

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

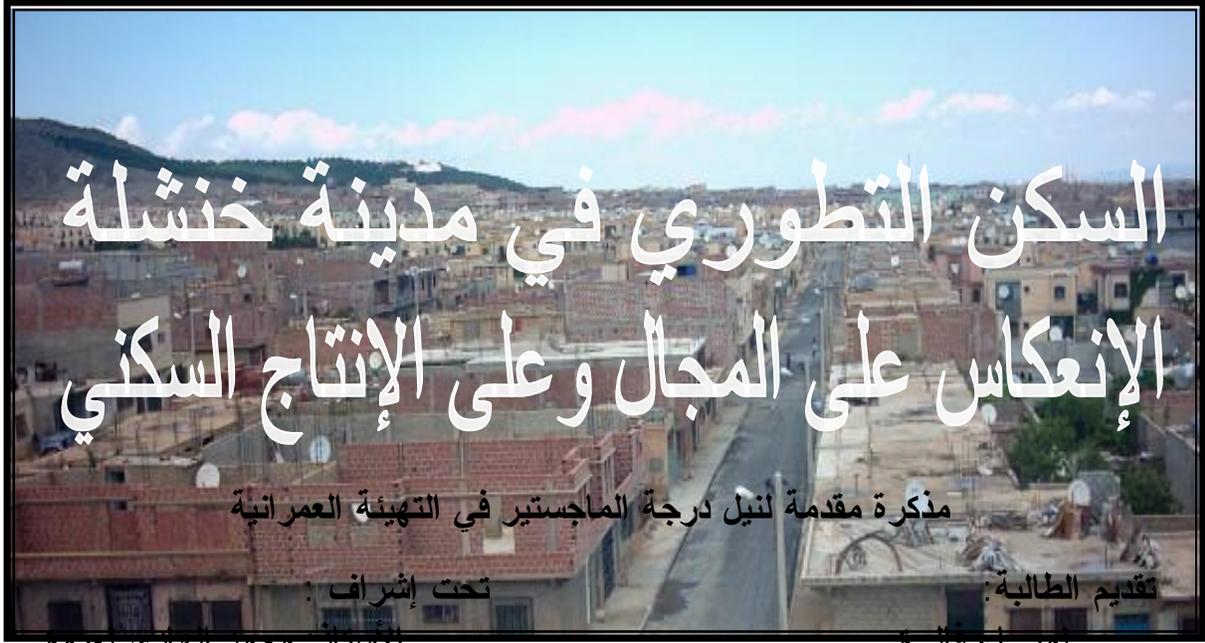
جامعة منتوري - قسنطينة -

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي:

السلسلة:



لجنة المناقشة:

الأستاذ: صلاح الدين شراد رئيسا
الأستاذ: محمد الهادي لعروق مشرفا
الأستاذ: عبد الوهاب لكحل ممتحنا
الأستاذ: رابح بوالصوف ممتحنا

2006

شكر وتقدير

الحمد لله الذي وفقني للعمل في هذا البحث بإخلاص لوجهه الكريم وإتمامه، ويسر لي تخطي كل العقبات فكان خير معين.

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل محمد الهادي لعروق على إشرافه على هذا البحث وعلى مساعدته.

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذتي الأفاضل في دراسات ما بعد التدرج:

صلاح الدين شرّاد ، عبد الغني غانم ، عبد الوهاب لكحل ، عبد الحفيظ العايب.

كما أشكر كل من ساعدني على تخطي مشاكل البحث.

شكراً خاصاً لمكتب الدراسات التقنية.

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني من عمال ومسؤولين في الهيئات والإدارات التي اتصلت بها أثناء البحث.

و لا أنسى كل أساتذة وطلبة ما بعد التدرج وعمال معهد علوم الأرض - قسنطينة - .

دون أن أنسى شكر من سهروا على إخراج هذا البحث.

لمياء

فهرس الموضوعات

01	..... المقدمة العامة
	- الفصل الأول:
	السكن في الجزائر : إرادة في تغيير السياسة ونموذج اجتماعي تطوري جديد
10	.....المبحث الأول: السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة
10	..... تمهيد
12	..... أولاً: السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة
12	..... 1- مرحلة ما قبل سنة 1990
12	..... أ - المخططات السكنية
18	..... ب- السياسات السكنية ووسائل الانجاز
18	..... ب-1- السياسات السكنية
21	..... ب-2- وسائل تجسيد السياسات السكنية
25	..... ج- التمويل
27	..... 2- مرحلة بعد سنة 1990
28	..... 1-2- الإستراتيجية الوطنية للسكن
28	..... أ - إنعاش السكن
29	..... ب- الإنتاج السكني
29	..... ج- التسيير العقاري
30	..... د- تنوع العرض السكني
36	..... هـ- التمويل
38	..... - ثانياً: الحضيرة السكنية في الجزائر: نقد وتحليل
38	..... 1- الحضيرة السكنية بين الإنجازات وأزمة السكن

38	..... أ - تطور الحظيرة السكنية
39	..... ب- تطور مؤشرات التجهيز
40	..... ج- دلائل أزمة السكن ومؤشرات تفهقر الحظيرة السكنية
45	..... 2- الحظيرة السكنية : أسباب محدودية الإنتاج السكني
45	..... أ - أسباب إدارية وقانونية
48	..... ب- أسباب تقنية ومالية
50	..... ج- أسباب بشرية
52	..... خلاصة المبحث الأول
54	..... - المبحث الثاني: السكن التطوري : صيغة جديدة للسكن في الجزائر
54	..... تمهيد
56	..... - أولاً: السكن التطوري بالجزائر: الأسباب والوسائل
56	..... 1- تعريف السكن التطوري
56	..... أ - نبذة تاريخية
57	..... ب- تجارب أجنبية
57	..... ب-1- تجربة 1971 - 1969 Montereau Saville بفرنسا
58	..... ب-2- تجربة المهديّة بتونس
60	..... 2- مراحل وأشكال ظهور السكن التطوري بالجزائر
60	..... أ - السكن التطوري بالجزائر
61	..... أ-1- السكن التطوري كوسيلة للقضاء على السكن غير اللائق
65	..... أ-2- السكن التطوري في إطار دعم الدولة للحصول على الملكية
71	..... أ-3- السكن التطوري في إطار مشروع البنك العالمي للإنشاء والتعمير
80	..... - ثانياً: الفاعلين وآليات الدعم

80	..... 1- المتدخلين
80	..... أ- رئيس المشروع
80	..... أ-1- مديرية التعمير والبناء
82	..... أ-2- ديوان الترقية والتسيير العقاري
83	..... ب- رئيس المشروع المفوض
83	..... ب-1- وكالة تحسين وتطوير السكن AADL
84	..... ب-2- الوكالة العقارية المحلية AFL
84	..... ج- هيئات الدفع
84	..... ج-1- الصندوق الوطني للسكن CNL
86	..... ج-2- حساب الخزينة العمومية FONAL
86	..... ج-3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
87	..... د- فاعلون آخرون
88	..... 2- آليات الدعم
89	..... أ- شروط أهلية الاستفادة من الدعم
89	..... ب- توزيع الدعم
91	..... ج- البيع بالإيجار
93	..... - خلاصة المبحث الثاني
95	..... خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني

السكن التطوري بمدينة خنشلة : وضعية مجالية وعمرانية متميزة

99	.....	- المبحث الأول: السكن التطوري بمدينة خنشلة : عرض مجالي
99	.....	تمهيد
99	.....	- أولاً: السكن التطوري بمدينة خنشلة : خصائص عامة
100	.....	1- البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق لسنتي 1995 و 1996 : تجربة بحجم كبير...
101	.....	2- برنامج السكن المدعم
102	.....	2-1- خصائص العمليات
103	.....	2-2- اختيار المستفيدين
104	.....	- ثانياً: السكن التطوري بمدينة خنشلة : دراسة مجالية
105	.....	1- الإطار المجالي والعقاري
105	.....	أ- الموقع
109	.....	ب- الجوار المباشر
109	.....	ج- الهيكل العقاري
110	.....	2- الإطار الفيزيائي

110	أ - طبوغرافية السطح
115	ب- الانحدارات
115	ج- الدراسة الجيولوجية
116	د- الدراسة الجيوتقنية
116	3- الشبكات واستخدامات الأرض
117	أ - الشبكات
122	ب- الشبكات التقنية
131	ج- استخدامات الأرض
138	خلاصة المبحث الأول
139	- المبحث الثاني: الدراسة السكنية و السوسيواقتصادية
142	- أولاً: الدراسة السكنية : تحولات مستمرة
142	1- المواصفات العمرانية للتخصيص : مقاييس ونماذج متجانسة
143	أ - دفتر الشروط
144	ب- الدراسة المحلية
147	ج- العناصر التركيبية للتخصيصات
149	2- تحليل مواصفات المسكن التطوري : مقاييس اقتصادية في البناء
149	أ - تحليل المخططات النموذجية
151	ب- المواد المستعملة في البناء
152	ج- عدد الطوابق
154	د- وضعية البناء
156	3- مميزات الحظيرة السكنية
156	أ - الوضعية العقارية
157	ب- التغييرات المنجزة على المسكن
159	ج- مستوى التجهيز الداخلي
160	د- مشاكل المسكن
160	ثانياً: الدراسة السوسيواقتصادية
161	1- المعطيات الديموغرافية والاجتماعية
164	2- التشكيلة السوسيواقتصادية
169	خلاصة المبحث الثاني
171	- المبحث الثالث: كلفة التعمير: عملية مركبة ومرنة

172	.....	- أولاً: كلفة إنجاز الخلية القاعدية
172	.....	1- التخصيصات الخاصة بالسكن التطوري الفردي
176	.....	2- التخصيصات الخاصة بالسكن التطوري المتجمع
177	.....	- ثانياً: كلفة أشغال الربط بالشبكات
179	.....	- ثالثاً: مشاركة المستفيد
183	.....	خلاصة المبحث الثالث
184	.....	خلاصة الفصل الثاني

الفصل الثالث

آثار المشروع والتقييم بين الفعالية والمحدودية

187	.....	- المبحث الأول: آثار وانعكاسات المشروع على الإنتاج السكني والمجال السكني
187	.....	I - السكن التطوري الفردي ومجاله السكني
187	.....	أولاً: انعكاسات المشروع على السكن
188	.....	1- خصائص المسكن
189	.....	2- التغييرات المنجزة على المسكن
189	.....	3- مستوى التجهيز الداخلي للمسكن
189	.....	- ثانياً: انعكاسات المشروع على المجال السكني
190	.....	1- التجهيزات
190	.....	2- الاتصالية
190	.....	3- وسائل ومحاور النقل
190	.....	4- المساحات الخضراء والعمامة
190	.....	5- التهيئة الخارجية
191	.....	6- موقع التخصيص

193	..... ثالثاً: علاقة السكان بالسكن والمجال السكني
193	..... 1- تأثير السكان بالمجال السكني
194	..... 2- تأثير السكان بالمسكن
195	..... 3- تأثير السكان على المسكن
196	..... 4- تأثير السكان على المجال السكني
196	..... II - السكن التطوري المتجمع ومجاله السكني
196	..... - أولاً: انعكاسات المشروع على السكن
197	..... 1- خصائص المسكن
197	..... 2- التغييرات المنجزة على المسكن
197	..... 3- مستوى التجهيز الداخلي للمسكن
197	..... - ثانياً: انعكاسات المشروع على المجال السكني
198	..... 1- التجهيزات
198	..... 2- الاتصالية
198	..... 3- وسائل ومحاور النقل
198	..... 4- المساحات الخضراء والعمامة
198	..... 5- التهيئة الخارجية
198	..... 6- موقع التخصيص
199	..... - ثالثاً: علاقة السكان بالسكن والمجال السكني
199	..... 1- تأثير السكان بالمجال السكني
200	..... 2- تأثير السكان بالمسكن
200	..... 3- تأثير السكان على المسكن
200	..... 4- تأثير السكان على المجال السكني
201	..... - المبحث الثاني: تقييم واقتراحات هادفة
202	..... - أولاً: التقييم بين الإيجابيات والسلبيات
202	..... 1- مبادئ عامة
204	..... 2- واقع تخصيص الدراسة
208	..... 3- عناصر إنجاح المشروع وعناصر إفشاله
212	..... 4- إيجابيات وسلبيات السياسة
216	..... 5- تقييم السياسة
220	..... - ثانياً: آراء واقتراحات هادفة

220	..... 1- على المستوى التنظيمي
221	..... 2- على المستوى التمويلي
221	..... 3- على مستوى السكن
222	..... 4- على المستوى المحلي
223	..... 5- على المستوى الاجتماعي
224	..... خلاصة المبحث
225	..... خلاصة الفصل
228	..... الخاتمة العامة
	..... - ملخص

الإهداء

إلى أعز ما أملك في هذا الوجود والدي الكريمين،
إليكما أهدي ثمرة جهدي بكل حب وإجلال ،
راجية من المولى عز وجل أن يسوق إليكما كل مسرة في الأولى والآخرة.
إلى كل من يملكون مكانا في قلبي أختي الغالية وإخوتي الأعتاء حفظهم الله .
إلى أعز صديقتي وزملائي ،
إلى كل أسرة معهد علوم الأرض .
أجدد إهداء هذا العمل.

لمياء

أولاً : الإشكالية :

استفادت مدينة خنشلة من عدّة برامج للسكن التطوري لمواجهة انتشار مناطق السكن غير اللائق أين التهميش المحلي والاجتماعي ، وللتخفيف من أزمة السكن التي تعانيها، وطبقت هاته البرامج على قطاعات مخططة من المدينة لتوجيه استعمال الأراضي نحو سير عقلائي يكون فعّال للاستجابة للاحتياجات وتحسين المظهر العمراني للمدينة من خلال الحد من التوسع العشوائي والبناء الفوضوي وتحقيق مجال وظيفي يضمن للمجال المدروس الاندماج داخل بنية المدينة ككل.

لتقييم هاته التجربة ومعالجة إشكالية البحث التي تبلورت في التساؤلات التالية :

* ما هي مراحل سياسة السكن في الجزائر وما هي انعكاساتها على الحضيرة السكنية الوطنية ؟

* ما هي خلفيات السياسة الجديدة للسكن التطوري وما هي الغاية منها ؟

* ما هي مبادئ هاته السياسة ومراحل تطورها وأشكالها ؟

* ما هي مميزاتها التمويلية، التشريعية، التسييرية؟ وما هي الفئات الاجتماعية المعنية ؟

* ما هي الهيئات والفاعلين المتدخلين في تطبيق هاته السياسة ؟

* هل ساهمت في الحد من التعمير العشوائي والإقصاء المحلي في المدينة ؟ والتخفيف

من أزمة السكن ؟

* ما هي آثارها على الإنتاج السكني وهل حققت معايير نوعية ؟

* ما هي آثارها على نوعية المجال السكني وعلى الحياة الحضرية بالمدينة ككل ؟

* ما مدى تأثيرها بالإطار المجالي وهل أدت إلى تحقيق مجال يضمن الانتماء والاندماج للسكان أم إنتاج مجالات هامشية ؟

* ما مدى تأثير السكان بهذا النمط الجديد ؟ وما هي الآثار السوسيواقتصادية ؟ وما مدى تطابق التركيبة المالية للمشروع والخصائص الاقتصادية للسكان ؟

* ما هو تأثير السكان هذا النمط وهل كان له دور في تحسين النوعية ؟

* ما هي نتائج هذه التجربة على الإنتاج السكني، المجال السكني، والسكان ؟ وكيف يمكن تثمين الايجابيات ورفع السلبيات ؟

* كيف يمكن الاستفادة من هاته التجربة في هيكلة أحسن للمجال السكني تضمن الديناميكية والاندماج الحضري والتنمية المستدامة ؟ وفي وضع تصور لمسكن يحمل تطلع أحسن على مستوى سياسة السكن وسياسة المدينة ؟

ثانيا : خطة الدراسة :

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة تم تبويب وعرض الدراسة في ثلاثة فصول كالتالي :

الفصل الأول: السكن في الجزائر

إرادة في تغيير السياسة، ونموذج اجتماعي تطوري جديد

تعرضنا فيه إلى مبحثين:

المبحث الأول:

ويخص عرض لخصائص السياسة السكنية بالجزائر قبل وبعد 1990 وآثارها الكمية والنوعية على الحظيرة السكنية الوطنية.

المبحث الثاني:

ويخص التعريف بسياسة جديدة هي السكن التطوري، خلفياتها، مبادئها، مميزاتها، مراحل تطورها وأشكال ظهورها وصولاً إلى الفاعلين والهيئات المتدخلة.

الفصل الثاني: السكن التطوري بمدينة خنشلة

وضعية مجالية وعمرانية متميزة

تعرضنا فيه إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول:

استعرضنا فيه خصائص ومميزات البرامج التطورية بالمدينة وحجمها وتوزيعها الجغالي وخصصناها بدراسة مجالية وعمرانية.

المبحث الثاني:

تطرقنا فيه إلى دراسة مقاييس التهيئة والبناء في برامج السكن التطوري وتحديد خصائص المسكن ومواصفاته التقنية والهندسية وإلى تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان كفاعلين أساسيين في العملية.

المبحث الثالث:

تطرقنا فيه إلى كلفة التعمير وإلى دعم الدولة ومساهمة المستفيد.

الفصل الثالث: آثار المشروع والتقييم بين المحفزات والعوائق

تعرضنا فيه إلى مبحثين:

المبحث الأول:

تعرضنا فيه إلى دراسة آثار وانعكاسات المشروع على الإنتاج السكني وعلى المجال السكني للوصول إلى العلاقة بينهما وبين السكان.

المبحث الثاني:

خصصناه لتقييم هاته السياسة الجديدة من خلال انعكاساتها الايجابية والسلبية ووضع اقتراحات وتوصيات توجيهية على عدة مستويات.

ثالثا: مراحل العمل

تمت الدراسة على أساس المراحل التالية:

1- مرحلة البحث النظري:

تم فيها الاطلاع على كل ما يتعلق بموضوع دراستنا من سياسات سكنية، سكن تطوري، خصائص مجالات الدراسة حيث اطلعنا على الأبحاث العلمية من رسائل بحث ومذكرات، تقارير، مجلات، مقالات، خرائط، أطر قانونية من تعليمات وزارية ومناشير حكومية، ومراسيم وقرارات تنفيذية وإحصائيات بالإضافة إلى مصادر أخرى ساعدتنا في تهيئة الأرضية إلى البحث الميداني وتحرير البحث.

2- مرحلة البحث الميداني:

قمنا في هذه المرحلة بـ:

أ- الاتصال بمختلف الإدارات والمديريات والمصالح ومكاتب الدراسات فكان الاتصال بالهيئات التالية:

- مديرية التعمير والبناء.
 - مديرية السكن والتجهيزات العمومية.
 - ديوان الترقية والتسيير العقاري.
 - الوكالة العقارية المحلية AFL.
 - الصندوق الوطني للسكن CNL.
 - مديرية التربية.
 - المصالح التقنية للبلدية.
 - الديوان الوطني للإحصاء ONS.
 - مديرية سونلغاز.
 - مكاتب الدراسات.
- بالإضافة إلى عدد من المؤسسات والمديريات والهيئات للإستوضاح والاستفهام عن عدة أمور، وقد استعملنا في الدراسة مختلف المخططات التي استقينها من مديرية التعمير والبناء، والخاصة بمكتب الدراسات والانجاز العمراني " URBACO " من " مخططات شغل الأرض، مخططات هئية، مخططات "VRD.... " والمتعلقة بتحصيصي الدراسة .
- كما تحصلنا على مخططات السكن " الخلية الابتدائية، مخطط التوسع الأفقي، مخطط التوسع العمودي، مخطط الواجهات،... " من مكاتب الدراسات الخاصة التي قامت بدراسة هاته المشاريع.
- ب- الإطلاع المباشر على تحصيلي الدراسة من خلال الخرجات الميدانية ورفع كل الخصائص المتعلقة بالمسكن والمجال السكني ، بالإضافة إلى الاستجواب المباشر مع السكان لتدعيم نتائج البحث.

ج- إستعمال تقنية الإستمارة الميدانية في جمع أكبر عدد ممكن من المعلومات عن السكان والسكن حيث حددنا عددها على أساس عدد المساكن المشغولة في تخصيص طريق العيزار، أما تخصيص موسى رداح فقد إعتدنا على الإستجواب المباشر للسكان كون عدد السكان به ضئيل .

-3- مرحلة المعالجة والتحرير:

وقد تم في هاته المرحلة:

أ- تحديث المخططات والخرائط: "Actualisation Des Plans": بتوقيع كل البنايات المرجحة والتي أنجزت حتى فترة التحقيق الميداني سواء "اسكنية أو تجهيزات وتوقيع الوضعية القائمة على الميدان على هاته الخرائط والمخططات .

ب- معالجة وتحليل المعطيات: بعد تنظيمها ومن ثم تحرير البحث بالإعتماد على منهجية أساسها المرحلية في معالجة الإشكالية المطروحة بإتباع خطة تسلسلية من العام إلى الخاص بطريقة مدروسة ومنهجية تعتمد على التحليل والمقارنة .

رابعا: مشاكل وخصوصيات البحث:

إنّ أهم مشكل واجهنا هو نقص المعلومات و الوثائق المتعلقة بموضوع الدراسة على مستوى مختلف المديريات وهيئات الدراسة وصعوبة الحصول عليها مما أدى إلى تضييع وقت كبير وإلى تعطيل وتأخير العمل.

بالإضافة إلى غياب دراسات حديثة على مجالات الدراسة خاصة وأنها تعرف تحولات سريعة، نقص المعلومات والمراجع و الدراسات على هذا النوع الجديد من السكن مما تطلب بذل مجهود في البحث والإطلاع قدر المستطاع.

إضافة إلى غياب المعلومات الحديثة فيما يتعلق بالسياسات السكنية وأحياناً تضاربها مما يتطلب مجهود كبير للحصول على أحدث المعلومات ومسايرة أهم التطورات وتنظيمها.

المبحث الأول: السكن في السياسة الجزائرية: الأهداف والإنجازات

تمهيد:

امتازت سياسة المستعمر في ميدان التعمير باحتلال الأراضي والمواضع الإستراتيجية الصالحة للتعمير لإقامة المنشآت العسكرية وسد احتياجات المعمارين من السكن والتجهيزات فأنتجت أنماط مباني خاصة أغلبها فردية، بينما كانت الأراضي غير الصالحة للتعمير والمهمشة من نصيب الأهالي لإقامة البيوت القصديرية حيث ظهرت أول هاته الأحياء عام 1930⁽¹⁾ بالمدن الكبرى " الجزائر - قسنطينة " بسبب الأزمة الزراعية والفقر، بالإضافة إلى المحتشدات التي أقامها المستعمر لسكان القرى والأرياف قصد مراقبتهم وفصلهم عن الثورة حيث بلغ معدل التحضر 25 % عام 1954⁽¹⁾، ولكي يُفشل الاستعمار الثورة إعتمد على سياسة التهدة تمثلت في مجموعة إصلاحات (اجتماعية - اقتصادية) ضمن مخطط قسنطينة 1958 " على مدى 5 سنوات، من هاته الإصلاحات إهتمامه بقطاع السكن من خلال التسطير لبناء 220000 سكن حضري و110000 سكن ريفي⁽²⁾، وغداة الاستقلال فشل هذا المشروع وتعطلت ورشات الاستعمار أين عرفت المدن موجة نزوح كبيرة بسبب شغور الحظيرة السكنية للمعمارين وعودة مئات الآلاف من المجاهدين واللاجئين والمعتقلين الذين أرادوا الاستفادة من ثمار الاستقلال من توفير للسكن ومختلف التجهيزات واستمرت هاته الموجة لعدة سنوات كنتيجة حتمية لمخلفات الاستعمار الذي عمل طوال مدة تواجده على تفكير الأرياف، ضف إلى ذلك سياسة المخططات الاقتصادية التي اعتمدت أساسا على التصنيع وبالتالي

(1) Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays, 2003.

(2) - Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu. 1989.p29.

توفير الشغل وما يتبعه من توفير للخدمات " تعليم - صحة... " بالبحان حيث ارتفعت نسبة التحضر من 31,4 % عام 1966 إلى 40 % عام 1977⁽¹⁾.

في هاته الفترة انصبت اهتمامات الدولة الفتية على إنشاء هيئات ومؤسسات الدولة ووسائلها لتحقيق السيادة فأولت الاهتمام بقطاع المحروقات وتأمين البنوك والمناجم وبناء الاقتصاد الوطني من خلال مخططات التنمية الاقتصادية حيث أولت الاهتمام بالقطاع الإنتاجي بإقامة الأقطاب الكبرى الصناعية ومن جهة أخرى تسارعت دواليب الزيادة السكانية وموجات الهجرة المستمرة بمعدل 170000 شخص للسنة⁽¹⁾ أين بدأت تظهر بوادر التركز الحضري وما ينجز عنه من مشاكل حيث ظهرت أزمة السكن لعدم كفاية الحظيرة السكنية الموروثة والجديدة بعد استكمال ورشات المستعمر وعدم قدرة الدولة إرجاع الفلاحين إلى الريف بإعادة بناء القرى الفلاحية وتوزيع الأراضي والثروة الزراعية أين طغى منطق المدنية والتحضر، وعدم اهتمام الدولة بقطاع السكن من خلال استثمارات معتبرة كل هاته العوامل كانت أسباب العجز المطروح حيث ارتفع معدل شغل المسكن من 6.83 عام 1977 إلى 7.54 عام 1987⁽²⁾ وانتشرت الأحياء الفوضوية والقصديرية وتعقدت ظروف الحياة بالمدن هذا ولم يحتل ملف السكن الأولوية ضمن اهتمامات الدولة إلا متأخرا بعد فترة اهتمام بطيئة وضعيفة.

سنتطرق في هذا المبحث إلى عرض خصائص السياسة السكنية بالجزائر قبل وبعد 1990 وبإبراز الأهداف، الوسائل، طرق التمويل والإنجازات ثم تقييمها بالتعرض إلى آثارها الكمية والنوعية على الحظيرة السكنية الوطنية وصولا إلى ضبط أهم العوائق التي تحد من حيوية القطاع وإلى مسببات الأزمة، وهذا من خلال التطرق إلى:

(1) Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays.OP.ciT

(2) التعداد العام للسكان والسكن لعامي 1977 ، 1987.

أولاً: السكن في الجزائر: بين الخلفيات والتوجهات الجديدة.

ثانياً: الحضيرة السكنية في الجزائر: نقد وتحليل.

أولاً: السكن في الجزائر: بين الخلفيات والتوجهات الجديدة :

شهد قطاع السكن استفاقة تدريجية واهتمام بطيء من طرف الدولة التي أدخلته ضمن أولويات اهتماماتها بعد أن تفتنت لدوره في الحياة الاجتماعية للسكان بل وفي الحياة الحضرية والتنمية الوطنية.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مختلف التطورات التي شهدتها القطاع قبل وبعد 1990.

1- مرحلة قبل سنة 1990: سياسة سكنية فنية واحتكار الدولة للإنتاج السكني.

أ- المخططات السكنية:

- المخطط الثلاثي 1967 - 1969: قطاع السكن غائب ضمن أولويات الدولة الفتية.

هو مخطط تنمية اقتصادية للبلاد كنتيجة حتمية للوضع الذي تركه الاستعمار بعد الحرب حيث بلغت نسبة البطالة 70 % عام 1964⁽¹⁾ وانخفاض المستوى المعيشي والصحي للجزائريين لذلك كان هدف المخطط توفير أكبر قدر ممكن من مناصب الشغل لتحسين المستوى المعيشي للمواطنين حيث بلغت قيمة الاستثمارات الإجمالية 9117 مليون دج⁽²⁾ نصفها موجه للقطاع الصناعي أما قطاع السكن فقد احتل المرتبة السادسة بنسبة 4,52% من مجموع الاستثمارات متمثلة في إعادة بناء القرى المخربة وبرامج السكن الريفي للتنمية الريفية والتعاونيات الزراعية.

(1) أ. محمد الهادي لعروق: محاضرة من مقياس التهيئة الحضرية، السنة الثالثة، هيئة حضارية.

(2) Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, DEA, université de L'ille, 1982.

أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم استكمال ورشات المعمّر من خلال اللجنة الوزارية المكلفة بالسكن التابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتم برجة 15843 سكن، تم تسليم 10770⁽¹⁾ سكن، ورغم ارتفاع معدل التحضر بين سنة " 1966 – 1967 " بـ 4 % فقد تم إنجاز 12101 سكن حضري بين سنتي 1963 و 1967⁽²⁾.

- المخطط الرباعي الأول 1970 – 1973: تتحرك الدولة في مجال السكن مع اهتمام خاص بالسكن الريفي:

أعطيت الأولوية لاستثماراته للقطاع الصناعي حيث توطنت المراكز الصناعية في المدن الكبرى وضواحيها وشكلت أقطاب جذب لسكان الريف، لم تكن هذه المناطق الصناعية مرفوقة ببرامج إسكان مما أدى إلى نمو حضري متسارع وتشجيع للحظيرة السكنية وانتشار البيوت القصديرية والبناء الفوضوي بالمدن، واحتل قطاع السكن المرتبة السادسة بنسبة 5,5 %⁽²⁾ من مجموع الاستثمارات بوتيرة إنجاز سنوية أحسن مقارنة بالمخطط السابق، كما استحوذ القطاع الزراعي على اهتمام خاص من خلال الاهتمام بالسكن الريفي فقد ارتبط تطوره بنجاح التنمية الفلاحية وتعاونيات الثورة الزراعية حيث سطر إنجاز 40000 سكن ريفي تم تسليم 24000⁽³⁾ سكن، أما فيما يخص السكن الحضري فقد تم برجة 4500 سكن تم إنجاز 1800 سكن وحددت أهداف المخطط بتحقيق وتيرة إنجاز سنوية بـ 21600 سكن ريفي وحضري⁽³⁾ وتوفير التجهيزات الاجتماعية القاعدية.

(1) Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine, op.ciT.

(2) Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politique 1962 – 1982, Séminaire International sur les politique d'habitat dans les payes socialistes des tières Monde Kleve (R.F.A), 16-21 Mai 1985. p33.

(3) Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu.op.ciT.p29et 30.

- المخطط الرباعي الثاني 1974 - 1977: قطاع السكن يستفيد من ارتفاع استثماراته وتقدم مرتبته ضمن اهتمامات الدولة.

قدّرت قيمة الاستثمارات في هذا المخطط 121,2⁽¹⁾ مليار دينار أعطيت الأولوية للاستثمار في الصناعة الثقيلة التحويلية بهدف إنشاء أكبر عدد من مناصب الشغل حيث أن نصف سكان المدن والتجمعات شبه الحضرية في سن العمل لهم وظيفة أو نشاط مهني.

أما فيما يخص قطاع السكن فقد ارتفعت استثماراته حيث بلغت 7,5⁽¹⁾ من مجموع الاستثمارات وأهم ما يميزه هو وضع الوسائل القانونية للبلديات من أجل إنشاء الاحتياطات العقارية، بالنسبة لبرامج السكن الحضري فقد برمج إنجاز 90000 سكن بهدف تحقيق وتيرة إنجاز سنوية بـ 100000⁽¹⁾ سكن، أما فيما يخص برامج السكن الريفي فقد كانت مكثفة مقارنة بالبرامج الحضرية نظرا لديناميكية برامج البناء الذاتي وإنشاء القرى الاشتراكية.

عموما عرفت برامج السكن ارتفاعا محسوسا في البرمجة والتوزيع حيث ارتفع رقم الأعمال من 6,5 مليار دينار سنة 1973 إلى 11,2 مليار سنة 1975⁽²⁾ وتم توزيع 22463 سكن عام 1977⁽²⁾.

- المخطط الخماسي الأول: 1980 - 1984: قطاع السكن يحتل مكانة متقدمة ضمن اهتمامات الدولة.

⁽¹⁾ Rachid Hamidou: Le logement un défi.opu.op.CIT.p32et 33.

⁽²⁾Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politique 1962 - 1982,OP.CIT. p34.

بلغت قيمة استثمارات هذا المخطط 400,6⁽¹⁾ مليار دينار، امتاز بإصلاحات عميقة على الاقتصاد الوطني وإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية واستدراك التأخر المتراكم عن الفترات السابقة وقدر الاستثمار الموجه لقطاع السكن 100,5⁽¹⁾ مليار دينار بنسبة 25 % من مجموع الاستثمارات وزّع كالتالي:

- 70,5 مليار دج للسكن الاجتماعي.

- 22 مليار دج للسكن الريفي: برمجة 150000 سكن وتشجيع البناء الذاتي الريفي.

- 8 مليار دج وجه للتجهيزات الاجتماعية الجماعية.

وسعت الدولة لتحقيق وتيرة انجاز بـ 100000 سكن للسنة.

- المخطط الخماسي الثاني: 1985 - 1989: الدولة تلجأ إلى طرق جديدة لتمويل السكن

واللجوء إلى الترقية العقارية.

عرفت هاته الفترة أزمة مالية بسبب انهيار أسعار البترول مست الخزينة العمومية لذا قامت الدولة بالتخلي عن مشاريع وتعطيل أخرى كما عرفت الفترة أزمة سكن حادة دفعت بالدولة إلى التخلي عن أملاكها العقارية ببيع كل مساكنها من الحظيرة الموروثة أو من البرامج الإيجارية الاجتماعية وأنشأت لهذا الغرض الديوان الوطني للسكن العائلي، كما لجأت إلى الترقية العقارية لتمويل وانجاز المشاريع السكنية ووجهت تسهيلات للمرقين والخواص من خلال تشجيع القروض وتخفيف الإجراءات.

ويمكن تلخيص ما تقدم في الجدول التالي:

جدول رقم (1): نصيب قطاع السكن ضمن المخططات التنموية.

⁽¹⁾ Rachid Tamin : L'urbanisme et l'habitat à Constantine,DEA,op. CIT

المخططات التنموية	إجمالي الاستثمارات "دج"	استثمارات قطاع السكن "دج"	نسبتها المتوية %
المخطط الثلاثي	9,117 مليار	413 مليون	4,52 %
المخطط الرباعي الأول	27,63 مليار	1,52 مليار	5,5 %
المخطط الرباعي الثاني	120 مليار	9 مليار	7,5 %
المخطط الخماسي الأول	400,6 مليار	100,5 مليار	25 %

المصدر: إنجاز الطلبة

من خلال الجدول نلاحظ ما يلي:

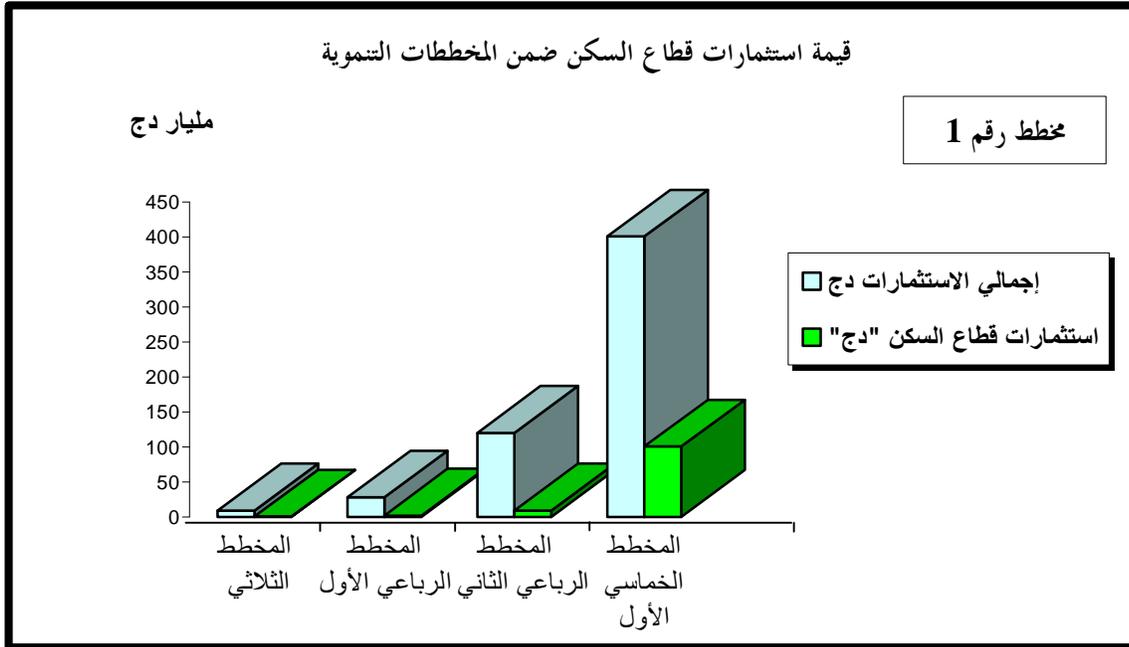
- زيادة قيمة الاستثمارات الإجمالية من مخطط إلى آخر.
- زيادة قيمة الاستثمارات الموجهة للسكن من مخطط إلى آخر.
- ارتفاع استثمارات السكن بشكل ضخم خلال المخطط الخماسي الأول مقارنة بالمخططات الأخرى أين فاقت إجمالي الاستثمارات في المخطط الثلاثي والرباعي الأول وقاربت إجمالي المخطط الرباعي الثاني.

❶ نستطيع القول أن قطاع السكن لم يحتل مكانته من بين اهتمامات الدولة إلا خلال المخطط الخماسي الأول أين وجهت له عناية خاصة وواضحة من خلال قيمة الاستثمارات الضخمة وهذا لتفطن الدولة لدوره في التنمية العامة للبلاد.

لكن وبالرغم من هاته الجهودات يبقى الفارق بين العرض والطلب لاستفحال الأزمة وتعدد أوجهها بسبب التأخر في المعالجة وابتدائيتها التي ما فتئت أن انتكست

من خلال الأزمة المالية التي عرفت البلاد أين عرفت توجهات جديدة ومغايرة في قطاع السكن وفي كل القطاعات الأخرى.

مخطط رقم 1: قيمة استثمارات قطاع السكن ضمن المخططات التنموية



ب - السياسات السكنية ووسائل الإنجاز

ب-1 - السياسات السكنية :

- تعريف :

« السياسة السكنية هي مجموعة المقاييس والوسائل المعتمدة من طرف السلطات العمومية من أجل أقلمة العرض السكني مع الطلب، حيث تجمع المقاييس التنظيمية، البحوث التقنية والاقتصادية والميكانيزمات المالية لتوجيه بناء المساكن »⁽¹⁾.

وعليه يمكن تمييز ثلاث سياسات متباينة للإنتاج السكني، متمثلة فيما يلي:

● سياسة السكن الاجتماعي: المفهوم في حالة التبلور

شكل السكن الاجتماعي العرض السكني المسيطر خلال فترة ما قبل التسعينات، موجه للإيجار ومطلب أغلبية السكان، اعتبرته الدولة منتج اجتماعي وليس اقتصادي إذ كانت لها مقاربة اجتماعية محضة فقد كان جزء مهم من السياسة الاجتماعية التي اتبعتها البلاد منذ الاستقلال وعليه فقد كان من الأولويات للقضاء على الأزمة السكنية أين أولته اهتمام كبير إذ تعدى دوره من الاستجابة لاحتياج اجتماعي إلى ركيزة لسياسة تنموية أساسها التصنيع حتى الثمانينات إلى عنصر بنيوي للمجال مع نهاية الثمانينات.

احتكرت الدولة إنتاج السكن الاجتماعي عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري " OPGI " ابتداء من سنة 1973 وتكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل، الإنجاز، التوزيع، كما احتكرت الجماعات المحلية التعاملات العقارية لصالح الدولة.

⁽¹⁾ Pierre Merlin, Françoise choy : Dictionnaire de L'urbanisme et de L'Aménagement, presses Universitaire de France, 1^{ère} édition, Mars 1988.

• سياسة الترقية العقارية: في إطار هيمنة الدولة

ظهرت الترقية العقارية في السبعينات مع ظهور فكرة التوفير من أجل الحصول على مسكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي يقوم ببناء المساكن وتمويلها بنسبة 80 %⁽¹⁾ من مجموع التكاليف عن طريق قرض يسدد على مدى 20 سنة، تهدف إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية بإنجاز العقار بغرض بيعه أو إيجاره لسد الحاجيات الاجتماعية أول ما تعتمد الوعاء العقاري المناسب، رأس المال أو الاستثمار، كلفة المشاريع، أسعار البيع وبالتالي نسب الفوائد فهي نشاط تجاري يعطي أولوية لإنجاز السكن للنمط الجماعي وشبه الجماعي بهدف تلبية حاجيات السكان، وتماشيا مع قدرة فئات عريضة من المجتمع.

بعد تحرير سوق العقار نهاية الثمانينات وخضوعه لقانون العرض والطلب ارتفعت أسعار العقار المبني وغير المبني وأسعار مواد البناء، وبصدور قانون 86-07 مؤرخ 1986/03/04 الخاص بالترقية العقارية والذي تزامن مع الأزمة الاقتصادية وانخفاض الموارد المالية للبلاد أستهلكت الأموال المدخرة من طرف " CNEP " مما شكّل خطر حقيقي على قطاع الترقية العقارية، فقلّة أموال البناء أو المدخرات وارتفاع كلفة المشاريع حسب سعر السوق يقلص الأرباح وبالتالي يؤدي إلى التخلي على عدد كبير من طلبات السكن وبالتالي تراجع وركود مشاريع الترقية العقارية، وأمام هاته الوضعية ولتخفيف العبء المالي على الدولة قامت بفسح المجال للمتعاملين الخواص والمؤسسات العمومية البنكية عن طريق تقديم تسهيلات للاستثمار في هذا القطاع.

(1) Said Boucheneb : Le Logement en Algérie Entre produit Social et produit Marchand, Colloque International, Laboratoire SEDET, Paris 19-20 et 21 Mai 1999.

• سياسة التخصيصات: في إطار تخصيصات البلدية

يعرّف التخصيص على أنه كل تقسيم للملكية عقارية إلى قطع بهدف البناء مع احترام قواعد التعمير سمحت هذه السياسة بمشاركة الأفراد القادرين على البناء لإنجاز سكناتهم إلى جانب الدولة للحد من البناء الفوضوي ودعمت بقانون 82-02 الصادر في 1982/02/06 الذي يحدد كفاءات تحضير رخصة البناء ورخصة التجزئة، ظهرت في الجزائر ضمن مخططات التعمير التوجيهية "PUD" ونظرا لاحتكار السلطات المحلية للمعاملات العقارية بحكم المرسوم التنفيذي رقم: 74-26 الصادر في 1974/02/20⁽¹⁾ المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية والذي حوّل للبلديات امتلاك الأراضي التي تدخل ضمن محيطها العمراني مهما كانت ملكيتها مع تعويض أصحابها، وتكفل البلدية ماليا وتقنيا بأشغال التهيئة، الطرق، الشبكات التقنية، تهيئة المساحات الخضراء، تقسيم الأرض من خلال مخطط التجزئة إلى تجزئات حيث تم توزيع مليون ومائة ألف قطعة أرضية⁽¹⁾ بين الصالح العام والبناء الفردي خلال الفترة ما بين 1975 – 1990 على مستوى الوطن، كما أجبرت الدولة كل بلدية ابتداء من 1981 على تهيئة 200 حصة أرضية⁽²⁾ كمتوسط موجهة للبيع، ويخضع هذا النوع من التعمير لمجموعة قوانين وتوجيهات تحدد شروط استغلال الأراضي الموجهة للاستعمال السكني وهي توجيهات مخطط التعمير التوجيهي وقوانينه التي تحدد توزيع المساحات المخصصة للسكن، التجهيز، النشاطات، كثافة السكنات، الارتفاعات، وهذا في ظل احترام المقاييس والقوانين العمرانية المحددة في دفتر شروط التخصيص.

⁽¹⁾ Said Boucheneb: Le Logement en Algérie Entre produit Social et produit Marchand, op. CIT.

⁽²⁾ Rachid Sidi Boumediene: Les politiques de l'habitat de L'Algérie Indépendante Evolution des politique 1962 – 1982,op.CIT.

ساهمت التخصيصات في تبذير كبير للأراضي وتهديد الاحتياطات العقارية، بالإضافة إلى ظهور سوق غير شرعي للعقار كما تعتبر أقل أثرا ووقعا على أزمة السكن لأنها موجهة للفئات السكانية ذات الدخل الجيد على عكس الطبقات الضعيفة المدخول التي تعتمد أساسا على السكن العمومي الجماعي فهي تزيد من أعباء الدولة في تمويل مخططات التجزئة، التهيئة، توفير التجهيزات المرافقة لمساحات واسعة وبالتالي زيادة أعباء الدولة في توفير العقار اللازم لمشاريعها.

ب - 2 - وسائل تجسيد السياسات السكنية:

لتجسيد سياساتها السكنية اعتمدت الدولة على ثلاث وسائل ضخمة في حجمها وفي استثماراتها كما اعتبرتها وسائل تنظيمية للمجال الحضري وتمثل هذه الوسائل في:

§ المناطق السكنية الحضرية الجديدة " ZHUN " :

هي عبارة عن برامج مخططة ظهرت مع بداية المخطط الرباعي الثاني وقد تضمن القرار الوزاري رقم 335 الصادر في 19-02-1975⁽¹⁾ إجراءات قيام هذه المناطق السكنية التي تنجز إجباريا لما يستفيد مركز حضري من برنامج سكني يفوق 1000 سكن كما يمكن إنجازها على أساس مشروع بحجم 400 سكن وقد يصل إلى 12000 سكن بكثافة متوسطة بـ 29 مسكن/الهكتار⁽²⁾ تترجم البعد الاجتماعي لسياسة التنمية الاقتصادية و التوازن الجهوي لتحسين المستوى المعيشي للأفراد ورغبة في التحكم في التطور والنمو السريعين في الولايات المتروبولية حيث برمجت برامج معتبرة بهدف السيطرة على توسع

(1) آسيا ليفة: السياسات المتبعة في المدينة الجزائرية منذ 1962 (حالة قسنطينة): فعاليات المنتدى الوطني أزمة المدينة الجزائرية، 2003.

(2) أ محمد الهدي لعروق: التوسع الحضري وإنتاج المدينة في الجزائر حالة مناطق السكن الحضري الجديدة، جامعة منتوري - قسنطينة - حوليات و.ب.إ.ع.ع، مجلد رقم 3، 1999.

المدن، والهيكلة المثلى للمجال الحضري أين استفادت الولايات التي ارتقت إلى رتبة ولاية من جزء مهم من هذا البرنامج لتنمية طاقات إستعابها لمواجهة الأعباء الجديدة المترتبة عن الترقية الإدارية والوظيفية.

أنجزت هذه المناطق في إطار المخططات الاقتصادية الوطنية، المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية " PCD " ويتولى الدراسة التقنية الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية والانجاز فقد تولته عدة شركات و مؤسسات وطنية للبناء، كما صممت لها شبكة نظرية للتجهيزات تشتمل على التجهيزات الأساسية للحياة الحضرية لخلق مجال وظيفي بها، تتميز بالعصرية باستعمال تقنيات البناء المتطور كالسابق التجهيز، ضمان سرعة الانجاز.

إلا أن هذه الوسيلة لم تحقق كل التجهيزات الأساسية لسكانها فجعل منها أحياء مراقدة ذات علاقة دورية مع مركز المدينة الأم، وذات مظهر عمراني هجين ورتيب بعيد عن الثقافة الوطنية.

§ تخصيصات البلدية:

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

يخضع التخصيص لقوانين التعمير والبناء الضابطة لمعايير التوقيع بالنسبة للمحاور الرئيسية، المظهر العمراني وتنظيمه وهيكلته وهندسته المعمارية، كما يخضع لعناصر تنظيمية توضح مورفولوجية السكن الفردي وهي شكل الأرض المخصصة للتخصيص،

موضعها، شبكة المحاور الموجودة وتقسيم القطع، توزع البناء اعتمادا على شروط رخصة البناء المسلمة من مديرية التعمير والبناء والمحددة بخصائص هندسية وتقنية ومرتبطة بمدة إنجاز معينة باحترام النوعية المعمارية واحترام المساحات وعدم تجزئة الحصة الواحدة، واحترام القيم المحددة لمعامل الاستيلاء ومعامل شغل الأرض وهي شروط تسليم شهادة المطابقة عند نهاية البناء.

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

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

§ المجموعات السكنية الكبرى:

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

§ المدن الجديدة:

أمام تسارع دواليب التعمير والتشعب الحضري في الشريط الساحلي للبلاد الذي يمثل 65 % من إجمالي السكان على مساحة تقدر بـ: 4% من المساحة الإجمالية مقابل

70%⁽¹⁾ من البنية الحضرية الوطنية وما تمثله من إخلال للتوازن وتهديد للموارد بفعل الثقل الديموغرافي الكبير والتعمير الفوضوي والسريع لجأت الدولة إلى انتهاج وسيلة المدن الجديدة كمحاولة لإعادة التوازن إلى البنية الحضرية بنقل ثقل السكان من الساحل إلى الداخل وهذا ضمن سياسة تهيئة جهوية ووطنية لمحاولة استرجاع التوازن الإقليمي وبعث التنمية في المناطق المحرومة في الجنوب و الهضاب العليا حيث تم برمجة 14 مدينة جديدة لأفق عام 2025 منها 10⁽¹⁾ على الأقل سيتم إنجازها في الهضاب العليا لجعلها مركزا هائلا للنشاط والسكن لكونها مقر لاستقطاب الفئات السكاني الموجود بالساحل ولكونها مقر لمؤسسات اقتصادية صناعية و بالتالي تدعيم دورها الإقليمي من خلال دورها في التنمية الاقتصادية وكذلك الاجتماعية.

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

إذن ترمي سياسة المدن الجديدة إلى فك الخناق عن العواصم الكبرى وإعادة التوازن إلى البنية الحضرية في مختلف المناطق وكمحاولة لإعادة توزيع متوازن للسكان والتنمية لإحلال التوازن الجهوي.

تعتبر المدينة الجديدة مشروع ضخم في استثماراته وحجمه يتطلب دراسات وأبحاث معمقة وتخطيط دقيق، تهيئة فعالة تتضمن إنشاء الطرق وجميع الهياكل القاعدية بالإضافة إلى تدعيمها بأسس التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال إقامة أقطاب لنشاطات اقتصادية متنوعة ومختلفة التجهيزات والمرافق الاجتماعية وهذا التوفير مناصب

(1) الشريف رحمان، الجزائر غدا: ملفات التهيئة العمرانية، وضعية التراب الوطني واسترجاع التراب الوطني.

شغل لساكنتها وكل متطلبات الحياة الحضرية بهدف إنشاء مدن قائمة بذاتها وتحقيق الغاية من وجودها.

ج - التمويل:

خصّ التمويل الفترة الممتدة بين 1962 و 1990 السكن الاجتماعي الجماعي بالدرجة الأولى لأنه كان القطاع السائد ومن أولى الاهتمامات، إلى جانب تمويل السكن الترقوي في نهاية هذه الفترة كدعم لتطوير إنتاج السكن ومر بعدة مراحل مختلفة من حيث طبيعة التمويل وطريقة التمويل حيث أن أصل التمويل هو الموارد العامة للدولة باستثناء البناء الذاتي فيين:

(1) - 1966 - 1970:

هناك جانبان للتكفل بالتمويل الذي يكون في شكل قروض تمنح لليونان الترقية والتسيير العقاري:

- خزينة الدولة: بنسبة 50 % ويسدد القرض على مدى 40 سنة بنسبة فوائد تقدر بـ 1 % .

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: بنسبة 50 % ويسدد القرض على مدى 20 سنة بنسبة فوائد قدرها 4.75 %

(2) - 1971 - 1979:

نظرا لضخامة احتياجات تمويل السكن الاجتماعي أوكلت السلطات العمومية لـ ص.و.ت.إ، ابتداء من ماي 1971 مهمة تمويل مختلف برامج السكن الحضري المخطط في إطار المخططات الثلاثية والرابعة، وابتداء من نهاية 1973 وضعت تعديلات على كفاءات التمويل للأخذ بعين الاعتبار أصناف السكن:

- سكن اقتصادي: يمول بنسبة 100 % من الخزينة، يسدد على مدى 40 سنة بنسبة فوائد 1 % .

- سكن جيد: يمول بنسبة 75% من الخزينة و25% من ص.و.ت.إ، يسدد على مدى 20 سنة بنسبة فوائد 4.75%.

- سكن راقى: يمول بنسبة 100% من ص.و.ت.إ⁽¹⁾.

(3) - 1980 - 1990:

تمول البرامج بنسبة 100% من طرف الخزينة وفوائدها قدرها 1% على مدى 40 سنة وذلك كل 4 سنوات⁽¹⁾.

- بقي ص.و.ت.إ لغاية 1990 مجرد محاسب للخزينة أي وسيط بينها وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري ودوره محدود جدا في تسيير الأموال المحولة بينهما والتي يوفرها كلما طُلب منه ذلك في شكل قروض.

- رغم كل ما اتخذته الدولة من تدابير لتجديد مختلف الوسائل المالية لتوفير السكن فإن الوضعية زادت تدهورا نهاية الثمانيات بتدني الإمكانيات المالية، تقص الاستثمار الخاص في مجال السكن واتساع الفرق بين العرض والطلب.

تميزت المرحلة ما قبل 1990 بمعالجة السكن بنظرة قطاعية منفردة عن القطاعات الأخرى وسخرت له الدولة بكونها المحتكر الوحيد لإنتاجه وتوزيعه برامج ومشاريع ضخمة الأمر الذي لم يمكن التحكم فيه من جميع النواحي بقلة الخبرة وعجز الخزينة العمومية فانجر عنه فرق بين المشاريع السكنية المقررة والمنجزة وبتراكم العجز ازدادت الهوة بين العرض السكني والطلب الكبير أين أخذ السكن أبعادا خطيرة خاصة بالمدن الكبرى.

(1) Rachid hamidou : le logemunt un déficit ,opu.op. CIT P395.

2- مرحلة بعد سنة 1990: تكريس مبدأ اللامركزية

عرفت البلاد تغير التوجه السياسي والاقتصادي وشهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات بما فيها قطاع السكن والعقار والتهيئة ولتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس 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 25/90 المؤرخ في: 1990/11/12 يعطي حق الملكية الخاصة ويشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخواص.

- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة والتعمير " pos-pdau "، ويسهل المعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير.

- المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 1993/03 المؤرخ في: 1993/03/01

الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص في إطار قانوني.

أما فيما يخص قطاع السكن فقد كان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إليه ووضع قواعد لسياسة وطنية واضحة من خلال إستراتيجية وطنية للسكن.

2-1- الإستراتيجية الوطنية للسكن: إستراتيجية سكنية طموحة

ترتكز هذه الإستراتيجية إلى نقل قطاع السكن من منطق اجتماعي إلى اقتصادي باعتبار أن العقار و السكن سلع تجارية اقتصادية وليست منتوجات ذات طبيعة اجتماعية في إطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لاتحد من حرية

المنافسة، تسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية بفتح المجال لكل المبادرات في حين أن الدولة تتراجع عن إنجاز وتسيير السكن، أقلمة العرض مع نوعية الطلب السكني وذلك بتنويع صيغ السكنات وزيادة الدعم وفتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم في السكن حسب المدخول والقدرة على الادّخار وتسديد القروض مع وضع ميكانيزمات دعم للأسرة الضعيفة والمتوسطة المدخول للحصول على سكن.

وقد اعتمدت الدولة في تجسيد هاته الإستراتيجية على عدة محاور:

أ- إنعاش السكن:

- من خلال التعليم الوزارية رقم 01 المؤرخة في: 31 ماي 1994 الخاصة بإنعاش السكن تهدف إلى ضرورة إعداد المخطط المحلي للسكن " PLH " كأداة تشاورية وتعهدية بين الإدارة المركزية و الجماعات المحلية لتأطير تدخل الدولة في ميدان السكن ولتجسيد سياسة وطنية تهدف إلى تحسين العرض السكني وتحسين العرض العقاري.
- تطبيق قانون التوجيه العقاري وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير لتحقيق التنمية المحلية.
- تنظيم سوق العقار والتسيير العقاري والتشجيع للدخول في اقتصاد السوق.
- معالجة الأنسجة القائمة على تراب البلديات من خلال عمليات التنظيم والتحسين الحضري والقضاء على السكن غير الآتق .
- توجيه السكان ذوي الدخل المتوسط والضعيف إلى أنواع معينة من العرض السكني ورفع قيمة الدعم المالي للسكن سواء كان حضري أم ريفي.

- من خلال قانون رقم 04-05 المؤرخ في: 14 أوت 2004⁽¹⁾ يعدّل ويتمّ القانون 90-29 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير يهدف إلى تعيين شروط البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل وتحديد قواعد البناء عليها، إعداد ملف مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد أمر إلزاميا لجميع البناءات وهذا من أجل الحفاظ على الأرواح والممتلكات بإنتاج سكن سليم على أرض صالحة للتعمير.

ب - الإنتاج السكني:

من توجيهات الإستراتيجية الوطنية للسكن زيادة الكم في الإنتاج السكني بوتيرة 100 ألف سكن/ للسنة وفقا لأشكال سكنية متنوعة التمويل وازدادت هاته الوتيرة لتصل إلى 200 ألف سكن/ للسنة مسطرة ضمن مشروع المليون سكن أو الميقا سكن ما بين عام "2004 - 2009"⁽²⁾.

ج - التسيير العقاري:

من خلال وضع نظام دعم لسهولة الحصول على ملكية مسكن عن طريق الإيجار لصالح المستأجرين لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

تحفيز أصحاب السكنات الشاغرة على كرائها أو بيعها وبالتالي المساهمة في التخفيف من أزمة السكن في البلاد.

- إنشاء مرصد وطني للسكن تتوفر به كل المعلومات الخاصة بالمساكن والمباني.

(1) الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية: العدد 51 الموافق لـ 5 أوت 2004.

(2) جريدة الخبر، مقال بعنوان: تكلفة مشروع 1 مليون مسكن تتجاوز 10 ملايين دولار، لـ 18 جويلية 2004.

- التنازل على الأملاك العقارية للدولة و OPGI المستغلة قبل 1 جانفي 2004 تطبيقا لقانون المالية 2001-2002 حسب المرسوم التنفيذي المؤرخ في 7 أوت 2003 حيث وضعت ما يقارب 600 ألف سكن⁽¹⁾ عمومي للبيع ويستفيد المشتري بتخفيض من 5 إلى 10 % حسب طريقة الدفع.

(د) - تنوع العرض السكني:

ظهرت أشكال سكنية جديدة حاولت الدولة من خلالها إدخال متعاملين جدد وأساليب أخرى للتمويل من أجل إثراء سوق الطلب بمختلف العروض التي قد يجد فيها المواطن اختياره وفقا لموارده المالية وأضحى مشروع عرفته هاته الفترة هو مشروع المليون سكن على مدى 5 سنوات (2004-2009) في إطار مشروع الإنعاش الاقتصادي عبر كل الوطن.

وقد تم إنجاز 385 ألف⁽²⁾ سكن ستسلم كأقصى تقدير عام 2006 وهي موزعة حسب الصيغ إلى:

130 ألف سكن اجتماعي إيجاري.

40 ألف سكن اجتماعي تساهمي.

55 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار .

45 ألف سكن ترقوي.

115 ألف سكن ريفي.

(1) جريدة الشروق، مقال بعنوان: 600 ألف سكن عمومي معروضة للبيع، لـ 26 فيفري 2004.

(2) جريدة آخر ساعة، مقال بعنوان: مليون و 75 ألف مسكن بميزانية 555 مليار دينار لـ 9 جانفي 2005.

وخلال الـ5 سنوات المقبلة سيتم إنجاز 690⁽¹⁾ ألف سكن موزعة حسب الصيغ إلى:

120 ألف سكن اجتماعي .

215 ألف سكن تساهمي.

80 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار.

275 ألف سكن ريفي.

بمجموع مليون و 75 ألف سكن وقد جندت كل مؤسسات البناء حوالي 22 ألف مؤسسة⁽¹⁾ وشركات البناء ، مكاتب الدراسات، المقاولين مع التوصيات باستعمال التقنيات الحديثة في الإنجاز للتقليل من التكاليف وآجال الإنجاز، وتشجيع الاستثمار في هذا القطاع لإعطاء دفع للإنتاج الوطني.

د-1- العرض الاجتماعي: متنوع

* السكن الاجتماعي: هو سكن ممول إجمالاً من أموال الدولة، يبلغ متوسط حجمه 3 غرف بمساحة مسكونة مقدرة بـ 60 م² (2).

يبقى السكن الاجتماعي أحد مهام واهتمامات الدولة أمام فتح الباب للمستثمرين العموميين والخواص يوجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل المحدود التي لا تسمح لها مواردها بتسديد إيجار مرتفع أو الحصول على سكن مملك وتعيش ظروف سكنية غير لائقة، بشرط عدم الاستفادة المسبقة من مسكن أو أرض للبناء أو دعم مالي من الدولة حسب المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 المحدد لشروط وإجراءات الاستفادة من المساكن العمومية ذات الطابع الاجتماعي المعروضة للإيجار.

(1) جريدة البلاد، مقال بعنوان: وزير السكن يكشف 22 ألف مؤسسة مستعدة لمشروع المليون سكن لـ 19 ماي 2005.

(2) [http : //www.mhv.gov.dz](http://www.mhv.gov.dz).

يتم اختيار المستفيدين بواسطة لجنة بلدية متكونة من رئيس المجلس الشعبي وأعضاء يختارهم الوالي، يتم معاينة ملفات المترشحين بعد الدراسة والتحقيق الميداني ترتب هذه الملفات حسب سلم التقيط الذي يعطي الأولوية لذوي الدخل الضعيف.

* السكن التساهمي:

هو نمط انتقالي تتطلبه الفترة الحالية من السكن الاجتماعي إلى السكن الترقوي حيث أنه موجه للفئات ذات الدخل المتوسط التي لا يحق لها الاستفادة من سكن اجتماعي وليست لها الإمكانيات للحصول على سكن ترقوي مملك.

يعرف السكن التساهمي كسكن أنجز انطلاقا من دعم الدولة الموجه للحصول على الملكية بتطبيق المرسوم التنفيذي 304-1994 المؤرخ في: 04 أكتوبر 1994 المحدد لقوانين وشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL وكيفية دعمها المالي للأسرة. يقدم الدعم من طرف CNL كقيمة مالية غير قابلة للتسديد لصالح المستفيدين وتضبط وفقا لدخل المستفيد مضاف له دخل الزوجة حسب الجدول التالي:

جدول رقم (2): قيمة دعم الدولة حسب فئات المداخيل

الصف	المداخيل الشهرية	مبلغ الإعانة
01	المداخيل الشهرية > 2.5 * SNMG	500.000 دج
02	المداخيل الشهرية > 2.5 SNMG > 4 SNMG	450.000 دج
03	المداخيل الشهرية > 4 SNMG > 5 SNMG	400.000 دج

المصدر: الصندوق الوطني للسكن.

مع الحصول على قرض بنكي من CNEP، CPA ... بالإضافة إلى مساهمة المواطن وتحدد شروط الاستفادة من الدعم كالاتي:

* SNMG: المدخول الوطني المتوسط المضمون يساوي 10.000 دج للشهر.

- عدم استفادة المترشح من مسكن في الحظيرة العمومية أو من دعم موجه للسكن.
- ليس للمستفيد أي ملكية على بناية ذات استعمال سكني.
- تبرير المدخول الشهري على أن يكون أقل بـ 5 مرات من المدخول الوطني المتوسط المضمون يدخل ضمن عدة أشكال ويتميز بتنوع المساحات المقترحة كالتالي:
- F3: مساحة مسكونة بين 70 م² إلى 80 م².
- F4: مساحة مسكونة بين 80 م² إلى 90 م².⁽¹⁾
- F5: مساحة مسكونة بين 90 م² إلى 110 م².

* السكن البيع بالإيجار:

ظهر هذا الشكل من العرض السكني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001⁽¹⁾ الذي يحدد شروط وطرق الحصول على مساكن منجزة من أموال

عمومية عن طريق البيع بالإيجار وهو موجه للفئات المتوسطة الدخل التي لا يتجاوز مدخولها 5 أضعاف المدخول الوطني المتوسط المضمون SNMG ويقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تطوير وترقية السكن AADL، تقدم شروط الأهلية لهذا المسكن وتدفع القيمة الابتدائية بحوالي 25 % كحد أدنى من سعر المسكن والباقي تدفع على مدة 20 سنة⁽²⁾.

(1) مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

(2) جعار عايدة: إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة مقدمة

لنيل درحة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2003، ص 32.

يتكون هذا البرنامج من 50 % شقق من نوع F3 بمساحة 70 م² و 50 % شقق من نوع F4 بمساحة 85 م² (2)، شرع في عملية البيع بالإيجار لأول مرة في أوت سنة 2001 برمجة 55000 سكن طبقت كمرحلة أولى في 4 ولايات هي: عنابة، قسنطينة، الجزائر، وهران، وقد تمت البرمجة على مرحلتين:

الأولى بـ 20 ألف سكن ستسلم في مارس 2003 والثانية بـ 35 ألف سكن ستنتقل في سبتمبر 2003 و تسلم في أوت 2004، كما برمج 65 ألف سكن أخرى بمدة إنجاز 24 شهر، حيث يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بـ 81 مليار دج كقروض بنكية يمنحها المستفيدون وتشارك الدولة بـ 42.4 مليار دج لأشغال التهيئة وحددت قيمة مساهمة المستفيدين بـ 27 مليار دج (1).

كما برمج ضمن مشروع المليون سكن إنجاز 250 ألف (2) وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار خلال الخمس سنوات المقبلة.

د-2- العرض الترقوي: في إطار تدخل عدة فاعلين

* السكن الترقوي:

يدخل السكن الترقوي ضمن النشاط العقاري الذي يعرف بمجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية بغرض البيع أو الإيجار وذلك لفائدة المتعامل في النشاط العقاري وفق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 93/03/01 الذي أعطى حرية وإمكانية أوسع لهذا الأخير بإعطاء النشاط العقاري الصفة التجارية، وبتحرير سوق العقار أعطيت الفرصة لدخول الخواص في المجال، ويفضل هذا النشاط السكن من النوع

(1) جعار عايدة: إستراتيجية السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة مقدمة

لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2003، ص 32.

(2) جريدة آخر ساعة، مقال بعنوان: مليون و 75 ألف سكن بميزانية 555 مليار دينار لـ 9 جانفي 2005.

الجماعي والنصف جماعي وقد تم إنجاز 45 ألف⁽²⁾ مسكن ترقيوي بإقحام البنوك في العملية التمويلية وتحفيزات عديدة كالضمانات التشريعية والتسهيلات الضريبية.

* السكن الترقيوي ذو الطبيعة الاجتماعية:

هو سكن موجه للتملك، مدعم من طرف مجموعة أفراد ومن طرف الدولة والصندوق الوطني للسكن، هدف هذه التجربة هو تنشيط الترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية ورفع مستوى العرض السكني وتحسين نوعه لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، في هذا الإطار يحدد المنشور الوزاري رقم 278/أ.ع. و 99/الحجم المتوسط للسكن بـ 70 م² أي بين 50 إلى 100 م² (1) وعدد الغرف بغرفتين فأكثر حسب حاجيات المستفيدين، قد تكون السكنات جماعية أو فردية بقيمة مالية تتراوح بين 600.000 دج و 1 مليون دج (1). بما في ذلك قيمة العقار وأعمال التهيئة والربط بالشبكات، وتتراوح قيمة دعم الدولة من خلال الصندوق الوطني للسكن بـ 250 إلى 350 ألف دج (2) وتكون بمشاركة الأسر حسب الدخل، ويتم تحديد حجم العملية وعدد المساكن المبرمجة حسب عدد المستفيدين ونوع السكن، أما مدة الإنجاز فحددت بسنة واحدة.

هـ: التمويل: استخدام وسائل جديدة

مع بداية التسعينات عرف تمويل السكن الحضري الاجتماعي والترقيوي عدة عقبات فبنقص مداخيل الخزينة العمومية وارتفاع قيمة الأموال اللازمة لمتابعة البرامج وبالدخول

(1) المنشور الوزاري 278/أ.ع. و 99/المؤرخ في 7 أوت 1999 المتعلق بتطوير السكن الترقيوي ذو الطبيعة الاجتماعية الموجه للتملك.

(2) المنشور الوزاري 278/أ.ع. و 99/المؤرخ في 07 أوت 1999 المتعلق بتطوير السكن الترقيوي ذو الطبيعة الاجتماعية الموجه للتملك.

في منطق اقتصاد السوق جعل الدولة تنسحب تدريجيا وتتخلى عن جزء مهم من دورها كالموزع الرئيسي والوحيد للسكن بوضع طرق وأنظمة جديدة للتمويل.

تراجعت الخزينة العمومية وحل محلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يضمن التمويل من أمواله الخاصة للسكن الاجتماعي بعد عجز دواوين الترقية والتسيير العقاري على تسديد ديونها تجاهه وبزيادة أعباء الانجاز بسبب تطور مصاريف السكن الاجتماعي لحجمها الكبير عرف الـ « CNEP » مشاكل مالية هددت توازنه المالي بسبب ظهور عجز مالي لتمويل المشاريع وتراجع المدخرين على الادخار لإشراك نظام تمويل السكن الترقوي والاجتماعي ضف إلى ذلك قوانين السوق التي تفرض أنه لكل منتج سعره الخاص أين أصبح من الضروري البحث على هيئات وأنظمة جديدة للتمويل، فيما يخص السكن الاجتماعي فقد تم وضع نظام مساعدة للأفراد بصدور المرسوم 91-146 المؤرخ في 12 مارس 1991 الذي يحدد كفاءات تدخل الـ « C.N.L. » لفائدة الفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا وتمثل المساعدة في تقديم مبلغ مالي غير قابل للسداد وتمديد مدة القرض وتخفيض نسبة الفوائد وهذا كله حسب دخل المستفيد.

أما فيما يخص السكن الترقوي فقد تم إقحام البنوك للمشاركة في الاستثمار بكثافة حيث تحول CNEP سنة 1997 إلى بنك للسكن بمول 80 %⁽¹⁾ من سعر المسكن كما يعطي قروض لغرض الحصول على مسكن أو بنائه، ووضع القرض الشعبي الجزائري CPA خطتين للتمويل: تمويل أصحاب المشاريع الترقوية من خلال قرض الترقية العقارية CPI وتمويل الحاجزين من خلال القرض العقاري CI الذي يساعد على الحصول على مسكن ترقوي.

(1) نوال زيتوني : إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون، التكاليف، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض 2003 ، ص 61 ، 63.

أما فيما يخص تمويل عمليات البناء الذاتي فيشارك فيها CNL بالتعاون مع البنوك CNEP, CPA, BDL ... في تسيير ومنح القروض البنكية.

وأنتجت هاته الفترة نوع من السكن الترقوي الاجتماعي، المدعم، التطوري بمساهمة الدولة بـ 59,6% و 40,4% من طرف المواطن، كما تتطلب أنظمة التمويل المختلفة توفر ضمانات وتأمينات سواءً بالنسبة للبنوك المقرضة أو للمتعاملين العقاريين أو للمواطنين المستفيدين حيث أنشأت لهذا الغرض عدة هيئات ابتداء من 1998، وكذلك لتشجيع البنوك على المساهمة في تمويل السكن، كما اهتمت الدولة بتمويل عمليات التحسين الحضري بالتدخل على مناطق السكن غير اللائق بمد مختلف الشبكات وإنجاز تخصيصات اجتماعية لتمويل السكن التطوري من خلال مشاريع السكن الاجتماعي.

ثانيا: الحظيرة السكنية في الجزائر: نقد وتحليل

الحظيرة السكنية الوطنية هي نتاج حظيرة موروثية ونتاج عمليات تدخل الدولة والخواص في تجسيد السياسة السكنية المرتبطة بمنهج أو فكر إيديولوجي معين، ويبين التطور السريع لمدننا أهمية الزيادة السكانية وحجم الحظيرة السكنية المتكونة وزيادة الضغط الحضري على السكن والتجهيزات العمومية وعلى عناصر الرفاه.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مميزات الحظيرة السكنية.

1- الحظيرة السكنية: بين الانجازات وأزمة السكن.- أ - تطور الحظيرة السكنية:

تبلغ الحظيرة السكنية الوطنية حاليا حوالي 4,5⁽¹⁾ مليون وحدة سكنية ورثت الجزائر حوالي نصفها بما يقارب 2 مليون⁽¹⁾ وحدة سكنية عن الفترة الاستعمارية، يحتل منها النمط الفردي الصدارة بنسبة 76,37% يليه النمط الجماعي بنسبة 16,68%، ثم النمط غير اللائق بنسبة 6,95%⁽²⁾، وتجدد الإشارة إلى أن النمط الجماعي في ارتفاع مستمر بسبب تركيز الجهود عليه في إطار الدعم الحكومي للفئات العريضة من المجتمع، كما نلاحظ انخفاض مستمر للبناء غير اللائق بسبب جهود الدولة في القضاء عليه ببرامج خاصة بإزالة البيوت القصديرية وتعويضها بسكن جماعي اجتماعي، أما فيما يخص معدلات إشغال المسكن تبقى أكبر من حجم متوسط الأسرة بسبب عدم احتواء البرامج السكنية للزيادة السكانية المستمرة.

(1) جريدة الخبر، مقال بعنوان: تكلفة مشروع 1 مليون سكن تتجاوز 10 ملايين دولار لـ 18 جويلية 2004.

(2) التعداد العام للسكن والسكان لسنة 1998.

الجدول رقم (03): خصائص الحظيرة السكنية خلال فترات التعداد.

حجم متوسط الأسرة TMM فرد / أسرة	معدل إشغال المسكن TOL فرد / مسكن	نسبة المساكن حسب نمط البناء			الحظيرة السكنية	التعداد العام للسكن والسكان
		غير لائق	الفردى	العمارات		
5,91	6,10	10,30	80,9	7,8	1482100	1966
6,65	6,83	9,30	82,40	8,30	2290600	1977
7,09	7,54	8,12	77,01	14,87	3037900	1987
6,58	7,14	6,95	76,37	16,68	4102640	1998

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 1998.

- ب - تطور مؤشرات التجهيز:

تعكس لنا درجة التجهيز بالسكن مدى تخصص المجالات ومطابقتها لاستخدامات وراحة الفرد، تعبر المؤشرات المبينة في الجدول (04) عن نسبة التجهيز الداخلية للمساكن ودرجات الربط بمختلف الشبكات التقنية.

من خلال معطيات الجدول نلاحظ أن الدولة حرصت على تجهيز كل مسكن بمجالات خاصة وضرورية أين نلاحظ زيادة نسبة التجهيز من إحصاء لآخر وتحسنها لأجل حياة صحية للأفراد، وتصدر الإشارة إلى مشكل التجهيز في المساكن القديمة والفوضوية والقصدية التي عادة ما يكون تخصص المجالات بها معدوم.

أما عن الشبكات فنلاحظ تحسن مستمر من إحصاء لآخر يعود إلى وعي الدولة بضرورة خلق وسط معيشي صحي ووظيفي حتى في الأحياء التي خصتها بعمليات إعادة هيكلة الشبكات وربطها بالغاز والكهرباء ولو بصفة مؤقتة، ونلاحظ أن أضعف نسبة ربط بالشبكات هي نسبة الغاز الطبيعي بسبب ضعف تدخل الدولة حتى سنة 1998 وكذا انتشار البناء الفوضوي الذي يتطلب تسوية قانونية حتى يستفيد من هذا التجهيز.

أما عن الحالة القانونية لإشغال المسكن فإن نسبة المساكن المملوكة مرتفعة أين تحفز مالكيها بتحسين ظروف عيشهم وهي في زيادة من إحصاء لآخر بينما بطبيعة الحال تقل نسبة المساكن المؤجرة بزيادة التمليك.

الجدول رقم (04): مؤشرات التجهيز

المؤشرات	التعداد العام للسكن والسكان	1966	1977	1987	1998
الرفاه %	المطبخ	47,5	-	74,12	78,15
	الحمام	12	-	30,43	45,02
	مرحاض	20,9	39,9	68,9	81,42
الربط بالشبكات %	الماء الشروب	37,1	45,8	57,83	70,78
	الصرف الصحي	23,1	39,9	51,73	66,34
	الكهرباء	30,6	49,2	73,24	84,58
	الغاز الطبيعي	10,4	13	22,93	30,23
الحالة القانونية لأشغال المسكن %	ملكية خاصة أو مشتركة	-	56,7	64,1	67,2
	مستأجر	-	29,4	22,1	13,8
	بدون مقابل	-	13,8	12,9	15,5

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 1998

ج- دلائل أزمة السكن ومؤشرات تفهقر الحظيرة السكنية:

تضاعفت الحظيرة السكنية في الجزائر بأكثر من مرتين منذ الاستقلال وامتازت بانتشار البناء الفردي وتحسن في نسبة النمط الجماعي ورغم تحسن مؤشرات التجهيز إلا أن المجالات السكنية يطبعها الانتشار الواسع للأحياء الفوضوية إضافة إلى القدم والتدهور الذي مس نسبة معتبرة من الحظيرة الوطنية وآثاره على نوعية المحيط العمراني وعلى المجتمع وبصفة خاصة على صحة ورفاه الأفراد، حيث ساهمت عدة عوامل بنسب

متفاوتة في تفاقم أزمة السكن وتقهقر حالة جزء مهم من الحظيرة السكنية ويمكن قياس حجم هذه الوضعية انطلاقا من العناصر التالية التي نصنفها إلى مستويين:

ج - 1 المستوى الكمي:

تبرز لنا المؤشرات العددية الوضعية المالية والفيزيائية التي آلت إليها الحظيرة السكنية وأهم هذه المؤشرات هي:

* حجم الحظيرة السكنية:

قدرت الحظيرة السكنية الوطنية بـ 4,5 مليون سكن أنجز قرابة نصفها في حدود 2 مليون سكن⁽¹⁾ قبل الاستقلال وتراوح حالتها بين 400.000 مسكن غير لائق منها 120.000 قصديري، 800.000 مسكن في حالة تقهقر، وباحتساب عدد البنايات المهدة بالانهيار يصل العجز الإجمالي إلى 1 مليون و 200 ألف مسكن، هاته الوضعية تتطلب إنجاز 800.000 مسكن حتى سنة 2000 وتحقيق وتيرة سنوية للإنتاج بـ 200.000 مسكن للسنة بين عام 2004 و 2009 لتحقيق معدل إشغال للمسكن بـ 6 فرد للمسكن⁽²⁾.

* وضعية إنجاز الحظيرة السكنية:

بالإضافة إلى تغلب الطلب على العرض السكني والعجز القائم فإن تأخر إنجاز تسليم المشاريع يزيد من هذا العجز وهاته المشكلة منذ فترة المخططات حيث قدرت مدة إنجاز المسكن الواحد بـ 3,7 سنة لعام 1987 وارتفعت إلى 5 سنوات عام 1989 ثم إلى

(1) جريدة الخبر، مقال بعنوان: 2 مليون وحدة من الحظيرة السكنية تتطلب الترميم لـ 18 جويلية 2004.

(2) جريدة الخبر، مقال بعنوان: تكلفة مشروع 1 مليون سكن تتجاوز 10 ملايين دولار لـ 18 جويلية 2004.

7 سنوات سنة 1990⁽¹⁾ نتيجة لتراكم المشاريع حيث وصل المعدل الوطني للإنتاجية السنوية إلى 6,37 مسكن للمؤسسة الواحدة و 0,13 مسكن للعامل سنة 1993⁽¹⁾، كما سجل المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي CNES تناقض في التوزيع بين سنة 2002 التي شهدت تسليم 63710 وحدة سكنية وسنة 2003 من خلال توزيع 45698 وحدة سكنية وتأخر تسليم 100.000 سكن اجتماعي عبر الوطن وما تخلفه هذه الوضعية من تبعات سلبية على تدهورها وقلة صيانتها من جهة وفي زيادة الأزمة من جهة أخرى.

* التركيز السكاني:

اشتدت أزمة السكن بالخصوص بالحظائر الكبرى أين الثقل السكاني الكبير حيث تقلص نصيب السكان من العرض السكني نتيجة التشبع التدريجي لها حيث تقلصت عدد المساكن الموجودة في خدمة 1000 ساكن بـ 182 مسكن إلى 164 ثم 128,3 ف 129 مسكن خلال سنوات 1962، 1966، 1987، 1994 على التوالي، كما عرفت الحالة العامة لإشغال المسكن اختلافا بين 46,77 % من المساكن تشغلها أسر بحجم 4 أفراد فأقل و 39,54 % من المساكن يشغلها أسر بحجم 9 أفراد فأكثر و 17,65 % من المساكن تعاني اكتظاظا بأسر ذات حجم 12 فرد⁽¹⁾ وهذا يوضح أن معدل شغل المسكن TOL غير مقبول لفئة عريضة من السكان.

ج - 2 المستوى النوعي:

تبرز لنا المؤشرات النوعية وضعية وطريقة استعمال المجال السكني وتنظيمه ونوعيته بحجم ربطه بالشبكات والطرق ومدى توفر التجهيزات والتهيئة عموما وتدرس على مستويين:

⁽¹⁾ Conseil National Economique et Social, contribution au projet de stratégie nationale de L'habitat, Rapport n° 2 Octobre 1995.

ج - 2-1 السكن:

لمكونات السكن وتنظيمه ومدى توفره على عناصر الراحة والرفاه أهمية في تحديد نوعيته، وتبرز مؤشرات التفهقر النوعي من خلال:

§ الحالة غير اللائقة للسكنات:

يوجد ضمن الحظيرة السكنية الوطنية 400 ألف سكن غير لائق منها 120 ألف قصديري، كما تشهد حالة تقادم حيث أن 2 مليون وحدة سكنية يتجاوز عمرها 50 سنة⁽¹⁾ تتطلب الإصلاح والترميم منها 800 ألف في حالة تفهقر منها 2800⁽¹⁾ بناية مهددة بالانهيار و 169⁽²⁾ بناية تتطلب التهدم الفوري وتتركز خاصة في العاصمة، وهران، قسنطينة، وتجدد الإشارة إلى أنه من بين 2000 بناية كانت موجودة في قسبة الجزائر عام 1962 لم تبق منها سوى 800 بناية قائمة بعد 31 ديسمبر 2003⁽²⁾.

§ ارتفاع معدل شغل المسكن والغرفة:

نتيجة لعدم التوافق بين حجم المسكن وحجم الأسرة ارتفع معدل شغل المسكن بـ 6,1 إلى 6,83 إلى 7,54 ، 7,14 خلال فترات التعداد 1966، 1977، 1987، 1998 على التوالي وبالتالي تقلص نصيب الفرد من المساحة السكنية وبالتالي حرته داخل المسكن مما أدى إلى تدخلات نقطية على المسكن كمحاولة لتكييفه مع الحاجيات السكنية بإضافة إلى أن نصيب الفرد من المساحة مقدرة بـ 8 م² وهذا المعدل بعيد عن المعدل العالمي المحدد بـ 14 م² للفرد⁽³⁾ مما يؤدي إلى زيادة درجة التزاحم بالمسكن

(1) جريدة الخبر، مقال بعنوان: هيئات فرنسية لتهيئة الحظيرة السكنية القائمة لـ 12 جوان 2004.

(2) جريدة الخبر، مقال بعنوان: 2 مليون وحدة من الحظيرة السكنية تتطلب الترميم لـ 18 جويلية 2004.

(3) Conseil National Economique et Social, contribution au projet de stratégie nationale de L'habitat, Rapport n° 2 Octobre 1995.

وبالتالي إنخفاض مؤشر الراحة .

§ مدة السكن أقل من عمر السكن:

في السكنات الموجهة للإيجار تعرف السكنات تداول كبير عليها كونها انتقالية مما يؤثر عليها بإدخال تغييرات كثيرة وطارئة ولغياب التملك تغيب الصيانة وتكون اللامبالاة والإهمال.

§ انتشار البناء الفوضوي والقصديري:

أين تغيب مؤشرات النوعية ابتداء لغياب مؤشر الرفاه، تقلص المساحة السكنية وبالتالي نصيب الفرد من المساحة، تقلص عدد الفتحات وبالتالي نقص الشمس والتهوية، وزيادة عدد الأسر بالسكن وزيادة معدل شغل المسكن وشغل الغرفة وبالتالي تقلص مؤشر الراحة .

ج-2-2 : المجال السكني:

هو المكان المخصص للحياة والنشاطات اليومية والمبادلات وتضبط نوعيته من خلال مكوناته التي يجب أن يراعى فيها تكامل الوظائف وترابط المجالات والمصنفة إلى:

- المباني السكنية: أين أهمل الجانب الجمالي للبناء في التصور والانجاز وأهملت التركيبة الاجتماعية والخصائص المحلية وذلك باستعمال النماذج المستوردة بصفة كبيرة.
- المجالات العامة والتجهيزات: أين أهملت نوعية الخدمة بإنجاز أحياء غير مجهزة تعيب فيها معظم التجهيزات الخاصة بالحياة الحضرية و المجالات العامة و التي اختصرت إلى الوظيفة السكنية ، ناهيك عن الأحياء الفوضوية التي تنعدم فيها هاته المجالات كونها

عشوائية وغير قانونية مما أدى إلى غياب الشعور بالانتماء للحي والتمسك به وبالتالي صيانتة والمحافظة عليه وتطويره تبعاً للاحتياجات السكانية.

2- الحظيرة السكنية: أسباب محدودية الإنتاج السكني

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة وذات البعد الاجتماعي وتكمن خصوصيته في هيمنة الدولة عليه لعشريتين في مجالات الإدارة، الإنتاج، التمويل، التوزيع ويرجع المحللين أسباب تفاوت العرض والطلب وتقهر نوعية الإطار المبني في الجزائر إلى مجموعة عوامل متداخلة فيما بينها، يمكن تصنيفها إلى:

أسباب إدارية وقانونية :

أ- أسباب إدارية وقانونية:

أ- 1- ضعف النظام الإداري والتدخل السلبي له:

سُخرت الإدارة لتسيير وتنفيذ المشاريع وهذا في غياب الوسائل التنظيمية والتقنية وضعف النظام الإداري أين تداخلت الأدوار بين عدة متفاعلين مما أدى إلى ارتفاع مدة الإنجاز بسبب ضعف تحضير الملفات الخاصة بالمشاريع وضعف ضبط الأسعار والتكاليف الخاصة بها. وتشرف الإدارة على المتابعة المالية والفيزيائية للمشاريع وعقد الاتفاقيات مع المؤسسات الخاصة مما يخول لها استعمال السلطة ولا مميزات كقوى عمومية مما نتج عنه توافق ضعيف بين حجم البرامج المسجلة والقدرات المالية العمومية وتراكم المشاريع السكنية بسبب تأخر تسليم البرامج، إحتلالات بين العرض والطلب على مواد البناء، تعرض المؤسسات الخاصة لإجراءات قانونية وإدارية تعرقل عمليات الإنجاز كاستعمال السعر الإداري في العمليات التجارية الخاصة بالعمارة والسكن ومواد البناء، قانون السوق العمومية الذي لا يحفز على تبني التغيرات السريعة في اقتصاد السوق.

أ-2- مشكلة العقار:

تأثرت السياسة السكنية والعمرانية بصفة مباشرة بمشكلة العقار التي ارتبطت بندرة الأراضي والتنافس عليها بالإضافة إلى تراكم ملفاته ومشاكله بسبب عدم الاستقرار في الوضعية العقارية للأراضي وتحويل الملكية دون تسجيل ومراقبة، ولقد كان لقانون الاحتياطات العقارية 1974 الذي استمر ما يقارب 30 عام بالغ الأثر على الاحتياطات العقارية البلدية التي ترتب عنها وضع حد للملكية الخاصة وتبذير كبير للأراضي الزراعية التي شكلت نسبة معتبرة منها، كما أدى التسيير الإداري للأراضي إلى فقدها لقيمتها الحقيقية مما أدى إلى ظهور سوق موازي للمضاربة، كما انعكس هذا القانون على صعيد الحظيرة السكنية بتفضيل النمط الفردي من خلال التخصيصات، والسكن الاجتماعي مما أثر على أنواع الترقية والأشكال الأخرى للسكن.

كما عرفت القوانين 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة وأعطاه حرية المعاملات العقارية والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي دقق في أدوات التهيئة والتعمير وجعلها تعكس تصورات التخطيط الحضري بعض النقائص في النصوص التنفيذية والتطبيقية وبعض الهفوات مما أثر على التسيير العقاري والحضري.

أ-3- المظاهر السلبية لقانون 1986 الخاص بالترقية العقارية:

بسبب التناقضات التي جاءت فيه حيث أنه لم يعتبر الترقية العقارية نشاط اقتصادي وكمهنة لها القدرة على ترقية السكن، ولم يعالج إلا السكن الموجه للبيع وإهمال المساكن الموجهة للإيجار كما أثقل الترقية العقارية الخاصة بالواجبات بصفة إجبارية خاصة تلك

المتعلقة بالضرائب صعوبة الحصول على العقار وطرق التمويل بالإضافة إلى نقص الضمانات التي تشجع المتعاملين الخواص في الاستثمار خاصة وأن تمويل المشاريع ملقاة على عاتق المرقين الخواص بنسبة 50 % من كلفة المشروع.

أ-4- ضعف التنسيق بين سياسة التهيئة وسياسة السكن:

لم تسير المخططات التنموية التي عرفتها البلاد ببرامج سكنية مما أدى إلى قصور كبير في استقبال موجات القادمين إلى المدن الساحلية بفعل سياسة الأقطاب الصناعية وهكذا تكاثرت البيوت القصدية وانتشر التعمير غير المراقب، كما أن المخططات الخاصة ضمن سياسة التوازن الجهوي وما يتبعها من ترقية إدارية للمراكز الحضرية وما ينجر عنها من إنشاء للمصانع ومختلف التجهيزات لنقل التنمية والسكان نحو الداخل عرفت هاته المخططات نقص الاهتمام بالبرامج السكنية سواء من حيث البرمجة أو التجسيد كما هو الحال لبعض المدن الجديدة. كما نلمس ضعف التنسيق بين سياسة التهيئة وسياسة السكن من خلال إنتاج مدن غير متكاملة الوظائف الحضرية تغلب عليها الوظيفة السكنية مثل ما هو الحال في المناطق السكنية الحضرية الجديدة والمدن الجديدة أين تغيب النشاطات ومعظم التجهيزات، بالإضافة إلى أن تطور ونمو المدن تم بطريقة تلقائية بعيدة عن التخطيط والتسيير لمكونات المجال الحضري وفي ظل عدم احترام أدوات التهيئة والتعمير التي تتحكم في التنظيم والتسيير الحضري وهو ما نلمسه من خلال أزمة مدننا بدءاً بأزمة السكن إلى أزمة الحياة الحضرية برمتها.

بالمقابل فإن سياسة تنمية الريف وترقية السكن الريفي المتجمع من خلال القرى الاشتراكية لم تراعي الخصائص المحلية، والسكانية بنقل نمط سكني حضري لوسط ريفي بالإضافة إلى ذلك تهديد المدينة للتوازن الاجتماعي للريف باستمرار الهجرة وتوسعها على حسابها على الأراضي الزراعية مما يلزم تثبيت السكان بتوفير الحجم والنمط الملائمين للسكن الريفي.

ب - أسباب تقنية ومالية:**ب-1- تقهقر في مؤسسات الانجاز وضعف الإنتاج:**

تعاين مؤسسات البناء التابعة للقطاع العمومي من المردودية المتواضعة لوسائل الإنتاج فقدم العتاد وسوء استعماله وقلة صيانه تؤول إلى تعطل المشاريع وطول مدة الانجاز حيث تتراوح في المتوسط بين 05 و 07 سنوات مما يزيد في الكلفة وتتراكم فوائد الديون وما يصاحب هذا التعطل من حالة تقهقر للورشات خاصة في البرامج السكنية الضخمة، بالإضافة إلى قلة الإمكانيات ونقص الخبرة ونقص المهنية بالتأطير التقني الضعيف واستعمال اليد العاملة غير المؤهلة وعدم استعمال التقنيات الحديثة التي تخفض آجال وكلفة الانجاز، كما أن عجز المؤسسات عن المتابعة التقنية والفنية واعتمادها على البناء المصنع الذي يحد من البحوث الهندسية في ظل غياب المنافسة أدى إلى البعد عن الجودة والتنوع، كما عرفت مشاكل في التمويل بسبب التأخر في منح الاعتمادات المالية والقروض وبطء منح الصفقات العمومية كل هاته العوامل أدت إلى طول مدة الانجاز وبالتالي ارتفاع الكلفة.

ب-2- تعثر التمويل بمواد البناء وتذبذبه:

من أهم الصعوبات التي تواجهها مؤسسات الانجاز التموين بمواد البناء التي جزء معتبر منها مستورد رغم تواجد مصانع وشركات خاصة بتصنيع مواد البناء عبر الوطن، وازيادة اهتمام الدولة بقطاع السكن والأشغال العمومية وازيادة عدد المشاريع وحجمها تعرف السوق الوطنية لمواد البناء ندرة وتذبذب مما يؤدي إلى ارتفاع أسعارها ونقص للتموين وبالتالي تعطل المشاريع وتأخرها وارتفاع كلفتها بالإضافة إلى تكون سوق

موازي للمضاربة، وحسب تقرير لـ CNES فإن قطاع البناء نمت خلال عام 2002 بين 5-7 % بفضل الارتفاع المعتبر لنفقات الدولة من خلال الطرق الجديدة للحصول على السكن التي تبنتها مما أدى إلى زيادة الحاجة إلى مواد البناء خاصة الاسمنت والحديد وبما أن السوق الوطنية لا تكفي لتغطية الطلب فإنها مضطرة للاستيراد، وباحتساب قيمة صرف الأورو بالدينار فإن أسعار هاته المواد في ارتفاع مستمر حيث أن الجزائر استوردت عام 2003⁽¹⁾ 1,7 مليون طن من الاسمنت و 600 ألف طن من الحديد وتستورد عموما ما قيمته ما بين 500 و 600 مليون دولار من مواد البناء المختلفة⁽¹⁾، وما يزيد من هاته الوضعية هو أن الشركات العامة لا تقوم بتوفير أي مخزون استراتيجي للمواد لتفادي الإنقطاعات واضطرابات التموين.

ب-3- سوء توزيع السكن وتراجعته:

تناقصت نسبة التوزيع مركزة الفارق بين الطلب والعرض الذي يتراكم جزء منه مع مرور السنين وحسب دراسة لـ CNES فإن نسبة التوزيع تقلصت بين 2002 و 2003 بـ 28,3 % وسجل تأخر توزيع 100 ألف سكن اجتماعي غير الوطن وما تلحقه من خسائر لـ OPGI ، ناهيك عن مفارقة المليون سكن الشاغر في حين بلغ الاحتياج الوطني مليون و 200 ألف سكن ناتجة عن سوء التوزيع، وما تعكسه هاته الأوضاع من تداعيات بقاء الأزمة وتدهور حالة وقلة صيانة السكنات.

ب-4- تطور كلفة السكن:

ساهمت عدة عوامل في تكاليف بناء أو شراء المساكن فتحيرير السوق العقارية هي السبب الرئيسي والمباشر لكل مشروع سوق خاصة به لها أسعارها وظروفها المتعلقة بمبدأ السوق

(1) جريدة الخبر، مقال بعنوان: خبراء وأخصائيو البناء يؤكدون لـ 8 جويلية 2004.

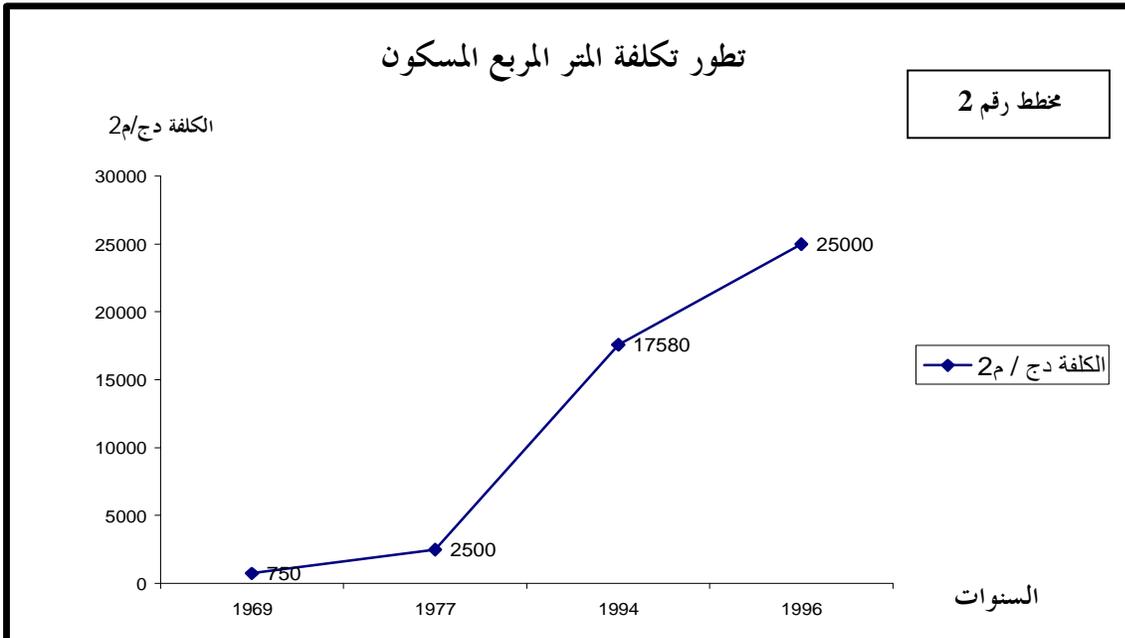
المرتبط أساسا بقانون العرض والطلب، ضف إلى ذلك ارتفاع أسعار مواد البناء، المضاربة العقارية أين يرتفع السعر لعدة أضعاف، تغييرات قيمة الدينار لصرف الأورو، بالإضافة إلى هاته العوامل فإن غياب المهنية وقدم التحكم في مدة الإنجاز يجعل كلفة المسكن تتضاعف دائما حيث ارتفع سعر م² من 750 دينار عام 1969 إلى 25000 دينار عام 1996 كما يوضحه الجدول رقم (05) أي أنه تضاعف بأكثر من 33 مرة خلال 27 سنة.

الجدول رقم (05) تطور تكلفة المتر المربع المسكون

السنة	1969	1977	1994	1996
الكلفة دج / م ²	750	2500	17580	25000

المصدر: Logement en Algérie entre produit Socia : Said Boucheneb
 et produit marchand – Colloque International laboratoire SEDET
 Paris 19,20 et 26 Mai 1999. + معالجة شخصية

مخطط رقم 2: تطور تكلفة المتر المربع المسكون



ج- أسباب بشرية:

معظم التركيبة الاجتماعية المهنية للسكان غير قادرة على الاعتماد على مصادرها الخاصة في تمويل السكن إذ أثبتت دراسة لـ (CNES) سنة 1995 ما يلي:

10 % فقط من المجتمع قادرة على بناء مسكنها بإمكاناتها الخاصة.

60 % لا تملك الإمكانيات الكافية تتطلب المساعدة.

30 % لا تملك أدنى إمكانية لشراء أو بناء مسكن تتطلب التكفل التام.

بالإضافة إلى تراجع ادخار الأسر بشكل كبير بين 1989 – 1994 ، ويضاف إلى ثقل تسديد سعر المسكن تسديد الفوائد الذي يشكل عائق آخر للمستفيدين من القروض حيث أن قدرات تسديد الأسر تراجعت ففي سنة 1987 كانت 80 % من هاته الأسر قادرة على التسديد في حين أصبحت عام 1992 :40%⁽¹⁾ فقط.

⁽¹⁾Said boucheneb . op.cit

خلاصة المبحث الأول

لم تولي الدولة الاهتمام بقطاع السكن إلا خلال المخطط الخماسي الأول أين أيقنت بضرورة رفع قيمة الاستثمارات الموجهة إليه لمعالجة تفاقم أزمة السكن وتكاثر البيوت القصديرية وتميزت بمعالجته كمشكلة قطاعية منفردة عن القطاعات الأخرى في ظل قطبية الإنتاج والتمويل والتوزيع أين ضعف وبطء الإنتاجية كمًّا ونوعًا.

بعد الانفتاح على اقتصاد السوق وضعت الدولة عدة تشريعات قانونية لتكريس مبدأ اللامركزية بوضع أدوات جديدة للتهيئة والتعمير لتسهيل التعاملات العقارية، حرية الملكية الخاصة، إشراك المتعهدين العقاريين العموميين والخواص في الدخول للسوق العقاري، وتميزت هاته التشريعات بالشمولية ونقص في بعض النصوص التطبيقية، كما أنها تبقى عدة مفاهيم جديدة غير واضحة خاصة المتعلقة بمبادئ المنافسة في السوق الحرة، المرقى العقاري وطبيعة عمله.

وقد تم إنعاش السكن لجعله قطاعا أكثر ديناميكية وتم ربطه بعدة قطاعات حيوية كونه منشط لحركة الأموال لمؤسسات اقتصادية عديدة ولتحويله إلى منتج سهل الاقتناء وذلك بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين للحصول على العقار والقروض والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية لتدعيم التمويل بالإضافة إلى تغيير نظام القروض عن طريق تكثيفها والتنويع في مصادر وطرق الاستفادة منها، وقد تم إعادة هيكلة مؤسسات البناء والأشغال العمومية، وإدخال متعاملين جدد في إنتاج السكن عموميين وخواص وتنويع صيغ السكنات ليحدد كل مواطن ما يناسبه وزيادة الكم في الإنتاج السكني بزيادة وتيرة الإنتاج السنوية.

وعلى الرغم من دخول عدد كبير من المتعاملين الخواص تبقى السيطرة للقطاع العمومي من خلال مؤسسات تملك عوامل التحكم في السوق العقارية ويقتى دور

القطاع الخاص ثانويا لا يمكنه منافسة القطاع العمومي حيث يبقى الفرق واضح بينهما في توزيع المشاريع وأحجامها ونوعيتها.

يبقى التمويل عائقا أمام الوصول إلى توفير أفضل للسكن رغم تجنيد وسائل جديدة يحتاج لدعم أكبر يخصص الأطراف المشاركة من بنوك، مؤسسات بناء، مرقين ومستفيدين.

كما أن القطاع يعاني من عدم التحكم في سوق مواد البناء ونقص المهينة وزيادة مدة الانجاز مما يزيد من كلفة السكن، كما تجدر الإشارة إلى أنه من أكثر مساوئ السياسات السكنية إنتاج مجالات غير متوازنة وغير وظيفية تعاني نقص وسوء توزيع التجهيزات والنشاطات.

وقد تم تعزيز التنسيق بين سياسة التهيئة وسياسة السكن لتوفير مجالات منظمة ووظيفية من خلال المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض والمخطط المحلي للسكن كأداة تشاورية وتعهدية بين الإدارة المركزية والجماعات المحلية.

ولتفعيل النوايا في القضاء على الأزمة السكنية كان لزاما على الدولة التحكم في السوق العقاري وكل ما يرتبط به وتنظيمه وفتحه للقطاع الخاص ودعمه وتكريس مبادئ المنافسة في سوق حرة ومعالجة تعثرات وهفوات التشريعات السابقة وتفادي الأخطاء والأسباب التي أدت إلى الأزمة السكنية كماً ونوعاً.

المبحث الثاني: السكن التطوري: صيغة جديدة للسكن في الجزائر

تمهيد:

إن انتشار السكن الفوضوي وغير اللائق في المدن الجزائرية له ارتباط مباشر بعجز واضح ومستمر في البرامج السكنية لاحتواء الزيادات السكانية وموجات الهجرة المستمرة طوال عقود وساعد في ذلك غياب دور التهيئة الحضرية في تسيير وتنظيم المجال الحضري فكان أن أصبحت هاته الظاهرة سمة من سمات المدن الجزائرية وصفة من صفات تعميرها أين انتشر التعمير الفوضوي بالموازاة مع التعمير المخطط واستفحلت ظاهرة التخصيصات غير الشرعية التي تعمر فوضويا مما أحدث تشوهات بالنسيج العمراني للمدن وعجز متواصل في تلبية حاجيات السكان مما استوجب تدخل الجماعات المحلية لاستيعاب هاته الحاجيات الضرورية، واحتل هذا القطاع غير الشرعي عجز الدولة في تلبية السكن وعرض فرص البناء.

ولمواجهة هاته الظاهرة أين تدهور إطار الحياة والبيئة العامة اعتمدت الدولة على إستراتيجية للقضاء تدريجيا عليها بتحسين نوعية الحياة عبر مناطق السكن غير اللائق بعمليات التحسين الحضري عبر الأنسجة القائمة القابلة للمعالجة وكيفيات إدماجها مع الأنسجة الحضرية الأخرى، وبالقضاء على السكن القصدي والوقاية منه بمساعدة على البناء الذاتي داخل تخصيصات شرعية بنمط سكن تطوري جديد محدد بنوأة ابتدائية تنجزها الدولة تهدف هذه العملية إلى استبدال الفوضى المحلية والسكن غير اللائق بنمط سكني لائق في مجال منظم ومجهز من جهة ومن جهة أخرى هي عملية وقائية لتجنيب ترك المواضع شاغرة ونشوء مجالات غير لائقة جديدة ومن جهة ثالثة لاسترجاع المجال واستغلاله في مشاريع أخرى.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى دراسة هذا النمط السكني الجديد بتعريفه كمصطلح جديد يدخل قاموس السكن في الجزائر والتعرض لبعض التجارب الأجنبية، وخلفيات ظهوره، مميزاته، مراحل وأشكال ظهوره بالجزائر وصولاً إلى الفاعلين وآليات الدعم وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى:

أولاً: السكن التطوري بالجزائر: الخلفيات والوسائل.

ثانياً: الفاعلون وآليات الدعم.

أولاً: السكن التطوري بالجزائر: الخلفيات والوسائل

قبل التطرق إلى مراحل ظهور السكن التطوري بالجزائر كسياسة لا بد من التطرق لمفهوم هذا المصطلح ولبعض التجارب الأجنبية التي سبقتنا في تطبيقه.

1- تعريف السكن التطوريأ - نبذة تاريخية:

ارتبط مفهوم السكن التطوري بتطور مسكن في المجال والزمان وبالتحولات والتدخلات المنجزة على سكن ابتدائي لتوسيعه والاستفادة من مجالات جديدة سواء كان هذا التوسع أفقياً أو عمودياً بزيادة مستويات أخرى، الفكرة موجودة منذ القدم عند بعض الحضارات أين يتم تكيف استعمال المجال مع مستجدات حياة الأفراد في توفير المجال والموارد اللازمة لذلك.

كما يتضمن مفهوم التطورية أعمال تغيير السكن الذي يمثل حجم نشاط مهم في التطور بتوسيع حجم مجالات وزيادة مساحة السكن وفي بعض الحالات إعادة التوزيع الداخلي للسكن ويتميز بمرونة وبساطة مخططات السكن الأصلية ومخططات التدخل والتوسيع.

وبتطبيق مبدأ هذا السكن في أنه يجب أن يتأقلم ويتطور بتطور مكونات الأسرة احتياجاتها وبالتالي فهو يطبق على النمط الفردي وحتى النمط الجماعي أين عرف رواجاً كتجربة في أوروبا خلال فترة من نهاية الخمسينات إلى نهاية السبعينات، وعرف هذا السكن عدة تطبيقات في العديد من دول العالم.

ب - تجارب أجنبية:

تطرقنا إلى تجربتين لهاته الصيغة التطورية واحدة من دولة متقدمة والأخرى من دولة نامية للوصول إلى الفروق بينهما في تطبيق هذا السكن على المجال والمجتمع.

ب-1: تجربة 1969 – 1971 Montereau Surville بفرنسا (1)

في فرنسا منذ الخمسينات والباحثين مجتمعين حول ضرورة تجريب السكن التطوري ومن بين المشاريع الكثيرة المعمولة من طرف المهندسين كانت هاته التجربة الأولى في فرنسا وتقوم على فكرة إنجاز بناية تجريبية في منطقة Montereau Surville أين المساكن سوف تهيئ طبقا لإرادة المستأجرين ومظهر البناية الخارجي كلاسيكي كأى بناية، حيث يقوم كل ساكن بوضع مخطط سكنه تحت إشراف مهندس معماري ومختص في علم الاجتماع كمراقب وهذا من أجل رفع نسبة نجاح المشروع، وتم ذلك خلال ورشة استمرت 3 أشهر بهدف الإدراك الجماعي والفهم الجيد للمخطط حيث تم توزيع وثيقة تتضمن وتشرح 11 مخطط مقترح من طرف مهندسين وكان الهدف المقصود هو تمكين تبني بين مخطط السكن والأسرة حيث أنه لا يوجد أي سكن يشبه الآخر.

الملاحظة الأهم هي أن الأسرة استطاعت إنجاز مخططات مرتبطة باحتياجاتها وبنمط عيشها وتعكسه درجة التغيير في المخططات الأصلية.

الملاحظة الثانية هي الانعكاس الاجتماعي لهذا النمط السكني فعملية الإسكان ذو تحديد ذاتي يجعل الأسرة أكثر اجتماعا.

بعد زيارة المكان عام 1985 أي بعد 14 سنة من تحقيق التجربة وجد أن أقلية من السكان الأصليين مازالوا في مساكنهم بينما فضل الباقي العيش في عمارات كلاسيكية،

(1) [http://www.urbanisme.equipement.gouf.fr/L'habitat évolutif du mythe aux réalité.htm](http://www.urbanisme.equipement.gouf.fr/L'habitat%20%C3%A9volutif%20du%20mythe%20aux%20r%C3%A9alit%C3%A9.htm), la France, les premier expérience revisitées.

وبالرغم من هاته الظروف فإن المؤجرين الجدد قبلوا هاته المساكن دون مشاكل كما وكيفا ومتوقع أن يكون تداولها بين 3 و5 سنوات وهنا طرحت الإشكالية: ما مدى إعادة استعمال سكن مشخص من طرف مؤجرين جدد؟ وقد تلت هاته التجربة عدة تجارب أخرى سواء على النمط الجماعي أو النمط الفردي والقاسم المشترك بينهما هو البحث المتواصل لتوفير نقاط وعناصر إنجاح المشروع التطوري.

ب - 2 : تجربة المهديّة بتونس:

اهتمت الدولة التونسية بالسكن الاجتماعي كإستراتيجية للتطور وكقطاع حساس لدعم السكان الفقراء والذين يعانون سوء الإيواء وبدأت عملية دعم المنطقة المهديّة بتونس بـ: 40 سكن من نوع تطوري بخصائص مسكن تقليدي ريفي بمساحة إجمالية بـ: 63 م² ومساحة الفناء بـ: 35 م² وتتكون المساحة المبنية من غرفتين، مطبخ وحمام واقتصر البناء على إنجاز الأشغال الكبرى بدون أشغال الإنهاء كالتبليط والترصيص بهدف تقليل التكاليف ليتسع تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من الأسرة المعوزة، هاته المساكن ايجارية حيث يدفع المستفيد 35 دينار كدفعة أولى ويقسط الباقي 665 دينار يدفع 5 دينار للشهر على مدى 15 سنة⁽¹⁾ للحصول على الملكية.

أمام نجاح هاته التجربة وإقبال السكان عليها برمجت شريحة أخرى بـ: 41 مسكن في نفس المنطقة على مرحلتين:

الأولى: بـ 21 سكن عام 1965 و 20 سكن عام 1974 بمساحة إجمالية بـ 60 م² وتقلصت مساحة الفناء إلى حديقة ب 15 م² أين بدأت بوادر السكن الحضري في

(1) Jozy Richez: Développer le construction ou construire le développement, la politique du logement social à Mahdia – Bulletin de la société languedocienne de géographie – fascicule 1-2 janvier 1994.

الظهور، وارتفع الإيجار إلى 100 دينار كدفعة أولى و 728 دينار تدفع على مراحل — 8 دينار للشهر بالنسبة للشطر الأول من البرنامج أما بالنسبة للشطر الثاني فقد ارتفع الإيجار إلى 265 دينار كدفعة أولى و 1100 دينار تقسط على مراحل بما يعادل دفع من 8 إلى 10 دينار للشهر .

تم إصدار برنامج آخر كبير — 400 سكن في ضواحي المهديّة حيث تقلصت المساحة السكنية إلى 45 م² كحد أقصى ودون فناء داخلي وقسم البرنامج لشطرين الأول يدفع المستفيد 900 دج كدفعة أولى ويقسط الباقي بدفع 13 إلى 14 دينار للشهر والثاني يدفع 1200 دينار كدفعة أولى ويكمل الباقي — 17 إلى 18 دينار شهريا حتى يحصل على الملكية.

من خلال هاته التجربة لاحظنا ما يلي:

- تطور سياسة السكن التطوري حيث تغيرت خصائص السكن الاجتماعي المدعم من سكن تقليدي إلى سكن حضري وهنا نستنتج أن تطبيق الصيغة التطورية تم دون تكييفها وخصائص المجال والمجتمع في البرنامج الأخير الخاص بـ 400 سكن من التجربة.

- ارتفاع قيمة الإيجار من برنامج لآخر ليصل إلى حد كبير يقصي الفئات الاجتماعية الأكثر حاجة للدعم ويعطيه للفئات الأقل حاجة حيث استفاد الأساتذة وموظفوا البنوك من دعم الدولة وتسهيلات البناء وهذا ما يعارض الأهداف المسطرة لإيواء الأسرة الفقيرة.

- 2 - مراحل وأشكال ظهور السكن التطوري بالجزائر:- أ - السكن التطوري بالجزائر:

السكن التطوري هو جزء من العرض السكني⁽¹⁾ ونوع من أنواع السكن الاجتماعي الموجه للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، يستلزم هذا المسكن تطورا في الزمان والمكان انطلاقا من نواة ابتدائية تتماشى واحتياجات المستفيد على قطعة أرضية بمساحة كافية لاستقبال سكن عائلي حيث تحقق هاته الخلية الابتدائية القابلة للتوسع الأفقي والعمودي وحدة مجالية وتجانسا في المظهر مع مختلف الأنوية المجاورة.

فكرة السكن التطوري مبنية على أساس ضرورة عقلنة المصاريف المالية الداخلة في إنجاز التحصيل والمساكن التطورية وكذا في الإعانة المخصصة للأسر، هذه الأخيرة مدعوة إلى تطويره فيما بعد وفقا لتوجيهات دفتر الشروط.

عرف ظهور هذا النمط من البناء في الجزائر إضافات وتحسينات في جانبه القانوني حيث عدلت الخصائص المتعلقة بالمواصفات التقنية، التمويلية وهذه التعديلات ناتجة عن:

- تقييم التجربة الأولى التي بعثت سنة 1995⁽¹⁾

- تحديد فئات اجتماعية معينة لهذا النمط

- تمهيد الدولة لانسحابها من الإنتاج السكني في إطار اقتصاد السوق ودعمها للأسر

الضعيفة المدخول.

- البحث عن ميكانيزمات جديدة لتمويل السكن الاجتماعي.

⁽¹⁾ التعليم الوزارية رقم SPM /01 المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل

- وضع شبكة دعم للأسر الضعيفة والمتوسطة المدخول وفقا لمدخول المستفيد ومشاركة الأسر ماليا في البناء والتهيئة.

أ- 1- السكن التطوري كوسيلة للقضاء على السكن غير اللائق:

* التعريف بالعملية:

ظهر هذا النوع من السكن في إطار التعليم الوزارية المؤرخة في 1 أوت 1995 والمتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق، حيث تم مناقشة موضوع السكن غير اللائق في 27 سبتمبر 1994 من طرف الحكومة⁽¹⁾ وتم تقييم حجم هذه الظاهرة في المناطق الحضرية في إطار المخطط المحلي للسكن لكل الولايات، وهذا من أجل الشروع في برنامج القضاء ومعالجة الظاهرة على المدى المتوسط وأمام أهمية الحظيرة الواجب معالجتها وخصوصية كل موضع تم تحديد الأولويات والتدخلات كالاتي:

- تهديم كلي للمباني غير اللائقة والقصدية كونها مؤقتة وغير صحية.
- معالجة المناطق التي بها ازدواجية بين السكن غير اللائق والسكن الفوضوي القابل لإعادة الهيكلة.
- تحسين مناطق السكن غير الشرعي في حالة أن وضعية البنايات بها مقبول وتتطلب تحسينا في شروط الاتصالية والربط بالشبكات.

ومراعاة للخصائص الاجتماعية الاقتصادية للأسر المقيمة بهذه المواضع تم تبني عملية بناء مساكن على نفس المواضع أو قريبة منها حسب الصيغة التطورية حيث تتكون هذه

(1) التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40 م² (غرفة ومطبخ ومجموعة صحية) bloc sanitaire) قابلة للتوسع على مساحة إجمالية للقطعة تتراوح بين 100 و 150 م² مجهزة بمختلف الشبكات ويتوجب على المستفيدين من هذه العملية المساهمة في عملية تجهيز التحصيل.

أما عن المناطق التي بها مساكن غير مجهزة فيتم تجهيزها بالهياكل القاعدية حسب العجز الموجود في حدوده القصوى مع إحترام قوانين الفن المعماري والتفضيل لإنشاء دروب للمشاة على طرق السيارات شبكة صرف صحي موحدة وغيرها من العمليات التقنية الاقتصادية.

تتولى المصالح المعنية للولاية تسوية مشكلة العقار من خلال تسوية استخدام الموضع في حالة كونه ملك لعائلات تسكن نفس الموضع من جهة والحصول على حصص أرضية للبناء على أراضي ملك للدولة أو تابعة للوكالات العقارية المحلية من جهة أخرى، بتطبيق التخفيضات المحددة من طرف القانون وفي كلتا الحالتين لا بد من التأكد من الملكية.

* التمويل:

شرع في عملية القضاء على السكن غير اللائق وفي عمليات التحسين الحضري سنة 1995⁽¹⁾ عبر مختلف الولايات التي تعرف انتشارا كبيرا لظاهرة السكن غير الصحي وتم تغطيتها ماليا من موارد مختلفة وبطريقة متدرجة لذا فقد تم إعداد تنظيم يحدد مصدر المخططات المالية وكيفية استعمالها بصفة متكاملة وهي موضحة في الجدول رقم (06) كالآتي:

(1) التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

الجدول رقم (06): مصادر تمويل عمليات التدخل

مجالات التدخل	التمويل
دراسة الربط بالشبكات والتهيئة	1- تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط المحلي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية أو البلدية.
أشغال الربط بالشبكات	1- مساهمة الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط البلدي للتنمية "PCD" ميزانية الولاية أو البلدية، "FONAL"، "FCCL" أشغال ذات منفعة عامة في إطار الشبكة الاجتماعية. 2- تمويل خارجي.
تعويض البناءات المهتمة	1- مساهمة الدولة لصالح الأسر ضعيفة المدخول. 2- الحصول على قروض CNEP للأسر القادرة على التسديد. 3- مشاركة مباشرة: ادخار الأسر، العمل، مواد البناء... وأشغال المنفعة العمومية في إطار الشبكة الاجتماعية.
مساكن للتحسين	1- قرض CNEP للأسر القادرة على التسديد. 2- مشاركة ومساهمة خاصة.
الحصول على أرض (تنظيم الملكية أو الحصول عليها)	1- مشاركة خاصة.

المصدر: التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995.

تسير الوسائل المالية المسخرة من طرف الدولة والمبلغة إلى الولايات من طرف المصالح المعنية والجماعات المحلية ومصالح اللامركزية، وتفوض رئاسة المشروع إلى متعاملين عموميين لرفع قدرة تدخل الإدارة ("OPGI"، "EPLF"، "AADL"، "AFL"، مؤسسات أخرى).

* كيفية الاستفادة:

تخصص الدولة دعما ماليا للأسر ذات الدخل الضعيف التي سيتم تدمير مبانيها وتعويضها حيث تستفيد من 2.000,00 دج⁽¹⁾ كإعانة مجسدة في إنجاز بداية مسكن أو في مواد بناء وعلى المستفيد في هذه الحالة أن يساهم كيد عاملة. ولما يكون في متناول الأسر الحصول على قروض من CNEP وتكملة دعم الدولة يتم إنجاز المسكن من طرف المستفيد نفسه أو من طرف صاحب المشروع الذي يؤمن التركيبة المالية للعملية. فبمشاركة الأسر تحت مختلف هاته الأشكال يساهم في توسيع دائرة تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من المواطنين، أما الأسر التي لا تملك أموالا وموارد مالية لإكمال أشغال البناء فيتم توجيههم إلى مساكن اجتماعية منحزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري "OPGI".

* تقييم العملية:

تعتبر تجربة السكن التطوري تجربة جديدة للجماعات المحلية في التصرف بكامل الحرية في تلبية متطلبات السكان بالإضافة إلى أنها تهدف إلى استعمال الموارد الموجودة والتحكم في التكلفة الوحدوية "Coût Unitaire" إلا أن تقييم العمليات القائمة في عدد من الولايات يبين أن هناك عجز في تحقيق الأهداف المسطرة خاصة فيما يتعلق بنضج عمليات الانجاز في جانبها الهندسي وعدم تطابق المظهر التقني والهندسي للمقاييس اللازمة لذلك⁽²⁾ "المساحة المسكونة ، الكلفة،..." بالإضافة إلى ضعف في التركيبة المالية للمشاريع وعدم توافقها مع القدرات المالية للمستفيدين

(1) التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق.

(2) التعليم الوزارية رقم 01 / spm المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل

وبالتالي ضعف مشاركتهم بسبب غياب المقاييس والمعايير المحددة للسكان المعنيين بالمساعدة. بالإضافة إلى التباطؤ في الحصول على العقار وتحويل ملكيته لصالح المشروع وعدم التحكم في الكلفة، كل هذه النتائج دفعت بالدولة إلى التفكير بجدية في تحسين الخدمة وتطوير ميكانيزمات جديدة لتحسين نوعية هذا السكن.

أ-2- السكن التطوري في إطار دعم الدولة للحصول على الملكية:

* التعريف بالعملية:

على أساس تقييم تجربة المساكن التطورية المنجزة إلى غاية سنة 1997 وفي إطار السياسة العامة لدعم الدولة للسكن وفي جزئها المتعلق بالحصول على الملكية، تحدد التعليمات الوزارية رقم 01 /spm المؤرخة في 8 أفريل 1997 كفاءات تنفيذ برامج السكن التطوري وتملي القواعد الأساسية لتسيير هذا الشكل الخاص من السكن المدعم. تتجلى خصوصية هذا السكن كونه مملك، يكون في شكلين:

سكن متجمع وسكن فردي، ومدعم من طرف الدولة، بمساحة استحواذ 40 م² كمتوسط (35-55 م²) قابلة للتوسع على قطعة أرضية بمساحة 100 إلى 150 م² (1).

يستدعي هذا السكن تقليصا لمصاريف إنجاز الشبكات حتى يتسع تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من عمليات التهيئة وإلى مساعدة الأسر في تمويل تجهيز الموضع.

وأمام سلبيات ونقائص الدراسة والأشغال في التجربة السابقة والتي أدت إلى ارتفاع تكاليف المشاريع وتأخر آجال الانجاز. بالإضافة إلى قلة الاهتمام بالجانب المعماري والمهندسي بسبب استعجالية البرنامج أكدت الدولة على ضرورة الاهتمام بإتقان الدراسات

(1) التعليمات الوزارية رقم 01 /spm المتعلقة بكفاءات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أفريل 1997.

والأشغال والبحث عن تكلفة مقبولة ونوعية جيدة في الانجاز بالإضافة إلى العمل على اختيار المتعاملين طبقا للتركيبة المالية التي يقدمونها وعلى أساس احترام آجال الانجاز والتسليم.

وأصدرت وزارة السكن التعليمية الوزارية رقم 008 المؤرخة في 28 أكتوبر 1996⁽¹⁾ تحدد المواصفات التقنية لتهيئة التخصيصات الاجتماعية، ومعالجة المواضيع غير اللاتقة تفاديا للوقوع في نفس الأخطاء السابقة، ومحاولة منها وضع الشروط الضرورية لتحقيق أهدافها.

* المواصفات التقنية لتهيئة واختيار المواضيع:

تعتبر المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض وثائق مرجعية في التخطيط والتهيئة الحضرية، على أساسها يمكن اختيار مواقع العمليات الجديدة للسكن (السكن الاجتماعي والتطوري) ومواقع التخصيصات الاجتماعية حيث تستجيب هذه المواضيع للتوجيهات التالية:

- أن تكون مندمجة في النسيج الحضري للاستفادة مباشرة من التجهيزات والهياكل الحضرية القائمة وتكون عملية الربط بالشبكات وأشغال الاتصالية سهلة الانجاز.

- استعمال أقصى للموضع بعمليات إعادة الهيكلة وتكثيف المباني تجنباً لنشوء أي أنوية فوضوية أو مجالات بدون وظيفة وبالتالي صعوبة تسييرها.

- تسوية الوضعية العقارية للأرض لصالح المستفيدين من أجل تسهيل حصولهم على رخصة البناء وعلى القروض من المؤسسات المالية، بالإضافة إلى تقليص كلفة إنجاز الشبكات في

(1) التعليم الوزارية رقم 008 المؤرخة في 28 أكتوبر 1996 المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن ومختلف العمليات ذات الطبيعة الاجتماعية.

تصورها وإنجازها إلى حدودها الضرورية والقصى، واقتراح حصص أرضية للتجهيزات العمومية وأخرى ترقية.

وتكملة لتوصيات الوزارة تم وضع مواصفات تقنية لعملية التهيئة تساعد على إعداد الدراسة وإنجازها حسب خصائص الموقع، الشروط الجغرافية والمحلية للمنطقة وتمثل هذه المواصفات في (1):

- **حجم القطعة:** تم تحديد حجم الحصص الاجتماعية المعنية بإعادة الهيكلة والمشغولة بالمباني الفوضوية بمساحة 80 إلى 150 م²، تختلف هذه المساحة في المناطق الشمالية من 80 إلى 120 م² حيث يفضل شكل القطع المستطيلة التي تسمح بإنجاز أكبر عدد ممكن من القطع وتسهل عملية ربطها بالشبكات.

- **تنظيم القطع:** تم توزيع استخدام المجال حسب الوظائف الأساسية السائدة فيه كالآتي:

* 60 % من مجال التخصيص موجه للقطع المبيعة للسكن.

* 10 % منه مخصصة للتجهيزات والمساحات الخضراء.

* 30 % منه مخصصة لحركة المرور.

- **الشبكات المختلفة:** تحددها خصائص الشبكات كالآتي وكما يوضحه الجدول رقم (07).

(1) التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخة في 28 أكتوبر 1996 المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال تهيئة الأراضي الموجهة للسكن ومختلف العمليات ذات الطبيعة الاجتماعية.

الجدول رقم (07) خصائص الشبكات في التخصيصات الاجتماعية

الشبكات التقنية	الخصائص
الصرف الصحي	الربط يكون لكل قطعة، قطر القنوات من 150 إلى 200 مم ، نقطة المراقبة لكل 100 م.
صرف مياه الأمطار	مجري مائة مفتوحة على جوانب الطرق ، بالوعات لكل 100 م.
المياه الصالحة للشرب	قطر القنوات من 60 إلى 100 مم ، حنفيات Robinet Vanne لكل 200 م . حنفية حريق لكل 100 م ، الربط فردي لكل قطعة.
الإنارة العمومية	عمود لكل 50 م .

المصدر: التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 28 أكتوبر 1996.

* تسيير الدعم وإنجاز البرامج:

تشرف الولاية على تسيير الدعم ومتابعة برامج السكن المدعم وتسهر على تسخير مصلحتها التقنية لإنجاز المشاريع في آجالها المحددة بـ 12 شهرا ، وتقوم مديرية البناء والتعمير كمنسق ثانوي في تفويض قروض للبلديات حسب دفتر الشروط. ووفقا للتنظيم المعمول به والتوجيهات المبينة في التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1995/08/01 " جدول رقم (06) " ، يتم تسيير الدعم وتنفيذ العمليات حسب نمط التدخل كالاتي (1)

- السكن المتجمع:

تقوم الجماعات المحلية باختيار هذا النمط من السكن المتجمع لتحقيق برامج السكن التطوري، كما تقوم باختيار المرقي من خلال الإعلان عن مناقصة لتحديد واجباته حسب دفتر الشروط

(1) التعليمات الوزارية رقم 01 / spm المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أبريل 1997.

يكلف هذا الأخير بإعداد التركيب المالي للمشروع ويؤقلمه وقدرات المستفيد حيث يدمج كل من دعم الدولة ومساهمة المستفيد وحتى القروض البنكية عند الحاجة.

- السكن المبعثر:

في حالة وجود أسر معزولة لها أرض ملك وبجاجة إلى إعانة الدولة إضافة إلى استحالة جمعها في سكن متجمع تقدم الدولة إعانة مالية للبناء مقسمة على 3 مراحل حسب تقدم الأشغال: 40 % ، 30 % ، 30 % .

وفي حالة أن الدعم مُنح في شكل إمدادات بمواد البناء فعلى المستفيد أن يشارك في كل المراحل ، وهنا تضع الجماعات المحلية برنامج يحدد طرق وشروط الحصول على مواد البناء حسب تقدم الأشغال من أجل ضمان تسليم مواد البناء إلى المستفيد المعني بالأمر.

تقوم الدولة بمراقبة دعمها للسكن التطوري عن طريق الجماعات المحلية وتستعمل هذه الأخيرة وسائل المراقبة الإدارية والتقنية وتعمل الجماعات المحلية على تشجيع المستفيدين من هذه المساكن من أجل التنظيم في شكل جمعيات وإشراكها في عملية الإنجاز والمراقبة.

أما عن الهيئة الدافعة للدعم " الصندوق الوطني للسكن " فيساهم في تصريف الدعم حسب تقدم الأشغال ويحتفظ بملفات وقائمة المستفيدين من أجل إجراءات المتابعة والمراقبة.

هذا الدعم " دعم الدولة " ليس إقصائي فقد تساهم الجماعات المحلية، المؤسسات وغيرها في العملية خاصة في غياب الموارد المالية الفورية التي يقدمها المستفيد ، فقد تستعمل تمويلات أخرى لتغطية كلفة إنجاز البرامج كـ: "FCCL" "PCD" وميزانية الولاية .

* الفئات المستفيدة:

يمثل السكن التطوري شكل من العرض السكني المتأقلم والمتقوِّلب مع عمليات القضاء على السكن القصديري وغير اللائق. موجه للفئات الاجتماعية المتوسطة وضعيفة الدخل.

يتم اختيار وإعداد قائمة المستفيدين انطلاقاً من ملفات الطلب على هذا الشكل من العرض السكني أو مباشرة دون شروط في حالة سكان البيوت القصديرية.

وتخضع العملية لتحقيق ميداني وتحقيق اجتماعي اقتصادي تقوم به المصالح المعتمدة من طرف الجماعات المحلية لكي تعد في الأخير التقرير النهائي للتحقيق ويتم وضع قائمة المستفيدين على أساس الشروط التالية:

- عدم الاستفادة المسبقة من سكن اجتماعي في الحظيرة السكنية.
- مدخول الأسرة (الزوج والزوجة) والحالة الاجتماعية.
- قدرة المستفيد في المساهمة والالتزام بتعهده في المشاركة في البناء والتهيئة.
- الحالة العامة للسكن الذي يقيم فيه.

بالنسبة للأسر التي ليس لديها موارد كافية للحصول على ملكية المسكن فيتم

توجيهها إلى مساكن اجتماعية إيجارية منجزة من طرف "OPGI".

أ - 3 - السكن التطوري في إطار مشروع البنك العالمي للإنشاء والتعمير* التعريف بالمشروع:

في إطار البحث عن موارد مالية لتمويل المشاريع السكنية خاصة منها برامج القضاء

على السكن القصديري يساهم اتفاق قرض رقم 4361 الموقع في 9 جويلية 1998

بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير في تمويل مشروع السكن الاجتماعي لسكن القصري في 12 ولاية (1) هي:

الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة، بلدية، تيبازة، بويرة، مديرة، مسيلة، قالمة، سكيكدة، و تبسة. بحيث يهدف هذا المشروع إلى التغطية المالية لعمليات تهيئة الأراضي، وبناء سكنات تطويرية، وإعادة تأهيل المواقع السكنية غير المجهزة، وتحضير المواقع الاحتياطية الموجهة للعائلات ذات الدخل الضعيف، كما يهدف إلى التقوية المؤسسية للمشروع من خلال تدخلات الصندوق الوطني للسكن، وزارة السكن، مديرياتها المحلية التي تعمل على تحضير المشروع وتسييره وتحضير التركيبة المالية لذلك، بالإضافة إلى التنسيق فيما بينها ومراقبة العمليات. كما تشرف هاته الهيئات على إنشاء بنك المعطيات حول السكان والسكن. ويحقق المشروع كذلك تغطية الاحتياجات الطارئة خلال إنجازها.

* جوانب تسيير المشروع:

من أجل المحافظة على مصالح الدولة، يكلف كل الصندوق الوطني للسكن "CNL" ومديريات التعمير والبناء "DVC" للولايات المعنية تحت مسؤولية وزارة السكن وفي حدود اختصاصاتها بالتنسيق مع الوزارات المكلفة بالمالية والميزانية الداخلية، والجماعات المحلية والبيئة وسلطات أخرى مختصة بتنفيذ العمليات الضرورية للإنجاز، متابعة ومراقبة المشروع.

(1) المرسوم الرئاسي رقم 98 / 414 المؤرخ في 4 ديسمبر 1998 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4391 أ.ل. الموقع في 9 جويلية 1998، بواشنطن (د س) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لسكن القصري في 12 ولاية.

وتكلف وكالة تحسين وتطوير السكن "AADL" والوكالات العقارية المحلية "AFL" للولايات المعنية أو أي شخص معنوي قد يكون متعاملا بشراء أرضية المشروع وتحويل ملكيتها، إنجاز الدراسات، الحصول على رخص البناء وكذا إبرام الصفقات الضرورية لإنجاز المشروع.

ويمكن تصنيف جوانب المشروع حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98-414 المؤرخ في 7 سبتمبر 1998 إلى: الجانب القانوني والإداري للمشروع، الجانب التجاري، الجانب المالي والميزانية والمحاسبة والمراقبة.

- الجوانب القانونية والإدارية:

تتجسد إجراءات تنفيذ برامج المشروع في شكل مخططات عمل تستعملها السلطات المعنية كأدوات لتحقيق أهداف العمليات خاصة منها: الاقتصادية، القانونية والإدارية، إذ تنجز مديريات البناء والتعمير مخططات العمل وتوافق عليها لجنة المساعدات لمحو السكن القصديري، ويتعين على المتعاملين في إطار تنفيذ المشروع أن يمثّلوا لبيانات الاتفاقية المعدة لكل مشروع مع صاحب المشروع (مديريات التعمير والبناء للولايات المعنية) والصندوق الوطني للسكن، ويجب أن تتضمن هذه الاتفاقيات الأهداف والنتائج المطلوب تحقيقها من طرف المتعاملين خاصة تلك المتعلقة باحترام متطلبات النوعية، التكلفة وآجال إنجاز المنشآت الكبرى، والتدابير التي تتخذها وزارة السكن وأصحاب المشاريع والصندوق الوطني للسكن لتنفيذ المشروع في المجال المالي والعملي.

كما تتضمن مخططات العمل كفاءات استعمال القرض من خلال إعتمادات دفع بواسطة «FONAL» تصنعها الخزينة العمومية تحت تصرف أصحاب المشاريع والمتعاملين لدى الصندوق الوطني للسكن بمبلغ يعادل قيمة القرض.

- الجوانب التجارية:

- يشمل مسار إبرام الصفقات واقتناء السلع والخدمات ما يلي:
- تنظيم سير الإجراءات والترتيبات المطبقة على إبرام الصفقات وتأطيرها.
 - الإعلان عن مناقصة لاقتناء المتعاقدين الشركاء وفقا للإجراءات المطبقة على الصفقات.
 - تقديم ملفات المناقصة، عرضها أمام الجان المختصة وفتح الأظرف علنيا وتنفيذ التدابير اللازمة من أجل منافسة شفافة، وحفاظا على مصالح الدولة والمتعاقدين الشركاء، إبرام العقود، تنفيذها ومراقبتها خاصة فيما يتعلق بأشغال إقتناء المعدات، الخدمات، الدراسات والمساعدات التقنية.
 - متابعة وتنفيذ عملية استلام المعدات وفقا للبيانات التعاقدية والقوانين المتعارف عليها وحسب دفتر الشروط.
 - متابعة أي نزاع محتمل إزاء كل متعاقد شريك وتحقيق الضمانات الخاصة بالتنفيذ ورد السلفات .
 - إثبات الخدمة المؤداة متى كان ذلك ضروريا في كل النفقات المسجلة والخاصة بالمشروع قصد سحب المبالغ من الصندوق الوطني للسكن « CNL » .
 - تنفيذ النفقات المتعلقة بالصفقات المبرمة في إطار اتفاق القرض طبقا للقوانين .
 - تحويل الملفات المتعلقة بالصفقات " الوثائق، أوراق إثبات، فواتير، عقود أو وثائق أخرى لازمة عند عملية الدفع، إلى الصندوق الوطني للسكن في الآجال سواء لدفع المبالغ على الحساب أو دفع كامل المبالغ الخاصة لكل عملية قصد تقديم طلبات سحب الأموال إلى البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

- الجانب المالي والميزانية:

تستعمل الوسائل المالية التي تقرضها الدولة والتي ينفذها الصندوق الوطني للسكن في مجال الميزانية النقد، المحاسبة، المخطط، المراقبة والتبادلات الخارجية، ويتم إعداد ميزانية سنوية للإيجار مكونات المشروع بالتنسيق مع السلطات المختصة في إطار قوانين المالية ومخطط التجهيز كما يتم تحرير إتفاقية لإعادة إقتراض بين الوزارة المكلفة بالمالية والصندوق الوطني للسكن قصد تحديد طرق تسير القرض وتسديده وتقوم الوزارة المكلفة بالمالية بعمليات تسديد القروض على أساس الاستعمالات التي تمت بالعلاقة مع المبالغ المنصوص عليها في اتفاق القرض التي يبلغها إياها الـ CNL وأصحاب المشاريع ووزارة السكن، وتخضع كل هذه العمليات إلى رقابة الدولة والمصالح المختصة في المفتشية العامة للمالية التي يجب أن تتخذ جميع الترتيبات اللازمة لإنجاز عمليات الرقابة والتنسيق وتكون الوثائق المحاسبة والثبوتية متوفرة في أي وقت لأي رقابة أو تفتيش.

* الجهات المتدخلة في المشروع:

من أجل إنجاز العمليات المنصوص عليها في هذا المشروع ومن أجل المحافظة على مصالح الدولة حددت إجراءات ومهام الجهات المتدخلة في هذا المشروع كالآتي:

- تدخلات وزارة السكن:

تتولى وزارة السكن بالإضافة إلى اتفاق القرض بالاتصال مع الأمرين بالصرف (مديريات التعمير والبناء) وتشرف على التدخلات التالية:

- ضمان تنفيذ كل العمليات المتعلقة بالتصور، التنسيق، المتابعة والتطبيق والرقابة للمشروع.

- دراسة لجنة المساعدة لمحو السكن القصديري للملفات الخاصة بطلبات المساعدة التي يقدمها أصحاب المشاريع (مديريات التعمير والبناء) ومنح مساعدات في إطار « fonal » حسب الشروط المحددة في المشروع.

- العمل على إعداد مخططات العمل من قبل مديريات التعمير والبناء، تنفيذها ومراقبتها من قبل كل المتدخلين وتكفل بها لجنة محو السكن القصديري.

- تقييم المشروع بالتعاون مع الوزارات المعنية وتنسيق عمليات التجهيز والخدمة و المتابعة.

- قيام مديريات التعمير والبناء والصندوق الوطني للسكن فصليا بإعداد حصيلة العمليات المالية، التقنية، القانونية المتعلقة بتنفيذ المشروع الذي ترسله إلى الوزارة المكلفة بالمالية قصد التنسيق والتطبيق وتقييم إستعمال القرض وجميع العناصر التي تؤثر في العلاقات مع المديريات المحلية وعلى العلاقات بين البنك الدولي للإنشاء والتعمير والسلطات المختصة المعنية.

- التكفل بالتنسيق مع الوزارة المكملة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية والصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء بتبادل المعلومات مع البنك العالمي لاسيما في مجال إبرام الصفقات وإطلاع السلطات المعنية على أي نزاع محتمل.

- إطلاع الوزارة المكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والسلطات المختصة في الدولة المعنية باتفاق القرض والصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء المعنية في أقرب الآجال على ردود البنك الدولي للإنشاء والتعمير التي تخص الملفات الإدارية، التقنية، الاقتصادية، والتجارية.

- قيام مصالحها المختصة بالتفتيش بإعداد برنامج تفتيشي ورقابي وتقرير تنفيذ برامج المشروع مرة في السنة خلال مدة برامج المشروع وحتى إعداد تقرير ختامي عن تنفيذ المشروع المنصوص عليه في اتفاق القرض.

- اتخاذ كل التدابير اللازمة والسعي إلى:

* إعداد سريع ومرضي للملفات الطلبات التي يقدمها المستفيدون من القرض الخاص بدفع النفقات الواجب القيام بها في إطار هذا المشروع.

* الإسراع في تقديم هذه الملفات إلى الصندوق الوطني للسكن.

* المراقبة والمتابعة المنتظمة للعمليات المتعلقة بصرف القرض ودفع النفقات.

* تدخلات الوزارة المكلفة بالمالية:

تتولى الوزارة المكلفة بالمالية إنجاز التدخلات التالية:

- ضمان تنفيذ الأعمال وعمليات التصور، الإنجاز، التنسيق والمتابعة، التطبيق والرقابة.

- اتخاذ التدابير اللازمة لإنجاز العمليات الخاصة بتسديد القرض التي تتم على أساس استعمال المبالغ المقررة في اتفاق القرض التي تبلغها إياه وزارة السكن بمساعدة الصندوق الوطني للسكن ومديريات التعمير والبناء المعنية.

- تعد المفتشية العامة للمالية:

* تقرير للحسابات في أجل أقصاه ستة أشهر بعد تاريخ انتهاء السنة المالية.

* تقرير نصف سنوي عن وضعية علاقة CNL مع مديرية التعمير والبناء ومع البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

* تقريراً نصف سنوي عن تسيير القرض واستعماله.

- التكلف بالعلاقات الخاصة باتفاق القرض قصد ضمان مايلي:
- * تفسير علاقات « CNL » مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير.
- * تسيير باستعمال الإعتمادات المخصصة لهذا المشروع.
- ضمان إبرام اتفاقية إعادة الإقراض CNL لإنجاز العمليات.
- العمل على ضمان من قبل جميع الإدارات والأميرين بالصرف ومسيري القرض مايلي:
- * مسك المحاسبة المتعلقة بجميع عمليات الدفع المنجزة في إطار تنفيذ برامج المشروع.
- توفير لكل المصالح المعنية بالرقابة والتفتيش التابعة للدولة، الوثائق والمعلومات الضرورية للقيام بمهام تفتيش جميع العمليات.
- * تدخلات الصندوق الوطني للسكن:

يتولى الصندوق الوطني للسكن التدخلات التالية:

- وضع الإعتمادات المالية تحت تصرف مديريات التعمير والبناء المعنية والأميرين بالصرف قصد إنجاز البرامج.
- معالجة الملفات المتعلقة باستعمال القرض بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالسكن والمكلفة بالمالية والإدارة المكلفة بالميزانية.
- مطابقة النفقات المنصوص عليها في اتفاق القرض عند إعداد طلبات صرف القرض.
- التحقق من وجود ملاحظة خدمة مؤداة عندما يكون ذلك مطلوباً.
- فتح حساب خاص لدى بنك الجزائر موجه لتسديد عمليات الأشغال وتقديم طلبات القرض بسرعة إلى البنك الدولي للإنشاء والتعمير.
- القيام بتقييمات للأعمال والوسائل والنتائج المرتبطة بتنفيذ المشروع.

-إنجاز في كل مرحلة من مراحل المشروع تقرير فصلي يرسل إلى الوزارة المكلفة بالسكن وإلى الوزارة المكلفة بالمالية يتضمن تنفيذ المشروع وعلاقات الصندوق الوطني للسكن بمديريات التعمير والبناء المعنية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير، بالإضافة إلى تقرير نهائي عن تنفيذ القرار يرسل عن طريق الوزارة المكلفة بالسكن إلى الوزارة المكلفة بالمالية.

- إتخاذ التدابير القانونية والمالية والتقنية الضرورية للحفاظ على مصالح الدولة وتكوين الأرشيف والمحافظة على الوثائق التي تحصل عليها.

* تدخلات مديريات التعمير والبناء:

تتولى مديريات التعمير والبناء التدخلات التالية:

- إتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان تنفيذ الأعمال وعمليات التصور والتنسيق والمتابعة، والتطبيق والإنجاز والرقابة.
- تجسيد إنجاز مخططات عمل التي تقدمها المديريات المعنية والتي توافق عليها لجنة المساعدات لمحو السكن القصديري تحت مراقبة الوزارة المكلفة بالسكن.
- تنفيذ العمليات المتعلقة بإبرام الصفقات وتقييم الحاجيات وتقديرها الخاصة بمخططات العمل.
- إعداد التقارير الفصلية عن الأنشطة والوسائل والعمليات والنتائج في إطار المشروع ومخططات العمل وإرسالها إلى الوزارة المكلفة بالسكن والصندوق الوطني للسكن والسلطة المعنية.
- حفظ الأرشيف ومسك الحسابات المتعلقة بالعمليات التي تنجزها وإتخاذ التدابير للتمكين من القيام بأعمال الرقابة.

- اتخاذ جميع التدابير لضمان التكفل في مجال تمويل المشروع وفي مجال الرقابة التقنية والتجهيزات والأشغال التي تكون موضوعة ومتابعة التجهيزات والعمل على تسليمها ومتابعة إنجاز الأشغال والمساهمة في جميع عمليات الرقابة المرتبطة بها.

- القيام بالنفقات المرتبطة بالصفقات المبرمة في إطار المشروع وتقييم تنفيذ المشروع ومخططات العمل.

بعد التعرض إلى مختلف مراحل ظهور السكن التطوري كسياسة والتطرق إلى جوانبها التشريعية، التنظيمية، والتقنية، و من أجل الإلمام بكل جوانب السكن التطوري بالجزائر نمر في الجزء الثاني من هذا المبحث إلى العناصر المحركة لهذه السياسة والمتمثلة في:

- الهيئات المشرفة والمتدخلة في تأطير العملية على المستوى المحلي بالتنسيق مع المستوى المركزي .

- ميكانيزمات التمويل وكيفية صرف الدعم وطلب مساعدة الدولة في البناء.

ثانيا: الفاعلين وآليات الدعم:

إن عملية إنجاز التخصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطويرية عملية مركبة تتدخل فيها عدة أطراف لكل دوره حسب المهام والتوجيهات المحددة على المستوى المركزي. تعمل هاته الهيئات بصفة متكاملة وبدون تداخل في الواجبات والأعباء لتحقيق سياسة تنمية حضرية متناسقة، ومن أجل القضاء على جيوب الفقر والمحافظة على مصالح المواطن والدولة.

1 - المتدخلين:

تؤمن وزارة السكن تدخلاتها من خلال مديريات التعمير والبناء المعنية بالعملية وتسهر على الإشراف وتجسد البرامج والتعاقد مع المؤسسات المالية للتغطية المالية وتصريف الدعم، وتمثل الجماعات المحلية الفاعل الأساسي في تشكيل الصورة الحضرية للمدن.

ويمكن تصنيف الفاعلين والهيئات المتدخلة في هيئة التخصيصات الاجتماعية وإنجاز السكن التطوري إلى :

أ- رئيس المشروع:1 - مديرية التعمير والبناء « DUC »:

تشرف مديرية التعمير والبناء على برامج السكن التطوري من خلال تحديد الحجم الفيزيائي للبرامج، الإختيار والحصول على مواضع العمليات، إعداد العقود مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل المشاريع من خلال مساعدة الدولة، بالإضافة إلى مهام أخرى قد تفوضها إلى رئيس المشروع المفوض، يقوم مقامها ويشرف هو الآخر على: (1)

(1) « DLEP »: عقد تفويض رئاسة المشروع لإنجاز 400 سكن تطوري على مستوى ولاية خنشلة.

- التنسيق العام للبرنامج وتسييره، الحصول على الأراضي من أملاك الدولة أو من البلديات.
 - بحث دراسات تقنية واحترام الشروط الهندسية والعمرائية، المصادقة على الدراسات والوثائق المعدة من طرف صاحب المشروع واختيار مؤسسات الانجاز على أساس معيار النوعية، المدة، والكلفة.
 - انجاز ملفات رخصتي التجزئة والبناء لدى المصالح المعنية والمختصة.
 - إمضاء عقود الدراسة والأشغال، إعداد التركيب المالي للمشروع (دعم الدولة ومشاركة المستفيد).
 - احترام تنظيم السوق العمومي لكل صفقة أو عقد لازم لإنجاز البرنامج.
 - التحقق ومراقبة المهام المؤمنة من طرف رئيس المشروع.
 - إصلاح الخلافات القائمة بين مختلف المتدخلين.
 - مراقبة وضعية الأشغال قبل عملية الدفع.
 - التأكد والسهر على أن تكون الدراسات التقنية والترقيات المالية مصادق عليها بواسطة موافقة واحدة بين رئيس المشروع المفوض ورئيس المشروع.
 - إشراك صاحب المشروع في اختيار مؤسسات الانجاز وفي التسليم المؤقت والنهائي للأشغال.
- كما يقوم رئيس المشروع المفوض بالتعاون مع البلديات والإدارة بالتغطية المالية لمشاركة المستفيد في بناء مسكنه ويقوم بإعداد عقد الملكية لصالح المستفيدين، كما يحق لصاحب المشروع أن يقوم بالمراقبة التقنية والإدارية التي يراها ضرورية، ويطلع بصفة مستمرة على حالة تقدم الأشغال الفيزيائية والمالية للبرنامج، ولتحديد المشاكل والصعوبات لإيجاد حلول لها.

أ-2- ديوان الترقية والتسيير العقاري « OPGI » :

- الديوان مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991⁽¹⁾ يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يعد تاجر في علاقاته مع الغير ويخضع لقوانين وقواعد القانون التجاري.

في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا، ويكلف الديوان بترقية البناءات والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها، تحديد شروط وكيفية التكفل بهذه المهمة عن طريق تحديد إتفاقية نموذجية وتوضع بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 35/97⁽²⁾ تبيع دواوين الترقية والتسيير العقاري أملاكها السكنية المؤجرة لفائدة المستأجرين الذين يريدون الحصول على ملكية مسكنهم وهذا وفقا لصيغة البيع بالإيجار في إطار عقد بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 17 جانفي 1997 المحدد بشروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك التجارية والمهنية وغيرها التي أنجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

ب - رئيس المشروع المفوض:**ب-1 - وكالة تحسين وتطوير السكن « AADL »:**

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991⁽¹⁾، أنشأت من طرف وزارة السكن مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وبيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار وتطويره بالإضافة إلى العمليات التالية:

- القضاء على السكن غير الصحي وإنشاء مساكن تطويرية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.

- تحديث الأنسجة القديمة ومعالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة التنظيم والإتصالية وتهيئة المجالات الشاغرة لمنع تكوين وانتشار البناء والأنوية العشوائية .

- تغيير البيئة الحضرية وإنشاء مدن جديدة.

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميقها قصد تطويرها.

- يمارس الوصاية على الوكالة الوزير المكلف بالسكن وتحدد مواردها من إعانات الدولة عائدات نشاطها، حصيلة أرباحها بالإضافة إلى عائدات توظيف الأموال، الهبات والوصايا.

ب-2 - الوكالة العقارية المحلية AFL:

الوكالة مؤسسة محلية عمومية أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 86-04 الصادر في 1986/01/07 وزادة من صلاحيتها إصدار المرسوم التنفيذي 405/90

(1) المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن .

الصادر في 1990/12/22 حيث تقوم الوكالة بالعمليات العقارية وبتسيير وتنظيم عقارات البلدية، تسوية الوضعية العقارية للأراضي التي تدخل في إطار التهيئة كما تشرف على متابعة وإنجاز التخصيصات الترقية والإجتماعية العمومية، تؤسس الوكالة مواردها المالية من إعانات البلدية، الدولة أو خبرات تقوم بها، وقد تم تفويضها في رئاسة المشاريع من طرف مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات العمومية للتسيير والإشراف على مشاريع إجتماعية.

ج- هيئات الدفع:

ج-1- الصندوق الوطني للسكن CNL:

الصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشأ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن لإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، يتمتع الصندوق بشخصية معنوية وإستقلال مالي يمارس الوصاية عليه الوزير المكلف بالمالية، تتمثل مهامه وصلاحياته كما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991⁽¹⁾ في:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن وإدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكان.

- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية وتحديدتها .

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم.

- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.

- التكفل بكافة العمليات الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسند لها الخزينة إليه وتسييرها.

- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة وتسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية.

- إعداد أي دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن ذو الطبيعة الاجتماعية.

- القيام بدراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط بإنجاز السكن وتقديم كفاءاته التقنية والمالية .

- كما يسهر الصندوق وحسب ما ينص المرسوم التنفيذي رقم 111/94 (1) على:

* تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن خاصة في مجال الكراء والقضاء على السكن غير اللائق، وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته و ترقية السكن ذو الطبيعة الاجتماعية.

* ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن تمويل غير موارد الميزانية .

* يؤمن الصندوق نفقاته من إعانات الدولة التي تسند لها للصندوق ومخططات مالية أخرى عائدات أعماله، والأموال الموظفة، الهبات والوصايا.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 94 / 111 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 149/91 المؤرخ في 12 ماي 1991.

ج-2- حساب الخزينة العمومية FONAL:

الصندوق هو مؤسسة مالية وحساب جاري بالخبزينة العمومية أسس بمقتضى المادة 196 من قانون رقم 87-20 يوم 23 ديسمبر 1987 ويحدد المرسوم التنفيذي رقم 218/94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 كصفات عمل الحساب الخاص رقم 050-302 «FONAL»

يقوم الصندوق بصرف الأموال المتعلقة بسياسة دعم الدولة للسكن خاصة فيما يخص المصاريف المرتبطة بالدراسات العمرانية والتهيئة ودراسات البحث المتعلقة بالسكن.

كما يقوم بتقديم المساعدات ومشاركة الدولة فيما يخص الحصول على العقار وإنجاز السكن الريفي والسكن الحضري ذو الطبيعة الاجتماعية، بالإضافة إلى تمويله لعمليات تحسين الإطار المبني والحصول على الملكية وعلى الإنجاز بالإضافة إلى ذلك وحسب المرسوم التنفيذي رقم 98-313⁽¹⁾ الذي يؤكد على العناصر السابقة بالإضافة إلى الدعم والمساعدة في التهيئة والتجهيز بالشبكات في التخصيصات وللسكن الموجه للتملك في إطار القضاء على السكن غير اللائق.

ج-3- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط «CNEP»:

الصندوق مؤسسة مالية أنشأت سنة 1964 تحت وصاية وزارة المالية، لها القدرة على تمويل المشاريع السكنية من خلال مصدر ادخار الموفرين لأموالهم في هذه المؤسسة، وأشرف على تمويل السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة العمومية قبل الانفتاح على اقتصاد السوق.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 98-313 المؤرخ في 30 سبتمبر 1998 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 94-218

المحدد لكيفيات عمل الحساب الخاص بالخبزينة رقم 050-302 المسمى بـ FONAL

دوره يقتصر في مشروع السكن التطوري على منح قروض للأسر التي تبدي استعدادا لتسديدها من أجل الحصول على ملكية السكن.

د - فاعلون آخرون:

حرصا على ضمان شفافية العملية تقوم الدولة بإشراك الجماعات المحلية (الولاية، البلديات) بالإضافة إلى المواطنين في عملية القضاء على السكن القصديري وتحسين ظروف الإسكان لتجنب نشوء جيوب الفقر ومحو التهميش الحضري.

حيث تشرف الولاية والبلديات في مبادرة إنشاء التخصيصات للأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود وتكامل أدوارها في تنفيذ البرامج والمشاريع خاصة منها المتعلقة بالسكن الاجتماعي، وتحرص الجماعات المحلية على تحديد الفئات الاجتماعية التي تستحق دعم الدولة وذلك عن طريق تحقيق اجتماعي اقتصادي عن وضعية السكان وأهليتهم للمساعدة.

بالإضافة إلى ذلك تشجع الدولة مشاركة السكان وتنظيمهم في إطار جمعيات معتمدة لضمان المراقبة وتحقيق أهدافهم ومصالحهم من جهة ، ومن جهة أخرى مشاركة السلطات المحلية لإرساء قواعد الحس المدني والإشراك الفعلي والايجابي للمواطن في المحافظة على محيطه وتسييره تجنباً للتناقضات والمفارقات الناتجة عن عدم التنسيق بين السلطة والسكان.

2- آليات الدعم :

يمثل الدعم المالي لأجل الحصول على الملكية في إطار بناء مسكن عائلي في مساعدات مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة للمستفيد.

عرفت عملية تهيئة التخصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطويرية إجراءات تمويلية بسيطة تركز على خفض التركيبة المالية للعقار، التدخل على المسكن بالشبكات في حدوده الضرورية إضافة إلى المصاريف الداخلة في إنجاز المسكن الابتدائي.

تمثل تمويل البرنامج الاستعجالي في مساهمة الدولة وتمثل في دعم على شكل نواة ابتدائية سكنية مجهزة. أما فيما يخص البرامج المدعمة فالتركيبة المالية مقسمة بين دعم الدولة ومساهمة المستفيد التي ارتفعت من برنامج لآخر وحققت نواة سكنية ابتدائية جاهزة للاستعمال.

كما عرف البرنامج الاستعجالي دعم إضافي استدراكي يخص المساكن التي ما زالت في شكل نواة ابتدائية لاستكمال الأشغال.

وقد استخدمت الدولة إجراءات مرنة في البرامج المدعمة من خلال تجزئة مساهمة المستفيد على مرحلتين، الأولى عند ظهور اسمه في قائمة المستفيدين والثانية عند انتهاء أشغال البناء وتختلف التركيبة المالية للمشروع من برنامج لآخر في النمط التطوري الفردي لاختلاف حجم النواة الابتدائية السكنية وتفاوت مستوى إنهاء الأشغال التكميلية، كما تختلف هاته التركيبة مع تركيبة النمط التطوري المتجمع وراجعة لطبيعة هذا النمط.

يفرض هذا النوع من السكن مساهمة المستفيد في البناء والتهيئة يلتزم بدفع مشاركته بصفة منتظمة وكلما دعت الضرورة لذلك.

أ- شروط أهلية الاستفادة من الدعم:

يشرف على تسيير الدعم الصندوق الوطني للسكن حيث يحدد الإجراءات الإدارية والتقنية لتكوين ومراقبة وتصفية ملفات المترشحين من الاستفادة من هاته المساعدة.

ولا يقتصر الدعم المالي على الصندوق بل قد تتدخل أشكال أخرى من المساعدات لصالح المستفيد كالتى تمنحها الجماعات المحلية، صناديق الخدمة الاجتماعية، هيئات الضمان الاجتماعي.

ويتم اختيار المستفيد من الدعم المالي عند استيفائه لشروط أهلية المساعدة والمتمثلة في:

- ليس للمستفيد مسكن أو يعيش في ظروف غير لائقة وغير صحية.
- عدم استفادته من مسكن في الحظيرة السكنية العمومية أو من مساعدة مالية مخصصة للسكن وقدرته على الادخار أو المشاركة في البناء.
- عدم ملكيته لبناية ذات استعمال سكني.
- تبرير مدخوله بوثائق على أنه أقل بـ 4 مرات من متوسط المدخول الوطني المضمون SNMG^{(1)*} أما في حالة سكان البيوت القصدية فالاستفادة تكون مباشرة دون شروط.

ب - توزيع الدعم:

يسند الوزير المكلف بالسكن المساهمة المالية المقدمة من طرف الدولة لصالح الصندوق الوطني للسكن كلها أو بعضها لكي يسيرها على أساس اتفاقية تتضمن دفتر الشروط واستنادا إلى التخصيص في إطار الميزانية السنوية وعلى ضوء الحاجة المعبر عنها يتولى الوزير المكلف بالسكن ما يلي:

- تبليغ كل ولاية بقوام برنامج المساعدات المخصصة لها.

* SNMG : المدخول الوطني المتوسط المضمون والحد بـ 6000 دج للشهر.

- يخصص حصة من المساعدات للمتعهدين بالترقية والمؤسسات والهيئات التي تطلب ذلك لحساب زبائنها ومستخدميها الذين تتوفر فيهم شروط أهلية الاستفادة من المساعدة.

يحدد الوالي توزيع البرنامج المبلغ للجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والمتعهدين بالترقية الذين يقدمون طلبا لذلك وترصد المساعدات المالية لفائدة المتعهد بالترقية على أساس دفتر الشروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعنيين.

تتخذ الهيئات السابقة الذكر (الجماعات المحلية، المؤسسات والمتعهدين بالترقية...) التدابير اللازمة بجمع طلبات الحصول على المساعدات المالية وتضبط (من خلال لجنة خاصة) قائمة المترشحين للاستفادة حسب النقط التي تحصلوا عليها وفق سلم التنقيط الذي يأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- مستوى دخل الأسرة (الزوج والزوجة) من خلال المدخول الشهري وعلاقته بالمدخول السنوي الأقصى المضمون.

- قدرة الادخار والمحددة حسب قيمة الفائدة المجموعة من طرف المترشح وقدم دفتر التوفير.

- شروط المسكن من خلال طبيعة المسكن، حالته، شروط الرفاه، معدل إشغال المسكن، شروط الإقامة، الحالة الشخصية والعائلية.

يتم وضع ملفات المترشحين للحصول على الدعم عند الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات للتحقيق الاجتماعي وللاختيار من طرف لجنة "AD-HOC". الملفات المقبولة وبعد المصادقة من الوالي يتم نقلها إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل المراقبة، المصادقة والقرار النهائي.

بعد الإعلان عن القبول يحدد الدعم المخصص لبناء المسكن ويلغى في حالة عدم البدء في الأشغال في مدة 6 أشهر من يوم إعطاء القبول وتلغى الإجراءات المتعلقة بتطبيق المستفيدين من برامج الدعم الموجهة للقضاء على السكن القصديري.

ج - البيع بالإيجار:

عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر تحويل ملك عقاري ذو استعمال سكني لأي مشتري، إثر فترة تحدّد باتفاق مشترك أقصاها 3 سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها أو باتفاق مشترك بين الطرفين (1).

إذا اختار المستأجر خلال فترة الإيجار " البيع بالإيجار " يتعين عليه أن يرسل طلب إلى "OPGI" برسالة مضمونة الوصول مع وصل بالاستلام وبمجرد استلام الطلب يتعين على "OPGI" أن يبلغ المستفيد بشروط البيع بالإيجار، عندما يقبل المستأجر الشروط يلغى الديوان "OPGI" عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ "OPGI" بصفته مالك للعقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في

(1) المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 17 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك التجارية والمهنية وغيرها التي أنجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

مجال الأعباء المشتركة، يتعين على المستأجر المشتري أن يدفع لديوان الترقية والتسيير العقاري حصة مالية ابتدائية كحد أدنى حسب ما يلي: (1)

- 20 % من المبلغ الإجمالي عندما تكون مدة عقد البيع بالإيجار محصورة بين 10 و 15 سنة.

- 15 % من المبلغ الإجمالي عندما تتجاوز مدة العقد 5 سنوات ولا تتعدى 10 سنوات.

- 10 % من المبلغ الإجمالي عندما تكون مدة عقد البيع بالإيجار تقل عن 5 سنوات أو تساويها.

يقسم المبلغ المتبقي دفعه الممثل لقيمة الملك العقاري منقوصة منه الحصة المالية الابتدائية ومساعدات الدولة إذا وجدت، حسب الكيفيات المحددة في عقد البيع بالإيجار على عدد الأشهر التي يحتوي عليها العقد وتمثل المبالغ المحددة بهذه الكيفية الاستحقاقات الشهرية.

وإذا كانت رزنامة الاستحقاقات تحتوي على تسديد مبالغ شهرية متغيرة وجب أن لا يكون مبلغ كل واحد فيها أقل من 50 % من مبلغ الاستحقاق الأعلى.

يجب أن ترفق رزنامة الدفع التي تحتوي على عدد الاستحقاقات الشهرية بعقد البيع بالإيجار، يتعين على المستأجر المشتري أن يدفع "OPGI" المبلغ المستحق شهريا في الآجال المحددة لتفادي تطبيق غرامة تأخير على كل أجر مستحق غير مدفوع، في حالة عدم دفع 6 مستحقات شهرية متتالية وبعد إنذارين يعتبر عقد البيع بالإيجار ملغى وتعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 17 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك التجارية والمهنية وغيرها التي أنجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

خلاصة المبحث الثاني

من خلال هذا المبحث نستخلص أن السكن التطوري في الجزائر مشروع طموح من الناحية الاجتماعية أين تتجسد نية الدولة في القضاء على السكن غير اللائق وتجسيد التحسين الحضري لتحسين معيشة السكان ذوي الدخل الضعيف، إلا أنه تضارب مع ضعف التركيبة المالية للمشروع التي لم تتوافق مع القدرات المالية للمستفيدين مما أدى إلى ضعف مشاركتهم في العملية وبالإضافة إلى استعجالية المشروع مما أدى إلى العجز في التحكم فيه وبالتالي إخفاق في تحقيق الأهداف المسطرة.

وتأكيدا لرغبة الدولة في الوصول إلى إنجاح تجربة السكن التطوري اتخذت عدة إجراءات وتدابير لتجاوز أخطاء المرحلة السابقة " تجربة 1995 - 1996 " عن طريق:

- إجراءات تشريعية ومالية: من خلال وضع أساليب دعم للحصول على الملكية (تمليك مباشر، البيع بالإيجار) حيث أن التجربة الأولى موجهة للإيجار، والبحث عن مصادر مالية غير دعم الدولة بإقحام البنوك في العملية، اختيار المتعاملين طبقا للتركيبة المالية التي يقدمونها، كما أشركت المواطن في المساهمة في بناء سكنه ليحدث توافق بين التركيبة المالية للمشروع وقدرات المواطن بوضع معايير تصنيف المستفيدين.

- إجراءات تنظيمية: متعلقة بإشراك عدة متعاملين في العملية حرصا على التحكم التنظيمي والتسييري والمالي بتحديد دور كل منها وتوزيع المهام حسب طبيعة كل هيئة لتحقيق التناسق والتكامل فيما بينها.

- إجراءات تقنية: خاصة بتطوير توجيهات ومواصفات تقنية للتحكم في التهيئة والبناء لتحقيق كلفة مقبولة ومُتحكم فيها ومبررة.

وجاءت هاته الإجراءات كمحاولة لتفادي العقبات، ووضع الشروط الضرورية لتحقيق نتائج إيجابية والتي لا يمكن توقعها إلا بمعرفة مدى نجاحها على أرض الواقع ومدى التطابق بين مختلف الإجراءات وبين الواقع المحلي للتجزئة.

خلاصة الفصل الأول

إن الخطيرة السكنية الوطنية هي نتاج سياسات امتازت بغياب الإستراتيجية الواضحة المدروسة وتتسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية فأتتحت أزمة متعددة الأوجه يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط والتسيير الحضري للمجال السكني وبالتالي السكن أين أضفى النمو السريع وغير المراقب للمدن إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب بانتشار البناء الفوضوي وغير اللائق وتقهقر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والتقهقر بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها بتغييب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

بعد تكريس مبدأ اللامركزية والدخول في اقتصاد السوق تغير دور الدولة ومجال تدخل الفاعلين العموميين والخواص وكان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إلى قطاع السكن ووضع قواعد لسياسة وطنية من خلال إستراتيجية لجعله قطاعا أكثر ديناميكية وربطه بعدة قطاعات حيوية كونه منشط لحركة الأموال لتحويله إلى منتج سهل الاقتناء بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين، والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية وتعتمد محاور هاته الإستراتيجية على زيادة الإنتاج السكني، تنويع العرض السكني لإثراء سوق الطلب بمختلف العروض، إنعاش السكن من خلال تحسين العرض السكني والعقاري، التدخل على مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري بهدف استبدال الفوضى المحلية والسكن غير اللائق بسكن لائق في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان بإنجاز تخصيصات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعي، وقد عرف هذا النمط السكني عدة إضافات وتحسينات ليشمل أكبر عدد من المستفيدين من دعم الدولة.

هذا البرنامج طموح من الناحية الاجتماعية ويجسد النية الفعلية للدولة في تحسين مستوى حياة الأفراد ذوي الدخل المحدود والتقليل من الفوارق الاجتماعية لكن لا يمكن الإقرار بنجاحها إلا بمعرفة مدى نجاحها على أرض الواقع ومدى التطابق بين مبادئها النظرية وبين الواقع المحلي للتجربة.

الفصل الأول: السكن في الجزائر: إرادة في تغيير السياسة ونموذج اجتماعي تطوري جديد

مقدمة:

يعتبر المجال السكني من الاهتمامات الأساسية للتهيئة يهدف إلى تحقيق التنظيم والتوازن المجالي والاندماج الاجتماعي، ويعتبر السكن المكوّن الرئيسي له والمطلب الحضري والاجتماعي الأول يعكس الإطار العام للحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع، كما أنه يعرض الخصائص الثقافية التي تعبر عن الهوية الجماعية.

السكن في الجزائر هو حصيلة تعاقب سياسات سكنية تغيب عنها الإستراتيجية الواضحة المدروسة وتتسم بالقطاعية والظرفية فأنتجت أزمة متعددة الأوجه يطبعها العجز المستمر في العرض السكني أمام الطلب المتزايد، وتقهر نوعيّة التعمير والنسيج العمراني، وأمام هذا الواقع المتسم بغياب التخطيط والتسيير الحضري على المجال السكني وبالتالي على السكن أين أضفى النمو السريع وغير المراقب إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب بل تعدته إلى نوعيّة الحياة الحضرية برمتها بإنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة تخل بالحياة الاجتماعية والجماعية للسكان.

وقد تطرقنا في هذا الجزء من الدراسة بعرض وتحليل موضوع السكن من خلال مبحثين هما:

المبحث الأول:

يعالج موضوع السكن في الجزائر من خلال عرض خصائص السياسة السكنية بالجزائر قبل وبعد 1990 وإبراز الأهداف، الوسائل والانجازات ثم تقييم هاتين المرحلتين

الفصل الأول: السكن في الجزائر: إرادة في تغيير السياسة ونموذج اجتماعي تطوري جديد

بالتعرض إلى آثارها الكمية والنوعية على الحظيرة السكنية الوطنية، وصولاً إلى ضبط أهم العوائق التي تحد من حيوية القطاع وإلى مسببات أزمة السكن.

المبحث الثاني:

تعرضنا فيه إلى التعريف بسياسة جديدة للسكن هي السكن التطوري، والتعرض إلى بعض التجارب الأجنبية، وإلى خلفياتها ومبادئها ومميزاتها، مراحل تطورها وأشكال ظهورها في الجزائر وصولاً إلى الفاعلين والهيئات المتدخلة وآليات الدعم.

المبحث الأول: السكن التطوري بمدينة خنشلة: عرض مجالي

تمهيد:

طُبِّق في مدينة خنشلة نمطين من السكن التطوري أولهما الفردي الذي يتميز بتهيئة تخصيصات اجتماعية اقتصادية بنواة سكنية تتطور وتتوسع أفقيا ثم عموديا لتكوين مسكن بطابق واحد وقد احتل هذا النمط تخصيص ضمن آخر توسعات المدينة جنوبا وطُبِّق من خلال برامج خاصة بالقضاء على السكن غير اللائق وتمثل الأغلبية وبرامج مدعمة، وثانيها السكن التطوري المتجمع والذي يتميز بنمط نصف جماعي طُبِّق في سياق دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل.

وعليه سيتم التعرض في هذا المبحث إلى العناصر التالية:

أولا: السكن التطوري بمدينة خنشلة: خصائص عامة.

ثانيا: السكن التطوري بمدينة خنشلة: دراسة مجالية.

أولا: السكن التطوري بمدينة خنشلة: خصائص عامة

تقتضي مناهات الدراسة التعريف بمختلف البرامج التطورية التي استفادت منها المدينة سواء كانت بهدف القضاء على السكن غير اللائق أو كانت مدعمة، والتعرض للخصائص العامة لهاته البرامج من حجم وتوزيع وإبراز ميكانيزمات التمويل والدعم وعليه سنتعرض في هذا العنصر إلى:

1- البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق: تجربة بحجم كبير.

2- برامج السكن المدعم: إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء.

خريطة رقم 2

1- البرنامج الاستعجالي للقضاء على السكن غير اللائق لعامي 1995 و1996: تجربة بمحجم كبير.

استفادت بلدية خنشلة عام 1995 في إطار عملية القضاء على السكن غير اللائق وتحسين مستوى حياة السكان من برنامج استعجالي بنمط سكني جديد يدخل الحظيرة السكنية للولاية لأول مرة حيث برمج 400 مسكن تطوري اجتماعي فردي⁽¹⁾ على مستوى الولاية كانت من نصيب بلدية خنشلة لصالح سكان المناطق غير اللائقة وقد أدت هاته العملية إلى تحويل السكان إلى مساكن صلبة وقارة في مجال منظم وأكثر ملائمة للوظيفة السكنية.

كما استفادت المدينة عام 1996 من 147⁽¹⁾ مسكن تطوري في نفس إطار البرنامج السابق للقضاء على السكن غير اللائق وتحسين مستوى حياة السكان.

تتميز هاته المساكن التطورية بأنها فردية تتكون من غرفة ومطبخ ومجموعة صحية (مرحاض، حمام) في شكل نواة ابتدائية غير كاملة التجهيز الداخلي حيث تقتصر على الأشغال الكبرى فقط دون تليس ولا تبليط ودون طلاء وهي قابلة للتوسع الأفقي والعمودي لإنشاء مسكن بطابق واحد، وقدرت مساحة الحصص الأرضية الاجتماعية ب 100 م² (2) وبمساحة مبنية مقدرة ب 39,17 م² (2) أما كلفة الخلية القاعدية فهي 200000 دج⁽²⁾، وهي موجهة للإيجار، أشرفت مديرية البناء والتعمير على العملية كرئيس مشروع وكمركي أين تقوم بأشغال الإنجاز باختيار المقاولين ومكاتب الدراسات عن طريق الإعلان عن مناقصة والمتابعة حتى نهاية الأشغال، وتتحصل على دعم الدولة الموجه من الخزينة العمومية عن طريق هيئة الـ "FONAL" والمقدرة بـ 200000 دج كدعم لإنجاز خلية قاعدية واحدة.

(1) مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP.

(2) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.

2- برنامج السكن المدعم: إدماج عام للملكية وتحسين نوعية البناء

في إطار سياسة دعم الدولة للسكن التطوري للقضاء على السكن غير اللائق واستكمالاً لهذا الدعم من أجل مساعدة الأسر الضعيفة ومتوسطة المدخول في الحصول على ملكية مسكن تطوري استفادت بلدية خنشلة ابتداءً من 1997 وإلى غاية 1999 من ثلاث برامج للسكن التطوري المدعم بمجموع 510⁽¹⁾ مسكن، 404 منها سكن تطوري متجمع بنمط نصف جماعي و 106 الباقية سكن تطوري فردي.

البرنامج الأول: متكون من 175 مسكن متجمع و 75 مسكن تطوري فردي⁽¹⁾ وهذا الأخير متكون من غرفة واحدة مطبخ ووحدة صحية كامل التجهيز وقابل للتوسع.

البرنامج الثاني: متكون من 169 مسكن متجمع، و 31 مسكن فردي وهذا الأخير متكون من غرفتين ومطبخ ومجموعة صحية كامل التجهيز وقابل للتوسع.

البرنامج الثالث: متكون من 60 مسكن متجمع⁽¹⁾ عبارة عن وحدة سكنية غير مقسمة داخليا إلى غرف ومجالات حيوية.

وكلفت رئاسة المشروع إلى مديرية التعمير والبناء في البرامج الثلاثة وقام ديوان الترقية والتسيير العقاري بدور رئيس المشروع المفوض حيث قام بدور المرقفي في البرامج الثلاثة كذلك.

ويتم التمويل لأشغال التهيئة والربط بالشبكات طبقاً للتعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في: 28 أكتوبر 1996 والتعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 أوت 1995 والتعليمات الصادرة

(1) مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP.

عن وزير السكن رقم 97MH/SPM/192 المؤرخة في 20 جويلية 1997 المتعلقة بتقييم النشاط في مجال التهيئة.

كما كلفت السلطات المحلية (البلديات) للمواضع المعنية بالعمليات بأشغال الربط بمختلف الشبكات وبإنجاز التهيئات الخارجية وتخصيص المساحات الخضراء بمشاركة السكان وجمعية الحي.

2-1 - خصائص العمليات:

- البرنامج الأول:

بالنسبة للسكن التطوري الفردي المساكن من نوع F1 مجهزة بغرفة واحدة ومطبخ ومجموعة صحية، المساكن كاملة الإنجاز على مساحة أرضية محددة بـ 100 م² (1) ومساحة إستحواذ مقدرة بـ 39.17 م² (1) قابلة للتوسع الأفقي والعمودي وقدرت كلفة الخلية القاعدية 400 ألف دج (1).

المساكن مملوكة، مدعمة من الدولة مبلغ 200 ألف دج، ويساهم المستفيد في عملية البناء والتهيئة حيث يتعهد عند قبوله في قائمة المستفيدين بدفع 200 ألف (1) دج كمساهمة منه في البناء والتهيئة على مرحلتين الأولى بدفع 100 ألف دج عند بداية الأشغال و 100 (1) ألف دج أخرى في المرحلة الثانية عند إنتهاء أشغال البناء .

وبالنسبة للسكن المتجمع فهو عبارة عن سكن نصف جماعي بمساحة 66.56 م² (1) وهو غير مقسم داخليا حيث يقسمه المستفيد بعد ذلك تبعا لمخطط هندسي مقترح من طرف مكتب دراسات ويتكون من غرفة إستقبال، غرفتين، مطبخ ، حمام، مرحاض، وقدرت كلفة المسكن بـ 300 ألف دج (1).

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.

- البرنامج الثاني:

بالنسبة للسكن التطوري الفردي من نوع F2 مجهزة بغرفتين ومطبخ ومجموعة صحية كاملة الإنجاز على مساحة أرضية محددة بـ 100 م² ومساحة إستحواذ مقدرة بـ 56.68 م² (1) كونه موسع أفقيا في انتظار التوسع العمودي وقدرت كلفة الخلية القاعدية 550 ألف دج (1) مدعمة من الدولة بمبلغ 300 ألف دج ويساهم المستفيد بـ 250 ألف دج (1) في البناء والتهيئة على مرحلتين الأولى بدفع 150 ألف دج عند بداية الأشغال و100 ألف دج الأخرى في المرحلة الثانية عند انتهاء الأشغال.

وبالنسبة للسكن التطوري المتجمع فهو عبارة عن نمط نصف جماعي يحوي 4 مساكن والمسكن عبارة عن وحدة سكنية غير مفصّلة إلى غرف ومجالات حيوية ويتكون من غرفة إستقبال، غرفتين، مطبخ، حمام ومرحاض وقدرت كلفة السكن 300 ألف دج (1)

- البرنامج الثالث:

يتكون من مسكن تطوري متجمع عبارة عن وحدة سكنية غير مقسمة إلى غرف ومجالات حيوية بمساحة 66.56 م² (1) ويقسمه المستفيد تبعا لمخطط هندسي مقترح من طرف مكتب دراسات وقدرت كلفته بـ 300 ألف دج (1).

2-2- إختيار المستفيدين:

لقد وُجّهت برامج السكن التطوري المدعم للفئات المحدودة الدخل لمساعدتها على ملكية مسكن ويتم إختيار المستفيدين إنطلاقا من دراسة ملفات الطلب التي يقدموها للبلديات المعنية بالمشروع والولاية الذين يشرفون على متابعة الملفات وإنجاز التحقيق السوسيواقتصادي وبالإضافة إلى ذلك تقوم هذه الهيئات كمنسّق بين الزبون و الإدارة وتشرف على توزيع المساكن التطورية لصالح مستفيديها.

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

ثانيا: السكن التطوري بمدينة خنشلة: عرض مجالي

إن نصيب بلدية خنشلة من مجموع السكن التطوري المبرمج بالولاية * ككل والذي بلغ 2675⁽¹⁾ مسكن هو 944 مسكن⁽¹⁾ أي ما يمثل 39.5% من مجموع هاته المساكن وهي تتوزع على موضعين واحد يخص السكن التطوري الفردي والآخر يخص السكن التطوري المتجمع.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى الوضعية القائمة بتحصيصي الدراسة وهذا من خلال التعريف بخصائصها الجالية وهذا من خلال:

1- الإطار المجالي والعقاري.

2- الإطار الفيزيائي.

3- الشبكات واستخدامات الأرض.

1- الإطار المجالي والعقاري:أ- الموقع:أ- 1- موقع تخصيص طريق العيزار 540 مسكن تطوري فردي:

يقع التحصيص الإجتماعي 540 مسكن تطوري فردي جنوب غرب مدينة خنشلة الشكل رقم (02) يتربع على مساحة 331300 م²⁽²⁾ يحده شمالا تخصيص 257 مسكن فردي وشرقا الطريق الولائي رقم 05 وتحصيص بابار¹ للسكن الفردي ومساحات شاغرة وجنوبا 300 مسكن اجتماعي وغربا مساحات شاغرة.

* تتكون ولاية خنشلة من 21 بلدية ومركزها بلدية خنشلة

⁽¹⁾ مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP

⁽²⁾ ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

خريطة 3

خريطة رقم 4

يتكون التحصيل من 540⁽¹⁾ قطعة أرضية موزعة كما يلي:

- 287 حصة اجتماعية موزعة لبناء 287 مسكن تطوري في إطار عملية القضاء على السكن غير اللائق.

- 147 حصة اجتماعية موزعة لبناء 147 مسكن تطوري في إطار عملية القضاء على السكن غير اللائق.

- 106 حصة اجتماعية موزعة لبناء 106 مسكن تطوري في إطار دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل للحصول على ملكية مسكن تطوري .

- بالإضافة إلى 540 قطعة اجتماعية يحتوي التحصيل حصص اجتماعية للسكن نصف جماعي، للسكن الجماعي و عدة تجهيزات. الشكل رقم (03)

أ-2- موقع تخصيص موسى رداح 404 مسكن تطوري متجمع:

يقع التحصيل الاجتماعي موسى رداح شمالا غرب مدينة خنشلة الشكل رقم (02) يتربع على مساحة 112000 م² (2)، يحد شمالا طريق ثانوي ومساحات شاغرة وجنوبا وغربا الحي الفوضوي "موسى رداح" وشرقا مساحات شاغرة.

يتكون التحصيل من 51 قطعة أرضية لبناء 404 مسكن تطوري متجمع حيث أن كل قطعة أرضية مخصصة لبناء 8 مساكن ما عدا قطعة واحدة خصّصت لبناء 4 مساكن بمساحة نصف القطع الأخرى، وتمّ توزيع هاته السكنات كما يلي:

- 175⁽³⁾ مسكن تطوري لسنة 1997.

- 169 مسكن تطوري لسنة 1998.

- 60 مسكن تطوري لسنة 1999.

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.

(2) - (3) مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP .

وكلها في إطار دعم الدولة للأسر المحدودة الدخل للحصول على ملكية مسكن تطوري. بالإضافة إلى 51 قطعة إجتماعية يحتضن التخصيص مدرسة إبتدائية ومتوسطة وفرع بلدي بالإضافة إلى سكنات جماعية. الشكل رقم (05).

ب - الجوار المباشر:

ب-1- تخصيص طريق العيزار:

يقع مجال الدراسة في الجزء الحديث من التوسع العمراني لمدينة خنشلة ضمن مخطط شغل الأرض رقم (05) حيث نميز التخصيصات الجديدة الخاصة بالسكن والتجهيزات، ويتميز الجوار المباشر للتخصيص المعني بالدراسة بثلاثة مدارس إبتدائية، مركز الأمن الحضري، فرع بلدي، مصلى داخل التخصيص أما خارجه فتوجد متوسطتين، ثانوية ومتقن، ملعب جواربي، قاعة رياضة، مسبح مغطى، ملعب نصف أولمبي، بالإضافة إلى الطريق الولائي رقم 05 الذي يربط التخصيص بمركز المدينة، وعدد معتبر من المحلات التجارية والمتنوعة داخل وخارج التخصيص ضمن جواره المباشر.

ب-2- تخصيص موسى رداح:

يقع هذا التخصيص ضمن مخطط شغل الأرض رقم (10) الذي حُصص جزء منه كمنطقة نشاطات تابعة للمنطقة الصناعية ومصنع "بروميتال"، يستفيد هذا التخصيص من مدرسة إبتدائية ومتوسطة وفرع بلدي ومحلين تجاريين فقط داخل التخصيص.

نلاحظ أن الجوار المباشر لهذا التخصيص ضعيف مقارنة مع التجهيزات الموجودة في الجوار المباشر لتخصيص طريق العيزار.

ج- الهيكل العقاري:

إن تسوية وضعية العقار عنصر مهم في التهيئة والتعمير الحضريين وخاصة في المشاريع الاجتماعية لتسهيل انتقاله واستعماله بطريقة شفافة وشرعية من طرف المستفيدين ومن المهم في برامج السكن التطوري التأكد من الطبيعة القانونية للعقار وتحويل ملكيته لصالح المشروع لتسهيل ملكية المسكن التطوري وبالتالي إكمال توسيعه و تطويره.

ج-1- تخصيص طريق العيزار:

تعود ملكية هذا العقار إلى أملاك حواص وقد تم بيع هذا العقار لديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الإتفاقية رقم 007 20 مؤرخة في 1995/11/12⁽¹⁾ بسعر تنازل 150 دج/م²⁽¹⁾، لكن هاته الأراضي عرفت صعوبة في تحديد الطبيعة القانونية لها كونها قطعة من أرض ورثة مملوكة على الشيعاء* مما أدى إلى تعطيل الإجراءات الإدارية الخاصة بتحضير عقد الملكية.

ج-2- تخصيص موسى رداح:

تعود ملكية هذا العقار إلى أملاك حواص وقد تم بيع هذا العقار لديوان الترقية والتسيير العقاري حسب الاتفاقية رقم 405 99 مؤرخة في 1996/03/13 بثمن شراء 150 دج/م²⁽¹⁾ لكن عرفت هاته الأرض كذلك صعوبة في تحديد الطبيعة القانونية كونها قطعة من أرض عرش مملوكة على الشيعاء لمجموعة أشخاص مما أدى إلى تعطيل الإجراءات الإدارية الخاصة بتحضير عقد الملكية.

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

* الأرض المملوكة على الشيعاء هي أرض مملوكة من طرف عدة أشخاص هم ورثة ولم يتم تقسيمها بينهم وبالتالي أي قطعة أرضية مأخوذة منها لا نستطيع تحديد حدودها كونها غير معروفة ملك من لإشتراك مجموعة أشخاص في ملكها.

2- الإطار الفيزيائي: مؤهلات التعميرأ- طبوغرافية السطحأ - 1 - طبوغرافية تخصيص طريق العيزار

تتميز مظاهر سطح تخصيص العيزار بانبسطة في طبوغرافية الموضع حيث تتقارب القيم بين 1033 م كقيمة قصوى و 1023 م كقيمة دنيا. الشكل رقم (09).

يمتاز الموضع بسطح مائل ومنحدر أين تتباعد قليلا خطوط التسوية في الجهة الغربية للتخصيص دليل على نقص الانحدار بما ثم تتقارب نسبيا لتشكّل انحدار منتظم وجيد لتصريف المياه نحو الشرق كما يوضحه المقطع الطبوغرافي أ أ المنحز من الغرب إلى الشرق، كما يوضح المقطع الطبوغرافي ب ب المنحز من الشمال إلى الجنوب سفح منبسط في الجهة الجنوبية وقليل الانحدار مما يشجع على التعمير الشكل رقم (10).

أ - 2 - طبوغرافية تخصيص موسى ردّاح:

تتميز مظاهر سطح تخصيص موسى ردّاح بانبساط في طبوغرافية الموضع حيث تتقارب القيم بين 115 م كقيمة دنيا و 124 م كقيمة قصوى الشكل رقم (11).

يمتاز الموضع بتباعد خطوط التسوية مشكّلة سطح منتظم الميل ويتجه الانحدار فيه نحو الجهة الجنوبية ويبرز لنا المقطع الطبوغرافي شمال جنوب والمقطع الطبوغرافي شرق غرب انبساط في السطح وانحدار ملائم لتصريف المياه وهاته الطبوغرافية كذلك مشجعة على التعمير الشكل رقم (12).

ب - الانحدارات:

ب-1- تخصيص طريق العيزار: وصلنا إلى تحديد فئات الانحدارات التالية:

* فئة الانحدارات الضعيفة:

تتراوح فيها النسب بين 0 و 2 % وتمثل الانحدارات البسيطة داخل التخصيص وتحتل
الجهة الغربية وبين 2 و 4 %

* فئة الانحدارات المتوسطة:

تتراوح فيها النسب بين 4 % فما فوق وتمثل الانحدارات التي تحتل باقي التخصيص
وتعتبر محبذة للتعمير وتحقق ميل مناسب لصرف المياه المتزلية المستعملة.

ب-2- تخصيص موسى رداح:

تتراوح في هذا التخصيص الانحدارات بين 0 و 2 % وتمثل انحدارات ضعيفة لكن
الانحدار نحو الجنوب يسهل تصريف المياه كما أن انبساطه السطح ملائمة للتعمير.

ج - الدراسة الجيولوجية:

تحدد الدراسة الجيولوجية مدى صلاحية الأراضي لاستقبال مختلف البنايات بارتفاعها
ومساحتها ومد الطرق وتحديد مناطق الانكسارات والانزلاقات وهذا كله لضمان
سلامة المباني وحماية السكان.

ج-1- تخصيص طريق العيزار:

يتكون من مكونات الزمن الرابع " Quarternair " الذي يشمل Polyginique glacis وهي عبارة
عن حدودات متعددة النشأة وتتوضع على التضاريس.

من وجهة النظر التكوينية يمر عليها انكسار عمودي كبير⁽¹⁾ غير مرئي ولا يشكل أي خطر على المنطقة ويمتد من الشمال الشرقي ويعبر منطقة الدراسة في الجنوب الغربي.

ج-2- تخصيص موسى رداح:

يتكون من مكونات الكريتاسي وهي الأسيان "Aption" وهو عبارة عن كلس وتورونيان القاعدي بازال "Turonion basal" ويتكون من مارن وكلس بالإضافة إلى نسبة ضئيلة من حدورات متعددة النشأة من وجهة النظر التكوينية يمر عليها انكسار عمودي صغير⁽¹⁾ غير مرئي ولا يشكل أي خطر على المنطقة ويمتد من الشمال الغربي أين منطقة الدراسة إلى الجنوب الشرقي. عموما تعبّر تكوينات التحصيصين على قاعدة جيدة للبناء.

د - الدراسة الجيوتقنية:

إن الدراسة الجيوتقنية تعتبر من أهم الدراسات الواجب أخذها بعين الاعتبار كمؤشر لتحديد إمكانية إقامة التجمعات العمرانية فهي تقوم على منطبق المطابقة والتحليل لمختلف الخصائص الجيولوجية والطبوغرافية والقيمة الفلاحية للأراضي حتى نتمكن من توجيه عملية التعمير والبناء لضمان سلامة واستقرار المباني.

- تخصيص طريق العيزار وتخصيص موسى رداح:

يقع كلا التحصيصين ضمن أراضي تمتاز بصلاحياتها للتعمير "Terrains favorable" ذات انحدار ملائم للتعمير وذات تربة مقاومتها كبيرة وتركيب جيولوجي يعبر على قاعدة جيدة للبناء.

(1) مصلحة المراقبة التقنية للمباني C.T.C لولاية خنشلة.

3- الشبكات واستخدامات الأرض:

تمثل الشبكات التقنية والتجهيزات العمومية وسيلة عمرانية فعالة في ديناميكية المجال وفي خدمة وتسيير البرامج الحضرية وهذا لما تحققه من هيكلية عامة وانسجام في مختلف مكونات المجال الحضري المهيأ.

تتوافق هذه العناصر العمرانية مع احتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية وتناسب ومميزات الموضوع حيث يتم تحديد خصائصها التقنية انطلاقا من ضبط الاحتياجات اللازمة للسكان مع احترام المعايير التقنية للأمان وخدمة المستفيد.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى مدى تجهيز مجالات الدراسة بالشبكات والمرافق ومدى تناسبها واحتياجات السكان المحليين والمستقبليين وهذا من خلال عنصرين هما:

* استخدامات الأرض: من مرافق وتجهيزات، مساحات خضراء وعامة، مساحات حرة وسكن.

* الشبكات: الطرق والشبكات التقنية VRD.

أ - الشبكات

أ-1- الطرق

أ-1-1- تخصيص طريق العيزار:

تتميز شبكة الطرق بتخصيص طريق العيزار بأنها هيكل المجال بصفة جيدة وتمكن من التفاعل الجيد بين مختلف استخدامات الأرض بمستويات طرق مختلفة إلا أنها لم تكن مزفتة مما جعلها صعبة الاستعمال لكنها استفادت مؤخرا من عمليات التحسين الحضري من تزفيت الطرق وإنشاء الإنارة الخارجية ويمكن تمييز مستويات الطرق التالية:

- الطريق الولائي رقم 05

يربط المدينة ببلدية طامزة ويتجه نحو مركز المدينة ويتراوح عرضه 8 م⁽¹⁾ يحد التحصيص في جهته الشرقية ذو رصيف واحد بعرض 4 م وهو الطريق الذي يوزع الحركة إلى كل التحصيص.

- الطرق من المستوى الأول:

هي العنصر الرابط والموزع للحركة إلى مختلف جهات التحصيص وعددها ثلاثة:

الأول: يفصل التحصيص عن تحصيص 257 مسكن فردي.

الثاني: يقسم الجزء الشمالي للتحصيص إلى قسمين.

الثالث: يفصل الجزء الشمالي للتحصيص عن جزئه الجنوبي.

يبلغ عرض هاته الطرق 7.5 م⁽¹⁾ وعرض الأرصفة 1.5 م لكل رصيف.

- الطرق من المستوى الثاني:

تجزئ المجال إلى وحدات سكنية كثيرة ومنظمة وتعمل على ربط السكان مباشرة بمساكنهم وعرضها بين 6 م بالإضافة إلى الممرات التي تفصل مجموعة المساكن عن بعضها البعض بداخل الوحدة السكنية الواحدة وتوصل السكان إلى منازلهم ويتراوح عرضها 4 م.

(1) مخطط الكتلة لتحصيص طريق العيزار.

خ 16

تهيكل تخصيص موسى رداح شبكة ضعيفة من الطريق واحد أولي واثنين ثانويين فقط وهذا راجع لعدم إنشاء باقي الطرق وتعييدها وهي كالتالي:

- الطرق من المستوى الأول:

يمتاز هذا التخصيص بطريق واحد رئيسي يربط ويوزع الحركة إلى كل التخصيص ويبلغ عرضه 10 م⁽¹⁾ برصيفين عرض كل منهما 3 م وهو معبّد ويقسم التخصيص عموديا إلى قسمين.

- الطرق من المستوى الثاني:

تجزء مجال التخصيص إلى وحدات سكنية ويتراوح عرضها 10 م⁽¹⁾ بأرصفة بعرض 2 م وهي غير معبّدة وعددها إثنين.

-ب- الشبكات التقنية:

ب-1- شبكة المياه الصالحة للشرب:

ب-1-1- تخصيص طريق العيزار:

تم ربط التخصيص شبكة المياه الصالحة للشرب من الشبكة القائمة بالمنطقة عن طريق قناة رئيسية قطرها 200 مم⁽²⁾ والشبكة المنجزة تؤمن توزيع المياه الصالحة للشرب عبر التخصيص بواسطة تفرعات وعن طريق قنوات مواصفاتها كالتالي. الشكل رقم (17).

(1) مخطط الكتلة لتخصيص موسى رداح .

(2) مديرية التعمير والبناء، الملف التنفيذي للربط بالمياه الصالحة للشرب بتخصيص طريق العيزار.

خ 17

2- قنوات فرعية يتراوح قطرها 100 مم⁽¹⁾.

3- قنوات ثانوية ذات قطر 32 مم⁽¹⁾ تغذي الوحدات السكنية.

وقد حُدّد معيار استهلاك 150ل/للسكان يوميا ومعدل شغل المسكن بـ 6 أفراد للمسكن الواحد، و حدّدت الاحتياجات اليومية المتوسطة OJMOY بـ 6,8 ل/ثا⁽¹⁾ وقدّرت الاحتياجات القصوى اليومية OJMAX بـ 8,5 ل/ثا⁽¹⁾ ويتغذى التحصيل من خزان بحجم 2000 م³⁽¹⁾.

ب-1-2- تخصيص موسى رداح

تم ربط التحصيل بشبكة المياه الصالحة للشرب عن طريق قناة رئيسية قطرها 200 مم⁽²⁾ وتتفرع على كل مجال الدراسة عن طريق قنوات مواصفاتها كالتالي الشكل رقم(18).

1- قناة رئيسية قطرها 200 مم⁽²⁾.

2- قنوات فرعية ذات قطر 100 مم⁽²⁾.

3- قنوات ثانوية ذات قطر 32 مم⁽²⁾ تغذي الوحدات السكنية.

وقد حُدّد معيار استهلاك 150 ل / ساكن يوميا ومعدل شغل المسكن بـ 6 أفراد للمسكن وحدّدت الاحتياجات اليومية المتوسطة OJMOY بـ 4,16 ل/ثا⁽²⁾ وقدّرت الاحتياجات القصوى اليومية OJMAX بـ 5,2 ل/ثا⁽²⁾.

(1) مديرية التعمير والبناء، الملف التنفيذي للربط بالمياه الصالحة للشرب بتحصيص طريق العيزار

(2) مديرية التعمير والبناء، الملف التنفيذي للربط بالمياه الصالحة للشرب بتحصيص موسى رداح

خ 18

ب-2-1- تخصيص طريق العيزار:

تتميز شبكة الصرف الصحي بنمط موحد "Type Unitaire" وتتكون هاته الشبكة من:

- قناة صرف جامعة بقطر 700 مم⁽¹⁾ تُصرف فيها المياه المستعملة ومياه الأمطار.
- قناة رئيسية قطرها 600 مم⁽¹⁾ وتتفرع عن هذه الشبكة قنوات تصريف المياه المنزلية ذات قطر بين 500 مم و 400 مم و 300 مم⁽¹⁾.
- وقد تمّ تقييم كمية المياه المستعملة على أساس استهلاك 150 ل/يوم/للساكن ومعدل شغل المسكن بـ 6 أفراد للمسكن بـ QMJ بـ 411,3 م³ لليوم وهي كمية المياه المستعملة.

ب-2-2- تخصيص موسى رداح:

تتميز شبكة الصرف الصحي بنمط موحد وتتكون هاته الشبكة من:

- قناة صرف جامعة بقطر 700 مم⁽²⁾ مم تصرف فيها المياه المستعملة ومياه الأمطار.
- قناة رئيسية قطرها 600 مم⁽²⁾ وتتفرع عن هذه الشبكة قنوات تصريف المياه المنزلية ذات قطر بين 400 مم و 300 مم⁽²⁾.
- وقد تمّ تقييم كمية المياه المستعملة QMJ على أساس استهلاك 150 ل/يوم/للساكن ومعدل شغل المسكن بـ 6 أفراد للمسكن بـ 252 م³ لليوم.

(1) مديرية التعمير والبناء ، الملف التنفيذي لتخصيص طريق العيزار.

(2) مديرية التعمير والبناء ، الملف التنفيذي لتخصيص موسى رداح.

خ 20

ب-3-1- تخصيص طريق العيزار:

يستفيد التخصيص من الكهرباء حيث أنه مغطى بشبكة كثيفة تغطي كل الاحتياجات بخطوط كهربائية ذات ضغط متوسط شدتها مقدرة بـ 30 كيلو فولط⁽¹⁾ وهي خطوط أرضية إضافة إلى خطوط كهربائية ذات ضغط منخفض شدتها مقدرة بـ 220 إلى 280 فولط⁽¹⁾ بواسطة أعمدة إسمنتية وهي خطوط هوائية.

بالنسبة للإنارة الخارجية العمومية فإن كل التخصيص مغطى بها ولكن مؤخر عام 2005 ضمن عمليات التهيئة الخارجية في إطار التحسين الحضري.

وبالنسبة لشبكة الغاز الطبيعي فقد استفاد التخصيص من تغطية شاملة وانتهت به الأشغال عام 2004 ليُفسح المجال أمام تزفيت الطرق وقد استفاد سكان هذا التخصيص من الغاز الطبيعي بطلب من جمعية السكان واشترك 5000 دج⁽²⁾ للسكان.

ب-3-2- تخصيص موسى رداح:

التغطية بالكهرباء في التخصيص شاملة وتغطي كل الاحتياجات بنوعين من الخطوط الكهربائية :

1- خطوط كهربائية أرضية ذات ضغط متوسط شدتها 30⁽³⁾ كيلو فولط.

2- خطوط كهربائية هوائية ذات ضغط منخفض شدتها بين 220 إلى 280⁽³⁾ فولط.

بالنسبة للإنارة الخارجية العمومية فإن جزء صغير فقط من التخصيص مغطى بها وهذا مؤخرًا خلال عام 2005 ضمن عمليات التهيئة الخارجية.

أما بالنسبة للغاز الطبيعي فقد استفاد التخصيص من تغطية شاملة وانتهت به الأشغال عام 2004.

ج- استخدامات الأرض:

(1)-(3) شركة سونلغاز .

(2) تحقيق ميداني.

تختلف استخدامات الأرض داخل المجال السكني حسب مدى توفير التجهيزات والمرافق إلى جانب الاستخدام السكني وتعطي هاته الدراسة صورة عن مدى تجهيز المجال السكني بمختلف الاستخدامات الضرورية للحياة العامة للسكان ونوعيته من خلال مدى توفر مستلزمات السكان وراحتهم وتحسين محيط حياهم من مرافق وتجهيزات ومساحات عامة وخضراء.

يتميز تخصيص الدراسة باختلاف في نسب استخدام المجال حسب حجم البرنامج السكني وتنوعه وحجم التجهيزات المبرمجة والقائمة ويمكن تمييز الاستخدامات التالية:

ج-1- الاستخدام السكني:

ج-1-1- تخصيص طريق العيزار:

قدّرت مساحة التخصيص 331300 م² (1) حيث بلغ نصيب الحصص السكنية 99800 م² (2) لكل من السكن التطوري الفردي والسكن نصف الجماعي والجماعي ويمثّل هذا الاستخدام السكني ما نسبته 30,12 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

ج-1-2- تخصيص موسى رداح:

قدّرت مساحة التخصيص 112000 م² (3) حيث بلغ نصيب الحصص السكنية 18237,51 م² (4) لكل من السكن التطوري المتجمع والسكن الجماعي ويمثّل الاستخدام السكني ما نسبته 16,28 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

ج-2- الاستخدام الخاص بالتجهيزات:

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI .

(2) مخطط الكتلة لتخصيص طريق العيزار.

(4) مخطط الكتلة لتخصيص موسى رداح.

ج-2-1- تخصيص طريق العيزار:

قدرت مساحة التجهيزات في تخصيص طريق العيزار 12800 م² (1) مقسمة على 3 مدارس ابتدائية، فرع بلدي، مركز للأمن الحضري ومصلى، ويمثل هذا الاستخدام ما نسبته 3,86 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

ج-2-2- تخصيص موسى رداح:

قدرت مساحة التجهيزات في تخصيص موسى رداح 19367 م² (1) مقسمة على مدرسة ابتدائية ومتوسطة وفرع بلدي ويمثل هذا الاستخدام ما نسبته 17,29 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

ج-3- استخدام الطرق:ج-3-1- تخصيص طريق العيزار:

قدرت مساحة الطرق في تخصيص طريق العيزار 121600 م² ممثلة بالطريق الرئيسي والطرق الأولية والثانوية ويمثل هذا الاستخدام ما نسبته 36,7 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

ج-3-2- تخصيص موسى رداح:

قدرت مساحة الطرق في تخصيص موسى رداح 4760 م² ممثلة بطريق أولي واحد وبطريق ثانوي واحد ويمثل هذا الاستخدام ما نسبته 4,25 % من المساحة الإجمالية للتخصيص وهي نسبة ضعيفة كون الطرق المبرمجة غير منجزة في الواقع.

(1) مخطط الكتلة لتخصيص موسى رداح

خ 22

ج-4-1- تخصيص طريق العيزار:

قدرت المساحات الحرة والشاغرة بهذا التخصيص 97100 م² ويشتمل على التجهيزات والمرافق المبرمجة وغير المنجزة والمساحات الشاغرة وتنعدم المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال وتمثل المساحات الحرة ما نسبته 29,3 % من إجمالي مساحة التخصيص.

ج-4-2- تخصيص موسى رداح:

قدرت المساحات الحرة والشاغرة بهذا التخصيص 69635,45 م² ويشتمل على المساحات البينية بين المساكن ومساحات الطرق المبرمجة وغير المنجزة وتنعدم المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال، وتمثل هاته المساحات الشاغرة ما نسبته 62,17 % من المساحة الإجمالية للتخصيص.

نستطيع أن نلخص ما سبق من استخدامات الأرض بتخصيص الدراسة من خلال

الجدول رقم (08)

الجدول رقم (08) إستخدامات الأرض بتحصيصي الدراسة

المساحة الحرة		مساحة التجهيزات		مساحة الطرق		المساحة السكنية		المساحة الإجمالية م ²	
%	م ²	%	م ²	%	م ²	%	م ²		
29,3	97100	3,86	12800	36,7	121600	30,12	99800	2 ^م 331300	تخصيص طريق العيزار
62,17	69635,49	17,29	19367	4,25	4760	16,28	18237,51	2 ^م 112000	تخصيص موسى رداح

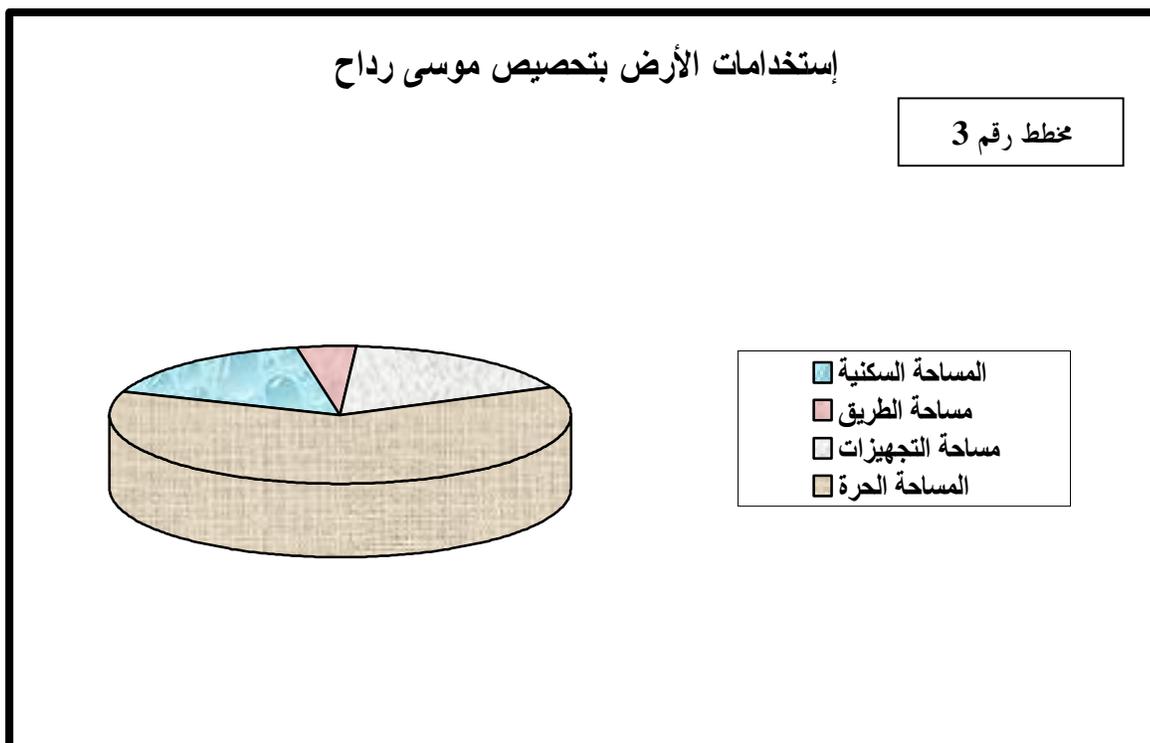
المصدر: مخططات الكتلة للتحصيصين + معالجة شخصية

نلاحظ من خلال الجدول أن:

المساحة الحرة تمثل أعلى نسبة في تخصيص موسى رداح وتمثل مساحة الفراغات البينية بين المساكن ومساحة الطرق والمساحات الخضراء ولعب الأطفال المبرمجة وغير المنجزة وهي مساحة كبيرة مقارنة بتنظيم استخدامات الأرض في المجالات السكنية، وتمثل مساحة الطرق أضعف نسبة كون جزء منها مبرمجة وغير منجزة، المخطط رقم (03).

أما فيما يخص تخصيص طريق العيزار فأعلى نسبة لاستخدامات الأرض هي للطرق كونها شبكة كثيفة تليها المساحة السكنية وأضعف نسبة هي للتجهيزات كون أن نسبة معتبرة من التجهيزات مبرمجة وغير منجزة، المخطط رقم (04).

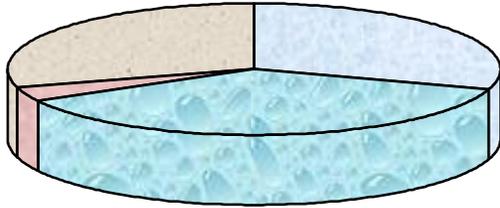
المخطط رقم (3): إستخدامات الأرض بتخصيص موسى رداح



مخطط رقم (4): استخدامات الأرض بتخصيص طريق العيزار

إستخدامات الأرض بتحصيص طريق العيزار

مخطط رقم 4



- المساحة السكنية
- مساحة الطرق
- مساحة التجهيزات
- المساحة الحرة

- طَبَّق في مدينة خنشلة نمطين من السكن التطوري المتجمع والفردى الذي يمثل الأغلبية ويقع كل نمط ضمن تخصيص مستقل عن الآخر.
- وقسّمت هاته البرامج الاستيعجالية الخاصة بالمساكن التطورية الفردية الخاصة بالقضاء على السكن غير اللائق بنسبة 80.3 % من مجموع المساكن الفردية، وبين المدعمة الخاصة بالمساكن التطورية المتجمعة والبرنامجين الأخيرين من السكن التطوري الفردى.
- تميزت هاته البرامج بوحدة في مساحة القطع الاجتماعية واختلاف في مساحة المسكن بين المساكن الاستيعجالية والمساكن المدعمة التي تحسنت أبعاد المسكن فيها وهذا بالنسبة للمساكن الفردية، أما المساكن التطورية المتجمعة فتتميز بوحدة في مساحة القطع الاجتماعية والمساكن.
- يتميز كلا التخصيصين بمؤهلات تعمير جيدة، ويقع تخصيص السكن التطوري ضمن مجال توسعات المدينة الحديثة ويتميز بجوار مباشر يحتوي على عدد من التجهيزات الضرورية تغطي احتياجات السكان وتمتاز بتنوعها خاصة إذا ما أنجزت باقي التجهيزات المبرمجة، أما تخصيص السكن التطوري المتجمع فموضعه معزول وهامشي ويتميز بجوار ضعيف من التجهيزات.
- يتميز كلا التخصيصين بتفاوت في استخدامات الأرض وتمتاز بانعدام المساحات الخضراء والمساحات العامة، وبنسبة ضعيفة من التجهيزات راجعة لقلّة عددها في تخصيص موسى رداح، ولكون جزء معتبر منها مرمج وغير منجز في تخصيص طريق العيزار، هذا ما يؤدي إلى زيادة نسبة المساحات الحرة خاصة بتخصيص موسى رداح أين تمثل نسبة عالية راجعة للفراغات البينية بين المساكن خاصة وإلى عدم إنجاز الطرق المبرمجة.

المبحث الثاني: الدراسة السكنية والسوسيواقتصادية

تمهيد:

بلغ عدد المساكن التطورية في التخصيصات المدروسة 804 مسكن حيث قدر عدد المساكن المشغولة إلى غاية التحقيق الميداني 535 مسكن بنسبة 66.55 % و 269 مسكن الباقية غير مشغولة بنسبة 33.45 % .

وتتوزع هاته النسب في تخصيبي الدراسة كما يوضحه الجدول رقم (09).

الجدول رقم (09) وضعية إشغال المساكن بتخصيبي الدراسة

إجمالي عدد المساكن	المساكن المشغولة	%	المساكن غير المشغولة	%
تخصيص طريق العيزار	540	95	27	5
تخصيص موسى رداح	264	8.33	242	91.66
المجموع	804	66.55	269	33.45

المصدر : تحقيق ميداني أفريل 2005

يوضح الجدول اختلاف كبير في إشغال المساكن بين التخصيصين ويعود إلى الأسباب التالية:

- موقع التخصيص: حيث أن تخصيص موسى رداح يعاني من عزلة و تهميش مجالي كبير أين يقع بأطراف المدينة محصور بين حي فوضوي ومجالات شاغرة ، أما موقع تخصيص طريق العيزار فهو أحسن كونه امتداد لحركة تعمير واسعة وسريعة جنوب المدينة .

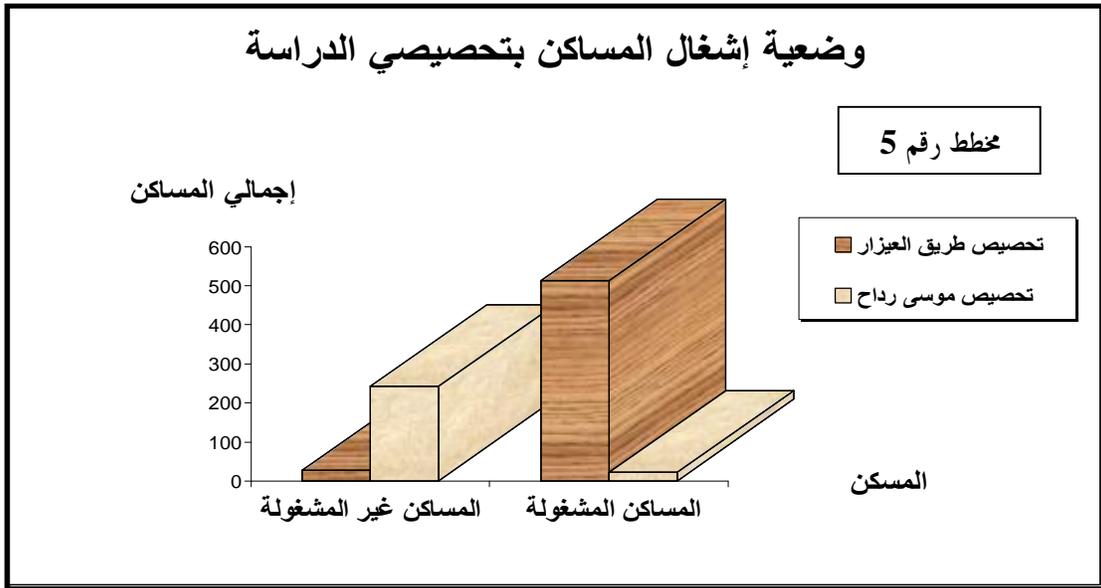
- الهيكلية المحلية بالطرق والتجهيزات: يعاني تخصيص موسى رداح من ضعف كبير في التجهيز والخدمة ونقص وسائل النقل أما تخصيص طريق العيزار فيمتاز بجوار يحتوي عدد

من التجهيزات كما أنه مهيكّل بمحاور و وسائل الحركة مما يسهّل التنقل إلى كل مناطق المدينة.

- نستنتج أن موضع تخصيص موسى رداح خاصة، وهيكلته الضعيفة بالتجهيزات ووسائل النقل لا تحفز على الاستقرار بينما تخصيص طريق العيزار يتميز بعدد من التجهيزات وشبكة طرق ووسائل النقل وموقع يساعد على الإستقرار وإشغال المساكن.

بالإضافة لهاته العوامل فإن لنمط السكن ونوعيته دور في إشغال المساكن والاستقرار بها فتخصيص طريق العيزار يتميز بسكن فردي قابل للتوسع عموديا وبمساحة أكبر من السكن التطوري المتجمع في تخصيص موسى رداح بالإضافة إلى نوعية النمط الفردي المفضّل أكثر من النصف جماعي.

مخطط رقم (5): وضعية إشغال المساكن بتحصيصي الدراسة



لدراسة خصائص المسكن والسكان وأمام انعدام البيانات الحديثة دعمنا البحث بمعطيات ميدانية باستعمال استمارة مفصلة عن بيانات السكان ، مواصفات المسكن، ومختلف التفاعلات الناتجة عن المشروع وقد تم توزيع الاستمارات في تخصيص طريق العيزار على تلاميذ المتوسطين والثانوية، أما تخصيص موسى رداح فقد اعتمدنا على الإستجابات المباشرة مع السكان كون نسبة إشغال المساكن قليلة جدا 22 مسكن فقط. ويوضح الجدول التالي عدد الإستمارات الموزعة والمستعملة في تخصيص طريق العيزار بعد فرزها واحتساب الضائقة والملغاة منها.

الجدول رقم (10) عدد الاستمارات المستعملة في البحث

تخصيص طريق العيزار			
إجمالي عدد المساكن بالتخصيص	المساكن المشغولة	الاستمارات الموزعة	الاستمارات المستعملة
540	513	550	331

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2005

في هذا المبحث قسمنا الدراسة إلى جزئين وفق عنصرين هما :

أولا: الدراسة السكنية: تحولات مستمرة

ثانيا : الدراسة السوسيواقتصادية : واقع اجتماعي متوسط

أولاً: الدراسة السكنية: تحولات مستمرة:

تهدف في هذا الجزء من الدراسة إلى التعريف بالخصائص التقنية لبرامج السكن التطوري والمدعم بنمطه الفردي والمتجمع والمقاييس المعتمدة في عملية التهيئة والبناء من خلال إبراز ميزات مورفولوجية التخصيصات والتعريف بالمسكن التطوري وفق صيغته ووفق نمطيه الفردي والمتجمع ومخططاته الهندسية وتوزيع المجالات الداخلية للنواة الابتدائية وللمسكن الموسع وصولاً إلى كيفية تفاعل السكان مع هاته المساكن وتأقلمهم معها.

وعليه تم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة عناصر هي:

1- المواصفات العمرانية للتخصيص : مقاييس ونماذج متجانسة**2- تحليل مواصفات المسكن التطوري : مقاييس اقتصادية في البناء****3- مميزات الخطيرة السكنية : وضعية غير مستقرة****1- المواصفات العمرانية للتخصيص: مقاييس ونماذج متجانسة**

يعتبر تحليل الخصائص العمرانية للتخصيصات المعنية بالبحث عنصراً مهماً لتبيان الخصائص المورفولوجية والعناصر التركيبية لها .

في نموذج التخصيصات الاجتماعية كل هذه العناصر مقننة وفق دفتر شروط ومخططات عامة وخاصة لكل تخصيص حتى يتكون لنا نسيج عمراي منظم ومتناسق وحتى لا يخرج البناء عن إطاره القانوني وعليه فالأشكال الحضرية الناتجة من عملية تخطيطية ذات منطق اجتماعي موجه لإعطاء إطار معيشي جديد أفضل للأسر المستفيدة .

تتميز هذه التخصيصات بنمطية بناء متشابهة، متكررة وموحدة إلى أن التفاوت في ديناميكية البناء غيرت من مظهر التناسق وجعلته في ورشة.

أ - دفتر الشروط : توجيهات عامة وخاصة

يحدد دفتر الشروط لكل تخصيص خصائص التهيئة والتعمير ويحدد الشروط الواجب إحترامها في البناء من طرف صاحب المشروع والمستفيدين من الحصص حيث لحصنا التوجيهات الخاصة بالعمليات فيما يلي:

واجبات المرقى : " Le promoteur "

- يقوم المرقى بتنفيذ واحترام العقد المبرم مع رئيس المشروع .
- استعمال القطعة العقارية في حدود المساحة الضرورية للبرنامج .
- الشروع في الدراسات بالتنسيق مع رئيس المشروع.
- تسجيل البرنامج داخل المحيط الحضري وتطبيق أدوات التعمير فيما يخص رخصتي التجزئة والبناء .
- ضمان المراقبة الإدارية والتقنية بتطبيق القوانين التنظيمية .
- الشروع في إجراءات التمليك عند انتهاء أشغال البناء.

أشغال التهيئة ومواصفاتها التقنية :

يكون التمويل لأشغال الربط بالشبكات بتطبيق التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 01 أوت 1995 وتم وضع مواصفات تقنية لعملية التهيئة حسب التعليمات الوزارية رقم 008 المؤرخة في 28 أكتوبر 1996 تحدد المواصفات التقنية لتهيئة التخصيصات الاجتماعية من خلال حجم القطعة الأرضية ، تنظيم القطع ، خصائص الربط بمختلف الشبكات التقنية .

وتشرف الجماعات المحلية بتنفيذ الربط بالشبكات التقنية ، كما تشرف على التهيئة الخارجية وإنشاء المساحات الخضراء .

وصف عمراي ومعماري:

يقوم المستفيد بإكمال مسكنه طبقا للمخطط التقني الهندسي الخاص به بتطبيق معاملي شغل الأرض والاستحواذ على الأرض بالنسبة للسكن التطوري الفردي أما المتجمع فيحترم المستفيد خلال تقسيم مسكنه مخططة الخلية أو المسكن المعد من طرف مكتب الدراسات تتوضع المباني في شكل سكن نصف جماعي R+ 1 يحتوي 4 سكنات تطويرية متجمعة ويلتصق كل سكن نصف جماعي مع آخر مكونين شريط من 8 سكنات متجمعة ، أما المساكن الخاصة بالنمط الفردي فهي ملتصقة جنبا إلى جنب بجائط مشترك مشكلة شريط متواصل بواجهة متناسقة .

صورة رقم 1: التنظيم الخطي للمساكن بتحصيص طريق العيزار



صورة رقم 2: توضع المساكن في تخصص السكن التطوري الفردي



صورة رقم 3: توضع المباني في تخصيص السكن التطوري المتجمع



ب - الدراسة المجالية : زيادة مستمرة في إشغال المجال

ب-1 - الكثافة السكنية:

تختلف الكثافة السكنية بين تخصيصات السكن التطوري الفردي والمتجمع حيث يمكن تمييز ما يلي .

- تخصيص طريق العيزار:

يحتوي هذا التخصيص بالإضافة إلى 540 مسكن تطوري فردي، 294 مسكن نصف جماعي و 30 مسكن جماعي أي بمجموع 864 مسكن ، بالإضافة إلى التجهيزات الموجودة والمساحات الفارغة والطرق.

بلغت الكثافة السكنية الخامة في تخصيص طريق العيزار 26.10 مسكن / هـ (1) وكان نصيب المساكن التطورية 7.57 هكتار من مجموع المساحة السكنية بالتخصيص أي بلغت الكثافة السكنية الصافية بها 71.33 مسكن / هـ. (2)

تخصيص موسى رداح :

يحتوي هذا التخصيص بالإضافة إلى 404 مسكن تطوري المتجمع في 51 مسكن نصف جماعي ، مدرسة وفرع بلدي ومتوسطة ومساحات فارغة.

بلغت الكثافة السكنية الخامة في تخصيص موسى رداح 33.94 مسكن/هـ والكثافة الصافية بلغت 251 مسكن / هـ كون المساكن التطورية تحتل مساحة 1.61 هـ من مجموع مساحة التخصيص بـ 11.2 هـ وكل من المستوى الأرضي والعلوي يحتوي مسكن.

ب - 2 استغلال الأرض :

(1) تم حساب الكثافة السكنية الخامة انطلاقا من نسبة عدد المساكن في كل تخصيص إلى المساحة الإجمالية المخصصة له بما في ذلك مساحة الطرق ، التجهيزات والمساحات الشاغرة.

(2) تم حساب الكثافة السكنية الصافية انطلاقا من نسبة عدد المساكن إلى المساحة السكنية المخصصة للبناء.

تخضع عملية التعمير إلى توجيهات دفتر الشروط الذي يحدّد كفاءات استغلال المجال المخصص للبناء والخصائص العامة للبناء تتميز مورفولوجية المسكن التطوري الفردي بمستويين وطابق واحد بتطبيق معامل أشغال الأرض COS: 0.8 وتقدر مساحة البناء وفقا لمعامل الإستحواذ على الأرض CES ب 0.4 إلى 0.5 أي أن من 40 إلى 50 % من مساحة القطعة الأرضية مخصصة للبناء والتوسع والباقي في مجال حر مخصص كحديقة أو فناء ، وتختلف هاته المعاملات في حالة التوسيع حيث يرتفع كل منها عن القيم السابقة بسبب زيادة المساحة المبنية للمسكن .

وتتميز مورفولوجية البناية التطورية المتجمعة بمستوى واحد ضمن سكن نصف جماعي R+1 بتطبيق معامل إشغال الأرض COS : 1.66 ومعامل الاستحواذ على الأرض ب — 0.83 أي أن : 83 % من مساحة القطعة مبنية .

ب-3- علاقة المبني بالشاغر:

يخضع توضع المباني التطورية فردية أو جماعية إلى عملية تخطيطية وفق شبكة تقطيع تعطينا شبكة فراغات خاصة وعامة.

تنتشر شبكة المبني بصفة متلاحمة طولية وتشكل في الوحدة نفسها استمرارية لمباني متجاورة وأخرى متقابلة وتطل على محاور الطرق الداخلية، ويبرز نمط المساكن التطورية الفردية فراغا مشتركا يمثل مساحة توسع المسكن أو الحديقة.

العلاقة النظرية بين المجالات المبنية والفراغة الخاصة في المباني التطورية الفردية تعطي صورة عن نسيج متراس، أما علاقتها مع المجالات الفراغة العامة فهي غير متراسة وفسيحة نوعا ما تسمح بالاستفادة من الشمس والتهوية. الصورة رقم (4)

صورة رقم 4: شبكة تقطيع المساكن في تخصيص طريق العيزار



*أما بالنسبة للسكن التطوري المجتمع فإن العلاقة بين المجالات المبنية والفراغة الخاصة أو العمومية تعطي صورة عن نسيج فسيح وغير متراص وتسمح بالاستفادة من عوامل الشمس والتهوية. الصورة رقم (5)

صورة رقم 5: علاقة المبنى بالشاغر في تخصيص موسى رداح



إلا أن عملية التوسع المستمرة تزيد من كثافة البناء ومن استهلاك الفراغات البينية خاصة وان المساكن التطورية الفردية تتميز بواجهتين الأولى أمامية تطل على الطريق وذات شكل هندسي موحد، علو وتراجع متجانس والثانية خلفية تطل على الفراغ وتقابلها واجهة خلفية لمسكن آخر مقابلة لها، أما الجهتين الجانبيتين فتمثلان حائطا مشتركا بين المساكن المتجاورة، فإن هذا التنظيم يقلص من نصيب الفرد والمسكن من التهوية والتشمس اللازمتين ويقلل الاستفادة من الإنارة الطبيعية مما يزيد من استهلاك الكهرباء في الفترة النهارية من جهة ومن جهة أخرى فالإتصال المباشر للمباني فيما بينها يؤثر سلبا على خصوصية كل مسكن.

صورة رقم 6: كثافة المساكن في تخصيص طريق العيزار



ج - العناصر التركيبية للتخصيصات:

تخضع عملية انجاز التخصيصات الاجتماعية إلى منطق تقليص تكاليف البناء والربط بالشبكات إلى حدودها الضرورية هذا التصور أدى إلى تجانس مخططات الكتلة من خلال تجانس الأبعاد وشكل الحصص الأرضية وكذا في الأشكال الهندسية والمعمارية للبناء بإضافة إلى ذلك فتكرار نفس نموذج البناء والهندسة أعطى مظهرا عن محدودية التصور والبحث في المجال الهندسي والحضري حيث يمكن تميز ما يلي:

ج - 1 - خصائص الجزيرات:

تُعرّف الجزيرة بالقطعة المحلية والتركيبية لتخصيص مقسم إلى حصص أو قطع أرضية متجانسة بالنسبة للتخصيصات المدروسة فتميز سيادة الشكل المستطيل للجزيرات الذي عادة ما يكون ناتج عن تقاطع الطرق بصفة عمودية ويجعلها في علاقة متجاورة ومتقابلة ويكون الانتقال من المجال الخاص بالمسكن مباشرة إلى الطريق وتتميز في تخصيصات الدراسة المتجمعة التنظيم متعدد الاتجاهات أما في التخصيصات الفردية فنميز التنظيم الخطي المتواصل بالإضافة إلى التنظيم المتعدد الاتجاهات للجزيرات.

تتميز هاته الجزيرات بصغر حجمها عرضها يتراوح بين 20 إلى 35م بقدر طول حصتين أرضيتين متقابلتين أو مجموع حصص متجاورة وطولها ذو شكل شريطي حسب عدد الحصص المكونة لها ويتباين من جزيرة لأخرى .

ج - 2 - خصائص القطعة:

تتميز القطع الأرضية في تخصيصات السكن التطوري الفردي بشكل مستطيل ومتوسط مساحة 100 م² (8 م x 12.5 م) حيث أن هاته المقاييس اعتمدت في جميع البرامج سواء الإستعمالية أو المدعمة بغرفة F1 أو بغرفتين F2 هذا وقد ترتفع هاته

المساحة في بعض الجزيرات نتيجة زيادة مساحة الفراغ المشترك في الجهة الخلفية للمساكن.

أما عن القطع الأرضية في تخصيص السكن التطوري المتجمع فهي أيضا ذات شكل مستطيل بمساحة 80 م² (5 م x 16 م).

ج - 3 - الأشكال المعمارية:

تتطلب عملية التحكم في توسع المساكن التطورية الفردية في التحصيات وضع أشكال معمارية قياسية بالنسبة لحجم الحصة المقترح وكذا بالنسبة لمساحة استحواذ المسكن وقد شهد هذا النمط من البناء في تحصيات الدراسة شكل هندسي مقترح من طرف مكاتب الدراسات لجميع البرامج وهو شكل هندسي سداسي الأبعاد واتصال مجموعة مساكن من هذا الشكل يكون تناوب بين الجزء الشاغر والجزء المبني بتناوب القطع المخصصة للبناء ويكون لنا مجال شاغر مشترك .

أما بالنسبة للسكن التطوري المتجمع فإن مساحة المسكن مقسمة حسب مخطط هندسي مقترح من طرف مكتب دراسات يغطي كل مساحة المسكن كونها مساحة استحواذ.

تبرز لنا دراسة المواصفات العمرانية للتحصيات تجانس في مقاييس ونماذج الحصص هذا بدون اعتبار لاختلاف حجم الأسر المستفيدة وبالتالي فسح إمكانية التدخل الخاص في تغير الشكل العمراني المقترح في التوسع والتطلع إلى مجالات شاغرة لزيادة مساحة المسكن .

2 - تحليل مواصفات المسكن التطوري:

في هذا الجزء من الدراسة وبعد التطرق إلى المكونات الجالية والعمرانية للتحصيات سنتطرق في هذا العنصر إلى المسكن كنواة متحولة ذات خصائص متغيرة خاصة وان نمط

السكن التطوري عرف عدة تعديلات وتحسينات في مكوناته الداخلية وأبعاده لذا سنعرض نماذج السكن التطوري الفردي بالإضافة إلى السكن التطوري المجتمع وعرض خصائصهما التقنية.

أ- تحليل المخططات النموذجية:

أ - 1 مخطط البرنامج الأول:

تميزت الحصص الموجهة لاستقبال مشاريع السكن التطوري الإستعجالي لسنوات 1995 إلى 1996 بتجانس حجم الحصة بـ 100 م² (8 م x 12.5)⁽¹⁾ بمساحة استحوذ المسكن 39.17 م² (8 م x 4.9 م)⁽¹⁾ والتي قسّمت إلى 5 مجالات وظيفية هي: غرفة معيشة، مطبخ، حمام، مرحاض وبهو المتزل وهي تمثل مكونات الخلية الابتدائية التي ينجزها صاحب المشروع لصالح فائدة المستفيد .

في هذا البرنامج النواة الابتدائية عبارة عن هيكل مبني يحوي الأشغال الكبرى فقط وغير كامل التجهيز الداخلي بدون تلبيس ولا تبييط وبدون أشغال الطلاء الداخلي.

المسكن الابتدائي قابل للتوسع أفقيا بإضافة غرفة وسلام وعموديا ببناء 3 غرف ومجموعة صحية وبهو وسلام بالطابق الأول وتتم البناية بإنجاز سطح.

لتوضيح خصائص هاته المكونات المحلية لخصنها في الجدول رقم (11) كما يلي :

(1) مديرية التعمير والبناء ، مخطط الخلية الابتدائية لمسكن تطوري استعجالي

الجدول رقم (11) أبعاد المجالات الداخلية للمسكن م²

السطح	طابق اول R+1							كامل RDC		طابق ارضي غير كامل RDC				مساحة القطعة السكنية
	مغسلة و سطح	بهو	سلام	مجموعة صحية	شرفة	غرفة 5	غرفة 4	غرفة 3	سلام	غرفة 2	بهو	WC	حمام		مطبخ	غرفة المعيشة
10.44	4.8	7.2	5.91	4.27	18.05	19.10	10.41	7.2	23.37	6.45	2.43	3.48	10.41	16.4
10.44	69.74							30.57		39.17				المجموع

المصدر : مخطط الخلية الابتدائية والموسعة للمسكن التطوري

يبين لنا الجدول أن المساحة المبنية المسكونة بعد التوسع تساوي 69.74 م² وتمثل 69.74 % من مساحة القطعة والباقي 30.26 % من المساحة مخصصة كمساحة حرة، حديقة أو فناء، أما الطابق الأول فإن الغرفة 4 تحتوي على شرفة أقتطعت من مساحتها الأصلية مما انقص مساحتها بـ 4.27 م² وهي مساحة الشرفة.

أ-2 مخطط البرنامج الثاني " المدعم " F1:

عرفت برامج السكن المدعم تحسنا في الوضعية العقارية للمسكن وكذا في مشاركة المستفيد ماليا في البناء والتهيئة وعليه تحسنت حالة المسكن مقارنة بالبرنامج السابق إلى مسكن بطابق ارضي كامل التجهيز الداخلي والخارجي وقابل للإشغال مباشرة ويتميز بنفس مساحة المسكن السابق بـ 100 م² وبنفس المكونات الداخلية للمسكن غرفة معيشة، مطبخ، حمام ومرحاض وهو بالنسبة للخلية القاعدية ويكمل التوسع الأفقي بإضافة غرفة وسلام، أما التوسع العمودي فيتم ببناء 3 غرف، مجموعة صحية، سلام وبهو وفي الأخير يكمل بإضافة سطح ، كما يتميز بنفس عرض الواجهة 8 م.

يبلغ علو الطابق الأرضي 3 م⁽¹⁾ كما يبلغ علو الطابق الأول 3 م⁽¹⁾ كذلك ، ويبلغ علو السطح 1.4 م⁽¹⁾ وتتميز أبعاد ومكونات المسكن التطوري المدعم من نوع F1 بنفس أبعاد ومكونات المسكن التطوري للبرنامج الأول كونها اعتمدت على نفس مخطط الخلية الابتدائية والموسعة للطابق الأرضي وللطابق الأول كون المسكن المدعم بنفس مساحة المسكن في البرنامج الأول وعلى نفس مساحة القطعة الاجتماعية 100 م² (2) ويختلف في مكوناته.

أ-3- مخطط البرنامج الثالث المدعم F2

يتميز المسكن التطوري المدعم من نوع F2 بزيادة المساحة المبنية وزيادة عدد الغرف سواءا بالطابق الأرضي أو بالطابق الأول فهو يوفر ثلاثة غرف سفلية وأربع غرف علوية لكن مساحاتها أقل من مساحات البرامج السابقة وهذا لزيادة عدد الغرف، ويتميز بنفس مساحة السكن في البرامج السابقة بـ 100 م² ويختلف في مكوناته الداخلية عن البرامج السابقة بإضافة غرفة في الطابق الأرضي وبالتالي في الطابق العلوي، لتوضيح خصائص هاته المكونات الحالية لخصناها في الجدول رقم (12) كما يلي

الجدول رقم (12) أبعاد المجالات الداخلية للمسكن التطوري من نوع F2 م²

مساحة القطعة	طابق أرضي غير كامل RDC														مساحة			
	طابق أول كامل RDC								طابق أرضي غير كامل RDC									
	غرفة 1	غرفة 2	غرفة 3	شرفة	غرفة 1	شرفة	مجموعة صحية	سلام	غرفة 3	غرفة 1	غرفة 2	مطبخ	محو	مجموعة صحية	سلام			
100 م ²	16.49	10.94	8.9	9.45	4.45	6.45	14	13.94	8.9	14	8.9	10.94	9.45	4.45	6.45	14		
المجموع	75.93								14	56.68								14.20

المصدر: مخطط الخلية الإبتدائية والموسعة للسكن التطوري من نوع F2

(1) مخطط الواجهة للسكن التطوري ، مقطع عمودي.

(2) ديوان الترقية والتسير العقاري OPGI.

يبين الجدول أن المساحة المبنية المسكونة بعد التوسع تساوي 70.68 م² وتمثل 70.68% من مساحة القطعة والباقي 29.32% من المساحة هي مساحة حرة، أما في الطابق الأول فإن الغرفة 1 أضيف لها شرفة بمساحة 5.25 م² خارجة عن المساحة المبنية للغرفة أما الغرفة 4 فتحتوي شرفة بمساحة 6.25 م² أنقصت من مساحة الغرفة الأصلية بالإضافة إلى سطح وبالتالي فهو يوفر عرض سكني أفضل:

أ - 4 - مخطط برنامج السكن التطوري المتجمع:

تتميز مساحة الحصة الأرضية الموجهة لإستقبال مشروع السكن التطوري المتجمع بتجانس حجم الحصة — 80 م² (8 م x 10 م) بمساحة إستحواذ 66.56 م² (1) (9.2 م x 7.23 م) والتي قسمت إلى 7 مجالات هي: غرفة إستقبال، غرفة 1، غرفة 2، مطبخ، مجموعة صحية، بهو، شرفة، والمسكن عبارة عن وحدة سكنية دون تقسيمها إلى المجالات المذكورة أعلاه و لتوضيح خصائص هاته المكونات المجالية المقترحة من طرف مكتب الدراسات لخصناها في الجدول رقم (13) كمايلي:

الجدول رقم (13) أبعاد المجالات الداخلية للمسكن التطوري المتجمع

سكن تطوري متجمع						مساحة القطعة
بهو	شرفة	مجموعة صحية	مطبخ	غرفة 2	غرفة 1	غرفة استقبال
7.20	3.80	5.04	9.00	11.10	11.10	19.32
66.56						المجموع م ²

المصدر: مخطط الخلية للسكن التطوري المتجمع

-ب- المواد المستعملة في البناء:

يعتبر الحصول على مسكن آمن وصحي عنصرا ضروريا لصحة المواطن الخاصة وحتى لصالح العام فهو حق أساسي لكل الأفراد ومجسد في العديد من تصريحات المنظمة العالمية لحقوق الإنسان فأى إجحاف في هذا المنطلق هو تقصير في حق الفرد كعنصر منتج في المجتمع ويؤدي إلى نشوء تصرفات إجتماعية غير متحكم فيها بالنسبة لنمط المسكن التطوري فهو نمط مؤطر وموجه منجز بمواد صلبة حيث يستعمل الطوب والإسمنت المسلح في البناء بالإضافة إلى الأشغال التكميلية الخاصة بالتليس والتبليط والطلاء .

تختلف درجة الإستفادة من هذه الأشغال حيث تغيير الأشغال التكميلية في البرنامج الأول وتقتصر على الأشغال الكبرى في البناء بإنجاز هيكل سكني مغطى بالسقف والجدران أما عن البرامج المدعمة فالمساكن كاملة البناء من الداخل والخارج وبكل الأشغال التكميلية.

وأوضحت لنا الملاحظة الميدانية واستجواب السكان إن المساكن تعاني من مشكل طريقة البناء واستكمال الأشغال حيث أنها غير متقنة، مما أدى إلى ظهور عدة مشاكل على مستوى هاته الأشغال مما يؤدي بالمستفيد إلى إصلاح هاته الفجوات والنقائص عوض الانتقال إلى مرحلة أخرى من البناء والتوسع، كما تعاني المساكن التطورية المتجمعة من القطرة بسبب السمك الضئيل للسقف أو الدالة مقارنة بالمقاييس التقنية اللازمة لذلك مما يؤدي بالسكان إلى إصلاح مساكنهم وبالتالي أعباء إضافية قبل شغلها.

وأمام اختلاف الموارد المالية للسكان وتباين مدخول كل الأسر اختلفت مواد البناء المستعملة في التوسع حيث تميز في المساكن التطورية الفردية التي أكملت التوسع الأفقي فإن معظم المساكن أستعمل فيها الطوب والإسمنت المسلح، أما التي أكملت التوسع العمودي فمعظمها أستعمل فيها الآجر إذ انه أكثر ملائمة لحفظ الحرارة والبرودة بالمسكن وعازل جيد للمؤثرات الصوتية. الصورة رقم (7)

صورة رقم 7: استعمال الآجر في التوسع العمودي للمسكن في تخصيص طريق العيزار



- أما عن طريقة التسقيف فإن جميع المساكن التي أنهت عملية التوسع استعملت الدالة أو السقف كمستوى آخر قابل للتوسع العمودي وكمجال وظيفي له منافع مختلفة، أما استعمال القرميد فلا يوجد بأي مسكن كونه مكلف وقد يؤدي إلى مشاكل القطرة في الشتاء. صورة رقم (8)

صورة رقم 8: استعمال الدالة في طريقة التسقيف في تخصيص طريق العيزار



أما المساكن التطورية المتجمعة فجميع المساكن المسكونة أستعمل فيها الأجر كونه ملائم لهذا النمط من المباني أكثر من الطوب.

ج- عدد الطوابق:

من بين المواصفات العمرانية والهندسية للبناء التي يحددها دفتر الشروط علو البناء وعدد الطوابق فبالنسبة للمساكن التطورية المتجمعة فهي سكن نصف جماعي بطابق واحد صورة رقم (09).

صورة رقم 9: المواصفات الهندسية للبناء في تخصيص موسى رداح



أما المساكن التطورية الفردية فحدّد عدد الطوابق بطابق علوي واحد بالإضافة إلى سطح.

تقييم هذا المعيار سابق لأوانه لحدّثة التخصيصات وعدم اكتمال أشغال التوسع في معظم المساكن كونها مازالت تراوح التوسع الأفقي، ونميز المساكن المدروسة التي

أكملت أشغال توسع العمودي بطابق واحد بنسبة 19.81%⁽¹⁾ بعدد مساكن 107 مسكن، والتي أكملت أشغال التوسع العمودي بطابقين فقد أحصينا 12 مسكن بنسبة 2.22%، أما المساكن ذات الطابق الأرضي بنواة ابتدائية أو موسعة فهي بنسبة 77.96% من مجموع المساكن.

صورة رقم 10: مظاهر ارتفاع البناء والتوسع في تخصيص طريق العيزار



(1) تحقيق ميداني أفريل 2005

صورة رقم 11: تفاوت في مستويات أشغال البناء في تخصيص طريق العيزار



ويمكن تفسير هذه الوضعية بما يلي:

بالنسبة للمساكن ذات الطابق الأرضي:

أهم عامل هو غياب المال اللازم بسبب ضعف مدخول معظم الأسر و اكتفائها بالتوسع الأفقي بالإضافة إلى عدد المساكن المغلقة تماما والتي لم يشغلها السكان وعدد المساكن المستأجرة لدى الخواص وهو عدد معتبر كما تجدر الإشارة إلى أن السكان لم يتحصلوا على عقد الملكية وشغلهم مساكنهم بواسطة مقررة من البلدية تعوض عقد الملكية مما وُلد شعور بعدم اكتمال ملكية المسكن.

صورة رقم 12: مسكن يراوح التوسع الأفقي في تخصيص طريق العيزار



صورة رقم 13: مسكن مغلق غير مشغول في تخصيص طريق العيزار



أما عن المساكن التي أكملت التوسع العمودي بطابق واحد :

يعود أساسا إلى توفر الموارد المالية خاصة في البرامج المدعمة لأن مداخل ساكنيها أعلى نسبيا مقارنة مع مداخل سكان البرامج الأولى الموجهة للقضاء على السكن غير اللائق.

صورة رقم 14: مساكن متوسعة بطابق واحد في تخصيص طريق العيزار



صورة رقم 15: مساكن متوسعة بطابق مكتملة في تخصيص طريق العيزار



أما عن المساكن التي تحوي أكثر من طابق :

فقد أحصينا 12 مسكن معظمها لم تكمل باقي الأشغال بعد ويمتاز ساكنيها بتوفر الموارد المالية لديهم .

صورة رقم 16: مسكن بطابقين غير مكتمل في تخصيص طريق العيزار



د - وضعية البناء :

تعرف التخصيصات المدروسة مظهرا حضريا غير متناسق في أشغال الأرض وفي أحجام المساكن بسبب التحولات المستمرة للمساكن فعملية التوسيع ملقات على عاتق المستفيد من خلال:

- التمويل بمواد البناء واستئجار الشاحنات لنقل هاته المواد والنفايات المتبقية جرّاء العملية .
 - تجهيز التوسعات الجديدة بالكهرباء و الغاز و الماء و دفع حقوق البناء.
 - إصلاح ما تم استعماله وإفساده من رصيف أو طريق .
- كل هاته التدخلات مرتبطة بعامل الزمن و المال خاصة أين يعاني معظم السكان من انعدام الموارد المالية خاصة سكان البرامج الأولى الخاصة بسكان الأحياء الغير لائقة بالإضافة إلى وضعية أشغال المسكن من طرف المستأجرين الذين لا يستطيعون التدخل على المسكن.

صورة رقم 17: مسكن في شكل نواة ابتدائية غير متطورة في تخصيص طريق العيزار



وهكذا يمكن تميز ثلاث نماذج من مستويات البناء من تخصيص السكن التطوري الفردي :

* ظاهرة الأنوية الابتدائية غير المتطورة

نظرا لمواضع المشاريع التطورية ضمن التوسعات الحديثة للمدينة ونظرا لغياب الموارد المالية لتحسين نوعية إنهاء الأشغال بالمساكن وإصلاح النقص وتوسيع المسكن ، بالإضافة إلى غياب بعض التجهيزات الضرورية وعناصر الرفاه كالغاز ، نقص وسائل النقل وغياب التهيئة الخارجية مع بدايات هذا البرنامج وقبل إنشاء التجهيزات وعمليات التحسين الحضري وتوفير وسائل النقل كان رد فعل بعض السكان غلق المسكن إلى غاية تحسين حالة وتجهيز الحي وجمع المال اللازم للاستقرار و التوسع.

صورة رقم 18: مسكن في شكل نواة ابتدائية متدهور في تخصيص طريق العيزار



* ظاهرة المساكن الابتدائية الموسعة والمسكونة :

لقد قام معظم السكان من إكمال عملية التوسع الأفقي للمسكن والإستقرار فيه أين استوجبت عملية التوسع موارد مالية دائمة وعلى مراحل ومعظم هؤلاء السكان من الفئة المتوسطة وفئة العمال الدائمين وشجعهم على الاستمرار تحسين حالة وتجهيز التحصيل وهم في مرحلة جمع المال اللازم لإكمال التوسع العمودي كونه يستهلك مال أكثر ويستوجب لذلك وقت أطول.

صورة رقم 19: مسكن ابتدائي موسع ومسكون في تخصيص طريق العيزار



* ظاهرة المساكن الجاهزة والمسكونة

يعتبر عدد المساكن المتطورة في شكلها النهائي متواضع مقارنة مع العدد الإجمالي للسكنات وهي ذات طابق علوي ، وهذا راجع إلى توفر الإمكانيات المالية لسكناها.

صورة رقم 20: مساكن جاهزة ومسكونة في تخصيص طريق العيزار



أما المساكن التي أضافت طابق آخر فعددها قليل جدا حيث أحصينا 12 مسكن وتعبر عن توفر الموارد المالية لسكانها.

كما يمكن تمييز نموذجين من مستويات البناء في تخصيص السكن التطوري المتجمع :

* ظاهرة المساكن الابتدائية غير المتطورة وغير المسكونة

إن عزلة التحصيل وغياب التجهيزات الضرورية ماعدا مدرسة ومتوسطة وفرع بلدي مؤخرا وموضع التحصيل المحاذي لحي غير لائق ومستوى إنهاء الأشغال خاصة المستوى العلوي " السقف " الغير مطابق للمقاييس التقنية دفع بالأغلبية الساحقة من السكان إلى هجر مساكنهم وتنازلهم عنها واسترجاع أموالهم وانتظار فرصة أحسن في السكن الاجتماعي أين حُوّل 140 مسكن إلى إقامة جامعية من مجموع 404 مسكن.

صورة رقم 21- 22- 23: ظاهرة المساكن غير المتطورة وغير المسكونة بتخصيص موسى رداح

صورة رقم 21:



صورة رقم 22:



صورة رقم 23:



* ظاهرة المساكن المتطورة والمسكونة:

بعد تلاشي أمل الحصول على مسكن اجتماعي خلال توزيعي عام 2002 و 2004 اضطر بعض المواطنين شراء هاته المساكن من رئيس المشروع المفوض في بنائها OPGI بسعر 300 ألف دج⁽¹⁾ لكن معظم هؤلاء السكان لم يشغلوا مساكنهم ، أما السكان الذين شغلوا مساكنهم فإنهم قاموا بتطويرها ببناء غرفة أو غرفتين ومطبخ ومجموعة صحية جزئيا لمحدودية الموارد المالية ومعظم هؤلاء السكان قاموا بتطوير سكنهم كليا وذلك من خلال إحداث مخطط المسكن ببناء جميع الغرف والمحالات الأخرى كما اضطر السكان الذين شغلوا مساكنهم بإصلاح نقائص السقف قبل شغل المسكن. صورة رقم (24).

صورة رقم 24: ظاهرة المساكن المتطورة والمسكونة في تخصيص موسى رداح



3- مميزات الحضيرة السكنية

يتفاعل السكان مع المسكن والمجال السكني بصفة ايجابية أو سلبية ويعكس لنا المسكن الحالة المادية للفئات المستفيدة من المشاريع التطورية من خلال تفاوت مستويات البناء، المواد المستعملة في البناء ، كما يعكس لنا المجال السكني درجة التجهيز والربط بالشبكات والتهيئة الخارجية.

أ-الوضعية العقارية:

تمثل الملكية العقارية للأرض والمسكن عنصرا مهما في نشوء ديناميكية عمرانية في المجال الحضري من خلال تحريك الموارد المالية للسكان كما تحقق الاندماج الاجتماعي للسكان داخل التخصيص من خلال الاستقرار الاجتماعي والنفسي للأسر المستفيدة من الملكية .

بالنسبة لتخصيصات الدراسة فإن ديناميكية البناء متواصلة لكنها بطيئة لارتباطها بتوفر الموارد المالية.

صورة رقم 25-26-27: بقاء ديناميكية البناء والتوسع في تخصيص طريق العيزار

صورة رقم 25:



صورة رقم 26:



صورة رقم 27:



إلا انه توجد بعض المساكن غير المتحولة بسبب الوضعية العقارية للمسكن كونه مستأجر لدى الخواص وهاته المساكن تمثل 9.49%⁽¹⁾ بعدد مساكن 51⁽¹⁾ مسكن من مجموع المساكن التطورية الفردية.

أما بالنسبة للمساكن التطورية المتجمعة فكلها ملك لساكنينها حيث قاموا بشرائها من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ولا يوجد من يرغب في استئجار مسكن في هذا التحصيل.

فالتحولات المورفولوجية للمسكن تعود أساسا إلى تملك المسكن فالمساكن غير المتحولة هي مؤجرة من طرف مالكيها لأسباب مختلفة "اقتصادية، اجتماعية" والوضعية القانونية الخاصة بالمستأجرين لا تسمح لهم بالتصرف في توسيع المسكن أو بإضافة شيء إليه كما أنه توجد بعض المساكن غير المتحولة بسبب غلقها من طرف سكانها وهي في شكل نواة ابتدائية صورة رقم (28).

(1) تحقيق ميداني أبريل 2005

صورة رقم 28 : مسكن غير متحول مغلق في تخصيص طريق العيزار



ب - التغيرات المنجزة على السكن :

تعرف تخصيصات الدراسة الخاصة بالمساكن التطورية الفردية تحولات مستمرة على المسكن وبالإضافة إلى استعمالها السكني فإن بعضها عرف ازدواجية في الاستعمال بين السكني والتجاري حيث أحصينا 41⁽¹⁾ محل تجاري متنوع في تخصيص 540 مسكن كما أعرب لنا عدد لا بأس به من السكان عن نيتهم في تهيئة جزء من الطابق السفلي للمسكن إلى محل تجاري أو حرفي بعد التوسع العمودي للمسكن وهذا قصد إنشاء نشاطات صغيرة تساهم في بعث ديناميكية تجارية بالتخصيص تقدم خدمة قريبة وضرورية للسكان وترجع بالربح على أصحابها.

(1) تحقيق ميداني أبريل 2005

هذا التصور هو مؤشر على التأقلم الحضري مع المحيط وهو دال على طموح السكان في تحسين مستوى الخدمة بالتحصيل وتطوير العلاقات الاجتماعية وهو يترجم الشعور بالانتماء وتملك المجال.

ويمكن تصنيف التغيرات المنجزة على المسكن كما يلي :

1- تغيرات داخلية : 64.76 %⁽¹⁾ من السكان ادخلوا تغيرات في استعمال المجالات الداخلية وجعلها مجالات أكثر وظيفية حسب تصورهم كزيادة مساحة استحاوذ بعض الغرف، استخدام المساحة الحرة داخل المسكن كلها عندما يكون المسكن بواجهتين أو بعضها عندما يكون المسكن بواجهة واحدة والتطلع إلى مجالات خارجية أخرى.

صورة رقم 29 : تغيرات داخلية على المسكن في تخصيص طريق العيزار



(1) تحقيق ميداني أفريل 2005

2- تغيير الواجهات: شملت عملية تغيير الواجهات غلق النوافذ ، فتح نوافذ ، الاستغناء عن الشرفات وزيادة مساحتها إلى مساحة الغرف بنسبة 24.79 % .

صورة رقم 30: تغيير في واجهة مسكن تطوري في تخصيص طريق العيزار



3- تغييرات خارجية: تتمثل أساسا في استعمال جزء من المسكن والمساحة الخارجية كمحل تجاري أو مرآب لحفظ السيارة بنسبة 25.51 % .

صورة رقم 31-32: تغييرات خارجية على المسكن في تخصيص طريق العيزار

صورة رقم 31:



صورة رقم 32:



- أما في المسكن التطوري المتجمع فإن نسبة التغييرات ضئيلة كون مخطط السكن يحوي مجالات محدودة المعالم وضرورية وتقتصر على غلق الشرفة وتحويلها لنافذة بنسبة 4.92 % من مجموع المساكن وفتح محلين تجاريين بنسبة 0.75 % صورة رقم (33)،(34).

صورة رقم 33: تغيير الواجهة في مسكن تطوري في تخصيص موسى رداح



صورة رقم 34: تغييرات خارجية على المسكن في تخصيص موسى رداح



ويمكن تصنيف أسباب إدخال التغييرات على المسكن التطوري الفردي إلى :

* أسباب تقنية وتخطيطية :

فسر بعض السكان تدخلاتهم بأن المخطط الابتدائي ومخطط التوسع لا يتناسبان مع حجم الأسرة الحالي والمستقبلي، وأن هناك إرادة في إعادة التنظيم الداخلي لأقلمة المسكن الجديد ومتطلبات السكان بزيادة مساحته.

* أسباب مالية واقتصادية :

من خلال تحويل استعمال جزء من المسكن التطوري الفردي إلى محل تجاري أو حرفي أو كرائه يطمح السكان إلى جمع الأموال اللازمة للتوسع.

* أسباب أمنية :

لجأ السكان إلى فتح مرآب في المسكن لحماية السيارة من السرقة.
أما في المسكن التطوري المتجمع فتعود أسباب التغييرات إلى أسباب أمنية واجتماعية.

ج - مستوى التجهيز الداخلي :

من بين توجيهات سياسة تهيئة التخصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطويرية بتجهيز المسكن داخليا بمختلف الشبكات التقنية (ماء ، كهرباء ، غاز) وإنشاء مجالات وظيفية تحقق إطار معيشي شرعي لائق لحياة أسرة صحية.

تميز المساكن التطويرية الفردية والمتجمعة بتخصيصات الدراسة بتوفر جميع الشبكات بما في ذلك الغاز الطبيعي الذي أُدخل مؤخرا لكلا التخصيصين الفردي والمتجمع بالإضافة إلى تخصيص المجالات الداخلية وفصل الوحدة الصحية بين الحمام والمرحاض ويوضح الجدول رقم (14) بنسبة التجهيز بالشبكات والمرافق الداخلية .

الجدول رقم (14) الاستفادة من الشبكات والتجهيزات الداخلية %

الموضع	الماء الصالح للشرب		الغاز الطبيعي		الكهرباء	الصرف الصحي	الهاتف	مطبخ	حمام	مرحاض
	شبكة	صهاريج	شبكة	قارورات						
طريق العيزار	100	-	100	-	100	100	-	100	100	100
موسى رداح	100	-	100	-	100	100	-	100	100	100

المصدر : تحقيق ميداني أفريل 2005

من الجدول نلاحظ أن كلا التخصيصين يستفيد من جميع الشبكات الضرورية ماعدا شبكة الهاتف التي تعتبر من الاحتياجات التي يطالب بها السكان ، فيما يخص شبكة المياه الصالحة للشرب فإن تزويد تخصيص طريق العيزار يتم مرة كل 4 أيام لمدة 5 ساعات⁽¹⁾ وبما أن طاقات التخزين ضعيفة فإن المياه تنفذ قبل 4 أيام مما أدى بالسكان إلى استعمال الخزانات فوق منازلهم لتخزين المياه لباقي أيام الأسبوع أما تخصيص موسى رداح فإنه يتزود بالمياه كل 3 أيام لمدة 4 ساعات وأيضا توجد خزانات بالمساكن أما شبكة الغاز

(1) تحقيق ميداني أفريل 2005

الطبيعي فقد تم الإستفادة منها مؤخرا خلال عام 2004⁽¹⁾ في تخصيص طريق العيزار وخلال عام 2005⁽¹⁾ في تخصيص موسى رداح بالرغم من مرور أنبوب الغاز بجانبه وقبل الإستفادة من شبكة الغاز فإن السكان كانوا يستخدمون القارورات، هذا عن الاستفادة من الشبكات، أما عن المرافق الداخلية فتستفيد المساكن التطورية المتجمعة والفردية من مطبخ مستقل وحمام ومرحاض مستقلين عن بعضهما البعض كما تخططه مخططات الخلية للمساكن التطورية.

صورة رقم 35: ظاهرة استعمال الصهاريج في تخصيص موسى رداح



د- مشاكل المسكن:

عادة ما ترتبط حالة المسكن ومدى صلاحيته بعمره إلا أن هذه القاعدة غير صالحة في حالة المساكن التطورية بالمجالات المدروسة فلا يتعدى عمر المسكن في أقدم برنامج عشر

(1) تحقيق ميداني أبريل 2005

سنوات والحديثة منها ستة سنوات وقد أحصينا العديد من المشاكل التي حصرناها فيما يلي:

1- الضيق: المسكن وإن كان قابلا للتوسع فهو ضيق في حد ذاته. بمساحة استحواذ 39.17 م² (1) ومكون من غرفة بمساحة 16.40 م² (1) في المسكن من نوع F1 ، وبمساحة استحواذ 56.68 م² في المسكن من نوع F2 .

2- الندى والقطرة: بسبب ضعف التدفئة في الشتاء، وعدم احترام المقاييس التقنية في البناء وتعاني المساكن التطورية المتجمعة من القطرة كمشكل رئيسي على مستوى أسقف كل من الطابق الأرضي والأول كون الأشغال لم تحترم المقاييس الضرورية لسماك السقف.

3- البرودة والحرارة : تعاني بعض المساكن من البرودة في الشتاء والحرارة في الصيف وهذا بسبب غياب استعمال المواد العازلة للمؤثرات الحرارية في البناء بالإضافة إلى حالة المسكن غير المنهارة وغير المنجزة طبقا للمقاييس اللازمة حيث أنها أنجزت بحائط واحد عوض حائط مزدوج يعزل الصوت والحرارة والبرودة.

4- قلة التهوية والتشمس: تعاني بعض المساكن من قلة الاستفادة من التهوية والتشمس ويرجع ذلك إلى تقارب الواجهات الخلفية للمساكن بسبب التوسع على حساب المساحة الحرة الخلفية للمساكن وإلى تباين علو هاته الأخيرة.

بالإضافة إلى ذلك فارتباط عملية البناء باستعجالية المشروع وسرعة الانجاز أدى إلى نقص إتقان البناء وفي بعض الأحيان إلى اللامبالاة في إتقان الأشغال على حساب إنجاز نوعي يحترم المقاييس الضرورية في البناء.

(1) مخطط الخلية الابتدائية للمسكن التطوري من نوع F1

وكل هاته النقائص والعيوب تشكّل عبء إضافي على المستفيد الذي يترتب عليه مصاريف إضافية لرفع العيوب وإصلاح النقائص قبل الانتقال إلى مرحلة إكمال الأشغال المتبقية والتوسع.

من خلال التطرق إلى العناصر السابقة وصلنا إلى النتائج التالية:

- ✓ معظم المساكن المشغولة مملّكة بنسبة 90.5 %.
- ✓ تجانس في أبعاد وشكل الحصص الاجتماعية وتجانس في الأشكال المعمارية بين السكن التطوري الاستعجالي والمدعم الفردي.
- ✓ تفاوت في الكثافة السكنية بين تخصيصي الدراسة الفردي والمتجمع.
- ✓ تحسن تدريجي في أبعاد وخصائص المخطط الابتدائي للسكن التطوري وكذا في درجة تجهيزه.
- ✓ تفاوت في مستويات المساكن نتيجة اختلاف الموارد المالية أساسا واختلاف ملكية المسكن وإشغاله.
- ✓ ازدواجية استعمال المسكن بين الوظيفة السكنية والمهنية ساهمت في إحداث ديناميكية تجارية بالتخصيص ساهمت بدورها في زيادة ديناميكية البناء لأجل توسيع المسكن.

ثانيا : الدراسة السيواقتصادية: واقع اجتماعي متوسط

تبرز أهمية الدراسة السكانية في تحليل العناصر الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية للسكان لمعرفة خصائص الأسر وبالتالي مدى تطابق التركيبة المالية للمشروع والإمكانيات المالية للسكان وبالتالي درجة مساهمتهم في البناء والتطوير كما ونوعا.

وعليه وللإلمام بجوانب هذا الجزء من الدراسة تعرضنا إلى العناصر التالية :

1- المعطيات الديمغرافية والاجتماعية .

2- التشكيلة السيواقتصادية .

1- المعطيات الديمغرافية والاجتماعية .

* الأسر ودرجة النزاح : استفادت 679 أسرة من برنامج السكن التطوري بمختلف صيغه وأمطاه في تحصيلي الدراسة حيث كان عدد المساكن مطابق لعدد الأسر كعلاقة منطقية في إعادة إسكان سكان السكن الفوضوي وتوزيع المساكن المدعمة لصالح طالبيها الذين تتوفر فيهم شروط أهلية الحصول على المسكن .

وقد اعتمدنا في هاته الدراسة على عدد المساكن المشغولة في في كلا التحصيلين ، وبالنسبة لتحصيل موسى رداح إلى 404 مسكن فقد حُوّل 140 مسكن منه كإقامة جامعية وبقي 264 مسكن ويوضح الجدول رقم (15) خصائص الأسرة في تحصيل الدراسة.

الجدول رقم (15) خصائص الأسرة في تخصيص الدراسة

التخصيص	عدد الأفراد	عدد الأسر	عدد المساكن المشغولة	حجم الأسرة فرد / الأسرة	معدل عدد الأسر / المسكن	معامل شغل المسكن فرد/للمسكن	معامل شغل المسكن الوطني فرد / للمسكن	المعدل الوطني لعدد الأسر للمسكن
طريق العيزار	3574	544	513	6.57	1.06	6.96	7.14	1.09
موسى رداح	90	22	22	4.1	1	4.1		

المصدر : تحقيق ميداني أبريل 2005+ معالجة شخصية

نستنتج من الجدول مايلي :

- اختلاف في متوسط حجم الأسر في التخصيصين وهو اقل من المعدل الوطني 6 فرد / للأسرة⁽¹⁾ في تخصيص موسى رداح وأعلى من المعدل الوطني في تخصيص طريق العيزار، فحجم الأسرة في تخصيص موسى رداح صغير راجع إلى إشغال معظم المساكن مؤخرا عامي 2002 و 2004 بأسر حديثة التكوين، أما حجم الأسرة في تخصيص طريق العيزار متوسط.

- كما نلاحظ: اختلاف في معامل شغل المسكن ومعدل عدد الأسر بالمسكن بين التخصيصين ومقارنة مع معامل شغل المسكن الوطني والمعدل الوطني لعدد الأسر بالمسكن فإن تخصيص موسى رداح حقق لكل أسرة مسكن حيث أن حجم الأسرة يساوي معامل شغل المسكن وهو اقل من المعدل الوطني كون الأسر حديثة التكوين ، أما تخصيص طريق العيزار فقد حقق معدل الأسر اكبر من عدد المساكن بـ 31 أسرة وهي أسر حديثة التكوين أنشأت في الطابق العلوي للمساكن الجاهزة وهذا ما أدى إلى خفض معامل شغل المسكن نسبيا ليقارب المعدل الوطني.

إلا أن الإشكال المطروح هو حول معدل شغل الغرفة خاصة بالنسبة للسكن التطوري في شكل نواة ابتدائية؟ ويوضح الجدول رقم (13) معاملات إشغال الغرفة في مختلف برامج السكن التطوري الفردي والجدول رقم (14) يوضح معاملات شغل الغرفة في برامج السكن التطوري المتجمع.

(1) الديوان الوطني للإحصاء ، التعدد العام للسكن والسكان لسنة 1998

الجدول رقم (16) معدلات شغل الغرفة خلال مراحل توسع المسكن التطوري الفردي

طريق العيزار			التحصيل السكن التطوري	
معامل شغل المسكن فرد/المسكن	معامل شغل الغرفة الوطني فرد /للغرفة	معامل شغل الغرفة فرد/للغرفة		
6.96	2	6.96	بنواة ابتدائية بـ 1 غرفة	برامج 1995 و1996 الإستعمالية وبرنامج 1997 المدعم F1
		3.48	موسع افقيا بـ 2 غرف	
		1.39	موسع عموديا بـ 5 غرف	
6.96	2	3.48	نواة ابتدائية بـ 2 غرف	البرامج المدعمة لـ 1998 و1999 بـ F2
		2.32	موسع افقيا بـ 3 غرف	
		1	موسع عموديا بـ 7 غرف	

المصدر: انجاز الطالبة

نستنتج من الجدول ما يلي :

- تناقص معدل شغل الغرفة كلما زادت عدد الغرف ويتراوح بين غرفة واحدة لكل أفراد الأسرة في النواة الابتدائية للسكن التطوري وهو معدل كبير يدل على التزامم الكبير لأفراد الأسرة، وبين غرفة لكل فرد من الأسرة في المسكن المدعم الجاهز وهو معدل أحسن من المعدل الوطني، ومؤشر التزامم هنا معدوم وبالتالي ارتفاع مؤشر الرفاه والراحة بالمسكن.

- يحقق السكن الإستعمالي الموسع أفقيا نفس معدل شغل الغرفة للسكن المدعم غير الموسع.

- مقارنة مع المعامل الوطني لأشغال الغرفة فإن المسكن في البرنامج الإستعجالي لا يحقق معامل جيد إلا عند التوسع الكلي للمسكن أما السكن المدعم فإنه يحقق معدل أدنى من المعدل الوطني حتى قبل إنهاء التوسع الكلي.

الجدول رقم (17) معدلات شغل الغرفة خلال مراحل تطور السكن التطوري المتجمع

موسى رداح			التحصيل	سكن تطوري متجمع
معامل شغل المسكن فرد/للسكن	معامل شغل الغرفة الوطني فرد /للغرفة	معامل شغل الغرفة فرد/ للغرفة		
4.1	2	4.1	بـ 1 غرفة	البرامج المدعة للسكن التطوري المتجمع
		2.05	بـ 2 غرف	
		1.36	بـ 3 غرف	

المصدر : انجاز الطالبة

نستنتج من الجدول ما يلي:

- تناقص معدل شغل الغرفة كلما زادت الغرف ويتراوح بين غرفة واحدة لكل أفراد الأسرة إلى غرفة لكل شخص أو شخصين وهذا عند انتهاء تطوره وهو ما يؤدي الى نقص مؤشر التزاحم داخل المسكن .

- مقارنة بالمعدل الوطني فإن المسكن في البرنامج التطوري المتجمع لا يحقق معدل مقبول إلا عندما يحقق 2 و 3 غرف بالمسكن.

و بمقارنة نتائج الجدولين السابقين نجد أن:

- بمقارنة معامل شغل الغرفة للسكن التطوري الفردي وللسكن المتجمع نجد أن الفردي المكتمل المدعم يحقق معدل أحسن من معدل السكن المتجمع المكتمل.

- كما تجدر الإشارة إلى أن نصيب الفرد من المساحة السكنية يرتفع كلما تطور السكن كما أنها في السكن المدعم من نوع F2 تحقق نصيب أكبر للفرد لزيادة المساحة السكنية مقارنة بالسكن الإستعجالي.

2- التشكيلية السوسيواقتصادية:

يعد التعرف على التشكيلية السوسيواقتصادية للسكان أمر مهم في معرفة المستوى الإجتماعي والإقتصادي للأسر المستفيدة وهذا بهدف مطابقة ومقارنة مدخول الأسرة مع اعباء البناء والتوسع ومعرفة اثر هذه المشاريع على الإندماج او الإقتصاد الإجتماعي.

أ- العمالة:

بلغ عدد السكان في سن العمل في تخصيص الدراسة 2382 فرد ينقسمون بنسب مختلفة إلى مشغلين وبطالين كما يوضحه الجدول رقم (18)

الجدول رقم (18) العمالة في تحصيلي الدراسة %

البطالون	المشغلون	عدد الفئة في سن العمل	الفئات التحصيل
40.32	59.68	2382	طريق العيزار
15.20	84.80	61	موسى رداح

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2005

يبين الجدول ارتفاع نسبة المشغلين في تحصيل موسى رداح ونفسر ذلك بنوعية الأسر الحديثة التكوين والتي تتكون من مشغل إلى مشغلين بالأسرة غالباً.

وتنخفض نسبة المشتغلين في تخصيص طريق العيزار بسبب تعدد الأفراد بالأسر والتي يشتغل بها فرد أو اثنين على الأسرة وقد يكون العمل غير قار فمعظم سكان التخصيص أتوا من أحياء فوضوية ومعظمهم أصلهم ريفي لا يتمتعون بمستوى تعليمي يمكنهم من الحصول على وظيفة دائمة، وبهذا ترتفع نسبة البطالة مما يؤدي إلى ارتفاع نسبة الإعالة إلى 2.51 فرد للمشتغل⁽¹⁾.

ب - الفئات المهنية الاجتماعية والدخل الشهري :

اعتمدنا على تصنيف المهن التي يمتثلونها المشتغلون بتخصيصات الدراسة بهدف الوصول الى قيمة الدخل الشهري للمستفيدين من جهة ومن جهة أخرى تصنيف الفئات الاجتماعية المستفيدة من هذا النمط .

وقد صنفناها حسب الجدول رقم (19) كالتالي:

الجدول رقم (19): الفئات المهنية الاجتماعية في تخصيبي الدراسة %

التخصيص	الفئات المهنية الاجتماعية	اطارات عليا	اطارات متوسطة	موظفين	عمال	أحرار وتجار
طريق العيزار	0	19.59	28.43	45.40	6.58	
موسى رداح	0	47.27	40.41	11.57	0.75	

المصدر : تحقيق ميداني افريل 2005

من الجدول نلاحظ ما يلي بالنسبة لتخصيص طريق العيزار:

(1) نسبة الإعالة : تساوي عدد الأفراد الذين يعيّلهم المشتغل الواحد وتحسب انطلاقا من نسبة عدد السكان 3574 على عدد المشتغلين 1421 بتخصيص طريق العيزار واعطتنا 2.51 فرد / للمشتغل.

- ارتفاع العمال ⁽¹⁾: " عامل بالفلاحة ، سائق ، عامل مؤهل في الصناعة والحرف وعامل غير مؤهل ، حمال " .

- بتخصيص طريق العيزار كون غالبية سكانه من الأحياء الفوضوية لا يملكون مستوى تعليمي يؤهلهم لمهن أخرى ثم تليه:

- نسبة الموظفين ⁽¹⁾: " عمال القطاع العمومي ، عمال في الخدمات، مساعدي صحة، جندي ، حارس ، الشرطي " .

- نسبة الإطارات المتوسطة ⁽¹⁾: " أساتذة التعليم الإبتدائي -المتوسط - الثانوي ، مرضين ، أعوان إدارية تقنين ، أعوان خبرة ، أئمة " .

ويمثل فئة الموظفين والإطارات المتوسطة مجتمعة أكبر بـ 48.02 % وأخيرا نسبة الأحرار والتجار ⁽¹⁾: " تجار ، حرفين ، مستثمرين فلاحين ، اطباء اصحاب عيادات " أقل نسبة.

أما الإطارات العليا فإنها منعدمة كون هاته المساكن ليست من مستواها المادي وكون معظم الإطارات يتحصلون على مساكن وظيفية وتضم فئة الإطارات السامية ⁽¹⁾ " مدراء الشركات والمؤسسات الاقتصادية ، أساتذة التعليم العالي ، إطارات الإعلام والثقافة ، ضباط ، اطارات الوظيف العمومي ، إطارات إدارية إطارات مالية " .

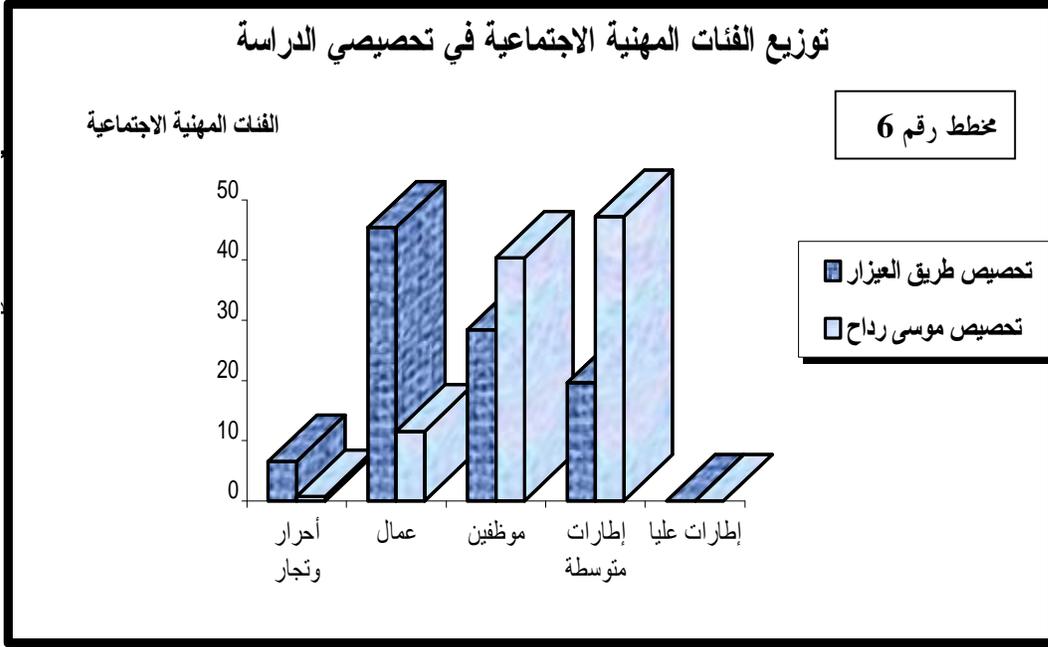
أما بالنسبة لتخصيص موسى رداح فإن :

أكبر نسبة في الإطارات المتوسطة ثم الموظفين ويمثلان مجتمعين الأغلبية بنسبة 87.68 % ثم فئة العمال وأخيرا التجار بأضعف نسبة وانعدامها في الإطارات العليا.

- نستنتج من الجدول أن أكبر نسبة في الفئات المهنية هي فئة الموظفين والإطارات المتوسطة في كلا التخصيصين وسيادتها في تخصيص موسى رداح.

(1) أ. عبد الوهاب لكحل ، محاضرة من مقياس تقنيات ومناهج البحث القطاعات المهنية الإجتماعية سنة أولى بعد التدرج.

مخطط رقم 06: توزيع الفئات المهنية في تحصيلي الدراسة



يوافق كل فئة مهنية اجتماعية دخل شهري كما يوضحه الجدول رقم (20).

جدول رقم (20) الدخل الشهري الموافق لكل فئة مهنية اجتماعية

متوسط الدخل دج	الفئة المهنية
22000	احرار وتجار
15000	اطارات متوسطة
12000	موظفين
9000	عمال

المصدر : تحقيق ميداني افريل 2005

من الجدول نلاحظ :

- اختلاف وتباين في متوسط الدخل من فئة لأخرى ويتراوح بين 9000 دج و22000 دج، كما نلاحظ بالمقارنة مع الجدول السابق ما يلي :

- ارتفاع فئة العمال في تخصيص طريق العيزار وهم فئة معظمها ذات دخل غير ثابت في قطاعات غير رسمية وبصفة غير دائمة وبالتالي دخلهم غير ثابت مما يؤدي إلى عدم القدرة على التوفيق بين نفقات الأسرة وبين توسيع وبناء المسكن.

- تحتل الفئة المتوسطة من خلال فئتي الموظفين والإطارات المتوسطة أكبر نسبة في كلا التحصيلين وسيادتها في تخصيص موسى رداح وتمتاز هاته الفئة بالرواتب الثابتة لكن لا تستطيع إكمال البناء و التوسع إلا على أمد متوسط إلى طويل.

- انخفاض فئة التجار والأحرار في كلا التحصيلين خاصة تخصيص موسى رداح وهي فئة يمكنها التوفيق بين احتياجات الأسرة والبناء .

- كما تؤدي الفوارق في المداخل بين المستفيدين الذين يستطيعون توسيع المسكن وتحسنه وبين الذين لا يستطيعون ذلك إلى التأثير على العلاقات الاجتماعية بسبب الفوارق الاجتماعية.

- تعتبر الفئة المتوسطة هي السائدة وهي فئة إجتماعية ذات مستوى تعليمي جيد يؤهلها لتدخل مدرّوس على المسكن وتسير شؤون مجال وفق جمعيات السكان.

خلاصة المبحث الثاني

من خلال دراسة مختلف العناصر المكونة للمبحث وصلنا إلى ما يلي :

تفاوت في نسب إشغال المسكن بين تخصيص المساكن التطورية الفردية التي معظمها مشغولة وبين تخصيص المساكن التطورية المتجمعة التي معظمها شاغرة ، ووحدة في ارتفاع بنسبة ملكية المسكن في كلا التخصيصين.

- تتميز المواصفات العمراني في كل تخصيص بمقاييس ونماذج متجانسة في البناء والتهيئة بعناصر تركيبية بسيطة وموحدة من خلال تجانس أبعاد وشكل الحصص الإجتماعية وتجانس الأشكال المعمارية.

- يتميز المسكن التطوري الفردي بنواة متحولة ذات خصائص متغيرة وعرف تحسن تدريجي في أبعاد وخصائص المخطط الإبتدائي للمسكن وأبعاد استحواذ المسكن وكذا في درجة تجهيزه وحالته العامة.

- تختلف وضعية البناء داخل بتخصيص السكن التطوري الفردي وهذا من خلال تفاوت مستويات البناء نتيجة اختلاف الموارد المالية أساسا واختلاف ملكية المسكن وإشغاله ، أما في تخصيص السكن المتجمع فاختلف وضعية البناء والتطور ناتجة عن درجة إشغال المسكن.

- وحدة في التجهيز الداخلي للمسكن في تخصيصي الدراسة والاستفادة الشاملة من مختلف الشبكات والمجالات الوظيفية الداخلية.

- يعرف تخصيص السكن التطوري الفردي تغييرات عديدة على المسكن وبنسبة متفاوتة مما يدل على عدم رضى السكان عنه وتدل هاته التغييرات على محاولة أقلمة المسكن مع تطور عدد أفراد الأسرة وبالتالي تطور احتياجاتهم حسب تصور السكان.

- وحدة في ارتفاع مؤشر الراحة بالمسكن بتناقص معدل شغل الغرفة كلما زاد توسع وتطور المسكن التطوري الفردي أو المتجمع، ويحقق الفردي المتطور معدل شغل غرفة اقل من السكن المتجمع المتطور وبالتالي مؤشر الراحة بالمسكن الفردي أعلى منه في المسكن المتجمع.

- مثلت الفئة المتوسطة أعلى نسبة في الفئات العاملة في كلا التحصيلين لكنها لا تستطيع تطوير المسكن الفردي وإنهائه إلا على مدة طويلة، وهي كذلك فئة ذات مستوى ثقافي جيد يؤهلها للتدخل المدرس على المسكن و على تسيير شؤون التحصيل .

المبحث الثالث: كلفة التعمير " عملية مركبة ومرنة "

تمهيد:

عرفت عملية تهيئة التخصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطويرية هيكلية مالية وتسييرية للمشاريع استفادت من إجراءات تمويلية " بسيطة " ومزدوجة حيث سخرت الدولة غلاف مالي حسب خصوصية كل مشروع ، توفير أرضية البناء والتكفل بجزء من أشغال البناء.

العملية تستدعي من السكان تسخير موارد مالية مختلفة مما أثار اجتماعيا واقتصاديا حيث تصادم الواقع الاقتصادي للسكان مع حالة غير منتظرة من البناء وكان لها أثر ملموس على ميزانية الأسر وعلى المجال وعلى تفاعلات السكان من المشروع.

في هذا الجزء من الدراسة سنتطرق إلى حجم دعم الدولة ومساهمة المستفيد في عملية البناء و التعمير للتعرف على الشروط الاقتصادية وعلى مكونات الغلاف المالي للعملية من عقار، كلفة أشغال الربط بالشبكات والتهيئة وأشغال البناء حيث يتم تحديد الكلفة انطلاقا من دراسة حجم جميع تدخلات والعمليات وهذا باعتماد السعر الوحدوي لكل عناصر التدخل المحدد في بداية الصفحة.

وعليه سنتعرض في هذا المبحث إلى التركيبة المالية للتخصيصات الخاصة بالسكن الفردي التطوري والتركيبية المالية للتخصيصات الخاصة بالسكن المتجمع التطوري وهذا من خلال :

أولا: كلفة إنجاز الخلية القاعدية.

ثانيا: كلفة أشغال الربط بالشبكات.

ثالثا: مشاركة المستفيد.

أولاً: كلفة إنجاز الخلية القاعدية :1 - التحصيلات الخاصة بالسكن التطوري الفردي:

تنقسم هاته التحصيلات إلى :

أ- تحصيلات تطويرية استعجالية.

ب- تحصيلات تطويرية مدعمة.

أ- التحصيلات التطورية الإستعجالية:

تستلزم عملية بناء المساكن التطورية في البرنامج الإستعجالي للسنة 1995 و 1996 إنجاز مساكن اقتصادية غير منهاء بمساحة 39.17م² (1) وتتكون هاته المساكن من غرفة واحدة ، مطبخ ، حمام ومرحاض وتقتصر عملية البناء على إنجاز الأشغال الكبرى فقط ليُكمل المستفيد مسكنه ويحسنه وفقاً لموارده المالية الخاصة.

وقد قدرت كلفة الخلية القاعدية التي يقدمها صاحب المشروع جاهزة للمستفيد بـ

200000 دج (1) ومبررة كما يوضحه الجدول رقم (21)

الجدول رقم (21) كلفة العناصر الداخلة في عملية بناء مسكن تطوري غير مُنهي

الأشغال	التسطيح	الأساسات	أشغال فوقية	بناء	نجارة خشبية ومعدنية	ترخيص	كهرباء وصرف	المجموع
كلفة F1 دج	31498.4	84922.1	31795.75	21500	16909	6125.4	7249.4	200000

المصدر : مديرية التعمير والبناء

(1) مديرية التعمير والبناء 2004DUC

تفسر هذه القيم بكلفة الأشغال المنجزة وفق ما هو محدد في الصفقة المبرمة بين صاحب المشروع و المقاول حيث تقتصر الأشغال على :

- تسطیح وتسوية الأرضية وانجاز الأساسات وبناء الخلية الابتدائية غير المنهارة.

- انجاز باب للمدخل ونافذتين دون شبائيك.

- أما الترخيص فالعملية تقتصر على انجاز قناة صرف صحي وحنفية واحدة بالإضافة إلى منبع كهربائي بغرفة المعيشة.

وهكذا يترتب على المستفيد إكمال بناء سكنه وتحسينه وتجهيزه ومن ثم توسيعه.

وقدرت تكلفة 287 مسكن للبرنامج 1995 بـ 57400000 دج⁽¹⁾ وكلفة 147 مسكن لعام 1996 بـ 29400000 دج⁽²⁾.

وقد استفاد 263 مسكن⁽³⁾ من هاذين البرنامجين من إعانة مالية استثنائية لإتمام أشغال البناء حسب مقررة الاستدراك 2001/198⁽³⁾ التي تتضمن منح إعانة مالية بمبلغ 90000000 دج لـ 678 مسكن مستدرك على مستوى الولاية بمعدل يقارب 130000 دج⁽³⁾ للمسكن الواحد لإكمال أشغال البناء والأشغال المتأخرة.

(1) CNL : Convention N° 40-01-95 de financement accordés au construction du 400 logements évolutifs.

(2) CNL : Convention N° 40-01-96 de financement accordés au convention du 147 logements évolutifs.

(3) مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP.

ب - التحصيلات التطورية المدعمة :

ب-1- التحصيلات التطورية المدعمة: ازدواجية التمويل لعام 1997

تتطلب عملية بناء مساكن تطويرية من نوع المدعمة إنشاء مسكن لائق وقابل للاستعمال بكلفة اقتصادية وتركيبية مالية وتقنية بسيطة تدمج فيها مشاركة الدولة والمستفيد لتحقيق قي الأخير مسكن عائلي اقتصادي به كل العناصر الضرورية للحياة .

وقد قدرت الكلفة النهائية للمسكن الواحد انطلاقا من تقدير كلفة العناصر الداخلة في انجازه و تم ضبطها كما يوضحه الجدول رقم (22).

الجدول رقم (22) كلفة بناء خلية قاعدية مدعمة

الأشغال	أشغال كبرى	بناء	تلبس الجدران	نجارة خشبية ومعدنية	تبليط الأرضية	طلاء خارجي	ترخيص	كهرباء وصرف	المجموع
كلفة خلية قاعدية مدعمة	194520	52517.2	30181.2	29246	35306	6915.4	6415.5	7319.3	362420.6

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

يوضح الجدول تكلفة بناء الخلية القاعدية دون رسوم وبإضافة 7 % كرسوم على

القيمة المضافة تحصل على القيمة الحقيقية للمسكن بالرسوم كالتالي :

$$(TVA) \% 7 \times (HT) 362420.6$$

$$\text{الرسوم على القيمة المضافة TVA} = \frac{25369.44}{100} = 25369.44 \text{ دج}$$

100

$$387790.04 = (TVA) 25369.44 + (HT) 362420.6 = TTC \text{ القيمة الحقيقية للمسكن}$$

دج

وتضاف إلى الكلفة الحقيقية للسكن والمقدرة بـ 387790.04 دج مصاريف المقاولين تنقل وعمل الفرق الطبوغرافية ومصاريف المرقى ... ليصل المبلغ الإجمالي 400000 دج⁽¹⁾ كلفة المسكن الواحد وعلى أساس ازدواجية تمويل بين دعم الدولة والمواطن والمقدر بـ 200000 دج دعم الدولة و200 ألف دج مساهمة المواطن ، ويحدد كلفة البناء في التحصيل الذي يضم 75 مسكن بـ 30000000 دج.

ب - 2 - تخصيص السكن التطوري المدعم بغرفتين لعام 1998:

تتطلب عملية بناء مساكن تطويرية من نوع F2 مدعمة إنشاء مسكن بزيادة غرفة عن المسكن السابق ومنتهى الأشغال وقابل للإستعمال يحتوي على كل الضروريات ويتميز بزيادة التركيبة المالية المخصصة له من زيادة لدعم الدولة ومساهمة المستفيد. وقد قدرت الكلفة النهائية للمسكن الواحد انطلاقا من تقدير كلفة العناصر الداخلة في انجاز مبرزة كما يوضحه الجدول رقم (23).

الجدول رقم (23) كلفة بناء مسكن تطوري بغرفتين مدعم

الأشغال	اشغال كبرى	بناء وطلاء	تلبيس الجدران	نجارة خشبية ومعدنية	تبليط الأرضية	طلاء داخلي وزجاج	ترصيص	كهرباء وصرف	المجموع
كلفة F2 مدعم دج	207913	87654.8	79324.5	30600	51347	3124.6	6887.5	7463.5	504568.3

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

يوضح الجدول أن تكلفة بناء مسكن تطوري من نوع F2 مدعم مقدرة بـ 504568.3 دج كقيمة إجمالية وهذا دون رسوم وبالإضافة 7 % كرسوم على القيمة المضافة نتحصل على القيمة الحقيقية للمسكن بما في ذلك الرسوم كالتالي :

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

$$\text{TVA} = 35319.7 \text{ دج}$$

$$\text{TTC} = 504568.3 + 35319.7 = 539888.1 \text{ دج}$$

وتضاف إلى الكلفة الحقيقية للمسكن مصاريف المقاولين والمقرنين، ليصل المبلغ الإجمالي إلى 550000⁽¹⁾ كلفة المسكن الواحد وعلى أساسه تحدد كلفة البناء في التحصيل الذي يضم 31 مسكن — 17050000 دج ، وهاته الكلفة تعتمد على ازداوجية التمويل بين دعم الدولة المقدر — 250 ألف دج والمواطن — 300 ألف دج⁽²⁾.

2) التحصيل الخاص بالسكن التطوري المتجمع:

تتنمي البرامج الخاصة بهذا التحصيل إلى البرامج المدعمة لأعوام 1997 ، 1998 ، 1999 ويتكون السكن التطوري المتجمع من سكن نصف جماعي يحتوي على 4 شقق وغير مقسمة داخليا ويقسمها المستفيد بعد استلامها وفقا لمخطط مقترح من طرف مكتب دراسات.

وقد قدرت الكلفة النهائية للمسكن الواحد انطلاقا من تقدير كلفة العناصر الداخلة في إنجازها وتم ضبطها كما يوضحه الجدول رقم (24)

الجدول رقم (24) كلفة بناء مسكن تطوري متجمع

المجموع	صرف	بناء وتلبيس	أشغال أفقية	أشغال تحتية	تسطيح	الأشغال
284162.9	3834.85	93312.5	166947.25	79379	4524.15	كلفة مسكن واحد متجمع دج

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI 2004

(2) مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP

المصدر : ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

يوضح الجدول ان كلفة بناء مسكن واحد متجمع مقدرة بـ 284162.9 دج كقيمة اجمالية دون رسوم وبإضافة 7% كرسوم على القيمة المضافة نتحصل على القيمة الحقيقية للمسكن.

$$19891.4 = \text{TVA دج}$$

$$304054.3 = 284162.9 + 19891.4 = \text{TTC دج}$$

ثانيا: كلفة أشغال الربط بالشبكات

تمثلت أشغال الربط بالشبكات والتهيئة في تخصيصات السكن التطوري في عمليات الربط بشبكة الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب ومد شبكة الطرق وأشغال الربط بالكهرباء وقد حدد لهاته الأشغال كلفة 5000 دج للمسكن الواحد⁽¹⁾.

في البرامج الإستعجالية لسنتي 1995 و 1996 فإن المبلغ مدفوع من الوزارة إلى مديرية التعمير والبناء .

- أما في البرامج المدعمة التي تدخل فيها مساهمة المواطن فإن المبلغ مقسم كالتالي⁽¹⁾:

- 60 % من الوزارة

- 20 % من البلدية

- 20 % من المواطن

وهذا لأشغال الربط بالصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب ومد شبكة الطرق.

⁽¹⁾ مديرية التعمير والبناء DUC

أما فيما يخص الربط بشبكة الكهرباء والغاز فهي كالتالي (1):

- 40 % من البلدية.

- 40 % من سونلغاز.

- 20 % من المواطن.

وفي إطار محيط التجمع وعمليات التحسين الحضري التي قامت بها البلدية حددت قيمة الأشغال النهائية للربط بالشبكات وعمليات التهيئة في كل تخصيص كالتالي:

جدول رقم (25): كلفة الربط بالشبكات وأشغال التهيئة في تخصيصي الدراسة

الكلفة الإجمالية للتهيئة والربط بالشبكات	أشغال الإنارة الخارجية	أشغال مد الطرق	أشغال الربط بالمياه الصالحة للشرب	أشغال الربط بالصرف الصحي	كلفة الأشغال دج / التخصيص
69163442.89	185760	34444463.89	9696021.54	23165897.46	تخصيص طريق العيزار
32064209.72	708875	11131572.94	5967824.88	14255936.9	تخصيص موسى رداح

المصدر: مديرية التعمير والبناء DUC 2005

تتوزع الكلفة الإجمالية للتهيئة والربط بالشبكات بنسب متفاوتة على مختلف الأشغال والإنجازات حيث احتلت أشغال مد الطرق المرتبة الأولى بنسبة 49.8% في تخصيص طريق العيزار وفي موسى رداح المرتبة الثانية بنسبة 34.71% كون الطرق مبرمجة وغير منجزة، تليها كلفة أشغال الربط بالصرف الصحي بنسبة 33.49% في تخصيص طريق العيزار والمرتبة الأولى في تخصيص موسى رداح بنسبة 44.46% ثم أشغال الربط بالمياه الصالحة للشرب بنسبة 14% و 14.8% في تخصيصي طريق

(1) مديرية التعمير والبناء DUC.

العزيز وموسى رداح على التوالي وأخيرا الإنارة العمومية بنسبة 2.7% و 1.7% في التحصيلين الآنفين على التوالي، وقد قدرت الكلفة الإجمالية في التحصيلين 101227652.6 د.ج.

إن عملية تحديد كلفة أشغال التهيئة عملية مركبة تشتمل على تقييم كل العناصر والوسائل المسخرة في تهيئة الأرضية للبناء وربطها بمختلف الشبكات وجعلها جاهزة للإستعمال باستعمال السعر الوحدوي "PRIX UNITAIRE" المحدد عند بداية الصفقة.

يختلف السعر الوحدوي للمتر المكعب للأشغال في أرضية صخرية صلبة عن أرضية عادية سهلة وترتبط التكلفة هنا بنوعية وطبيعة الأرضية وما تتطلبه من عمليات حفر، ردم وتهيئة، كما يتدخل في تحديد الكلفة الإجمالية لأشغال الربط بالمياه والصرف الصحي ومد الطرق حجم البرنامج ، طبوغرافية المنطقة سمك وطبيعة مكونات الأرض ... وبعد تحديد السعر الوحدوي لكل عنصر وتحديد الكمية اللازمة لكل عملية يتم حساب السعر النهائي لكل عنصر حيث تحدد الكلفة الإجمالية بما في ذلك الرسوم لكل الأشغال.

ثالثا - مشاركة المستفيد:

يفرض هذا النوع من السكن مساهمة المواطن في عملية البناء والتهيئة ويلتزم المستفيد من هذه العملية دفع مشاركته بصفة منتظمة وكلما دعت الضرورة لذلك.

يساهم المستفيد في برامج 1998 و 1999 بـ 300 ألف دج وهذا السعر يدخل ضمنه مساهمته في البناء و التهيئة و ثمن الأرض وكل المصاريف الأخرى المتعلقة بالبناء.

أما برامج 1997 فهي مقسمة بين 200 ألف دج مخصصة للبناء ، 20000 دج للتهيئة، 24000 دج ثمن قطعة الأرض في تخصيص طريق العيزار و 10000 دج ثمن قطعة الأرض في تخصيص موسى رداح بالإضافة إلى المصاريف الأخرى الخاصة، بالاشتراك في الربط بالغاز، ثمن سعر التصميم... الخ، على أساس هذه المعطيات يمكن تحديد قيمة مساهمة المستفيد كالتالي :

جدول رقم (26) مشاركة المستفيد في برنامج 1997 للسكن التطوري

برنامج 1997 المسكن التطوري		الموضع المتغيرات دج
تخصيص طريق العيزار	تخصيص موسى رداح	
200000	200000	مساهمة المواطن في البناء
20000	20000	مساهمة المواطن في التهيئة
10000	24000	ثمن القطعة الأرضية
5000	5000	حقوق الربط بالغاز*
9000	9000	ثمن سعر التصميم*
24400	258000	المجموع
175	75	عدد المستفيدين
42700000	19350000	المجموع العام
62050000		إجمالي المساهمة

المصدر :ديوان الترقية والتسيير العقاري

*تحقيق ميداني افريل 2005

من الجدول فإن قيمة مساهمة المستفيدين في التحصيلين لبرنامج 1997 هي 62050000 دج. أما عن مساهمة المستفيدين في برامج 1998 و 1999 فهي كالتالي :

الجدول رقم (27) مشاركة المستفيدين في برامج 1998 - 1999 للسكن التطوري

برامج 1998 - 1999 للسكن التطوري		الموضع المتغيرات دج
حي طريق العيزار	حي موسى رداح	
300000	300000	مساهمة المواطن الكلية
5000	5000	حقوق الربط بالغاز*

305000	305000	المجموع
89	31	عدد المستفيدين
27145000	9455000	المجموع العام
36600000		اجمالي المساهمة

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري

* تحقيق ميداني أبريل 2005

من خلال الجدولين نستنتج أن :

لموضع التخصيص أثر على ثمن العقار وبالتالي كلفة المساهمة حيث أثر سعر المتر المربع الواحد في التخصيصين على تفاوت قيمة مساهمة المستفيد.

- بلغت المساهمة الإجمالية للبرامج 1997 و 1998 و 1999 ما قيمته 98650000 دج خاصة بمساهمة المواطنين في البرامج التطورية المدعمة.

- أما فيما يخص دعم الدولة في البناء وفي التهيئة الخاص بالبرامج التطورية فنلخصه في الجدول التالي :

الجدول رقم (28) مساهمة الدولة في البرامج التطورية

مساهمة الدولة في البناء	
86800000	برامج 1995-1996
50000000	برنامج 1997
78000000	برامج 1998-1999
مساهمة الدولة في التهيئة	
101227652.6	جميع البرامج

المساهمة الإجمالية

316027652.6

المصدر: معالجة شخصية

من خلال الجدول ومقارنة مساهمة المستفيد في البرامج المدعمة مع مساهمة الدولة نجد أن مساهمة المستفيد تمثل ما نسبته 30 % من المساهمة الإجمالية بينما مساهمة الدولة 70 % ، هذا وتجدر الإشارة إلى الغلاف الإستداراكي الخاص بإكمال أشغال 263 مسكن مخلفة من برنامجي 1995-1996 ومساهمة المستفيدين في إكمال أشغال الخلية القاعدية في 24 مسكن لنفس البرنامج.

هذا ويستلزم هذا النوع من السكن إكمال أشغال بناء السكن التطوري ابتداء من الخلية القاعدية ورفع كل النقائص وإكمال الأشغال النهائية إضافة إلى التوسع الأفقي الذي يكلف في حدود 500000 دج⁽¹⁾ للحصول على مسكن كامل موسع، والتوسع العمودي بإكمال الطابق الأول الذي يكلف حوالي 800000 دج⁽¹⁾ مما يؤدي إلى إجهاد موارد السكان حيث اصطدم الواقع الاقتصادي للسكان ذوي الدخل المحدود مع وضعية غير منتظرة من البناء الشيء الذي أدى إلى تعطيل الورشات وأثر على تفاعلات السكان من المشروع وعلى المجال.

خلاصة المبحث الثالث

عرفت عملية تهيئة التخصيصات الاجتماعية وبناء مساكن تطويرية إجراءات تمويلية بسيطة ومزدوجة في التمويل بين مساهمة المستفيد ودعم الدولة في أشغال البناء وأشغال التهيئة والربط بالشبكات.

تعتبر التركيبة المالية الخاصة بالتخصيصات الإستعجالية بسيطة لا تكفي لإنجاز مسكن جاهز ابتدائي للإستعمال العائلي لذا يترتب على المستفيد أعباء إضافية لإكمال

(1) تحقيق ميداني

مسكنه وتحسينه وتجهيزه مما أدى إلى منح غلاف مالي استراتيجي من الدولة لإكمال أشغال البناء في كل المساكن تقريبا.

تحسن في التركيبة المالية للتخصيصات المدعمة وبالتالي تحسن حالة المسكن وتجهيزه وزيادة التركيبة المالية في البرنامج المدعم الأخير لزيادة دعم الدولة ومساهمة المواطن أعطت مسكن منتهي من جميع الأشغال وبأبعاد أكبر وجاهز للإستعمال العائلي.

تتميز المساكن التطورية المتجمعة بتركيبة مالية أبسط من المساكن التطورية الفردية وهذا يرجع إلى طبيعة نمط المسكن النصف جماعي.

يفرض هذا النوع من السكن مساهمة المواطن في البناء والتهيئة ويلتزم المستفيد من دفع مشاركة بصفة منتظمة وكلما دعت الضرورة لذلك وتزيد هاتاه المساهمة كلما وُجدت عيوب بالمسكن ونقائص في البناء والأشغال التكميلية.

تعتبر كلفة المسكن التطوري الابتدائي بسيطة متعلقة بخليعة محدودة المعالم إلا أن عملية توسيع المسكن تتطلب إجهاد موارد السكان حيث اصطدم الواقع الإقتصادي للسكان مع احتياجات بناء وتطوير للمسكن معتبرة.

خلاصة الفصل الثاني

تتميز برامج السكن التطوري المنجزة في مدينة خنشلة بنمطين فردي طبق ضمن برنامجين استعجالي مدعم، و متجمع وطبق ضمن برنامج مدعم، وقد استحوذ النمط الفردي في البرنامج الإستعجالي الموجه للقضاء على السكن غير اللائق على الحصة الأكبر بنسبة 80.37% من مجموع السكن التطوري الفردي، وتتطلب هاتاه العملية رفع كل العقبات وتسخير كل الموارد العمومية والتمويلية في البناء والتهيئة ومراعاة الخصائص

السوسيواقتصادية للسكان وإدماج هاته المناطق مجاليا واجتماعيا في بنية المدينة كشروط لنجاح العملية

نظرا لموضع المشاريع التطورية الفردية ضمن التوسعات الحديثة للمدينة بالإضافة إلى وجود عدد محدود من التجهيزات الضرورية وغياب بعض الشبكات كالغاز، نقص وسائل النقل وغياب التهيئة الخارجية مع بدايات برنامج السكن الفردي الإستعجالي وطبيعة الفئة المهنية في هاته البرامج وعدم مراعاة الخصائص السوسيواقتصادية للسكان كونهم لا يملكون الموارد اللازمة لتحسين نوعية إنهاء الأشغال وتجهيز المسكن أدى بالعديد من السكان إلى بيع مساكنهم، أو غلقها في انتظار جمع المال اللازم للتوسع وتحسين حالة وتجهيز التحصيل.

بالمقابل فإن المساكن التطورية المدعمة إضافة إلى تحسن مستوى الأشغال بها وحالتها الإنشائية الجيدة القابلة للإشغال مباشرة تغلب فيها الفئة المهنية المتوسطة التي يمكنها الحصول على مسكن موسع وجاهز على الأمد المتوسط فأكثر، هذا ويحدث تفاوت في مستويات البناء نتيجة اختلاف الموارد المالية أساسا واختلاف ملكية المسكن وإشغاله .

بالرغم من أن المساكن التطورية المتجمعة مدعمة ويغلب على سكانها الفئة المتوسطة وبالرغم من أن تكاليف تطوير المسكن المتجمع أقل من المسكن الفردي إلا أن موضع التحصيل الهامشي والمعزول بالأساس بالإضافة إلى ضعف تجهيزه بالمرافق الضرورية أدى إلى فشل هذا البرنامج بتخلي الأغلبية الساحقة من السكان عن مساكنهم وشغل جزء ضئيل منه اضطراريا بسبب أزمة السكن وهذا الوضع يؤكد مدى دور الموضع والتجهيزات في مساعدة السكان على الاستقرار بالرغم من تحمل المستفيد أعباء تحسين وتطوير المسكن وتوسيعه.

المبحث الأول: آثار وانعكاسات المشروع على الإنتاج السكني والمجال السكني

تمهيد:

إن لمكونات المسكن من غرف ومجالات حيوية وتنظيمية من خلال توزيع مجالاته واستقلاليتها، توسيع المسكن ومدى توفره على عناصر الراحة والرفاه من تهيئة للغرف، الراحة المحلية، الربط بالشبكات، الهدوء، مواد البناء... أهمية كبيرة في تحديد نوعيته، كما أن نوعية المجال السكني تضبط من خلال مكوناته ومن خلال تكامل وظائفه وترابط المجالات الوظيفية فيه، وتحدد آثار المشروع وانعكاساته على الإنتاج السكني المتمثل في المسكن التطوري بنمطيه الفردي والمتجمع، وعلى المجال السكني لكل منهما وهذا للوصول إلى العلاقة بينهما وبين السكان لذا فقد قسمنا المبحث إلى :

أولاً : انعكاسات المشروع على السكن.

ثانياً : انعكاسات المشروع على المجال السكني.

ثالثاً : علاقة السكان بالسكن والمجال السكني.

وقسمت هاته الدراسة بدورها على المسكن التطوري الفردي ومجاله، وعلى المسكن التطوري المتجمع ومجاله السكني.

I – السكن التطوري الفردي ومجاله السكني:

أولاً : انعكاسات المشروع على السكن:

تحدد آثار المشروع على المسكن من خلال الربط بين عدة عناصر للمعالجة النوعية له من مكوناته ومدى توفره على عناصر الراحة وهذا من خلال العناصر التالية :

1) خصائص المسكن :

أ) - المساحة :

ترتفع المساحة من السكن التطوري الفردي بغرفة، F1 إلى المسكن بغرفتين F2، كما ترتفع مساحة المسكن كلما تطور وتوسع أفقيا وعموديا وهذا ما يوضحه الجدول رقم (29).

الجدول رقم (29) تطور مساحة السكن التطوري الفردي

تطور مساحة المسكن التطوري الفردي م ²			
متطور عموديا	متطور أفقيا	نواة ابتدائية	
149,92	69,74	39,17°	مسكن تطوري نوع F1
160,80	70,68	56,68	مسكن تطوري نوع F2

المصدر: معالجة شخصية

نلاحظ من الجدول ما يلي :

- مساحة المسكن التطوري تتحسن كلما تطور وتوسع .
- مساحة المسكن التطوري F2 أحسن من مساحة المسكن F1 في كل مراحل التطور.

ب) متوسط نصيب الفرد من المساحة:

يزداد نصيب الفرد من المساحة السكنية كلما تطور المسكن من مستوى لآخر كما أن نصيب الفرد في برنامج السكن التطوري F2 أكبر منه في برنامج السكن التطوري F1 .

ج - معدل شغل الغرفة :

يتناقص معدل شغل الغرفة كلما ازداد تطور المسكن وبالتالي نقص مؤشر الإزدحام و زاد مؤشر الراحة الذي يحقق معدل أفضل في السكن التطوري F2 إرجع الجدول رقم (16).

د) عدد الفتحات أو النوافذ:

تتميز كل غرفة بنافذة تطل على الطريق في الواجهة الأمامية وتطل على الفناء أو الحديقة في الواجهة الخلفية مما يحقق درجة تهوية وتشمس جيدين.

أما في حالة التوسع على حساب الفناء الخلفي جزئيا يقل التشمس والتهوية وكليا تنعدم كل منهما إلا في حالة المساكن التي تحتوي على واجهتين فتستغل الجانبية في فتح نوافذ.

هـ) نمط المسكن :

يعتبر النمط الفردي هو النمط المفضل عند السكان بالإضافة على إمكانية توسيعه.

2) التغييرات المنجزة على المسكن:

تعطينا التغييرات مؤشر على مدى تأقلم السكان مع السكن ورضاهم عنه.

قام السكان بإحداث تغييرات داخلية على المسكن بنسبة 64.76 % وهي نسبة كبيرة تدل على أن التقسيم الداخلي والشكل الهندسي للمسكن غير مرضي ولا يتناسب مع عدد احتياجات أفراد الأسرة.

كما قاموا بإحداث تغييرات خارجية بنسبة 24.79 % وتغيير على الواجهات بنسبة 25.51 % وهي قيم تدل على قبول معظم السكان للشكل الخارجي للمسكن.

3) مستوى التجهيز الداخلي للمسكن:

جميع المساكن التطورية تتميز بتجهيز داخلي بمختلف الشبكات ما عدا شبكة الهاتف وبنشاء المجالات الوظيفية التي تحقق إطار معيشي لائق بحياة صحية.

ثانيا : انعكاسات المشروع على المجال السكني:

تحدد انعكاسات المشروع على المجال السكني بتحديد آثار السكن على المجال وذلك من خلال توليد النشاطات والاستخدامات المكتملة للسكن وقد اعتمدنا الربط بين عدة عناصر للمعالجة النوعية للمجال السكني من خلال العناصر التالية:

1) التجهيزات :

عرف المشروع في بدايته نقص في التجهيزات من حيث عدد الوحدات التي تعطي المجال ومن حيث توزيع التجهيز أو موقعه، أما الوضعية المحلية الحالية تبين زيادة عدد التجهيزات وتوزيعها بالنسبة للتجهيزات ذات التردد الكبير وهي المنشآت التعليمية بمختلف الأطوار وتواجد تجهيز واحد ذو تردد نادر وهو الفرع البلدي وانعدام تجهيز مركز صحي " مبرمج " وغير موجود وهو ذو تردد قليل، بالإضافة إلى عدد من التجهيزات التي يستفيد منها المشروع في نطاق جواره المباشر، كما تجدر الإشارة إلى أن المساحات الخضراء والعامّة مبرجة وغير منجزة ومهيئة.

2) الاتصالية :

يتمتاز التحصيل بميكلة جيدة بالطرق وبطريق ولائي يؤمن اتصالات هامة داخل التحصيل وخارجه ويمكن من تبادل الخدمات والمرافق.

3) وسائل ومحاور النقل:

تضمن ديناميكية وتمتاز بتوفر مختلف وسائل النقل بأنواعها.

4) المساحات الخضراء والمساحات العامة:

مبرمجة لكن غير موجودة مما يؤثر على علاقات التعارف والتآلف بين السكان وبالتالي تماسكهم وإحساسهم بالانتماء للمجال.

5) التهيئة الخارجية:

مؤخرا أين تم تزفيت الطرق وإنشاء الإنارة الخارجية في إطار التحسين الحضري على مستوى المدينة.

6) موقع التخصيص:

يلعب موقع التخصيص دور أساسي في تحديد نوعية المجال السكني ككل أين يضمن الاندماج المجالي وبالتالي الاجتماعي مع باقي الوحدات والحبي ومع الأحياء المجاورة أو يؤدي إلى العزلة عن المجالات السكنية المجاورة وعن المدينة.

موقع تخصيص السكن التطوري الفردي يقع ضمن مجال آخر توسعات المدينة لكن سرعة هاته التوسعات واستمراريتها أدت إلى تعمير سريع لهذا المجال وبالتالي تجنيب التخصيص العزلة والتهميش.

نستنتج مما سبق ما يلي:

1) بالنسبة للسكن التطوري الفردي:

من خلال الدراسة السابقة تبين أن الفارق الأساسي بين برامج السكن التطوري الفردي يكمن في مساحة الاستحواذ وفي تفاوت الأشغال التكميلية بالمسكن وعليه فإن:

✓ السكن التطوري الفردي F1 ذو نوعية : - رديئة في شكل نواة ابتدائية.

- متوسطة في شكل متطور أفقي .
- جيدة في شكل متطور عمودي.

✓ السكن التطوري الفردي F2 ذو نوعية : - متوسطة في شكل نواة ابتدائية .

- حسنة في شكل متطور أفقي .
- جيدة في شكل متطور عمودي

(2) بالنسبة للمجال السكني: من خلال الدراسة السابقة فإن :

✓ المجال السكني الخاص بالسكن التطوري الفردي :

- ذو تجهيز ناقص واتصالات عادية مع بدايات المشروع ← نوعية متوسطة .
- ذو تجهيز متوسط واتصالات هامة حالياً ← نوعية حسنة.

Ø من خلال هذا التحليل توصلنا إلى أن:

- السكن التطوري الفردي F2 أفضل من السكن التطوري الفردي F1 .
- كلما زاد تطور السكن التطوري كلما كان أفضل.
- كلما كان المجال السكني مجهز وذو اتصالات أكثر كان أفضل وأدى إلى تحسين نوعية السكن .

ثالثا : علاقة السكان بالسكن والمجال السكني :

إن دراسة العلاقة بين السكان والمجال السكني تعطينا الترجمة الميدانية لنوعية السكن والمجال السكني وهذا من خلال تأثير السكان بالمجال السكني وتأثرهم بالسكن وتأثيرهم عليه وهذا من خلال العناصر التالية:

1) تأثير السكان بالمجال السكني :

يتأثر السكان بالمجال السكني عن طريق مدى ما يقدمه لهم من تجهيزات وخدمات بالإضافة إلى النشاطات والمبادلات والراحة المحلية.

أ) تنقلات السكان وتحركاتهم :

عرف المجال السكني عند بدايات المشروع نقص في التجهيزات والخدمات ونقص وسائل النقل وبالتالي للاتصالات والمبادلات وبما أن حركية السكان تميلها احتياجاتهم فإن تحركاتهم كانت كبيرة من أجل التعليم ، التسوق، العلاج والعمل حيث يفتقر التحصيل وجواره المباشر من التجهيزات إلا من مدرسة ابتدائية وبعض المحلات التجارية .

أما حاليا فإن تحركات السكان نقصت بسبب توفر التحصيل وجواره المباشر على عدد كافي ومتنوع من التحفيزات التعليمية والتي توفر كذلك مناصب شغل لبعض السكان الذين يعملون بالتعليم بأطواره كذلك توفره على عدد معتبر من المحلات التجارية المتنوعة وبالتالي توفر كذلك عمل لأصحابها بالإضافة إلى الفرع البلدي الذي يؤمن احتياجات الحي أو بالنسبة للخدمات الصحية فتتواجد صيدلية ويضطر السكان إلى التنقل خارج الحي للتداوي ومعظم تنقلات السكان من أجل العمل في مختلف أنحاء المدينة .

ب) استقرار السكان بالتحصيل :

يلعب المجال السكني دور محوري في استقرار السكان بالتحصيل حسب مدى توفر الخدمات والتجهيزات المكتملة للسكن، الاتصالية، وسائل النقل والموقع خاصة .

عند بدايات المشروع وفي ظل غياب ونقص بعض التجهيزات وانعدام التهيئة الخارجية وقلة وسائل النقل أدت ببعض السكان إلى التخلي على المسكن مؤقتا بتأجيره أو غلقه أو نهائيا يبيعه أما حاليا فـ 95% من المساكن مشغولة والمستقر بها نهائيا 85.51% من المساكن والباقي مؤجرة و 5% فقط مغلقة .

2) تأثير السكان بالمسكن :

كون المسكن تطوري غير جاهز فهو يستلزم إكمال أشغال التوسيع والتطوير بالإضافة إلى الأشغال التكميلية مما يستدعي توفير الموارد المالية لكل مرحلة من مراحل تطوير المسكن بالإضافة إلى تأقلم السكان مع المسكن في كل مرحلة من مراحل تطوره.

أ) أشغال البناء والتوسع المتواصلة:

من خلال الديناميكية المتواصلة والمستمرة للأشغال من رفع النقائص وإصلاح العيوب ثم الانتقال إلى الأشغال التكميلية فالتوسع الأفقي والتوسع العمودي وهذا ما من شأنه التأثير:

- اقتصاديا:

بتوفير موارد مالية دائمة وكافية مما يؤدي إل ضغط هاته المصاريف على ميزانيات الأسر خاصة وأن معظم السكان فئة عمال وفئة متوسطة مما يؤدي إلى تعطيل الأشغال للمدى البعيد حتى جمع الأموال.

- مجاليا:

من خلال بقاء ورشات العمل مفتوحة لمدة طويلة مما يؤثر على المظهر العام.

- اجتماعيا:

إن تفاوت مستويات البناء والتوسع يؤدي إلى إحداث التمايز الاجتماعي الذي يؤثر على العلاقات العامة للسكان، بالإضافة إلى ظروف حياة الأسرة خلال فترة أشغال البناء والتوسيع.

(ب) مؤشر الراحة:

يتأثر السكان بالمسكن من خلال تأقلمهم معه في كل مرحلة من مراحل تطوره ويدل على ذلك مؤشر الراحة داخل المسكن المرتبط بمعامل شغل الغرفة.

فكلما ارتفع عدد الغرف يقل معدل شغل الغرفة من:

- غرفة واحدة لكل الأسرة في النواة الابتدائية للمسكن التطوري F1 إلى شخص في كل غرفة تقريبا وهذا عند انتهاء المسكن.

- غرفتين لكل الأسرة في النواة الابتدائية للمسكن التطوري F2 إلى شخص في كل غرفة عند انتهاء المسكن. ارجع الجدول رقم (16) .

(3) تأثير السكان على المسكن:

إن تأثير السكان على المسكن التطوري متعدد كون مجال التدخل عليه كبير وهذا من خلال تصور السكان لهذا المسكن حسب عدد أفراد الأسرة وتطور احتياجاتهم ونشاطهم .

أ) مستويات البناء وشغل المسكن:

إن تطور المسكن وتوسيعه يؤدي إلى تباين في مستويات البناء من المساكن التي لا تزال تراوح التوسع الأفقي إلى التي توسعت عموديا بطابق أو بطابقين، كما تلعب درجة شغل المسكن دور في تطور المسكن حيث أن المساكن المغلقة ستبقى على حالها الذي أغلقت عنده والمشغولة بطبيعة الحال سوف تتطور إضافة إلى أن مستوى البناء في المساكن المؤجرة سيتوقف عند تأجير المسكن سواء كان متطورا أفقيا كليا أو جزئيا.

ب) تغييرات مختلفة:

تعبّر التغييرات المنجزة على المساكن عن رغبة السكان وتصورهم للسكن وأقلتمته مع أفراد الأسرة واحتياجاتها ونشاطاتها وتحتل التغييرات الداخلية أكبر نسبة فبطبيعة المسكن التطوري الفردي تسمح بإدخال عدة تغييرات داخلية وخارجية وكما كانت نسبتها كبيرة كلما كان التقسيم الداخلي أو الشكل الهندسي للمسكن غير مرضي ولا يتماشى مع احتياجات الأسرة وتطورها وبالإضافة إلى هذا فإن عملية توسيع المسكن تتضمن مستويين السفلي والعلوي مما يزيد من نسبة التغييرات المحتملة وقد بلغت نسبة التغييرات الداخلية 64.76% أما الخارجية 25.51% وتغيير الواجهات 24.79% .

4) تأثير السكان على المجال السكني:

إن تأثير السكان على المجال السكني محدود كونه ملكية عمومية ويتمحور هذا التأثير حول دور جمعية السكان في الإصغاء إلى متطلبات السكان المرتبطة بالمجال كالمطالبة بالاستفادة من الغاز الطبيعي، فتح محلات تجارية لبعض السكان، تسبيق أشغال الغاز ضمن ترتيب أولويات التدخل على المجال قبل تزفيت الطرق، تحسيس السكان في المحافظة على محيطهم الجديد، تنظيم السكان وتجمعهم للحصول على مختلف الوثائق الإدارية

بالإضافة إلى المطالبة بإدخال شبكة الهاتف المفقودة بالتحصيل بهذا يتولد شعور الانتماء للتحصيل لدى السكان من خلال التدخل على المجال والمسكن والدفاع عنه.

II - السكن التطوري المتجمع ومجاله السكني:

أولاً: انعكاسات المشروع على المسكن:

بما أن المسكن التطوري المتجمع هو وحدة سكنية فإن تأثير التطور عليه يكون بتخصيص المجالات الوظيفية داخل المسكن.

1- خصائص المسكن:

أ - التقسيم الداخلي:

ترتفع درجة تخصص المجالات الوظيفية داخل المسكن كلما تطور وذلك بتقسيم المسكن إلى مكونات من غرف ومجالات حيوية.

ب - معدل شغل الغرفة:

يتناقص معدل شغل الغرفة كلما ارتفع تخصص المجالات بتقسيم المسكن وذلك من غرفة واحدة لكل الأسرة عند بداية التطور إلى ثلاثة غرف تقسم على أفراد الأسرة بعد التطور وبهذا ينقص مؤشر الازدحام ويزيد مؤشر الراحة داخل المسكن.

ج - نمط المسكن:

يعتبر النمط نصف الجماعي غير مفضل عند السكان كونه يحد من حرية السكان بالإضافة إلى ضيق مساحته.

2- التغييرات المنجزة على المسكن:

تعطينا هاته التغييرات مؤشر على مدى تأقلم السكان مع المسكن وبما أن المجالات الوظيفية الموجودة بهذا المسكن محددة وضرورية فإن نسبة التغير بها ضئيلة تقتصر على غلق الشرفات وتحويلها إلى نوافذ.

3- مستوى التجهيز الداخلي للمسكن:

جميع المساكن التطورية المتجمعة تحتوي على كل الشبكات ما عدا شبكة الهاتف وتمتاز بإنشاء المجالات الوظيفية التي تحقق حياة صحية.

ثانياً: انعكاسات المشروع على المجال السكني:

من خلال تأثير المسكن على المجال بتوليد الاستخدامات المكملة للسكن وقد اعتمدنا الربط بين عدة عناصر للمعالجة النوعية للمجال السكني من خلال العناصر التالية:

1- التجهيزات:

يعرف هذا المشروع نقص كبير في التجهيزات حيث يحتوي على مدرسة ابتدائية أضيف لها مؤخرًا متوسطة وفرع بلدي فقط بالإضافة إلى بعض المحلات التجارية ويضطر السكان الذين يدرسون في المتوسطة والثانوية إلى التنقل خارج التحصيل.

2- الاتصالية:

يمتاز التحصيل بميكلة ضعيفة بالطرق واتصالاته متواضعة كون المجالات المحيطة به حي فوضوي ومجالات شاغرة وكونه محاذي لمنطقة صناعية.

3- وسائل النقل:

تمتاز بتوفر وسائل النقل خاصة الحافلات.

4- المساحات العامة والخضراء:

انعدام المساحات العامة لكن المساحات الخضراء مبرمجة وغير موجودة.

5- التهيئة الخارجية:

يمتاز التخصيص بانعدام التهيئة الخارجية حيث يوجد طريق واحد مزفت والباقي غير مزفتة والإنارة الخارجية متواجدة بجزء صغير من التخصيص فقط.

6- موقع التخصيص:

يلعب موقع التخصيص دور أساسي في تحديد نوعية المجال السكني ككل أين يضمن الاندماج المجالي والاجتماعي مع الجوار ومع باقي أنحاء المدينة أو يؤدي إلى العزلة عن المجالات الأخرى وعن المدينة.

موقع تخصيص السكن التطوري المتجمع يقع ضمن مجال توسعات المدينة المستقبلية على الأمد المتوسط 2011 مما جعله في عزلة وهميش مجالي وبالتالي اجتماعي كبير.

نستنتج مما سبق أن:

✓ السكن التطوري المتجمع ذو نوعية متوسطة.

✓ المجال السكني الخاص به ذو نوعية رديئة وهذا بسبب موقعه بالأساس والضعف

الكبير في التجهيزات

- من خلال هذا التحليل تبين أن مشروع السكن التطوري المتجمع قد فشل وأحسن دليل هو هجر سكانه له والنسبة القليلة الساكنة به تحت ضغط من أزمة السكن.

ثالثاً: علاقة السكان بالسكن والمجال السكني:

تعطينا هاته العلاقة المتبادلة ترجمة ميدانية لنوعية المسكن والمجال السكني وهذا من خلال العناصر التالية:

1- تأثير السكان بالمجال السكني:

يتأثر السكان بالمجال السكني عن طريق ما يقدمه لهم من مبادلات وتجهيزات وخدمات ونشاطات.

أ) تنقلات السكان وتحركاتهم:

بما أن حركية السكان تميلها احتياجاتهم وبما أن التخصيص يحوي مدرسة ومؤخرا متوسطة وفرع بلدي فقط ومحلين تجاريين فإن السكان ينتقلون خارج التخصيص من أجل العمل والخدمات بصفة كبيرة.

ب) استقرار السكان بالتخصيص :

إن الظروف العامة للتخصيص لا تساعد على الاستقرار سواء عند بداياته أو حالياً فموقع هذا التخصيص المعزول والهامشي أدى إلى ضعف كبير في نسبة الاستقرار بسبب انعدام الأمن خاصة.

2) تأثير السكان بالمسكن:

أ- أشغال البناء والتطوير:

بما أن المسكن غير كامل فهو يستلزم إكمال أشغال التطوير وتصليح النقائص والعيوب والأشغال التكميلية مما يستدعي توفير الموارد المالية إضافة إلى تأقلم السكان مع المسكن خلال فترة تطويره من خلال تأثير الأشغال على السير العادي للحياة اليومية للسكان.

(ب) مؤشر الراحة:

خلال مراحل تطور هذا المسكن عن طريق إنشاء غرفة ينتقل من غرفة لكل الأسرة في الوحدة السكنية إلى ثلاث غرف للأسرة عند انتهاء تفصيل الوحدة السكنية مما يؤدي إلى انخفاض مؤشر التراحم وارتفاع مؤشر الراحة.

(3) تأثير السكان على المسكن :

بما أن هذا المسكن يحتاج لتطوره إلى تقسيم الوحدة السكنية إلى غرف ومجالات حيوية فإن تأثير السكان عليه يكون بتطبيق مخطط المسكن المفصل أو تغييره بفتح محل تجاري أو تركه على حاله في حالة غلقه مما يؤدي إلى تدهوره.

(4) تأثير السكان على المجال السكني :

يتمحور هذا التأثير الضعيف في تجمع السكان للحصول على الوثائق الإدارية الخاصة بالمسكن.

المبحث الثاني: تقييم واقتراحات هادفة

تمهيد:

في هذا المبحث سنقوم بتقييم سياسة السكن التطوري وهذا من خلال التعرض لمبادئها العامة وإسقاطها على واقع تخصيص الدراسة للخروج بإيجابياتها وسلبياتها التي تترجم على الميدان في عناصر لإنجاح المشروع أو إفشاله وبهذا نقدم اقتراحاتنا من خلال التركيز على العناصر المؤدية لنجاح المشروع وتفادي العناصر المؤدية لفشله وبالتالي نجاح السياسة أو فشلها.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى:

أولاً: التقييم بين الايجابيات والسلبيات.

ثانياً: آراء واقتراحات هادفة.

أولاً: التقييم بين الايجابيات والسلبيات:

لتقييم هاته السياسة وجب إسقاط مبادئها على الواقع المحلي للمشروع فمن خلال درجة استقرار السكان وقدرتهم على تطوير مساكنهم نستطيع الحكم على نجاح التجربة أو فشلها وبالتالي الخروج بالعناصر الايجابية والسلبية للسياسة.

لهذا قسمنا هذا الجزء إلى:

- 1- مبادئ عامة.
- 2- واقع تخصيص الدراسة.
- 3- عناصر إنجاح المشروع وعناصر إفشال المشروع.
- 4- إيجابيات وسلبيات السياسة.
- 5- تقييم السياسة.

1 - مبادئ عامة:

تركز هاته السياسة على عدة مبادئ يمكن تصنيفها إلى:

أ - مبادئ مجالية:

§ المساهمة في القضاء على السكن غير اللائق وغير الصحي وإزالة مظاهر التهميش والإقصاء.

§ استبدال الفوضى المجالية بمجال مخطط ضمن تخصيصات اجتماعية اقتصادية وفق صيغة قانونية شرعية تنمي شعور التملك وتساهم في الإدماج المحلي.

§ تجهيز المواضع بالتجهيزات واقتراح حصص أرضية للتجهيزات العمومية وأخرى ترقية.

§ هيكلة وتهيئة مواقع العمليات مندجحة في النسيج الحضري للاستفادة مباشرة من التجهيزات والهياكل الحضرية القائمة وتكون عملية الربط بالشبكات وأشغال الاتصالية سهلة الانجاز.

§ عقلنة المصاريف الداخلة في إنجاز التحصيلات.

§ تتولى المصالح المعنية للولاية بتسوية مشكلة العقار والتأكد من ملكية الأرض وتحويلها

لصالح المشروع لتسهيل الحصول على ملكية العقار والمسكن لصالح المستفيد.

§ تنظيم القطع ثم توزيع استخدام المجال حسب الوظائف الأساسية السائدة فيه كآلاتي:

- 60 % من مجال التحصيل للسكن.

- 10 % مخصص للتجهيزات والمساحات الخضراء.

- 30 % مخصص لحركة المرور.

§ استرجاع المواضع المشغولة بالمساكن غير اللائقة والوقاية من أي توضع جديد.

ب - مبادئ على مستوى السكن:

§ مساحة الحصة الأرضية كافية لاستقبال سكن عائلي 100 م² إلى 150 م² ونواة سكنية

ابتدائية بـ 35 م² إلى 55 م².

§ الاستفادة من الشبكات وتحسين التجهيز الداخلي.

§ عرض سكني فردي وفق بناء ذاتي مؤطر، وعرض سكني متجمع.

§ عقلنة المصاريف المالية الداخلة في إنجاز المسكن.

§ ضرورة إتقان الأشغال والبحث عن نوعية جيدة بكلفة معقولة.

§ العمل على اختيار المتعاملين طبقا للتركيبية المالية التي يقدمونها على أساس احترام آجال

الإنجاز.

§ تقوم الدولة بمراقبة دعمها للسكن التطوري عن طريق الجماعات المحلية وتستعمل وسائل

المراقبة الإدارية والتقنية.

ج- مبادئ على مستوى السكان:

- § تتم الاستفادة من هذا العرض السكني دون شروط في حالة سكان الأحياء غير اللائقة.
- § وضع شبكة دعم للأسر المحدودة الدخل لإزالة التهميش الاجتماعي وفقا لمدخول المستفيد وقدرته في المساهمة ماليا في البناء والتهيئة.
- § إجراءات تمويلية مرنة من خلال تجزئة الدفعات المالية للمستفيد.
- § تتم الاستفادة انطلاقا من ملفات الطلب للسكان محدودي الدخل بعد عملية التحقيق السوسيواقتصادي من طرف الجماعات المحلية على أساس مدخول الأسرة، الحالة الاجتماعية، وقدرة المستفيد من المشاركة في البناء والتهيئة.
- § الأسرة التي لا تملك موارد مالية لإكمال الأشغال يتم توجيهها إلى مساكن اجتماعية منجزة من طرف OPGI.
- § تشجيع مشاركة السكان في العملية بحرية وتنظيمهم في إطار جمعيات معتمدة لإرساء قواعد الحس المدني وضمان المراقبة.

2- واقع تخصيص الدراسة:

معرفة الواقع المحلي من خلال استقرار السكان أو تخليهم عن مساكنهم ومن خلال مدى قدرة السكان على البناء وتطوير المسكن نستطيع الخروج بعناصر إنجاح وعناصر إفشال المشروع وهذا من خلال عنصرين:

أ - درجة استقرار السكان.

ب - درجة القدرة على البناء.

أ - درجة استقرار السكان:

قسمنا السكن التطوري الفردي حسب برامجه حيث تختلف نوعية المسكن ونوعية الاستفادة وتجهيز التحصيل ولخصنا سلوكيات السكان تجاه المسكن في الجدول التالي:

الجدول رقم (30) درجة الاستقرار في السكن الفردي

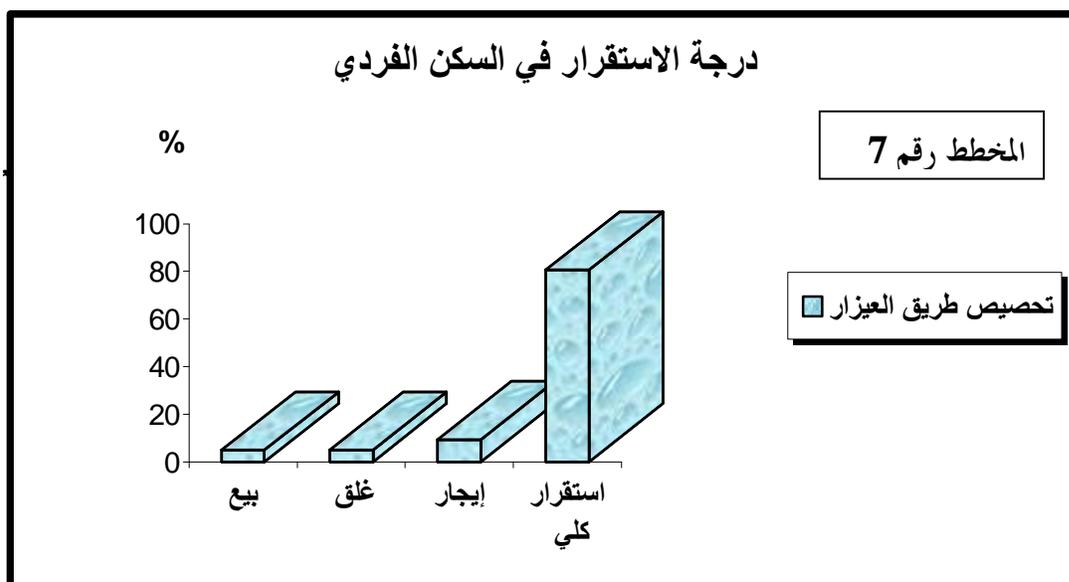
درجة الاستقرار في السكن الفردي				
بيع	غلق	إيجار	استقرار كلي	
6,87	5,92	11,50	76,75	برنامج 287 مسكن الاستعجالي الأول
4,76	5,44	09,68	80,12	برنامج 147 مسكن الاستعجالي الثاني
0,94	1,88	1,88	95,3	برنامج 106 مسكن المدعم
4,96	5	9,49	80,55	المتوسط

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2005 + معالجة خاصة.

من خلال الجدول نلاحظ أن:

- نسبة استقرار السكان في مساكنهم مرتفعة وزيادتها من البرامج الاستعجالية إلى المدعمة.
- تزيد درجة التخلي عن المسكن سواء نهائياً ببيعه أو مؤقتاً بغلقه أو إيجاره في البرنامج الاستعجالي الأول والثاني وترجع درجة التخلي عن المسكن لعدم تحمل أعباء البناء أو انتظار جمع المال اللازم لذلك أو عدم الحاجة للسكن.

مخطط رقم (7) درجة الإستقرار في السكن الفردي



أما فيما يخص السكن المتجمع.

الجدول رقم (31) درجة الاستقرار في السكن المتجمع

درجة الاستقرار في السكن المتجمع			
بيع	غلق	إيجار	إستقرار كلي
0	91.67	0	8.33
264 مسكن			

المصدر : تحقيق ميداني أفريل 2005

من الجدول نلاحظ أن :

- عدد مساكن التخصيص تقلصت من 404 مسكن إلى 264 مسكن بسبب اقتطاع 140 مسكن أستخدمت كإقامة جامعية وبقي 264 مسكن أعيد بيعها من طرف OPGI بضغط من أزمة السكن .

- كل مساكن التخصيص مغلقة ما عدا 22 مسكن بسبب عزلة التخصيص وانعدام الأمن به خاصة والنسبة المحدودة الساكنة كون لا يوجد أمامها خيار آخر .

- لم يستطيع السكان بيع المساكن ولا إيجارها كون لا أحد يريد الكراء أو الشراء في هذا التخصيص وتجدر الإشارة إلى أن جميع هاته المساكن مبيعة من طرف OPGI للسكان قبل أن يتخلى عنها أصحابها الأصليين و يسترجعون أموالهم كونهم لم يتفقوا على موضع التخصيص مع صاحب المشروع المفوض الذي برمج المشروع بطريق أنسيغة وأقامه في موضع معزول موسى رداح السبب الذي أدى إلى هجر حتى السكان الجدد لهذا التخصيص مما يدل على فشل المشروع.

ب) درجة القدرة على البناء :

تمثل درجة القدرة على البناء عامل مهم في نجاح المشروع أو فشله كون المسكن التطوري بالأساس مسكن غير كامل يستدعي التطوير والتوسيع .

ب - 1 السكن التطوري الفردي

الجدول رقم (32): درجة القدرة على البناء في السكن الفردي

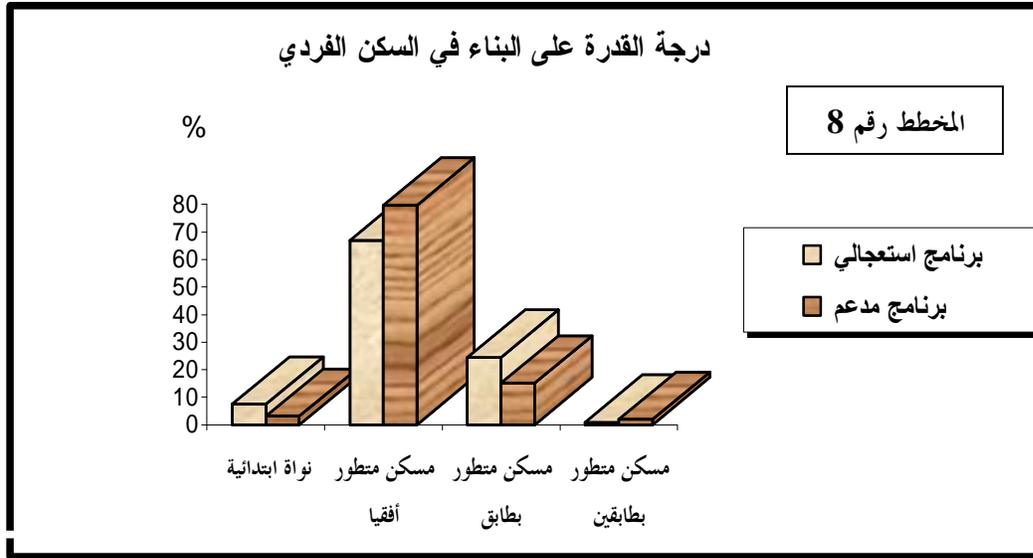
درجة القدرة على البناء %		
برنامج مدعم	برنامج استعجالي	
7.54	3.10	نواة ابتدائية
67	79.72	مسكن متطور أفقيا
24.52	15.17	مسكن متطور بطابق
0.94	2.01	مسكن متطور بطابقين

من خلال الجدول نلاحظ أن :

- أغلبية المساكن في كلا التخصيص متطورة أفقيا وليست منتهية مما يدل على أن قدرات معظم السكان تقف عند التوسع الأفقي أما نسبة السكان الذين أكملوا الطابق الأول فهي قليلة وتدل على قدرة سكانها على البناء على مدة طويلة ، أما نسبة السكان الذين أكملوا الطابق الثاني فهي محدودة وتدل على قدرة سكانها على تحمل أعباء البناء .

- أما عن المساكن التي ما زالت في شكل نواة ابتدائية فهي مساكن مغلوقة مما أدى إلى تدهور حالة معظمها .

مخطط رقم (8): درجة القدرة على البناء في السكن الفردي



ب - 2 السكن التطوري المتجمع:

يتميز سكان هذا التجميع بانتمائهم للفئة المتوسطة التي تستطيع تفصيل المسكن وإحداث مخطط السكن فجميع السكان القاطنين بالحي طوروا مساكنهم.

3 عناصر إنجاز وإفشال المشروع:

من خلال تقييم واقع المشروع في العنصرين السابقين نستطيع الحكم بما يلي:

- فشل المشروع في تخصيص السكن التطوري المتجمع.

- نجاح نسبي للمشروع في تخصيص السكن التطوري الفردي ويمكن تصنيف عناصر إنجاز وإفشال

كل مشروع على مستوى كل من السكن، المجال السكني والسكان كما يلي :

3-1) بالنسبة للسكن التطوري المتجمع

أ) عناصر إفشال المشروع

* على مستوى السكن

- ضيق المسكن.
- نمط نصف جماعي.
- عيوب في البناء لعدم احترام المقاييس التقنية.

* على مستوى المجال السكني:

- موقع معزول مجاليا واجتماعيا .
- إنعدام الأمن.
- ضعف كبير في التجهيزات .
- نقص الشبكات: الغاز.
- قلة وسائل النقل.
- انعدام ديناميكية تجارية بالتحصيل.

* على مستوى السكان:

- كثرة التنقل خارج التحصيل لتأمين الحاجيات اليومية والضرورية .
- ضعف العلاقات الاجتماعية.

2-3 بالنسبة للسكن التطوري الفردي:

أ) عناصر إفشال المشروع:

* على مستوى السكن :

- نوعية النواة الإبتدائية الرديئة كونها:

- ضيقة وارتفاع معدل شغل الغرفة بها.
- لا تحوي الأشغال التكميلية .
- تحوي نقائص ورداءة في البناء.
- طول مدة أشغال البناء .

* على مستوى المجال السكني:

- ضعف التجهيزات وغياب الضرورية منها.
- نقص الشبكات : الغاز .
- انعدام التهيئة الخارجية .
- قلة وسائل النقل .
- انعدام ديناميكية تجارية بالتحصيص.

*على مستوى السكان :

- تراكم مستويات التدخل على المسكن بإصلاح وعيوب البناء.
- عملية التوسع جد مكلفة للسكان المحدودي الدخل.
- كثرة التنقل خارج التحصيص لتأمين الحاجيات اليومية.

- ضعف العلاقات الاجتماعية وتنامي الشعور بالإستقلالية والذاتية.
 - عدم استفادات بعض السكان من الدعم الإضافي كونهم اشتروا المسكن من المستفيد الأصلي.
 - انعكاس طول مدة الأشغال على نوعية الحياة داخل المسكن.
- Ø من خلال هاته العناصر والمتعلقة أساسا بالبرنامج الإستعجالي نستنتج أنه كان على وشك الفشل لولا تدخل الدولة بدعم إضافي في بقيمة 130 ألف دج للمسكن الواحد على 264 مسكن مما أنقذ المشروع من الفشل بالإضافة إلى إنشاء بعض التجهيزات الضرورية.

ب) عناصر إنجاز المشروع:

* على مستوى السكن :

- زيادة مساحة استحواذ المسكن.
- زيادة عدد الغرف.
- تواجد الأشغال التكميلية وقابلية المسكن للأشغال مباشرة.
- قلة المشاكل في البناء وتحسن الأشغال.
- نمط المسكن الفردي القابل للتوسع العمودي .

* على مستوى المجال السكني :

- توفر التجهيزات خاصة الضرورية .
- تواجد جميع الشبكات .
- وجود التهيئة الخارجية.
- توفر ديناميكية تجارية بالتحصيل.

- توفر وسائل النقل وتنوعها.

- موقع يضمن اتصاليه مع الأحياء المجاورة والمبنية ككل.

* على مستوى السكان :

- فئة قادرة على البناء .

- جمعيات بالتحصيص لتنمية العمل الجماعي والمشاركة .

Ø من خلال هاته العناصر والمتعلقة أساسا بالبرنامج المدعم نستنتج أن المشروع نجح

بفضل زيادة التركيبة المالية للمشروع وزيادة مساحة المسكن في برنامج F2

وتحسن الأشغال بالإضافة إلى تحسن نوعية المجال السكني والفئة السكانية القادرة

على البناء حتى ولو على أمد متوسط .

(4) إيجابيات وسلبيات السياسة

من خلال العناصر السابقة نستطيع الخروج بإيجابيات وسلبيات سياسة السكن التطوري.

(1-4) إيجابيات السياسة

* على مستوى المجال

- إستبدال فوضى المجال بمجال مخطط ضمن تخصيصات وفق صيغة قانونية.

- المساهمة في القضاء على السكن غير اللائق وإزالة مظاهر التهميش والإقصاء.

- تجهيز المواضع.

- مواقع العمليات ضمن النسيج الحضري.

- تسوية مشاكل العقار وتحويل ملكيته لصالح المشروع.

- الربط بمختلف الشبكات.

*على مستوى السكان:

- تحسين ظروف معيشة السكان محدودة الدخل.
- الاستفادة من دعم الدولة لإزالة التهميش الاجتماعي.
- إجراءات تمويلية مرنة من خلال تجزئة الدفعات المالية للمستفيد.
- التخفيف من أزمة السكن.
- حرية المتابعة والمساهمة في العملية في إطار جمعيات رسمية.

*على مستوى السكن

- استبدال عشوائية البناء ببناء منظم.
- عرض سكن فردي وبناء ذاتي مؤطر.
- مساحة الحصة الأرضية من 120 م² إلى 150 م².
- تحسين مؤشرات التجهيز الداخلي والاستفادة من الشبكات.
- نوعية المسكن المدعم F2.

*إيجابيات ناتجة عن تفاعل عناصر المشروع

- إحداث ديناميكية تجارية أدت بدورها إلى زيادة ديناميكية البناء.
- إحداث مناصب عمل داخل التخصيص من خلال بعض التجهيزات والمحلات التجارية والحرفية والحرة.
- التهيئة الخارجية في إطار محيط التجمع والتحسين الحضري.

4-2- سلبيات السياسة* على مستوى المجال

- تقليل ميزانية التحصيل يؤدي إلى مواقع هامشية.
- اقتراح وبرمجة تجهيزات وعدم إنجازها.
- اقتراح حصص ترقية يزيد من تعميق التمايز الاجتماعي.
- تنظيم القطع لم يحترم مقاييس استخدام المجال.
- ضعف تجهيز المواضع.
- مشكلة العقار وعدم التأكد من الوضعية القانونية.

* على مستوى السكان

- دعم الأسر لم يتم وفق مدخول المستفيد وقدرته على المساهمة في البناء والتهيئة فكل الفئات لها تفسر الدعم بالإضافة إلى تفاوت المداخل ومشاركة المستفيد في السكن المدعم وتحسن نوعية مسكنه يؤدي إلى فرق بين البرامج الاستيعابية والمدعمة.
- عدم توجيه الأسر التي لا تملك المواد المالية لإكمال الأشغال إلى مساكن اجتماعية كون البرنامج الاستيعابي لفئة هؤلاء السكان وذلك باختيارهم دون شروط كونهم سكان أحياء غير لائقة.
- استفادات بعض السكان لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة.
- عدم تطابق كلفة التوسع مع الإمكانية المالية للمستفيدين أدت إلى ضعف مشاركتهم في البناء.

* على مستوى السكن :

- مساحة الحصة السكنية قد تقل على 100 م² ومساحة النواة الابتدائية ضيقة لا تتماشى واحتياجات المستفيدين.

- تقليل كلفة السكن تؤدي إلى منتج رديء.
- عدم مراقبة الدعم تؤدي إلى اللامبالاة وفوضى في الأشغال وعدم احترام مقاييس البناء وعدم التحكم في الكلفة.

* سلبيات ناتجة عن تفاعل عناصر المشروع

- غياب تصور المخطط الابتدائي أدى لعدم تطابق الأشغال مع مخطط السكن وإلى تغييرات على المسكن قد تؤثر عليه كونها غير مدروسة وتلقائية من المستفيدين.
- تمايز اجتماعي يسبب تفاوت مستويات البناء.
- ارتفاع كلفة التوسع واللجوء إلى إيجار المساكن أو غلقها.
- طول مدة الأشغال وتأثيرها على سير الحياة اليومية وعلى زيادة كلفة البناء.
- ضعف تمويل المسكن في البرنامج الاستعجالي أدى في بعض المساكن الرجوع للوضعية غير اللائقة.
- بسبب عدم تطابق كلفة التوسيع مع إمكانية السكان أدت إلى تخلي البعض منها عن مساكنهم إلى توسع على المدى المتوسط واستمرارية في البناء وفي الورش المفتوحة.

* سلبيات ناتجة عن طبيعة التدخل على المشروع

- تنفيذ المشروع بموقع هامشي ومعزول بتحصيص موسى رداح.
- استعمال أساليب غير مطابقة لتقنيات ومقاييس الفن المعماري .
- عدم إتقان الأشغال بسبب استعجالية المشروع وغياب المراقبة الميدانية.

5) تقييم السياسة :

ككل سياسة سكنية تمتاز سياسة السكن التطوري بإيجابيات وسلبيات لكننا نستطيع ترجيح كفة السلبيات وعناصر إفشال المشروع حيث أن هاته السياسة عرفت تناقض في مبادئها الأساسية وبين المبادئ والواقع وهذا ما سنلاحظه من خلال هذا التحليل على عدة مستويات :

Ø على المستوى التنظيمي :

- طُبِّقت هاته السياسة كأسلوب استعجالي ظرفي وغير مدروس وبمجم سكني كبير ومعمم دون انتظار نتائجها على أرض الواقع.
- تجسيد تجارب عالمية مع إهمال الخصوصية الاجتماعية والثقافية للسكان.
- ضعف المراقبة والمتابعة على الميدان أو انعدامها تؤدي إلى عدم التحكم في المشروع.
- تأخر إعداد قوائم المستفيدين وإرسالها لصاحب المشروع يؤدي إلى تعطل الورشات أو توقفها مما يزيد الكلفة .
- فشل هاته السياسة يحفز على الرجوع للوضع غير اللاتقة.
- تطبيق مبدأ التطورية على المسكن المؤجر هو رهان مستحيل.
- عدم وضع تصور لتطور الأسرة ومدى مساهمتها في البناء بسبب غياب الدراسة السسيواقتصادية.
- أعطت وضعية قانونية وشرعية لشغل المجال والمسكن.
- تفاوت الصيغة القانونية لحساب المسكن المدعم المملك على المسكن الاستعجالي المؤجر.

Ø على المستوى التمويلي :

- ضعف التركيبة المالية الخاصة بالبرامج الاستيعابية قد يؤدي إلى الرجوع للوضعية غير اللائقة.
- تفاوت دخل الفئة السكانية ونوعية المنتج السكني والصيغة القانونية لحساب المسكن المدعم.
- ضعف التركيبة المالية للعقار جعلته في مواقع بعيدة عن مركز المدينة أو معزولة وهامشية.
- عدم تجديد الدعم حسب دخل الفئات الاجتماعية المهنية أدى إلى زيادة التهميش الاجتماعي.
- ضعف قيمة الدعم أدت إلى عدم تقييمه مما يؤدي إلى نشوء أشكال أخرى من الفوضى.
- عدم تطابق كلفة التوسع مع الأموال المدخرة للأسر يؤدي إلى طول مدة الورشات ومدى تأثيره على زيادة كلفة البناء كما أنه يؤدي إلى التخلي عن المسكن نهائيا ببيعه أو مؤقتا بغلقه أو إيجاره.

Ø على مستوى المسكن

- غياب تصور للمخطط الابتدائي أدى إلى تصورات مختلفة تترجم من خلال التغييرات المختلفة على المسكن.
- ضيق المسكن الابتدائي وعدم تأقلمه مع أفراد الأسرة الحالي وصغر مساحة السكن وعدم تأقلمهم مع أفراد الأسرة المستقبلي في المسكن المتطور أفقيا.
- نمط فردي جديد وفق بناء ذاتي مؤطر ونمط نصف جماعي أقل إقبالا.

- انعدام النوعية في البناء واستعمال لمقاييس الفن المعماري محدود وكثرة النقائص لغياب المراقبة.
- عدم أقلمة حجم المسكن مع تعدد أحجام الأسر.
- تطور في معظمه يراوح التوسع الأفقي للفئة المحدودة الدخل مما يوحي بإكمال المسكن على المدى البعيد.
- إيجار المساكن وكثرة التداول عليها يؤدي إلى قلة صيانتها أو انعدامها بالإضافة إلى عدم تطورها.

Ø على المستوى المجالي

- المساهمة في القضاء على السكن غير اللائق واسترجاع مواقع الوفاية من أي توضع جديد فيها.
- تهيئة وهيكلية مجالية منظمة.
- عدم أخذ الاحتياطات في حال تحول المساكن إلى مساكن غير لائقة في حال فشل المشروع وخسارة العقار.
- ضعف تقدير العقار جعلته في مواقع بعيدة أو معزولة وهامشية .
- طول مدة الأشغال وتطور المسكن يطرح تساؤل حول مدى تقبل هذا المسكن ضمن النسيج الحضري وهو غير مكتمل؟.
- نقص التجهيزات والمرافق الضرورية وتعايش ضعيف مع المجال الجديد.
- رتابة في المظهر الحضري وورشات مفتوحة وبعض مظاهر الفوضى.
- إحداث ديناميكية تجارية بالتحصيص .

Ø على المستوى الإجتماعي :

- تحسين ظروف معيشية السكان .
- تقديم عرض سكني للفئات التي لم تستفد من مسكن إجتماعي.
- بعض المستفيدين ليسوا في حاجة إلى السكن فقاموا ببيعه مما حرم المشترين من دعم الدولة الإضافي مما أدى إلى زيادة أعباء وزمن التطوير.
- طول مدة الأشغال وتأثيرها على نوعية الحياة اليومية للأسرة.
- غياب الدراسة السسيواقتصادية على السكان أدت إلى عدم التنبؤ إلى الرهونات الاجتماعية من مصاريف زائدة، بقاء الأزمة، وعدم وضع تصور لتطور الأسرة ومدى قدرتها على المشاركة في إنجاح العملية .
- التصنيف الإجتماعي من خلال تفاوت مستويات الدخل لا يحفز على الاندماج.
- الشعور بالنقص تجاه هاته الأحياء ورفض الانتماء إليها .
- كثرة التداول على إيجار المسكن أو بيعه لأكثر من مرة يدل على عدم رضى السكان عن المسكن.

ثانيا : آراء واقتراحات هادفة

من خلال تقييم سياسة السكن التطوري سوف نضع اقتراحات مبنية على تفعيل الإيجابيات وعناصر إنجاح المشروع وتفادي السلبيات وعناصر إفشال المشروع، ونستطيع أن نأمل نجاحها بإعطاء كل ماله دور في ذلك وقسمنا الاقتراحات على عدة مستويات كالتالي :

Ø على المستوى التنظيمي :

قبل تطبيق سياسة السكن التطوري وجب ما يلي:

- إدراك مفهوم التطورية في السكن بأنه مسكن متأقلم مع الأسرة ومستقبلها ويتطور حتى الحصول على سكن عادي .
- تحوير هذا المفهوم حسب مقاييسنا ومجتمعنا وثقافتنا بزيادة المساحة السكنية والمساحة المبنية وتفادي السكن النصف جماعي.
- التقييم القبلي لها بمعرفة عناصر النجاح والفشل والاحتياط لها وتطبيقها في شكل عينة ثم تعميمها أو الحد منها.
- التحكم في الدراسة السوسيواقتصادية للسكان من أجل تلاؤم تركيبة المشروع المالية والدعم وقدرة السكان على إكمال البناء للحصول على مسكن جاهز.
- المتابعة والمراقبة الميدانية للتدخل على نقاط الضعف وتداركها لإنجاح المشروع.
- كسر الحواجز الإدارية ومشاركة السكان في اختيار مواقع العمليات ومخططات المسكن والمستفيدين .
- تحقيق صيغة قانونية واحدة هي التمليك كون الإيجار هو رهان مستحيل مع التطورية.

- تسجيل هاته السياسة السكنية ضمن سياسة تنمية اقتصادية واجتماعية دون ربطها بوضعية ظرفية.

Ø على المستوى التمويلي :

- زيادة دعم الدولة لهذا النوع من السكن وتحديد تبعاً لمستوى دخل الفئات الاجتماعية وقدرتها على الادخار لتفادي التهميش الاجتماعي .
- تغيير ميكانيزمات التمويل في هذا العرض السكني حيث :
- * يتم التكفل بالفئات الاجتماعية التي لا تملك الإمكانيات الكافية بزيادة عدد الفاعلين في الدعم من الجماعات المحلية ، مؤسسات وبنوك .
- * بالنسبة للفئات الاجتماعية التي ترفض إجراءات القروض نقترح توجيهها حسب الشريعة ليتسنى تعميمها على أكبر عدد ممكن .
- *تطبيق إجراءات مرنة كقانون المساعدة على الملكية الذي يلغي نسبة الفوائد 0 % .
- تطبيق إجراءات لزيادة قيمة وتقييم هذا المنتج الابتدائي فدعم الدولة بما أنه قليل لم يظهر.

Ø على مستوى السكن :

- تحقيق التطورية للفئات الضعيفة الدخل في سكن جماعي وبمساحة أكبر .
- تحقيق التطورية للفئات المتوسطة الدخل في مسكن فردي وزيادة مساحة القطعة السكنية وزيادة مساحة النواة الإبتدائية وتأقلمها مع عدد أفراد الأسرة بغرفتين وقابلة للإشغال مباشرة.
- إحترام مقاييس البناء والنوعية في الأشغال .
- زيادة عرض الواجهة للإستفادة أحسن من الشمس والتهوية .

- إشراك المواطنين في تصور المسكن يقرب التصورات ويقلص نسبة التغيرات ويوفر الجهد والمال .

- أقلمة حجم المسكن مع تعدد أحجام الأسر .

- تطوير البحث الهندسي ليحقق نسق عمراي ومعماري لائق .

Ø على المستوى المحلي:

- زيادة قيمة العقار ليكون مندمج في نسيج المدينة وبالتالي زيادة الإتصالية وزيادة الإندماج المحلي.

- توفير مجال سكني ذو نوعية بتوفير التجهيزات الضرورية والمتنوعة.

- توفير التهيئة الخارجية لتحسين المظهر العام.

- التنوع السكني بين الفردي والجماعي لكي لا تكون رتابة في المجال وتزامن مشاريع السكن التطوري مع مشاريع سكنية أخرى.

- انجاز المساحات العامة والخضراء لتحسين المظهر وتماسك وتعارف السكان .

- التأكد من الطبيعة القانونية للعقار ليسهل انتقاله للمستفيد .

- توفير حظائر النقل ووسائله وتنويعها حتى تجد كل فئة ما يناسبها .

- إحداث ديناميكية بالتحصيص عن طريق التجارة .

- مراقبة ومتابعة المشروع على المجال للتدخل السريع في حالة وجود مشاكل .

Ø على المستوى الإجتماعي :

- التحكم في الدراسة السسيواقتصادية من أجل توزيع شفاف للمساكن وللدعم ومعرفة

قدرة مساهمة السكان في البناء وتحمل المصاريف الزائدة .

- تزامن هاته المشاريع الخاصة بالسكن التطوري مع مشاريع سكنية أخرى في نفس وحدة الجوار للإندماج الاجتماعي والتمسك بالمجال .
- زيادة حجم النشاطات الجماعية العامة كتشجير المساحات الخضراء، نظافة المحيط وزيادة تشجيع الجمعيات.

خلاصة المبحث الثاني

حققت تجربة السكن التطوري صيغة مجالية شرعية لكنها أضعفت إيجابياتها وسط زخم سلبياتها الناتجة أساسا عن عدم إدراك مفهوم هذا المسكن الذي يتأقلم مع الأسرة وتطورها وليست الأسرة من يتأقلم معه، وضعف التركيبة المالية للمشروع، وعدم التحكم في الدراسة السوسيوإقتصادية للسكان مما أدى إلى تناقض في مبادئ هاته السياسة وبين المبادئ والواقع المجالي، وغياب الخبرة في إدارة مثل هاته المشاريع بمعرفة عناصر نجاح المشروع والعناصر التي تؤدي إلى إمكانية فشله والإحتياط لها عن طريق دعم إضافي إستعجالي، مساعدة تقنية لرفع سلبيات البناء وتحسين النوعية أدت إلى ترك المشروع يكابد مصيره عبر الزمن مما يؤدي إلى إمكانية خسارة المجال والسكن واستقرار السكان .

خلاصة الفصل الثالث

أبرزت التجربة استقرار أقل بالبرنامج الاستعجالية راجعة إلى النوعية الرديئة للنواة الإبتدائية وعدم قدرة السكان تحمل مصاريف السكن ،ونقص تجهيز التحصيل فقاموا بالتخلي عن مساكنهم إما كلياً بيعها أو مؤقتاً بغلقها ، أو التأقلم مع هذا العرض بالرجوع لمظاهر السكن غير اللائق حيث شارف المشروع على الفشل في ظل هاته الظروف لولا تدخل الدولة بدعم إضافي للمساكن وبالرغم من هذا فالحصول على مسكن جاهز مرهون بالمدى البعيد .

أما البرامج المدعمة فعرفت وضعية أحسن راجعة لتسحين نوعية النواة الإبتدائية وصلاحيتها للإشغال مباشرة وتحسن مساحتها في البرنامج الثاني المدعم بالإضافة إلى تحسن نسبي في تجهيز التحصيل مما ساعد على رفع نسبة الإستقرار وإكمال أشغال تطور المسكن للحصول على مسكن جاهز لكن على المدى المتوسط إلى البعيد.

أما فيما يخص البرنامج المدعم المتجمع فقد عرف هذا المشروع الفشل بسبب موقع التخصيص المعزول والهامشي.

من العوامل المساعدة على تحسين وضعية المجال السكني وتشجيع السكان على الاستقرار توفر وسائل النقل والإتصالية الفعالة وعمليات التهيئة الخارجية التي ساعدت على التحسين الحضري وبالأخص توفير التجهيزات .

لقد كلفت عدم دراسة المشروع وعدم دراسة الفئات السكانية مجهودات كبيرة وضياع في المال وحتى المجال ، وصورة لا تنطبق مع بنية حضرية ، كما أدت إلى سلبيات كثيرة على مستويات عديدة: السكن ، السكان ، المجال ونقائص تمويلية وتنظيمية حيث أن هاته السياسة عرفت تناقض في مبادئها الأساسية وبين المبادئ والتطبيق على الواقع، وحققت هاته التجربة تنظيم مجالي وتحسن نسبي في معيشة السكان .

فجميع عناصر هاته السياسة مترابطة ومتأثرة ببعضها البعض من سكن ، مجال سكني، سكان وعدم وضع قاعدة صحيحة وسليمة أدت إلى بناء غير صحيح فسّد ثغرات هاته السياسة يتطلب تدخلات إضافية على الميدان وانتظار في الزمان .

فدراسة أي مشروع سكني والتحكم به تؤدي إلى الحفاظ على المجال والأموال واستقرار السكان.

Résumé

L'Etat essaye de remplacer la politique du logement sociale en logement évolutif dans le cadre de l'économie du marché ce qui distingue en moindre la composition du coût du projet ce qui lui permet d'intervenir sur le plus grand nombre possible de logements précaires et porter l'aide à un plus grand nombre d'habitants à ressources limitées, mais la fonction objet de la question fait apparaître la confrontation de la composition du coût du projet avec les moyens financiers des bénéficiaires ce qui conduit à l'augmentation de la compression dans le cadre de la spécificité de ce logement inachevé.

L'intensité et le rôle de l'état et les autorités locales sont nécessaires pour activer les moyens de solidarité à partir d'une définition objective et claire de la politique d'appui et de prise en charge des couches sociales nécessiteuse.

L'investissement dans le logement est souvent rentable parce qu'il avance le développement des ressources humaines et le développement social et enfin la prospérité du développement économique et sa réussite.