواد الرئيسي الذي يسمى بواد متليلي حيث يتخذ السكان كعنصر اساسي لإقامة الواحات.

2. العوامل والإمكانيات الطبيعية وأثرها على السكن:

1-2. الموضوع :

تتموضع مدينة متليلي على أرضية قاسية صعبة للتعمير ، حيث تتكون من جملة من الهضبات الصخرية يتراوح ارتفاعها ما بين (300م إلى 800م) فوق سطح البحر تتخللها شعاب وأودية صغيرة تتجمع مع بعضها البعض وتصب جميعها في وادي الذي يخترق سهلها الضيق المتخذ كواحات يقات منها سكان المنطقة.¹

- يتميز هذا الموضوع بتباين كبير حيث يستخلص منه المكونات التالية:²

(1) منطقة سهلية منبسطة في وسط الوادي تتمثل في واحات النخيل إضافة إل بعض الكتل الكلسية المنعزلة ذات الارتفاعات البسيطة التي تم استغلالها في بناء قصر وتكثيف العمران.

(2) منطقة جبلية كلسية ذات انحدارات شديدة تحيط بكل جوانب الوادي التي تشكل عائقا طبيعيا أمام النمو والتوسع العمراني.

(3) شبكة هيدروغرافية معقدة تتكون من مجموعة من الأودية الواسعة والشعاب الجافة غالبا طوال السنة والمهددة بخطر الفيضانات الجارفة عند تساقط كمية كبيرة من مياه الأمطار ، أهم وأكبر هذه الوديان وادي متليلي المتجه من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي حيث يمر بوسط مدينة متليلي ليقسمها إلى جزأين.

¹ - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة متليلي الشعانية , 2013 م. ص 23.

² - بن جبارة عبد القادر وبونيتل لمنور ورقادي حسني ، الخصائص العمرانية و المناخية في المدن الصحراوية (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير و تقنيات حضرية، كلية علوم الارض، قسنطينة) 2012 ، ص 48 .

2-2 الهيدرولوجية :

هناك طبقتان من المياه الجوفية¹:

▪ الطبقة السطحية Phréatique

عمق هذه الطبقة حوالي من 15م إلى 35م وتزداد عمقا كلما اتجهنا نحو الغرب ,استعمال

هذه الطبقة عموما للاستعمالات الفلاحية.

▪ الطبقة العميقة Albiene

عمقها يتراوح بين 400م و500م , وهذا ما سمح بإنجاز عدد معتبر من الآبار الإرتوازية

,حيث يبلغ تدفق هذه الآبار ما بين 22 و 45 ل/ثا.

وهذه المياه موجهة للاستعمال المنزلي (صالحة للشرب).

3-2 جيوتقنية الأرض:

تعد الدراسة الجيوتقنية ذات أهمية كبيرة , إذ من خلالها نستطيع إبراز قدرة تحمل الأرض

للبنائيات ومعرفة مدى صلاحية الأرض لإنشاء المباني وإنجاز مختلف التجهيزات الضرورية ,ومدها

بمختلف الشبكات التقنية فمن خلال تداخل العوامل الطبيعية السابقة نميز في مدينة متليلي المناطق

التالية :

- أراضي غير قابلة للتعمير

معظم مدينة متليلي هي أراضي غير صالحة للتعمير حيث أن المدينة توضع في وسط

واد متليلي حيث تحيط بها سلسلة الجبال تزيد نسبة انحدارها عن 11 % .

¹ مخطط شغل الأراضي حي السبخة ,متليلي ولاية غارداية, الجزائر 2009..ص12.

- أراض قابلة للتعمير

تتخصر هذه الأراضي في المساحة المحصورة بين سلسلة الجبال وارتفاع الوادي . حيث تمتد على حافتي الوادي والتي تبلغ مساحتها 76% من المساحة الإجمالية للبلاد.

4- 2. الخصائص المناخية:

المناخ هو محصلة العلاقة بين عوامل مختلفة : كخط العرض ، الرطوبة ، الضغط الجوي ، التساقط ، عامل الرياح ، التشميس والحرارة .والهدف من إعطاء معلومات عن المناخ هو معرفة مدى تأثير العوامل المناخية على مكونات المجال السكني وكذا الإنتاج والنوعية .

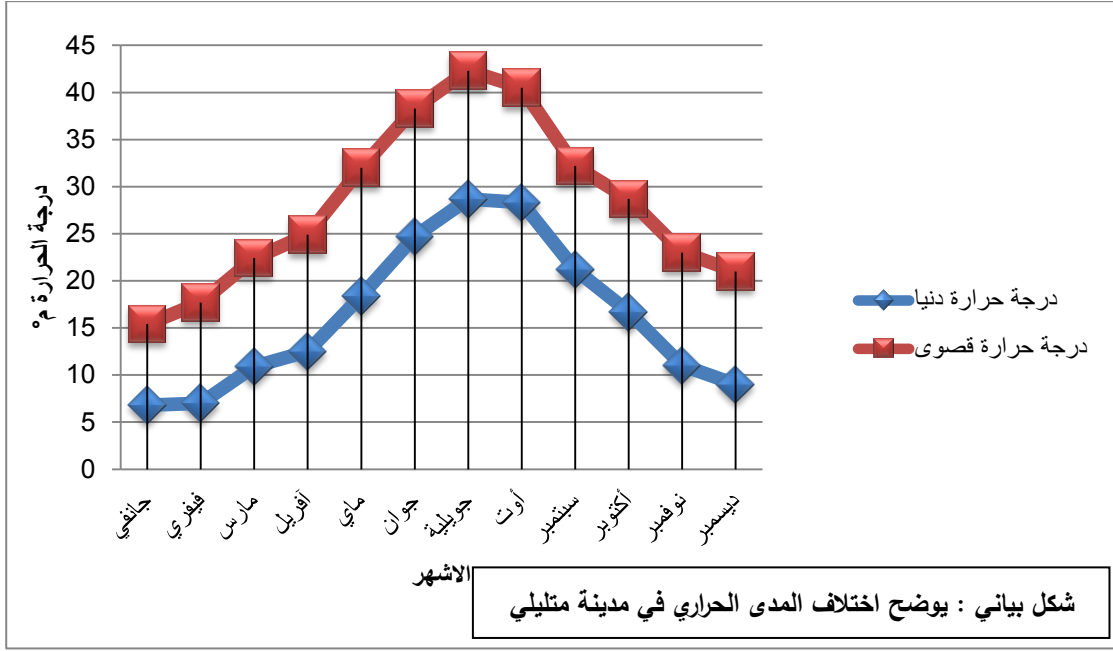
ومناخ منطقة متليلي الشعانية مناخ صحراوي قاري (يتميز بصيف حار وشتاء بارد جاف واختلاف جد كبير في درجات الحرارة وقلّة التساقط كما يتميز بهبوب الرياح الساخنة في فصل الصيف والباردة في فصل الشتاء.)

- الحرارة ودورها في اختيار التصاميم ومواد البناء : تعتبر الحرارة من بين العناصر المناخية التي لها تأثير مباشر على البناءات والمواد الموجهة للبناء وتوجهها ولمعرفة مدى تأثيرها على المنطقة فإن معدل درجة الحرارة في مدينة متليلي وخاصة في فصل الصيف تقل من حركة السكان وممارسة نشاطهم اليومي .

إن الحرارة تلعب دورا هاما فيما تعلق بالجانب السكني والعمراني حيث تم استعمال مواد بناء مقاومة للحرارة والتي تمتاز بالألوان الفاتحة و العاكسة لأشعة الشمس كما نجدها مستعملة بطريقة متدرجة.

لقد سجلت محطة غارداية للأرصاد الجوية سنة 2014م مدى حراري كبير جدا بين درجة الحرارة الليلية والنهارية ، ففي فصل الشتاء يقدر معدل درجة الحرارة في شهر جانفي بـ 10م°، حيث تنخفض

درجة البرودة أحيانا حتى تصل -1°C كدرجة دنيا ، أما المدى الحراري يقدر ب 12°C وترتفع هذه المعدلات في الصيف ليصل المعدل الحراري إلى 33°C في شهر جويلية وأوت بتسجيل مدى حراري يفوق 17°C ، حيث تصل درجة الحرارة بالمنطقة حتى 50°C خلال هذا الفصل مع تسجيل اختلاف نسبي في درجة الحرارة الليلية.



المصدر : محطة الأرصاد الجوية غارداية 2014

ويتجلى تأثير الحرارة فيما يلي :

- تمدد أو انكماش مكونات البناء ، وتظهر خلال الحركة التفاضلية بين المواد المتجاورة والمختلفة.
- عدم استقرار درجة الحرارة أو تفاضل درجة الحرارة عند التعرض لأشعة الشمس وفترات الظل او موجات الرياح الباردة أو قطرات المطر مما يؤدي الى التشققات وتكسر الروابط بين الجزيئات وخاصة الكلس.

- التغيير بين مكونات السطوح الملونة والمظلمة فالسطوح المظلمة تمتص حرارة أكثر من السطوح الملونة.

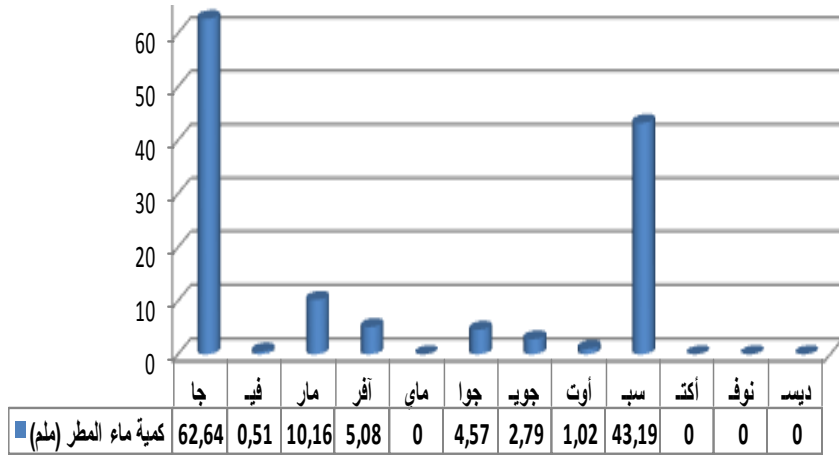
وهذا ما يبين لنا أن منطقة متليلي الشعانبة منطقة حارة مما ستوجب علينا مراعاة العامل الحراري في عمليات تهيئة الفضاءات العمومية لكونها تلعب دورا هاما في النسيج العمراني وهذا ما نُجلى من خلال المباني حيث يجب اختيار مواد البناء التي تتناسب مع المنطقة.

تساقط الأمطار وأثره .

تبقى الأمطار في المنطقة قليلة وهذا من مميزات المناخ الصحراوي , نلاحظ أن كمية الأمطار بمدينة متليلي الشعانبة تختلف من شهر إلى آخر حيث تتعدم في كل من شهر فيفري, ماي, أكتوبر وترتفع بكميات متفاوتة في كل من شهر جوان جويلية, أوت, لتبلغ ذروتها في شهر جانفي. إذ نسجل من شهر أكتوبر إلى شهر أفريل 1,7 ملم , أما باقي أشهر السنة فتعتبر جافة أما الكمية السنوية للأمطار تبلغ 20,5 ملم في السنة.

ومنه المنطقة قليلة التساقط وبصفة غير منتظمة وذلك لقلة الارتفاعات بالمنطقة ووجود حاجز الاضطرابات الجوية القادمة من الشمال والمتمثلة في سلسلة جبال الأطلس الصحراوي ووجود المنطقة في منخفض .ومنه يبقى تأثير الأمطار على السكن ضئيلا ، مع الأخذ بعين الاعتبار ارتفاع الوادي لتجنب الفيضانات المفاجئة .

شكل بياني: يوضح التساقط على مدار السنة



المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPAT سابقا)

– الرياح و أثرها على المجال السكني :

إن دراسة حركة الرياح تمكن من معرفة اتجاه وشدة وسيادة هذه الأخيرة وفتراتها وهذا ما يجب مراعاته في عملية التعمير والتخطيط من خلال توجيه المباني والطرق وكذا تموضع الأشجار والمساحات الخضراء. والرياح هي حركة الهواء من المناطق ذات الضغط الجوي المرتفع نحو مناطق الضغط المنخفض , حيث يميز إختلاف الرياح السائدة من حيث الإتجاه والقوة وكذا من فصل إلى آخر ومن سنة إلى أخرى ، فشتاء تكون الرياح شمالية غربية تتسبب في هطول الأمطار وجنوبية شرقية صيفا أو تسمى برياح الشهبلي وهي رياح ساخنة وجافة تصل سرعتها أحيانا إلى 32 م/ثا حيث تسبب في حدوث زوابع رملية تؤثر سلبا على المنطقة.

كما يميز بعض أنواع الرياح نذكر منها:

– رياح الصحراوي : وتتراوح سرعتها ما بين 13 و 16 كلم/ساعة فهي ذات سرعة كبيرة و تهب في

فصل الربيع وتأخذ إتجاه الجنوب الغربي وتتسبب في كثير من الأحيان في شل حركة المرور

بفعل تراكم الرمال وعدم وضوح الرؤية .

– رياح السيروكو (الشهيلي) : وهي رياح تهب في فصل الصيف وتأتي من الجنوب تتراوح سرعتها ما بين 10 إلى 17 كلم/ساعة ، تتسبب في أخطار أكبرها رفع في درجة حرارة الجو بدرجات كبيرة .

– رياح الشرقي : والمدعو البحري تهب في الخريف تتراوح سرعتها ما بين 10 إلى 11 كلم/ ساعة تتميز بلطافتها نظراً لكمية الرطوبة المحملة بها.

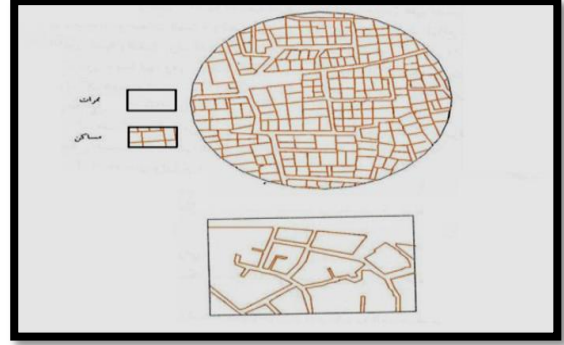
– أثر العوامل المناخية على النسيج العمراني

إن تداخل العوامل المناخية و الطبيعية حدد ووجه العمران في مدينة متليلي الشعانبة وفرض أشكال عمرانية وخصائص ميزت النسيج العمراني في المنطقة ويمكن تلخيص بعضها فيما يلي :

شكل المبنى : نجد أن المبنى يكون ، مدمجا حيث أن المساحة السطحية للغلاف الخارجي تكون صغيرة ما أمكن ، وذلك لتقليل الانسياب الحراري إلى داخل المبنى ، وحمائته من العوامل المناخية المختلفة مثل الإشعاع الشمسي المباشر ، ويساهم ذلك في انخفاض درجة الحرارة في الداخل خلال ساعات النهار. ويعتبر الشكل المعماري المستطيل وما يقترب منه من أفضل الأشكال في التأثير بالأحمال الحرارية الصيفية وأكثرها اكتسابا في فصل الشتاء.

التخطيط المتراس : يجب استخدام التخطيط المتضام المتلاحم كما هو موضح بالصورة (1) و(2). لتوفير أكبر قدر من الظلال التي تسقطها المباني على بعضها البعض والناجئة عن اختلاف الارتفاعات في الحوائط الخارجية ، بحيث لا يتعرض لأشعة الشمس سوى أقل مساحة من الواجهات والأسطح. وهكذا تكون الطاقة النافذة أو المتسربة إلى المباني في أضيق الحدود .

ومن سمات هذا التخطيط أن عرض الشوارع ضيقة وملتوية لتقليل المساحات المعرضة للشمس مما يعمل على الاستقرار الحراري والحفاظ على ركود الهواء البارد أسفل الشوارع . و يجب مراعاة أن تكون الشوارع متعامدة على اتجاه الرياح السائدة بسبب احتمال هبوب الرياح المحملة بالرمال والأتربة، التي تؤدي إلى رفع درجة الحرارة داخل المباني ¹

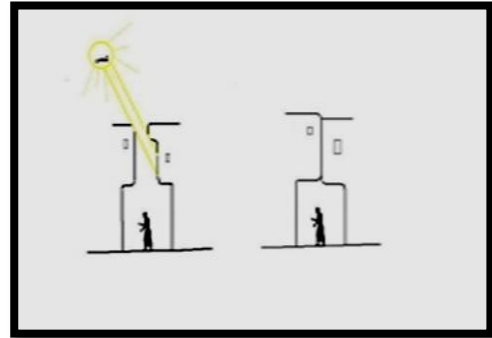
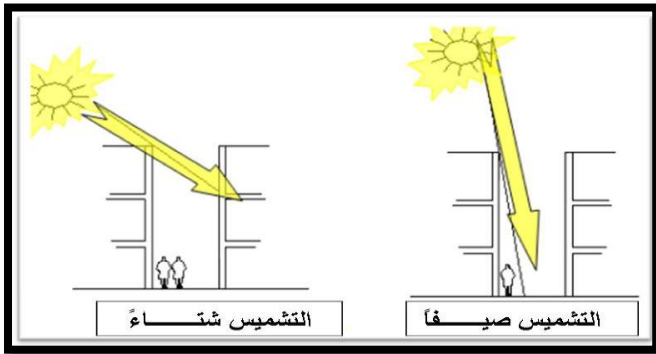


صورة رقم (1) ¹ و(2): توضح النسيج المتراص

الفراغات الخارجية

يجب أن تكون الفراغات والفضاءات العمومية غير متسعة ، لأن أشعة الشمس القوية تمنع استغلال مثل هذه الفراغات الخارجية المكشوفة في ممارسة الأنشطة المختلفة ، إلا إذا ظللت كلها أو أجزاء منها بواسطة الأبنية لتغطية المساحات وأماكن انتظار السيارات.

الصورة رقم (3) ¹ : توضح دور الفراغات الخارجية في الحماية من الحرارة



¹ عبد الباقي ابراهيم : تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة، طبعة مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية، مصر الجديدة، مصر، 1986 ، ص(139 140).

استخدام الفناء:

يعتبر الفناء عنصر اساسيا من المبنى لأنه يساعد في تحقيق درجات حرارة داخلية باردة صيفا ، وفي بعض الحالات تكون درجات الحرارة الهوائية والإشعاعية في الفناء الداخلي أعلى ولكنها يمكن أن تكون أقل من درجات الحرارة المحيطة المقابلة ، حسب التفاصيل التصميمية للفناء .



المصدر : معالجة الطلبة 2013

صورة: توضح الفناء ودوره في التشميس والتهوية

مواد البناء

إن المواد المستخدمة في البناء هي من المواد ذات السعة الحرارية العالية حيث نجد مواد كثيفة عالية الكتلة و ثقيلة مثل الحجر، الطوب... كما أن الأسقف في السطح الخارجي مغطاة بطبقة من التراب، الذي يوفر كتلة عالية للمبنى ويحمية من أشعة الشمس ، كما يمنع امتصاص الحرارة الخارجية ويحافظ على درجة الحرارة الداخلية .

يختلف الأداء الحراري لمواد البناء باختلاف خصائصها الحرارية الفيزيائية مثل قدرتها على نقل الحرارة بواسطة التوصيل والإشعاع والحمل وقدرتها على تخزين الحرارة ، السعة الحرارية وقدرتها على العزل الحراري.¹

ويعتبر الجبس والجير من أهم المواد المستعملة في العمارة لأنه مادة رخوة هشة قابلة لامتناس رطوبة الهواء، وينتشر استخدامه في طلاء الحوائط حيث أن اللون الأبيض يعكس أشعة الشمس، كما أن للجبس والجير حساسية شديدة للرطوبة وقدرة على امتصاصها .وعند تعرضه للحرارة في الجو الجاف فإنه يفقد الرطوبة المخزونة مما يتسبب في انخفاض درجة حرارة سطح الجبس والهواء الملامس لها.²

الفتحات :إن الفتحات تكون ضيقة و توجد على مستوى جدران المساكن ،ومستوى الاسقف و هذه الفتحات ليست خشبية و لا تحتوى على نظام فتح أو غلق ، و دور هذه الفتحات يتمثل في التهوية و بعض الضوء .

إن إدراك هذه الخصائص ودراستها والإلمام بجميع الظواهر الطبيعية يساهم في الحصول على تصميم جيد واختيار المواد المناسبة منها والطريقة التي تستعمل بها لأجل تلبية دورها الإيجابي وتفادي سلبيات عناصر المناخ المحيط. فمن خلال ما سبق نجد أن مدينة متليلي تميزت بخصائص طبيعية نذكر منها :

- موقع الواد حدد التوسع.
- جيوتقنية الأرض الخاصة حددت الأرضي الصالحة ونوعية المباني .

¹ علي سيد عباس تحقيق الراحة الحرارية طبيعيا بمسكن إقليم توشكى الصحراوي بجنوب مصر، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع، القاهرة، 2007، 12- 14 افريل، ص 454.
² سيد عباس علي، نفس المرجع السابق، ص455

- مناخ حار يفرض تهيئة خاصة ونوعية مواد البناء.

رياح قوية ساخنة مصحوبة بزوايا رملية تحدد توجه البناء

المبحث الثاني: الوضعية الحالية للسكن في مدينة متليلي وتقييمها

1. الحالة العقارية للسكن : من خلال التحقيق الميداني مع المصالح المختصة وحسب الإدارة

الخاصة بأمالك الدولة تبين لنا أن مدينة متليلي الشعانبة لازالت خاضعة للدراسة من الجانب

العقاري وتعود أغلب الملكيات للخواص. وحسب التقديرات الأولية حسب نفس المصالح نجد تقسيم

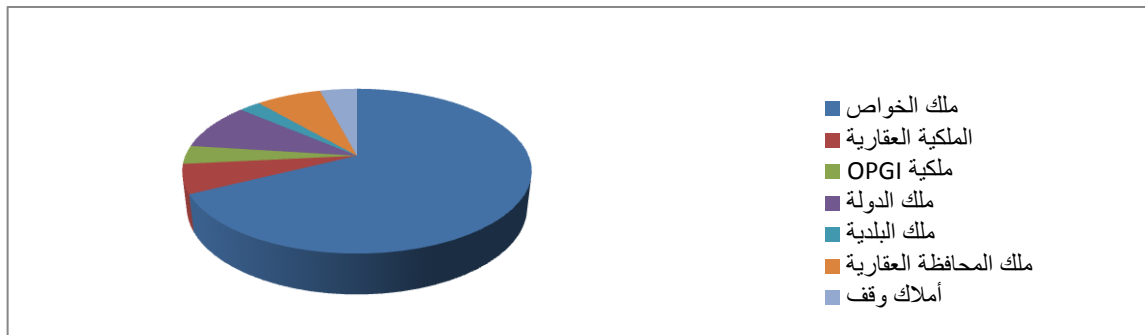
الملكية العقارية كالآتي :¹

جدول يوضح: الملكيات العقارية في مدينة متليلي.

ملكية المساحة(هـ)	ملكية خاصة	ملكية الوكالة العقارية	ملكية OPGI	ملك الدولة	ملك البلدية	المحافظة العقارية	ملكية الوقف
212.3	18.2	11.4	29.2	7.6	22.8	13.1	
%67.4	%5.7	%3.6	%9.2	%2.4	%7.2	%4.1	

المصدر : مديرية أملاك الدولة 2015.

شكل بياني: توزيع الملكيات العقارية في مدينة متليلي



1 المصدر : مديرية أملاك الدولة 2015.

2. الأنماط السكنية:

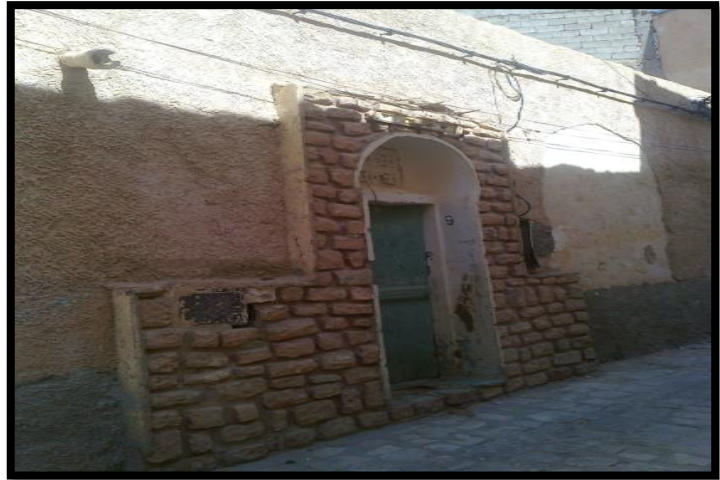
من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة نجد انها تحتوي على عدة أنماط سكنية نذكر منها:

النمط الفردي : وهو عبارة عن مبنى به مسكن واحد وهو شاسع نوعا ما وغالبا مانجد به الحديقة (جنان .
(ومستودع للسيارات, وهو النمط السائد في المدينة والمفضل لدى السكان وهو النمط الغالب ، وينقسم إلي قسمين:

– **نمط الفردي التقليدي:** يتميز هذا البناء من المساكن بشكله الهندسي البسيط ، و مادة بناء جدرانه من الحجارة و يتراوح علوه من طابق أرضي إلى طابق أرضي+1 ، ونجده غالبا في القصر وبعض المناطق المحيطة به وبلغ عدد المساكن به 397 مسكن بنسبة 17 %.

صورة: توضح النمط الفردي التقليدي

المصدر : تحقيق ميداني 2015



– **النمط الفردي الحديث :** هو مسكن شيد ضمن التوسع الحديث للمدينة , يتميز بمواد بنائه الحديثة و يختلف عن النمط التقليدي بتهيئته الداخلية ووظيفته (مسكن + تجارة) . وكذلك نوع الفتحات وعدد طوابقه التي يمكن أن تصل إلى أكثر من R+2. و تقدر عدد المباني في هذا النوع بـ 5214 مسكن أي بنسبة 68.6 %.

صورة : توضح النمط الفردي الحديث

المصدر : تحقيق ميداني 2015



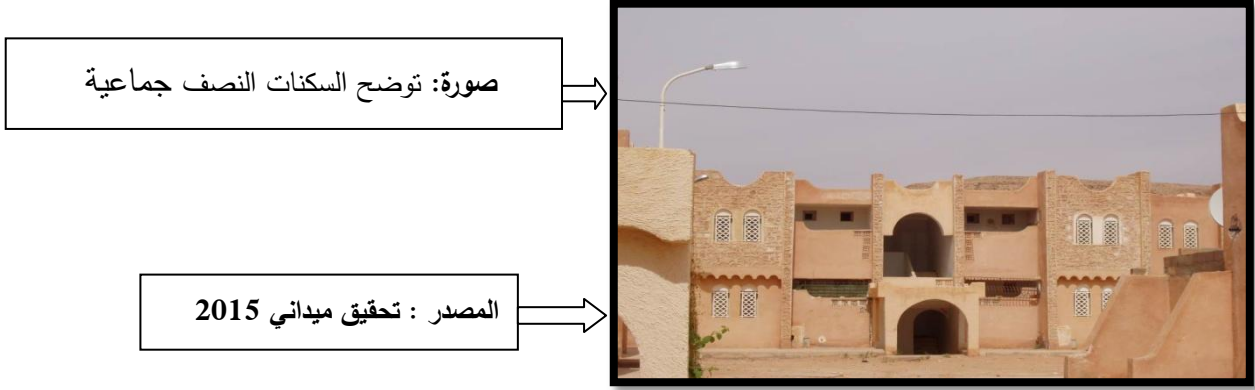
- **نمط الفيلا** : ويتميز بهندسة المعمارية المميزة عن الأنماط الأخرى، ويعتبر نمط دخيل على المنطقة حيث بلغ عدد المساكن في هذا النمط 28 مسكن بنسبة 0.36%.

صورة: توضح نمط الفيلا

المصدر : تحقيق ميداني 2015

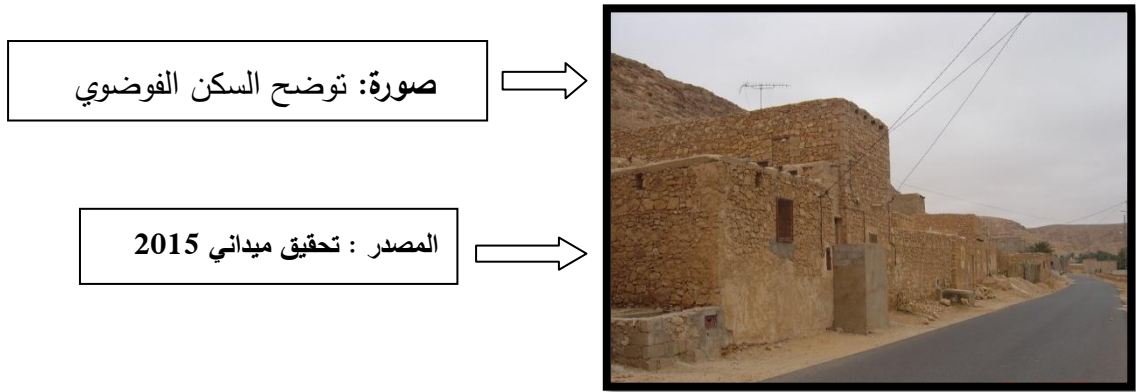


النمط نصف الجماعي: وهو عبارة عن مجموعة من المساكن توجد في مبنى واحد يضم أربع مساكن، حيث نجد المستوي الأرضي يضم مسكنين و المستوى الأول يضم مسكنين آخرين ولا يتعدى علو هذا المبنى 10م، وتقدر عدد المباني في هذا النوع بـ 1029 مسكن أي بنسبة 13.54%.



النمط الفوضوي (اللاشرعي):

ويقصد به السكنات التي لا تخضع للمقاييس العمرانية سواء من حيث الشكل أو من التجهيز كالطرق والشبكات المختلفة ، ويتراوح علو المباني من طابق أرضي إلى طابق أرضي + طابقين ، وبلغ عدد المساكن به 930 مسكن بنسبة 12.24 %.



جدول : يوضح الأنماط السكنية لمدينة متليلي الشغانية

المجموع	النمط الفوضوي	النمط الفردي			النمط النصف الجماعي	الحضيرة السكنية
		نمط الفيلا	الحديث	التقليدي		
7598	930	28	5214	397	1029	العدد
%100	%12.24	%0.36	%68.6	%5.22	%13.54	النسبة%

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPAT سابقا) 2015

مسار الانتاج السكني في مدينة متليلي الشغانية 2005—2010 : أربعة مساكن خاصة بـ CNEP

100+180 مسكن بحي الهضبة في اطار المخطط الخماس

برامج الانتاج السكني في مدينة متليلي الشغانية

• السكن الاجتماعي : سعت الدولة من خلال هذه السياسة إلى تلبية طلبات السكان المتزايد،

وتجسدت على أرض الواقع من خلال مختلف المخططات التتموية الكبرى التي عرفتها البلاد وكان

لمدينة متليلي نصيب من هذه البرامج.

البرامج المسجلة	البرنامج الخماسي	برنامج خاص	البرنامج التكميلي	البرنامج الخماسي
العدد	2009-2005	بالجنوب 2007	2007	2010-2014
	245	568	20	450

جدول : يوضح برامج مدينة متليلي من السكن

المصدر: مديرية السكن والتجهيز لولاية غارداية 2015

أما في ما يخص وضعية الطلب على السكن الاجتماعي فنجد حسب الجدول رقم (10) أن عدد الملفات

قدر بـ 4333 طلب. بالمقارنة مع عدد السكنات المنجزة والتي في طور الانجاز أو حتى المقترحة لا

تغطي العجز الذي قدر بـ 3145 طلب.¹

جدول يوضح ملفات طلب السكن في مدينة متليلي

البلدية	عدد الملفات الكلي	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات الإجمالية	عدد الملفات المحققة والمنقطة	عدد الملفات المؤجلة
متليلي	4333	825	3508	3283	255

المصدر : دائرة متليلي 2015

¹ مقابلة مع السيد ميلود شيجي رئيس مكتب السكن بدائرة متليلي يوم 25 مارس 2015 على الساعة 14:30 زوالا.

جدول يوضح برامج السكن الاجتماعي في بلدية متليلي

المبرمجة	نسبة تقدم الاشغال %	في طور الانجاز	المكتملة	عدد السكنات	البرامج
			100	100	في اطار الفيزانات
			180	180	الخماسي 2009-2005
			130	130	البرنامج التكميلي الخاص بالجنوب
	80	20	180	200	RHP ¹ 2007
	70	50		50	RHP 2008
	2	20		20	RHP 2009
138	2	62		200	RHP 2010
	65	40	8	48	برنامج التربية
	2	60		60	البرنامج الخماسي 2010 - 2014 شريحة 2010
200				200	البرنامج الخماسي 2010 - 2014 شريحة 2011
338	% 31	252	598	1188	المجموع

المصدر : ديوان الترقية و التسيير العقاري - غرداية -

السكن الريفي :

أتى هذا النوع بعد عملية النزوح الريفي الذي شهدته البلاد جراء الأزمة الامنية . ويتميز هذا البرنامج بإزدواجية التسيير بين وزارتي الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على الحد من النزوح الريفي ومدينة متليلي كان لها نصيب معتبر من هذه البرامج والجدول التالي يوضح ذلك

¹ RHP: Rural habitat participatif : سكن ريفي تساهمي

يوضح نصيب مدينة متليلي من السكن الريفي

السكن الريفي	السكنات المبرمجة	السكنات المكتملة	السكنات في طور الانجاز	البرامج السكنية المنطلقة
الولاية	10100	6466	2305	1329
متليلي	950	800	124	26
النسبة	%9.4	%12.3	%5.3	%1.9

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPAT سابقا) 2015

من خلال الجدول يتبين لنا أن السكن الريفي في مدينة متليلي يأخذ حصة الأسد مقارنة ببقية البرامج الأخرى ولكن بالمقارنة بنصيب الولاية نجد أن مدينة متليلي لم تأخذ إلا نسبة قليلة من الحصة الكلية وهي 9.4% ، وللاشارة نجد أن هذا النوع من السكن من أحد الأسباب التي أدت إلى تدهور الواحة في المدينة و الذي أدى إلى الزحف العمراني نحو المناطق الريفية.

السكن التطوري :

يعرف السكن التطوري على أنه نمط من البناء الذاتي ، ينشأ انطلاقا من خلية ابتدائية قابلة للتوسع الأفقي و العمودي تلبي الاحتياجات الأساسية للسكن ، تبنيها الدولة لصالح المستفيد الذي يقوم باستكمالها وفق مخطط يندرج في الزمان و المكان وينتهي ببنائة سكنية تتوفر على متطلبات السكن الصحي ، حيث تكون مشيدة فوق قطعة أرضية مهياة داخل تخصيصات شرعية ، وكان نصيب المدينة من هذا النوع من السكن على النحو التالي¹:

10 مسكن بالقمقومة بحي العجاجة ، اربعة مساكن بشعبة سيد الشيخ ، 16 مسكن بحي الأمير عبد القادر وثلاث مسكن بحي البطحة .

¹ مقابلة مع أحمد لعور نائب رئيس مكتب السكن بدائرة متليلي ولاية غارداية يوم 26 مارس 2015 على الساعة 11:00 صباحا.

السكن الترقوي

لم تستند مدينة متليلي الشعانبة بنصيب كبير من هذا النوع من السكن بالمقارنة بحصة الولاية ، و حددت الحصة بـ 10 مساكن فقط بمنطقة تمكرت أما باقي السكنات فكانت خارج منطقة الدراسة بمنطقة متليلي الجديدة، وحي الهضبة العليا وهي مناطق التعمير الجديدة . والسبب في ذلك عائد إلى كون أغلب الملكيات داخل منطقة الدراسة خاصة مع نقص المتعاملين في الترقية العقارية .

جدول : يوضح برامج السكن الترقوي

السكن الترقوي	السكنات المبرمجة	السكنات المكتملة	السكنات في طور الانجاز	البرامج السكنية المنطلقة
متليلي	119	90	29	-
الولاية	5317	2575	2375	367
النسبة	%2.23	%3.49	%1.22	%100

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPAT سابقا) 2015

السكن التساهمي:

هو سكن يتم انجازه وشراؤه عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة للحصول على الملكية وهو موجه الى الفئات ذات الدخل المرتفع . ولم تعرف مدينة متليلي جزء كبير من هذا البرنامج حيث نجد الحصة قليلة جدا حيث قدرت بـ 21 مسكن بحي الأمير عبد القادر بالقرب من مقر الدائرة +21 مسكن بحي تمكرت بمحاذاة مديرية الأشغال العمومية.

المشاريع المبرمجة في إطار الخماسي (2010-2014):

حسب مديرية البناء والتعمير لمدينة متليلي ، أنه تمت المصادقة على مشاريع جديدة تابعة للقطاع العمومي والخاص بحي الهضبة الجديد، وتضم هذه المشاريع 1144 مسكن على مساحة 111965.30 م² وقسمت كما يلي¹:

- 180 مسكن اجتماعي إيجاري على مساحة 10188.00 م²
- 68 مسكن إيجاري نصف جماعي +62 مسكنا اجتماعيا فرديا على مساحة 23130.00 م²
- 100 مسكن في إطار الفيضانات على مساحة 14400.00 م²
- 734 قطعة مقترحة على مساحة 111965.30 م² مخصصة للسكن الريفي .

أما يخص المشاريع المقترحة فنجد :

- 500 مسكن تساهمي تم اختيار الأرض بـ 10 هكتار خارج مخطط شغل الأراضي لحي الهضبة.
- 400 مسكن ريفي في إطار الفيضانات على مساحة 10 هكتار و 48 مسكن وظيفي خاص بسلك التربية .
- 200 مسكن اجتماعي تم اختيار الأرضية بـ 5 هكتار خارج مخطط شغل الأراضي .

ويرجع تمركز هذه المشاريع في حي الهضبة الجديد إلى²:

1- نقص الأراضي العقارية .

¹ مقابلة مع السيد بن سانية بوعمامة رئيس مصلحة البناء والتعمير ببلدية متليلي ولاية غارداية يوم 26 مارس 2015 على الساعة 15:00 .
² مقابلة مع السيد بشير مولاي عمار عون مساعد في مصلحة البناء والتعمير ببلدية متليلي ولاية غارداية يوم 29 مارس 2015 على الساعة 9:00 صباحا

2- أغلب الأراضي في وسط المدينة ملك لخواص.

3- العوائق الطبيعية والاصطناعية لتوسع النسيج.

اقتراحات وتوصيات

1. على مستوى الوضع القائم

إن التدخل الأمثل على مستوى النسيج العمراني الذي يمتاز بعراقته التي تعتبر جزء لا يتجزأ من هوية المدينة وتاريخها ولذلك يجب:

- 1- إعداد مخطط لحفظ والالتزام بالتقنين ورد الاعتبار للمعالم السكنية.
- 2- نقل السكان خارج المباني الضيقة كون أغلبية الأسر تشتكي من الضيق.
- 3- إزالة المباني الهشة وإعادة بنائها .
- 4- وضع رقابة وقوانين صارمة للحد من التغييرات داخل المعالم التاريخية.
- 5- إشراك السكان في المشاريع العمرانية المستقبلية.
- 6- تنمية روح المبادرة والتضامن والعمل الجماعي بين المواطنين
- 7- إحياء مختلف الوظائف داخل الحي لتحقيق الهدف وهذا بتدقيق أماكن التجهيزات.
- 8- تهيئة المساحات الحرة والمساحات الخضراء المتواجدة على مستوى الأحياء وتحقيق الاكتفاء حسب ما نصت عليه الشبكة النظرية للتجهيز.
- 9- إعادة تهيئة الطرق داخل الأحياء وكذا توسعتها لضمان التوغل والتنقل.
- 10- مد الشبكات الموجودة وتكتملتها لتغطية كافة النسيج العمراني.
- 11- شق طرق جديدة تحسن من الحركة داخل المدينة و الأحياء .

- 15- منع كل التوسعات العمرانية في الواحات لأنها هي التي تضمن التوازن المناخي .
- 16- منع التوسع على حساب الساحات العمومية واستعمالها لغير الوظائف التي حددت لها.

2. على مستوى التوسع المستقبلي (المشروع التنفيذي)

بعد دراستنا لمدينة متليلي الشعانبة وتحليل السياسة السكنية. واستخراج سلبيات و ايجابيات كل منهما نسعى من خلال هذا الدراسة محاولة التوفيق بين السياسات السكنية واقترح حلول سكنية تحاكي المواطن وظروف معيشته ويتوافق والمتطلبات المعاصرة انطلاقا من الاحتياجات و المشاريع المبرمجة من السلطات المحلية.

توصيات معمارية

- اعتماد هندسة معمارية مستوحاة من الطابع المعماري المحلي للقصور مع الأخذ بعين الاعتبار التركيبية الاجتماعية و المعطيات الاقتصادية و العوامل الطبيعية و المناخية .

وذلك من خلال :

مراعاة معامل الاستيلاء ($CES=0.6$)¹ ونعني بمعامل الاستيلاء المساحة المبنية من المساحة الكلية للقطعة الأرضية ويستعمل هذا المؤشر في التحكم في حجم المباني و التهوية و الشمس و المحافظة على خصوصية الجوار .

يقدر هذا المؤشر:

· في الجزائر ب 0.60 إلى 0.65 (60 إلى 65 %)

¹ CES : coeficiente de Embargo

· في إنجلترا و أمريكا بـ 0.18(18%)

· في فرنسا. 0.27(27%)

ومعامل شغل الأرض (COS= 1.75)¹.

ويتغير معامل شغل الأرض حسب نمط و علو البناء و منه يمكن معرفة نمط البناء (فردى جماعى)

COS < 1.8 بناية فردية

COS > 2 بناية جماعية

- عدد الطوابق لا يتجاوز R+1

- تخصيص فناء داخلى المسكن (الحوش).

- تحديد عدد الغرف انطلاقا من رغبة السكان وأن لا تقل عن ثلاثة غرف.

- تكون البيوت مفتوحة نحو الداخل إلى وسط الدار.

توصيات عمرانية

- احترام الهيكل التنظيمى للأماكن العامة و التجهيزات.

- احترام المقياس الإنسانى.

- مراعاة التدرج الهرمى للطرق من العام نحو الخاص .

- توفير الساحات بين المجمعات السكنية لإعطاء الفرصة للسكان بممارسة نشاطاتهم الخارجية وتقوية

الروابط الاجتماعية مع تخصيص أماكن لعب الأطفال .

¹ COS : coéfition d' occupation du sol

-احترام الطبيعة وإدخال الجانب الأخضر في المشروع السكني لدوره في تحسين الظروف المناخية , وإضفاء اللمسة الجمالية مع التأكيد على اختيار النوع الذي يستطيع التأقلم مع المناخ القاري كالنخيل مثلاً.

-التصميم المستدام بمراعاة الهندسة المحلية واستخدام مواد مسالمة للبيئة وتحقيق مبدأ العزل الحراري والضوئي .

- استخدام نسيج متضام وذلك لتوفير أكبر قدر من الظلال التي تسقطها المباني على بعضها البعض.

- استخدام السكنات الفردية كونها أكثر تلائم للاندماج والمناخ

-اختبار النمط المعماري الذي يتماشى مع الشكل العمراني العام مما يرفع في القيمة الجمالية نتيجة تجانس الشكل والمضمون.

-مراعاة عدم المبالغة في اتساع الفراغات الخارجية .

-التوجيه الأمثل للواجهات حيث تكون موازية لاتجاه الرياح.

الخاتمة :

إن السياسة السكنية في الجزائر التي كانت وما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية قد زاد من أزمة السكن تعقيداً.

هذه السياسة التي برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف "بأزمة السكن في الجزائر"، وازدادت هذه الأزمة تعقيداً يوماً بعد يوم وسنة بعد سنة وقد يفسر ذلك لأول وهلة بتزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن إضافة إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور (اللامبالاة، غياب التسيير، لمحاباة، الرشوة، البيروقراطية والإهمال الإداري على مستوى الإدارة المركزية.... الخ)، وبالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن نجد مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى والتي تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيداً عن كل المزايدات والمحاباة والبيروقراطية في التعامل سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن.

لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع وغيرها من الإجراءات وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن والذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن.

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصا عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ومما زاد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالية وعجز قطاع السكن عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة، التوقيت والتكلفة، بالإضافة إلى التدهور في الطاقة الإنتاجية العاطلة والتي تتزايد سنويا خاصة مع إعادة هيكلة مؤسسات القطاع العام في بعض الأحيان بطريقة أو بأخرى، والنتيجة هو تهميش الآلاف من العمال الذين اكتسبوا التجربة المطلوبة في هذا الميدان وفي مختلف التخصصات لتتحول هذه الطاقات المتدربة إلى قطاع خاص لم يبذل جهد في استغلالها و الاستفادة منها.

ومن بين اهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا هي أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائما.

وفي الأخير إن دراستنا لموضوع إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر، من خلال توظيف واستخدام المعلومات والمعطيات المتوفرة، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع واسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات.

قائمة الكتب

- 1) القصير عبد القادر ، أحياء الصفيح ، دار النهضة ، بيروت 1993.
- 2) بن رقية بن يوسف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزء 37 رقم 2 ، 1999 .
- 3) عبد الباقي ابراهيم : تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة ، طبعة مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية ، مصر الجديدة ، مصر 1986.
- 4) شادية محمد عزيزي ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليها ، دار المستقبل العربي ، مصر، 1985.
- 5) شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائر للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.

الوثائق الرسمية

- 1) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 1994 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 / 308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم.
- 2) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،انظر المادة 106 من قانون 11 / 08 الصادر في 7 أفريل 2011 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 15.الصادرة بتاريخ 03 ماي 2011.
- 3) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية عدد 25. الصادرة بتاريخ 9 جوان 1991.
- 4) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 2 من المرسوم رقم 85 / 270 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية عدد 46.الصادرة بتاريخ 5 ديسمبر 1985.

- (5) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 3 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية , الجريدة الرسمية عدد 2.الصادرة بتاريخ 3 فيفري 1985.
- (6) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 83 /200 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها , الجريدة الرسمية عدد 12.الصادرة بتاريخ 10 افريل 1983.
- (7) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91/148 المؤرخ في 12 ماي 1991 , المتضمن إحاث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره , الجريدة الرسمية عدد 25.الصادرة بتاريخ 7 جوان 1991.
- (8) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91 /176 المؤرخ في 28 ماي 1991 , الجريدة الرسمية رقم 26 . صادرة بتاريخ 13 جوان 1991.
- (9) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة كفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

الدراسات غير المنشورة

قائمة المذكرات

- (1) العروق محمد الهادي : المدينة الجزائرية , سياسات وممارسات التهيئة , حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي , (مذكرة ماجستير قسم تهيئة عمرانية , كلية علوم الأرض جامعة منتوري جامعة قسنطينة, 1997).
- (2) بن جبارة عبد القادر وبوتيتل لمنور ورقادي حسني , الخصائص العمرانية و المناخية في المدن الصحراوية (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير و تقنيات حضرية, كلية علوم الارض, قسنطينة 2012).

- (3) جحيش عبد الغني ،، تهيئة منطقة سكنية تجارية ، (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة جامعة المسيلة، 2007).
- (4) داود عبد الله وشقبق توفيق ، انتاج السكن بين الاصاله و المعاصرة حالة منطقة ميزاب ، (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2012).
- (5) زيتوني نوال، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق ، (مذكرة ماجستير ، قسم تهيئة عمرانية ، كلية علوم الأرض ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2002).
- (6) مسعودي الشريف ومسروع فارس ، السكن سياسات وبرامج وتطبيقات و نتائج حالة عين ولمان ، (مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2008).
- (7) رانية محمد على طه ، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة بنابلس ، (مذكرة التخرج ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة النجاح ، فلسطين ، 2010).

الملتقيات والكتب غير المنشورة

- (1) الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين لبلدية متليلي بولاية غارداية
- (2) مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة متليلي الشعابنة ، 2013.
- (3) مخطط شغل الأراضي حي السبخة ، بمتليلي ولاية غارداية ، الجزائر 2009.
- (4) مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران
- (5) منشور الملتقى الاعلامي حول فن العمارة بقصر متليلي الشعابنة وعلاقتها بالبيئة السكنية يومي 09-10 جانفي 2009 جمعية الفن و الابداع.

- 6) مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر لقطاع السكن و العمران
- 7) سيد عباس علي تحقيق الراحة الحرارية طبيعيا بمسكن إقليم توشكى الصحراوي بجنوب مصر، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع ، القاهرة، 2007 .

المقابلات

- 1) مقابلة مع السيد ميلود شيحي رئيس مكتب السكن بدائرة متليلي يوم 25 مارس 2015.
- 2) مقابلة مع أحمد لعور نائب رئيس مكتب السكن بدائرة متليلي ولاية غارداية يوم 26 مارس 2015
- 3) مقابلة مع السيد بن سانية بوعمامة رئيس مصلحة البناء والتعمير ببلدية متليلي ولاية غارداية يوم 26 مارس 2015 .
- 4) مقابلة مع السيد بشير مولاي عمار عون مساعد في مصلحة البناء والتعمير ببلدية متليلي ولاية غارداية يوم 29 مارس 2015 .

المواقع الإلكترونية

- 1) موقع وزارة السكن والعمران (<http://www.mhu.gov.dz/>) 15 فيفري 2015.
- 2) موقع الجريدة الرسمية الجزائرية www.joradp.dz 12 جانفي 2015.
- 3) مجمع عمرانت . www.omranet.com 14 أفريل 2015.
- 4) www.lkeria.com/ar 2015/03/31 .

المراجع الأجنبية

- 1) ADJA Djilali, **Droit de l'urbanisme**, Berti Editions Alger, 2007.
- 2) AIT AMMAR Karim, **Le financement de la construction de logementen Algérie**, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001,
- 3) BEN AKZOUH Chaabane, **La promotion Immobilière privée** , Revue Algérienne des sciences juridiques , économiques et politiques, Revue

publiée par la faculté des droits et des Sciences administrative, BEN
AKNOUN, N2,1989.

- 4) BENARBIA Med.Chrif (et autres), **La question du logement à Alger**, OPU
- 5) LACAZE Paul, **Les politique du logement**, édition Flammarion, Paris,
France, 1997.

Les publication:

- 1) Malverti Aleth Picard, **lotissements et colonisation** ,Revue N°1 4 : villes
en parallèle.

فهرس المحتويات

الشكر والعرفان

الإهداء

المقدمة العامة

11.....	الفصل الأول: الإطار عام للسياسة السكنية
11.....	المبحث الأول : ماهية السياسة السكنية
11.....	التعريف بالسياسة السكنية
12.....	مفاهيم متعلقة بالسياسة السكنية
13.....	البيئة السكنية
13.....	المجمعات السكنية
13.....	المبنى
14.....	المبحث الثاني.آليات وأهداف السياسة السكنية
14.....	أولا :آليات السياسة السكنية
14.....	1. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
15.....	2. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع إجتماعي
15.....	3. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة
15.....	الضرائب
16.....	الإعانات
17.....	ثانيا : أهداف السياسة السكنية
17.....	1. الأهداف الأساسية للسياسة السكنية
18.....	2. الأهداف الإقتصادية للسياسة السكنية
18.....	3. الأهداف الإجتماعية للسياسة السكنية

19.....	4. الأهداف البيئية للسياسة السكنية
22.....	الفصل الثاني: السياسات السكنية في الجزائر
22.....	المبحث الأول : سياسة السكن الإجتماعي
23.....	أولا :السكن الإجتماعي الإيجاري
24.....	ثانيا : السكن الإجتماعي التساهمي
25.....	مميزات السكن التساهمي.
26.....	ثالثا : سكنات البيع بالإيجار.
26.....	رابعا : السكن الإجتماعي التطوري
27.....	خامسا : السكن الترقوي التطوري
28.....	سادسا : السكن الريفي
29.....	سابعا : السكن عن طريق تجزئة الأراضي
30.....	مضمون برنامج السكن 2015 _ 2019
32.....	المبحث الثاني : سياسة الترقية العقارية
33.....	أولا : سياسة الرقية العمومية
33.....	1. الجماعات المحلية
34.....	2. ديوان الترقية والتسيير العقاري
35.....	3. المؤسسات الوطنية للترقية العقارية
36.....	4. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
37.....	ثانيا : سياسة الترقية الخاصة
39.....	المبحث الثالث : سياسة التخصيصات
40.....	تخصيص السكن التطوري
40.....	أصناف التخصيصات السكنية

41.....	أهم المتخلين في التحصيصات
42.....	الفصل الثالث: إصلاحات السياسة السكنية في الجزائر حالة بلدية متليلي
42.....	المبحث الأول تقديم عام لبلدية متليلي
43.....	العوامل والإمكانيات الطبيعية و أثرها على السكن
43.....	الموضع
44.....	الهدرولوجية
44.....	جيوتقنية الأرض
45.....	الخصائص المناخية
45.....	الحرارة ودورها في إختيار التصاميم ومواد البناء
47.....	تساقط الأمطار وأثره
48.....	الرياح وأثرها على المجال السكني
49.....	أثر العوامل المناخية على النسيج العمراني
53.....	المبحث الثاني : الوضعية الحالية للسكن في مدينة متليلي وتقييمها
53.....	أولا : الحالة العقارية للسكن
54.....	ثانيا : الأنماط السكنية
57.....	برامج الإنتاج السكني لبلدية متليلي الشعابنة
61.....	المشاريع المبرمجة في الإطار الخماسي 2010 _ 2014
62.....	إقتراحات وتوصيات
66.....	الخاتمة
68.....	قائمة المراجع
73.....	فهرس المحتويات