الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة وهران 2 محمد بن أحمد



كلية علوم الأرض والكون

قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص مدن، ديناميكية مجالية وتسيير

مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان:

واقع تسيير الفضاءات المشتركة في السكن الجماعي حسب صيغة البيع بالإيجار "عدل" بالقطب العمراني أحمد زبانة – وهران

من إعداد الطالبتين:

- الهبيري مريم
- زيتوني وهيبة

تحت إشراف الأستاذ:

زعنون رفيق

تمّت المناقشة يوم الأربعاء 02 جويلية 2025، أمام اللجنة المكوّنة من الأساتذة:

رئيس اللجنة	حدايد محمد	أستاذ التعليم العالي
المشرف	زعنون رفيق	أستاذ مساعد "أ"
الممتحن	صغيري هشام	أستاذ مساعد "أ"

السنة الجامعية 2025/2024

قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم

مذكرة ماستر

تخصص المدن، الديناميكية المجالية والتسيير

بعنوان:

واقع تسيير الفضاءات المشتركة في السكن الجماعي

حسب صيغة البيع بالإيجار "عدل"

بالقطب العمراني أحمد زبانة – وهران

من إعداد الطالبتين: الهبيري مريم & زيتوني وهيبة

تحت إشراف الأستاذ: زعنون رفيق

السنة الجامعية 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء



الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي بِلُطْفِهِ وَمَنْهِ بَلَّغَنِي نِهَايَةَ هَذَا الْمَشْوَارِ العِلْمِي وَخِتَامِ دِرَاسَتِي

إلى نفسي، تقديرًا لما تحملته من تعب وجهد طوال هذه المسيرة، أُهدي لك هذا الجهد اعترافًا بكل ما مررتِ به للوصول إلى هذه اللحظة.

إلى أبي الحبيب، شكراً لوجودك في كل خطوة، لصبرك، لدعمك، ولحبك الذي كان مصدر قوتي ولأنك كنت دائمًا الداعم الأول بصمتك وحرصك واهتمامك، أهديك هذا العمل تقديرًا لما بذلته من أجل أن أصل إلى ما أنا عليه.

إلى أمي الغالية، ممتنة لك على وجودك الثابت في حياتي أهديك هذا العمل تقديرًا لكل لحظة كنتِ فيها قريبة من قلبي، ولكل دعاء منكِ فتح لي طريقًا دون أن أطلب، فلن أوفيك حقك على صبرك وحنانك الذي رافقني في كل لحظة.

إلى إخوتي "هارون، لقمان، مهدي ومحمد إبراهيم" سندي في الحياة، أحبكم وأدامكم الله لي نورًا في حياتي وطمأنينة في قلبي، هذا الإنجاز لا يكتمل دون ذكركم.

إلى دفعة "2025" زملائي في الجامعة، تقديرًا لما جمعنا من تعاونٍ ومشاركةٍ علمية وما ساد بيننا من روح الزمالة والاحترام.

وإلى جذوري الممتدة في أرض بني سنوس، إلى تلك الربوع التي أنتمي إليها روحًا وأصالة، أهدي هذا الجهد المتواضع فذلك جزء لا يتجزأ مني ومن مسيرتي.

هذا العمل ثمرة مسيرة لم تكن سهلة، أهديه لكل من كان سببًا في ثباتي واستمراري راجية من الله أن يباركه وأن يكون نافعًا لمن يقرأه.

مـريـم

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على خير الأنام، محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى السلام.

بحمدٍ وخشوع أرفع شكري وامتناني لله تعالى على نعمته وتوفيقه، فلولاه ما بلغت هذه المرحلة التي كانت يومًا حلمًا بعيدًا... فله الحمد ملء السماوات والأرض.

إلى نفسي التي عاشت تفاصيل هذا المشوار بكل ما فيه من تحديات وتقلّبات، إلى تلك الروح التي لم تيأس، ولم تسمح للظروف أن تطفئ شغفها، إليكِ أيتها النفس الصبورة، أهدي هذا الإنجاز اعترافًا بجميل صمودك.

إلى الأيام التي لم تخذلني، إلى كل لحظة تعبٍ تحولت إلى دافع، إلى كل ليلة سهرت فيها بين الكتب وبين الأوراق، وكل صباح بدأت فيه على أمل الاقتراب من الهدف. أهدي هذا العمل عربون وفاء لما علّمتني إياه من صبر وقوة.

إلى والدي رحمه الله، الذي وإن غاب جسدًا، ظلّ حاضرًا في وجداني بكل تفاصيله،

إليك أبي، أقدّم هذا العمل على روحك الطيبة، راجيًا أن يكون صدقة جارية تنير قبرك كما أنرت دربي.

إلى أمي الحبيبة، يا من كنتِ نبع العطاء الذي لا ينضب يا من رافقتني بصبرك ودعائك وحنانك كلّ كلمة كتبتها كانت ببركة دعائك، وكل نجاحٍ حققته كان بدعمك ووجودك.

إليكِ أمي، كل الامتنان، وكل الفخر بهذا الإهداء الذي يليق بقلبك.

إلى إخوتي الأحبة: أنتم سكن الروح ورفاق القلب، مهما غبتم... تبقون في القلب حضورًا لا يغيب.

"إلى عائلتي التي أحمل اسمها بفخركم يعود الفضل بعد الله في كل ما وصلت إليه... هذا الإنجاز هديتي لكم ووسام أعلّقه باسمكم."

إلى صديقاتي الوفيات النبض الصادق في رحلتي، بدعمكن خفّت عني الكثير. أنتن جزء لا يتجزأ من هذا الإنجاز.

إلى أساتذتي الكرام، لكم مني عبارات الشكر الممزوجة بوفاء وتقدير فقد كنتم مشاعل علم وهدى.

إليكم جميعًا...

أهدي هذا العمل المتواضع، راجيَةً أن يكون على قدر ما تستحقون من الحب والتقدير.

وهيبة

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله وكرمه تيسّرت الأمور وذُلّلت الصعاب والصلاة والسلام على سيد الخلق والمرسلين محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه أجمعين.

﴿ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ ﴾ صدق الله العظيم

إنّ من لا يشكر الناس لا يشكر الله، ومن هذا المنطلق نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير وعظيم الامتنان والعرفان إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل وكل من كان له بصمة مهما كانت بسيطة في الوصول إلى هذه النتيجة.

بداية، نرفع أكفّ الدعاء إلى المولى عزّ وجلّ شاكرين فضله الذي لا يُحصى، ونعمه التي لا تُعد على ما وفقنا إليه من صبر وتوفيق وعزم سائلين إيّاه القبول والسداد.

نتقدم بخالص الشكر والتقدير والعرفان إلى أستاذنا المشرف الفاضل: زعنون رفيق، الذي لم يبخل علينا بعلمه الغزير ولا بوقته الثمين فكان موجّهًا ومُشجّعًا ومُلهمًا في كل مرحلة من مراحل هذا العمل، لقد كان لنصائحه السديدة وتوجيهاته القيمة وملاحظاته الدقيقة الأثر الأكبر في إخراج هذا العمل إلى النور بهذه الصورة، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كافة أساتذة "قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم"، الذين كان لهم الفضل في تأطيرنا وتكويننا، وساهموا في تنمية معارفنا العلمية والمنهجية.

ولا يسعنا في هذا المقام إلاّ أن نعبر عن خالص شكرنا وامتناننا لكل من زوّدنا بمعلومة أو وثيقة أو وجّهنا بنصيحة أو كلمة طيبة، نشكر الإداريين والعمال لكل من وكالة عدل "المديرية الجهوية وهران"، وكالة عدل "مديرية المشاريع غليزان"، مؤسسة التسيير العقاري (Gest-Immo) ومكاتبها الفرعية، مديرية التربية لولاية وهران، مركز الدراسات والإنجاز العمراني "وكالة وهران URBOR "، رئيس جمعية الوفاق، وسكان المدينة من مختلف المواقع داخل القطب العمراني، الذين لم يترددوا في مد يد العون وتوفير البيانات الضرورية.

كما نخص الشكر والامتنان لزملائنا وزميلاتنا من طلبة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم وخاصة تخصص ديناميكية المدن على التعاون المثمر طيلة فترة إنجاز هذا العمل، فقد كنتم خير سند وخير رفيق في هذا المشوار العلمي.

وفي الختام، نتوجه بالشكر والعرفان إلى كل من دعمنا بالدعاء، أو بالكلمة الطيبة، أو بالمواساة والتشجيع، فلكم منّا خالص الدعاء بأن يجزيكم الله خير الجزاء

المدخل

تُعدّ ولاية وهران من بين أهم الحواضر الجزائرية، فهي ليست فقط قطبًا اقتصاديًا وسياحيًا هامًا، بل تُعتبر أيضًا العاصمة الثانية للبلاد بعد الجزائر العاصمة، نظرًا لما تحظى به من موقع جغرافي استراتيجي على ضفاف البحر الأبيض المتوسط، وما تزخر به من بنى تحتية ومرافق حضرية متنوعة. وقد أسهم هذا الموقع في جعلها مركز جذب سكاني واستثماري منذ فترات مبكرة، ما جعلها تعرف تحولات عمرانية ومجالية متسارعة على مر العقود.

شهدت الولاية خلال العقود الأخيرة نموًا ديموغرافيًا ملفتًا، انعكس بوضوح على النسيج العمراني والاجتماعي لها، خاصة مع ازدياد الطلب على السكن والخدمات الأساسية. وقد تركز هذا التوسع السكاني والعمراني بدرجة أكبر في الجهة الشرقية من الولاية، والتي تحولت تدريجيًا إلى نقطة استقطاب رئيسية للوافدين الجدد، سواء من داخل المدينة أو من البلديات المجاورة، بل وحتى من ولايات أخرى.

هذا التضاعف في عدد السكان لم يكن مجرد تزايد كمي، بل رافقته تحوّلات نوعية في طبيعة الأحياء وخصائص السكان، من حيث التوزيع العمري، ومستوى الدخل، ونمط العيش. وقد فرض هذا التوسع تحديات جديدة على مستوى التخطيط الحضري، خاصة مع التزايد المضطرد في حاجيات السكان، وضغطهم على البنى التحتية والخدمات الأساسية، في وقت لم تكن فيه التجهيزات الحضرية الحالية مهيّأة دائمًا لاستيعاب هذا الزخم.

ومن جهة أخرى، فإن هذا التوسع السريع لم يكن متجانسًا من حيث التنظيم والتأطير، إذ نشأت أحياء جديدة بوتيرة متسارعة، بعضها في إطار برامج سكنية كبرى، وأخرى كمجالات توسّع حضري غير منظم. ومهما تكن طبيعة هذه الامتدادات، فإنها أسهمت في تشكيل صورة جديدة للمدينة ومحيطها، وأعادت رسم خريطتها الاجتماعية والمجالية بشكل جديد.

المقدمة العامة

عرفت الجزائر منذ الاستقلال تحولات عمرانية واجتماعية واقتصادية عميقة، انعكست بوضوح على طبيعة المدن ونمط التوسع الحضري، وقد تميزت هذه التحولات بانتقال تدريجي من النمط التقليدي في إنتاج السكن إلى اعتماد برامج وطنية كبرى تهدف إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن، ومواجهة أزمة التوسع العشوائي، وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين. وقد كان من أبرز هذه البرامج، مشروع السكنات الجماعية بصيغة البيع بالإيجار المعروفة اختصارًا بـ"عدل"، والذي جاء كخيار استراتيجي لتوفير سكن لائق لشريحة واسعة من المواطنين ضمن أطر تنظيمية ومؤسساتية محددة.

لقد أدّى تبنّي هذا النمط من السكن الجماعي إلى بروز تحديات جديدة لم تكن مطروحة بالحِدّة ذاتها في أنماط السكن الفردي أو العشوائي، خاصة ما يتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة. فالسكن الجماعي يفرض على القاطنين نوعًا من العيش الجماعي الذي يتطلب وجود تنظيمات واضحة لتسيير المساحات والمرافق المشتركة، مثل المداخل، السلالم، المصاعد، المساحات الخضراء، مواقف السيارات، وشبكات الخدمات. وهي مرافق تندرج ضمن ما يُعرف بـ"الأجزاء المشتركة"، والتي يستوجب الحفاظ عليها وتنظيم استخدامها من قبل جميع السكان بطريقة منسقة وعادلة.

ورغم الجهود التي بذلتها الدولة من خلال إنشاء مؤسسات متخصصة لتسيير هذه الأحياء الجماعية، فإن الواقع الميداني أفرز عدة إشكالات على هذا المستوى، نتيجة تداخل عدة عوامل، منها ضعف الوعي الجماعي بأهمية هذه الأجزاء، ونقص التأطير القانوني الواضح، إضافة إلى الصعوبات المؤسساتية في المتابعة والتنفيذ.

وفي هذا السياق، برز القطب العمراني أحمد زبانة كأحد أهم المشاريع السكنية التي تجسدت على مستوى ولاية وهران في السنوات الأخيرة، حيث ضمّ عدداً معتبراً من الوحدات السكنية ضمن مختلف الصيغ، وفي مقدمتها صيغة "عدل". ويُعتبر هذا القطب نموذجًا حقيقيًا للرهانات العمرانية والاجتماعية التي تطرحها مشاريع السكن الجماعي في الجزائر، من حيث الحجم، وطبيعة التركيبة السكانية، وتحديات التسيير اليومي، خاصة في ظل تراجع بعض المؤسسات العمومية عن أداء دورها، ومحاولات السكان إيجاد بدائل تنظيمية ذاتية.

إن أهمية التطرق إلى موضوع تسيير الأجزاء المشتركة داخل هذه الأحياء لا تنبع فقط من كونه مسألة تقنية أو قانونية، بل لأنه يعكس بشكل أعمق مدى نضج الوعي المدني لدى السكان، ومستوى التنظيم الاجتماعي داخل الفضاءات السكنية الجماعية الجديدة. كما أن فهم إشكاليات التسيير يساعد على استشراف حلول واقعية ومستدامة قادرة على تحسين نوعية الحياة داخل هذه المجمعات، والانتقال من منطق "السكن الفردي" إلى منطق "العيش الجماعي".

الإشكالية

تُعدّ الأحياء السكنية الجماعية من أهم التحولات العمرانية التي عرفتها الجزائر خلال العقود الأخيرة، خصوصًا بعد إطلاق برامج الإسكان الكبرى التي استهدفت مواجهة أزمة السكن المتراكمة. وقد وفّرت هذه المشاريع، وعلى رأسها صيغة البيع بالإيجار "عدل"، آلاف الوحدات السكنية ضمن مجمعات حضرية كبيرة، تتسم بطابع جماعي، ويفترض فيها أن تشكل نواة لتطوير نمط سكني حضري منظم. غير أن نجاح هذه الصيغة لا يرتبط فقط ببناء الهياكل السكنية، بل أيضًا بقدرة الجهات المشرفة والسكان أنفسهم على تسيير واستدامة هذه المرافق، خصوصًا ما يتعلّق بالأجزاء المشتركة، التي تُعدّ محور التفاعل اليومي بين السكان، ومرآة تعكس مدى وعيهم بقيم التعايش والمسؤولية الجماعية.

طرح موضوع تسيير الأجزاء المشتركة في الأحياء السكنية الجديدة، ومنها القطب العمراني أحمد زبانة بوهران كإشكالية تزداد أهمية في ظل تعقّد أنماط السكن الجماعي، وتعدّد الأطراف المتدخلة ما يستدعي البحث في آليات التنظيم وتحديد المسؤوليات، وتعزيز ثقافة العيش المشترك وهو ما يجعل من هذا الموضوع مجالًا خصبًا للبحث في أبعاده التنظيمية والاجتماعية والقانونية، بهدف فهم مكامن الخلل واقتراح حلول قابلة للتطبيق، تتماشى مع خصوصيات السكن الجماعي وتراعي تنوع البنية الاجتماعية والاقتصادية للمستفيدين.
ولأجل الإحاطة بجوانب هذه الإشكالية، يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

ما هي طبيعة الأجزاء المشتركة في السكن الجماعي، وما الإطار التنظيمي والمؤسسي المعتمد في تسييرها؟

إذ يتطلب تحقيق تسيير فعّال لهذه الفضاءات المشتركة وضوحًا في المفاهيم، وتحديدًا دقيقًا لما يُعد جزءًا مشتركًا، إلى جانب معرفة القوانين والتنظيمات التي تؤطر هذا النوع من التسيير، سواء من حيث المسؤوليات أو من حيث الأدوات المتاحة لتفعيله.

كيف تتوزع الأدوار والمسؤوليات بين مختلف الفاعلين في هذا التسيير (السكان، مؤسسات التسيير، الجمعيات...؟)

حيث يُعدّ التسيير الجيّد رهينًا بتكامل الأدوار بين الجهات الرسمية المكلفة، والجمعيات التي تمثّل السكان، والمستفيدين أنفسهم، مما يطرح ضرورة تحليل العلاقات القائمة بينهم، وطبيعة مساهماتهم، وحدود مسؤوليات كل طرف.

ما هي أبرز العراقيل التي تواجه تسيير هذه الأجزاء؟ وما الآليات الممكنة لتحسينه في إطار أكثر فعالية واستدامة؟

وذلك في ضوء ما تشهده هذه المجمعات من تحديات على المستوى التنظيمي، الاجتماعي أو التقني، والتي

تستدعي التفكير في حلول عملية تراعي السياق المحلي، وتُشجّع على إشراك السكان، وتعزيز ثقافة التعايش والتضامن في الأوساط العمرانية الجديدة.

تبين ان موضوع تسيير الأجزاء المشتركة داخل المجمعات السكنية من بين الإشكاليات الأكثر أهمية، بالنظر إلى تعقيد البيئة العمرانية وتعدد الفاعلين داخلها. وتمثل هذه الأجزاء ممتلكات جماعية تتطلب تنظيمًا دقيقًا، وتسييرًا فعّالًا، وإشرافًا مستمرًّا من مؤسسة متخصصة. غير أنّ غياب التسيير العقاري، أو انسحابه الجزئي كما هو الحال في القطب أحمد زبانة، خلق فراغًا هيكليًا ألقى بظلاله على الواقع الميداني، وأفرز تحديات تتعلق بالنظافة، والصيانة، والأمن، وتوزيع الأعباء بين السكان، وجعل المشروع السكني "عدل" على المحك. في ظل هذا الوضع، يُطرح التساؤل الرئيسي التالي: **ما هو واقع تسيير الفضاءات (الأجزاء) المشتركة في سكنات "عدل" وهل من بديل لمؤسسة التسيير العقاري بعد انسحابها؟**

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل واقع تسيير الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية بصيغة "عدل" داخل القطب العمراني أحمد زبانة بوهران، من أجل فهم طبيعة الإشكاليات المطروحة واقتراح آليات بديلة تساهم في تحسين جودة العيش الجماعي وضمان استدامة هذه المرافق المشتركة، إضافة إلى:

- تحديد الإطار المفاهيمي والقانوني المنظّم لتسيير الأجزاء المشتركة في السكن الجماعي بالجزائر.
- تحليل دور المؤسسات الرسمية المكلّفة بعملية التسيير، مع التركيز على مؤسسة التسيير العقاري.
- تشخيص واقع التسيير الميداني للأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة، من خلال آراء السكان والملاحظات المباشرة.
- رصد مستوى وعي السكان بدورهم في الحفاظ على هذه الفضاءات المشتركة، وتقييم مدى انخراطهم في عمليات التسيير الذاتي.
- اقتراح حلول عملية وقانونية بديلة لتحسين تسيير الأجزاء المشتركة، اعتمادًا على النتائج المستخلصة من الدراسة الميدانية.

أسباب اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة:

يعود اختيار موضوع الدراسة إلى مجموعة من الاعتبارات النظرية والميدانية، تتقاطع فيها الجوانب القانونية والعمرانية والاجتماعية. فقد أصبحت قضية تسيير الأجزاء المشتركة من أبرز التحديات التي تواجه المجمعات السكنية الحديثة، إضافة إلى أنّ مدينة "أحمد زبانة" أوّل مشروع لمدينة ذكية بولاية وهران إلاّ أنّ حيثيات إنجاز هذا المشروع والتأخر الذي طاله بالإضافة إلى الضغط البشري الذي عجّل من تسليم

السكنات ما أثّر على جودتها و على أجزائها المشتركة وجعلها تعاني من ضعف التجهيز والتسيير منذ استلام السكنات لتتحول لاحقا إلى منطقة تجميع للسكان لا أكثر.

يضم القطب العمراني أحمد زبانة 32 ألف وحدة سكنية أي ما يمكن أن يجمع 150 ألف نسمة تتنافس على استغلال الأجزاء المشتركة المتاحة، ولأنّ أي دراسة جادة لا بد أن تنطلق من واقع ملموس، فقد تم اختيار القطب العمراني "أحمد زبانة" بوهران كنموذج تطبيقي للدراسة، نظرًا لكونه أحد أكبر المشاريع السكنية الحديثة في الجهة الغربية من البلاد، ويجمع بين التباين الاجتماعي والامتداد العمراني والتنوع في التسيير. كما أن القطب يشهد تحولات تنظيمية متسارعة، منها انسحاب بعض الجهات الرسمية المكلفة بالتسيير ومحاولات السكان لابتكار بدائل ذاتية.

يتيح هذا المجال إمكانيات كبيرة لجمع بيانات ميدانية غنية، تسهم في تقديم تشخيص دقيق للإشكالية وتفتح المجال لتقديم مقترحات عملية ذات صلة بالواقع وفتح المجال لدراسات مستقبلية.

كما أن ندرة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، وغياب المعالجة الأكاديمية الدقيقة لهذه الإشكالية، شكّلا دافعين إضافيين لاختياره، بهدف الإسهام في إثراء البحث العلمي في هذا المجال، وتقديم مقاربة تحليلية تنطلق من الواقع الميداني، وتعتمد على بيانات حقيقية مستخلصة من السكان أنفسهم. كما أن دراسة القطب العمراني وإشكالية تسييره تجعل هذه المذكرة في صُلب تخصصنا **"مدن، ديناميكية مجالية، وتسيير."**

هيكل المذكرة:

قسمنا الدراسة إلى ثلاث أبواب، ولكل باب فصلين، حاولنا أن تكون هذه الدراسة متوازنة من خلال هذا التقسيم متكامل المضمون، حيث تمس الدراسة جميع جوانب موضوع البحث قدر الإمكان وهي مرتبة كالآتي:

واقع تسيير الفضاءات المشتركة في السكن الجماعي "عدل"
- حالة مدينة أحمد زبانة بوهران-

الباب الأول

الأطر المفاهيمية والتنظيمية للسكن الجماعي والفضاءات المشتركة في الجزائر

الفصل الأول

السكن الجماعي في الجزائر

- مفاهيم
- تصنيفات المساكن
- سياسة الإسكان في الجزائر
- أنواع السكن الجماعي
- العروض الترويجية
- عروض الترقيات العقارية

الفصل الثاني

الفضاءات المشتركة ومؤسسات التسيير

- الفضاءات المشتركة وخصائصها
- التطور القانوني للفضاءات المشتركة
- رسوم الأجزاء المشتركة
- حقوق وواجبات الملاك على الأجزاء المشتركة
- مؤسسات تسيير الأجزاء المشتركة

الباب الثاني

الإطار المؤسساتي والمجالي لمشروع عدل بالقطب العمراني أحمد زبانة بوهران

الفصل الأول

وكالة عدل: النشأة، الأهداف ودورها في إنجاز مشاريع السكن الجماعي

- وكالة عدل وأهدافها
- الهيكل التنظيمي للوكالة
- برنامج صيغة البيع بالإيجار في الجزائر

الفصل الثاني:

القطب العمراني أحمد زبانة بوهران: الخصائص العمرانية والسوسيومجالية

- تطور مجمعة وهران
- موقع منطقة الدراسة
- ملكية الوعاء العقاري
- التقسيم الإداري
- الإطار المبني والغير مبني

الباب الثالث

تسيير الأجزاء المشتركة في سكنات عدل – من المؤسسة إلى التسيير الحر

الفصل الأول:

مؤسسة التسيير العقاري (GEST-IMMO):

الأدوار،الصلاحيات والتحديات

- مهامها
- تسيير أحياء سكنات عدل
- المؤسسات المناولة
- فاتورة الأعباء
- العراقيل المواجهة

الفصل الثاني:

واقع تسيير الأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة "دراسة ميدانية"

- علاقة المستفيد بالمسكن
- علاقة المستفيد بالأجزاء المشتركة
- مؤسسة التسيير العقاري
- الجمعيات
- التسيير الذاتي

وقد اعتمدنا في معالجة الأبواب على التحليل الكمي والنوعي للمعطيات مراعين في ذلك جوانب الدراسة والبحث في إطار منهجية علمية.

منهجية البحث:

1- مرحلة البحث النظري:

تعتبر مرحلة مهمة من البحث من خلال الاطلاع على الأدبيات والدراسات السابقة وجمع الوثائق والمعطيات والاطلاع على كل ما له صلة بموضوع تسيير الأجزاء المشتركة في السكن الجماعي في الجزائر عامة وفي صيغة عدل خاصة وقد شملت هذه المرحلة مراجعة أعمال المؤلفين والباحثين والدراسات الجامعية والنصوص القانونية، المقالات العلمية، مذكرات التخرج، والتقارير الرسمية، التي لها صلة بموضوع دراستنا مما سمح ببناء قاعدة معرفية ساعدت في تأطير كل جوانب الموضوع وتكوين قدرة على الربط بين عناصره

2- مرحلة البحث الميداني:

نظرًا لطبيعة الموضوع وارتباطه الوثيق بالواقع اليومي للسكان، فإن دراسته تقتضي الاعتماد بشكل أساسي على العمل الميداني، لما له من أهمية في رصد الإشكالات الفعلية، وتقييم الممارسات المعتمدة، وتحديد أوجه الاختلاف أو التشابه، ولهذا تم توظيف عدة أدوات بحث ميداني لجمع المعطيات من مختلف الفاعلين والجهات المعنية، وكذا من السكان أنفسهم، بهدف بناء تصور شامل وواقعي حول موضوع الدراسة من خلال:

الملاحظة المباشرة :

قمنا في هذه المرحلة بـتحديد الفضاءات المشتركة داخل عدد من مواقع القطب العمراني "أحمد زبانة" بوهران، ومن خلال الزيارات المتكررة ومعاينة مباشرة للمخالفات والتجاوزات الواقعة على مستوى هذه الأجزاء، مثل التعدي على الممرات، إهمال المساحات الخضراء، واستغلال فضاءات عمومية لأغراض خاصة، مما وفّر قاعدة واقعية لتقييم ظروف التسيير.

المقابلات:

اعتمدنا في هذه المرحلة على الخرجات الميدانية والاتصال المباشر بالمصالح والهيئات المعنية من أجل الاستفادة من معارفهم وخبراتهم حول موضوع الدراسة. وقد تم إجراء مقابلات مع:

- وكالة عدل – المديرية الجهوية وهران

- مؤسسة التسيير العقاري(GEST-IMMO) ومكاتبها الفرعية
- مركز الدراسات والإنجاز العمراني _وكالة وهران_ URBOR
- بعض الجمعيات الناشطة محليا
- سكان الحي من مختلف المواقع داخل القطب

وقد سمحت لنا هذه المقابلات بجمع معلومات دقيقة حول أنماط التسيير المعتمدة، أسباب الإشكالات، وأدوار كل جهة.

الاستبيان:

تم إعداد استمارة مفصلة بهدف جمع معطيات كمية حول تصورات السكان لواقع تسيير الأجزاء المشتركة، مستوى رضاهم، تفاعلهم مع الإشكاليات اليومية، ومدى انخراطهم في المبادرات الجماعية. وقد تم توزيع عدد معتبر من الاستمارات على سكان القطب العمراني أحمد زبانة بمختلف الطرق، غير أننا استرجعنا في النهاية 207 استمارة صالحة للاستغلال، وقد تم الاعتماد على ملأ الاستمارات من خلال التحقيق المباشر والتواصل مع السكان لكنه تعذر الاستمرار في هذا الشكل بسبب غياب السكان عن منازلهم ورفض البعض عن الاستجابة لأسئلتنا بالإضافة إلى أخطار التحقيق لعدم وجود أي شكل من أشكال الأمن لهذا اضطررنا لاستعمال أساليب أخرى وهي:

- التنسيق مع مديرية التربية لولاية وهران لتوزيع الاستمارات على مستوى الثانوية الوحيدة المتواجدة داخل القطب العمراني وهي ثانوية "المجاهد شريف عثمان"، عبر التنسيق مع الطاقم الإداري والتربوي، لاستهداف أولياء التلاميذ المقيمين في مختلف المواقع السكنية.
- نشر نسخة إلكترونية للاستبيان من خلال منصة Google Forms عبر مجموعات فيسبوك الخاصة بسكان القطب العمراني، ما سمح لنا في النهاية بتحصيل عينات من كل المواقع.

ساهمت هذه الوسائل المتكاملة في الوصول إلى شريحة واسعة من السكان من مختلف الأعمار والمواقع، ما أضفى على نتائج الاستبيان مصداقية ومردودية ميدانية معتبرة.

3- مرحلة جمع وتحليل المعطيات:

تم فرز المعلومات والمعطيات الكمية المتحصل عليها من الاستبيانات وترتيبها واستغلالها بـ**منهج استقصائي** بما يخدم البحث ثم معالجتها وترجمتها في شكل جداول وأشكال باستعمال برنامج EXCEL

و Google Forms و خرائط باستعمال برنامج Autocad ، Arc Gis، و Google Earth من أجل بلوغ الأهداف المسطرة، بإتباع منهجية البحث المعمول بها في تحرير الفقرات والتعليقات.

أما المعطيات النوعية المستخلصة من المقابلات والملاحظات الميدانية، فقد تم تحليلها بـ**منهج وصفي تحليلي**، حيث جرى تصنيفها حسب محاور الدراسة (الإطار القانوني، نماذج التسيير، دور السكان، التحديات...)، مع ربطها بالسياق العام للحي ومقارنة ما ورد على لسان الفاعلين مع ما تم ملاحظته ميدانيًا.

عراقيل البحث:

واجهت هذه الدراسة جملة من العراقيل التي أثّرت بشكل نسبي على سير عملية البحث، سواء في الجانب النظري أو الميداني نذكر منها:

- قلة الدراسات السابقة في الموضوع والمجال نظرًا لحداثته في الجزائر، مما شكّل صعوبة في تأطير المفاهيم والمقارنة بالمرجعيات الأكاديمية.
- بُعد منطقة الدراسة عن مقر إقامتنا، ما تطلب تنقلات متكررة وجهدًا إضافيًا في التغطية الميدانية.
- الغياب شبه التام للسكان خلال فترات النهار، بسبب انشغالهم بالعمل أو الدراسة
- انعدام الأمن في مختلف المواقع، مما حدّ من إمكانية البقاء لفترات طويلة في الميدان.
- صعوبة التعامل مع السكان لحساسية موضوع الأعباء الملغاة وخوفهم أن نكون من عمال مؤسسة التسيير السابقة، ما شكل تهديدا مباشرا وخطرا علينا.

الباب الأول

الأطر المفاهيمية والتنظيمية للسكن الجماعي والفضاءات المشتركة في الجزائر

الفصل الأول: السكن الجماعي في الجزائر

الفصل الثاني: الفضاءات المشتركة ومؤسسات التسيير

مقدمة الباب الأول

إن ظهور السكن الجماعي في الجزائر يعود إلى الحقبة الاستعمارية حيث قامت السلطات الفرنسية بإقصاء الجزائريين من الأحياء السكنية المخصصة للمستوطنين. وقامت بتشييد مجموعات سكنية متمركزة داخل المناطق الحضرية بهدف تجميعهم في فضاءات محددة.

بعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المنهج بتكثيف البنايات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن. وبعد عقب مرور زمن على الاستقلال، أدركت الجزائر أهمية معالجة أزمة السكن خاصة مع تزايد الكثافة السكانية وارتفاع أسعار الأراضي. ما جعلها تسعى إلى تنويع أنماط السكن الجماعي قصد تحقيق عرض سكني ينسجم مع احتياجات السكان وظروفهم الاجتماعية والاقتصادية ومع توجه الدولة نحو تحسين وضعية السكن الجماعي برزت قوانين الملكية المشتركة كنظام قانوني تنظيمي لحماية وتسيير الأجزاء المشتركة ولضمان حقوق السكان.

الفصل الأول: السكن الجماعي في الجزائر

منذ الاستقلال بينما كانت الدولة تسعى لمعالجة آثار الاستعمار ومخلفاته، ساهم التزايد السكاني المتسارع في تعقيد مسألة السكن، مما جعل الدولة الجزائرية تتبنى هدف التصدي لأزمة السكن وجعلته أولوية ضمن سياساتها التنموية وكذا لتلبية الاحتياجات المختلفة وخلق التوازن بين النمو السكاني والنمو الحضري، لما يُشكله السكن من ركيزة أساسية في الارتقاء بالإطار المعيشي للمواطن، إذ عملت على تجسيد سلسلة من البرامج السكنية المتنوعة استجابة لاختلاف الفئات الاجتماعية متماشية مع متطلبات التنوع الجغرافي، لذلك سعت إلى تنفيذ أكبر مشاريع سكنية في تاريخها منذ الاستقلال وفي ظرف يمكن اعتباره قياسيا.

1_المفاهيم العامة:

يعد السكن والمسكن موضوعين مشتركين في العديد من التخصصات: الهندسة المعمارية، التخطيط الحضري، الاقتصاد، علم الاجتماع، الجغرافيا، القانون، علم النفس، الديموغرافيا، وغيرها من التخصصات، وهو ما يعكس الفروق في التعريفات والمعاني حول نفس المصطلحات المتعلقة بالسكن حسب المُقاربات المطروحة، ولتوضيح ذلك سنتناول بعض تعريفات المسكن والسكن وخصائصه وأنواعه مما يسهل التمييز بينهما. (Mouaziz-Bouchentouf, 2017-2018, p. 4)

1_1تعريف السكن:

وفقا للمعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية" INSEE"، يتم تعريف السكن من وجهة نظر استخدامه، أنه غرفة تستخدم للمعيشة. أنه منفصل، أي مغلق تمامًا بالجدران والحواجز، دون اتصال بغرفة أخرى باستثناء الأجزاء المشتركة للمبنى (الممر،الدرج،القبو،...) ومستقل، أي أنه يحتوي على مدخل يمكن من خلاله الوصول مباشرة إلى الخارج أو الأجزاء المشتركة للمبنى، دون الحاجة إلى عبور غرفة أخرى، ويؤدي السكن ثلاث وظائف: حماية الفرد من الرياح والمطر والثلج وأشعة الشمس المباشرة، الحماية من المعتدين وحماية الخصوصية.

يمكننا القول أنّ السكن هو الموقع والمكان الذي يسكن فيه الفرد ويشمل الخدمات المختلفة اللازمة للعيش من خلال المرافق والخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد. كما يعتبر عامل توازن وأمن واستقرار للأسرة وبالتالي للمجتمع.

لا يمكننا أن نقول أنّ السكن له نوع أو أنّ هناك تصنيفات محددة، ولكن يمكننا التمييز بين السكن الحضري والريفي، بين السكن القديم والجديد، بين سكن الأغنياء والفقراء، بين سكن التمليك والإيجار، الخ. (https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2383177/fiche-logements.pdf, 2021)

1_2تعريف المسكن:

المسكن يشمل الإسكان وجميع البنية التحتية الاجتماعية والاقتصادية والتنموية، وهذا يعني توفير المدارس والمتاجر المحلية ومراكز الرعاية ومراكز الإسعافات الأولية والحدائق والأماكن الثقافية، وأيضًا الصرف الصحي والإنارة العامة ومياه الشُّرب وغاز المدينة والهاتف الثابت وصولا إلى الإنترنت والقنوات الفضائية وما إلى ذلك.

يُعتبر "المسكن" المكان الذي يرتاده الفرد سواء كان يتنقل أو يعمل أو يلعب أو يأكل أو يستريح أو ينام فيه"، وبالتالي؛ فإن السكن يُفهم في غياب الوجود البشري، في حين أن المسكن يفترض بالضرورة وجود السكان.. (Mouaziz-Bouchentouf, 2017-2018, pp. 5-6)

2_ تصنيفات المساكن:

المسكن أو الفضاء بشكل عام، ليس مجرد هيكل جامد مكوَّن من عناصر تقنية وأشكال معمارية، بل هو كيان فعّال يتفاعل مع من يستخدمونه، فرغم مظهره الثابت، إلا أن الأشخاص الذين يعيشون فيه هم من يبعثون فيه الحياة، من خلال تفاعلهم اليومي مع مكوناته، مما يمنحه معناه الحقيقي. وفي المقابل، فإن سلوكيات الأفراد، رغم أنها تتأثر بخبراتهم وقيمهم الشخصية التي يحملونها معهم، تتشكل وتتغير تبعاً للفضاء الذي يعيشون فيه، إذ يلعب المكان دورًا في توجيه تلك التصرفات وبلورتها وفقاً لخصائصه. (BONETTI، 1994، صفحة 299)

- **المسكن الفردي:**

السكن الفردي" هو مسكن عائلي واحد، تسكن فيه عائلة واحدة فقط، وهو مسكن مبني على مستوى واحد أو أكثر، بإمكانه أن يكون بمثابة منزل لعائلة، وهذا النوع من المساكن يقدم عادة في شكل موحد ويسمى فردي بحت، وأحيانا في شكل مجمع ويسمى فردي مجمع، غالبًا ما يعكس السكن الفردي الحاجة إلى الخصوصية، ويرمز أيضًا إلى قدر معين من الحرية والاستقلال. ومع ذلك، فإن السكن الفردي لا يؤدي دائمًا إلى جودة حياة مُرضية، سواء من حيث جماليات أماكن المعيشة أو في العلاقات مع الجيران. (https://construction-maison.pagesjaunes.fr/astuce/voir/462205/habitat-individuel)

- **المسكن الجماعي:**

مبنى يتكون من عدة وحدات سكنية تسمى الشقق، مبنية على مستويات مختلفة، لتكون بمثابة سكن لعدة أسر منفصلة، يمكن أن يأخذ هذا المبنى السكني شكل منزل كبير أو مبنى سكني أو برج، ولكن إذا كان هيكله مرتفعًا بشكل خاص. يتم تصنيفه على أنه ناطحة سحاب .

تتواجد المساكن الجماعية عادة في المناطق الحضرية وتنمو على ارتفاع يتجاوز3 طوابق .R+4وتكمن خصوصيتها في المساحات الجماعية المشتركة (مواقف السيارات، المساحات الخضراء المحيطة بالمباني، السلالم، المصاعد) والتي يتقاسمها جميع السكان. (MAALEM.S, 2016/2017, pp. 16-17)

- **المسكن النصف الجماعي:**

إنه موطن هجين بين الجماعي والفردي، يتميز بالترتيب الرأسي لمسكنين، كل منهما له مدخل مستقل. بمعنى آخر، هو موطن وسيط يجمع بين مزايا السكن الفردي والجماعي.

خصائصه: الوصول الفردي، وجود شرفات وحدائق خاصة، ارتفاع منخفض (عدد الطوابق لا يزيد عن 3 طوابق ((R+3، الملكية المشتركة الأفقية و/أو الرأسية، يفرض السكن على غرار السكن الجماعي، مع توفير تكوينات قريبة من السكن الفردي.

(https://www.bessapromotion.com/blog-immobilier/habitat-collectif-semi-collectif-algerie, 2020)

3_السكن في الجزائر

3_1سياسة الإسكان في الجزائر

يُعرّف (**لاروس**، السنة) السياسة بأنها مجموعة من الخيارات التي يتخذها حكام الدولة بشكل جماعي أو فردي في أي مجال يمارسون فيه سلطتهم (المجال التشريعي، أو الاقتصادي، أو الاجتماعي، أو العلاقات الخارجية) .والسياسة هي أيضًا الوسيلة التي تنفذها الحكومة في مجالات معينة: سياسة التوظيف أو الأسعار، وحتى الإسكان.

سياسة الإسكان أو سياسة المسكن هي مجموعة التدابير التي تتخذها دولة ما لتوفير السكن لجميع الطبقات الاجتماعية، بهدف مساعدة الأشخاص الذين لا يملكون الوسائل المالية لدعم أنفسهم ولا يستطيعون إيجاد حل سكني بدون مساعدة.

لا تقتصر سياسة الإسكان على توفير السكن وفقًا للفئات الاجتماعية والمهنية للمتقدمين، بل يجب ضمان جودة هذه الإقامات، والتي تعتمد في الوقت الحاضر على الكثير من العوامل: أولاً، ما هو متصل بـالسكن نفسه، ومساحته، وتصميمه، ونوعية المواد، والعزل الصوتي والحراري، واستهلاكه للطاقة، وتأثيره على البيئة.

سياسة الإسكان في أي بلد ليست ثابتة أبدًا، وهي عرضة للتغيير وحتى للتطور و يعتمد ذلك على الصحة المالية للبلد وتشريعاته وسياساته العامة. (Mouaziz-Bouchentouf, 2017-2018, pp. 5-6)

3_1_1تطور قطاع الاسكان في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا:

3_1_1_1قطاع السكن غداة الاستقلال:

لقد اهتمت السلطات الجزائرية بقطاع السكن منذ 1965 عن طريق استحداث لجنة للسكن أسندت رئاستها إلى وزارة الأشغال العمومية والبناء والتي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهملة سابقا والتي لم تكتمل عملية إنجازها بعد والتي تراوحت بين 38 ألف سكن حضري و4 آلاف سكن ريفي والتي تراوح معدل اتمامها بين 3% و65%.

- **أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966:**

فلقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلال واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لما تولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى إضافة أن السكنات الفارغة القادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أنه ومن خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75 ألف سكن جديد في المدن وأكثر من 35 ألف سكن في الأرياف خاصة مع تبني مشروع القرى الاشتراكية والرعوية لتثبيت سكان الأرياف و استقرار البدو الرُّحل لحماية الحدود الوطنية وخلق توازن بين الريف والمدينة.

3_1_1_2السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات:

لقد اتخذت السياسة السكنية بُعدا آخر، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، الذي ظهرت فيه عدة أنماط سكنية بعدما

كانت تعتمد على نمطين فقط (الحضري و الريفي) و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفتها الجزائر عرفت بأزمة السكن، و أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط ليتمكن من الحصول على حق من حقوقه المتمثل في سكن يأويه هو وعائلته.

- **مرحلة 1990-1994:**

قامت في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات التي بنيت على الأسس التالية:

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز المعماري، التحسين الحضري والإنجاز.
- خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الضعيفة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية السكن.
- تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية.
- القضاء على السكنات القصديرية أو الهشة مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات.

إن تبني هذه الاستراتيجية الجديدة كانت لها مساهمة كبيرة في الحد من أزمة السكن الخانقة وذلك منذ بداية السبعينات وازدادت حدتها مع نهاية الثمانينات خاصة وأن الجزائر عرفت:

- انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.
- تدهور في القدرة الشرائية للمواطنين.
- ارتفاع معدلات الفائدة وندرة القروض البنكية.
- إعادة هيكلة المؤسسات العمومية وضعف القطاع الخاص.
- تحرير أسعار مواد البناء.

وأهم ما يميز هذه الفترة:

أ – برنامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين من السكنات:

أولا: برنامج السكن الاجتماعي ولقد حدد بمزيد من الطموح مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 انطلاقا من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل.

ويتم إنجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI، ويمول من خلال ميزانية الدولة ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية الضعيفة.

ثانيا: برنامج السكن الترقوي ولقد ظهر كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة للأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد الانخفاض عائداتها البترولية من جهة، وظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي والدخول على نظام اقتصاد السوق من جهة اخرى، أدى إلى صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظ صيغة السكن الترقوي بالاهتمام المطلوب، ومن هنا قامت السلطات بإعادة الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذ يرقم 93-203 الصادر في 01 مارس 1993 بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات ومع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة.

ب – برنامج السكنات الريفية:

ابتداءً من سنوات التسعينات عرفت السياسة السكنية في مجال السكنات الريفية وجه آخر، فقد حظي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية وتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفتها الجزائر منذ سنوات السبعينات وما خلفته من إهمال للريف الجزائري، جعل السلطات الجزائرية تقدم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة لإنجاز سكنه بنفسه ولقد حددت حجم الإعانة المقدرة ب 120 ألف دج لإنجاز المسكن الواحد، ولقد حرصت الدولة الجزائرية على تنفيذ البرنامج الجديد لدعم السكنات الريفية خاصة للسنتين 1993-1994.

- **مرحلة 1995-2000:**

تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا، ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، وهذا بهدف امتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود.

كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب النمط السكني الجديد، فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية.

أ – السكنات الحضرية

كما قامت السلطات الجزائرية بإجراءات أخرى للحد من مشكل التمويل وذلك عن طريق التحكم في تكلفة الإنجاز عن طريق حسن اختيار مواد البناء بأقل تكلفة وبجودة أعلى مع فتح مجال المنافسة أمام مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز للمشاركة في عملية إنجاز هذه السكنات وبالفعل فبعد إتباع السلطات الجزائرية لهذه الخطوة، تم تحقيق نتائج ايجابية خاصة بين سنة 1996-1997 أين انخفضت تكلفة الإنجاز بحوالي 30%

ب _ السكنات الريفية

لم تعرف برامج السكنات الريفية في هذه المرحلة تغيرا لا من حيث كيفية أنجازها أو من حيث كيفية تمويلها. ومن هنا بقيت الدولة في إطار سياستها السكنية بتقديم دعم مالي للمواطن الريفي، ولم تعد النظر في قيمة الإعانة بل بقيت كالسابق، بينما عرف الريف الجزائري أسوأ فترة منذ الاستقلال بسبب عشرية دموية أرغمت مُعظم سكان الأرياف على الهجرة إلى المدن أو إلى المناطق القريبة منها على الأقل.

3_1_1_3قطاع السكن الجزائري بعد 2000

بحسب الدراسات التي أجريت حينها على وضعية السكن في الجزائر وجد أن الجزائر في حاجة الى ما يقارب 105 مليون وحدة سكنية لعلاج أزمة السكن التي تعاني منها مع العلم أنه يتم بناء حوالي 130 ألف وحدة سكنية سنويا لكن المشكلة تكمن في أن هناك ما يقارب 500 ألف أسرة جديدة تتكون سنويا يترجم سعي الدولة لتحسين الحالة المعيشية وتحسين وضعية مواطنيها عبر البرامج القطاعية الضخمة المقررة في إطار البرنامج التكميلي لدعم النمو الاقتصادي.

المرحلة من 2005_2010

إن برنامج قطاع السكن والعمران خير دليل على الأولوية التي أولتها الدولة للاستثمارات الرامية إلى تلبية الاحتياجات المتزايدة للاقتصاد الوطني من خلال الاستجابة لمتطلبات المواطنين، وهو واقع تعززه الأرقام وتثبته المنجزات، لذلك خصصت الدولة لتمويل السكن وكذا عمليات التحسين الحضري ميزانية تفوق مبلغ 20 مليار دولار، وهذا ما يدل على حجم المجهودات المعتبرة التي تبذلها الدولة من أجل تحسين المستوى المعيشي للمواطن.)فرحاتي، حجاجي &تبسة, 2013-2012(

3_2أزمة السكن:

لا شك أن السكن وسيلة أساسية لإعادة إنتاج الأسرة، ولا شك أن تطور الأسرة أو توازنها يعتمد جزئيًا على جودته، كما يشكل السكن مصدر قلق بالغ لنسبة كبيرة من الأسر الجزائرية، وخاصة ذات الدخل المنخفض.

يتأكد هذا الواقع بشكل متزايد في المجتمع الجزائري، الذي يمر بأزمة لا تزال تولد صراعات وجدالات على جميع المستويات، وأن الأسرة الجزائرية لم تُحدد لنفسها نمطاً سكنيا مُعينا يُضاهي ما يُقدم لها على أنه سكن "شكلاً ومضمونًا" وهو ما يعطي أحيانا التشاؤم الثابت للسكان واضطراب الهيئات المسؤولة عن قطاع السكن، في حين أن الكوارث الطبيعية والتوترات الاجتماعية والاضطرابات العرضية في عائدات النفط تعيد دائما الجهود والبرامج المختلفة إلى بداياتها. ونتيجة لكل ذلك، لا تزال الجزائر تعيش حالة من النقص في السكن وعدم الرضى على ما أُنجز.

يمكن فهم هذا العجز بشكل موضوعي من ثلاثة مستويات من التحليل: المخزون الهش الذي يتعين القضاء عليه، والمخزون القديم الذي يتعين تجديده أو هدمه، ومستوى المعيشة الذي يتعين تحسينه كاستراتيجية للتنمية الاجتماعية.

أدت هذه العوامل إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر بشكل كبير لأكثر من 50 عامًا. من ناحية أخرى، أدى النمو السريع للسكان الجزائريين خلال الثلاثين عامًا الأولى من الاستقلال، والهجرة الريفية، وانخفاض معدل الإنجاز إلى تراكم التأخيرات المسجلة في هذا المجال بشكل كبير.

ولتحقيق هذه الغاية، واجهت السلطات العامة منذ السنوات الأولى للاستقلال أزمة بدت دورية في البداية، ثم أصبحت هيكلية على مر السنين. وقد تم تثبيت الخيارات على الكم على حساب النوع، وعندها وُضعت العديد من السياسات على أرض الواقع ومن هذه النقطة فأصبح تعريف السكن على أنه "مأوى" يلبي حاجة بدائية؛ قليلا ما تُراعي الهوية الاجتماعية والثقافية، لا في الشكل ولا في المضمون؛ إن السكن الجماعي

الذي يتم استخدامه في إطار التعاون الأجنبي يهدف إلى تحقيق أهداف سياسية وأيديولوجية أكثر من كونه هدفاً اجتماعياً. ومن ناحية أخرى، يُعلي البناء الذاتي من شأن الاحتياجات الفردية على حساب التخطيط الحضري فالمشهد الحضري المحدد على هذا النحو خالٍ من أي معنى، ولذلك نرى في مدننا فوضى البيئة المبنية؛ الأشكال والجماليات والواجهات الحضرية وجميع أشكال البناء لا تعبر إلا عن اختيارات فردية سيئة. (Toumi, Janvier 2016, pp. 1-2)

3_3تمويل السكن في الجزائر

3_3_1تاريخ تمويل السكن في الجزائر:

سياسة الإسكان في الجزائر تميزت بين فترتين؛ الفترة التي سبقت عام 1987 والتي تميزت بهيمنة برنامج السكن الاجتماعي حيث كانت الدولة هي المروج المسيطر، والفترة التي تليها شهدت تنفيذ سلسلة من الإصلاحات لتحفيز عرض القطاع الخاص في مجال البناء، وإنشاء مؤسسات متخصصة ومرتبطة بالقطاع.

في السياسات الأولى التي تم تنفيذها بعد الاستقلال، لم يكن قطاع الإسكان له الأولوية، وظل إنتاج المساكن مختلفًا عن القطاع الصناعي حتى منتصف الثمانينات وكانت الدولة هي المسؤولة الوحيدة عن مسألة السكن، ثم اتخذت الحكومة عددا من الإجراءات لمعالجة الأزمة في هذا القطاع، تميزت هذه السياسات منذ عام 1967 بخطط التنمية الوطنية حيث كانت موارد الميزانية في المقام الأول وكان إطار هذا التمويل معنيا بالإسكان الاجتماعي، ولكن الأزمة العالمية في ثمانينيات القرن العشرين أظهرت حدود هذا النظام، وأصبح من الضروري فصل الدولة عن التمويل الكلي للقطاع. خلال فترة برنامج التعديل الهيكلي، تم اتخاذ تدابير محددة تتعلق بقطاع الإسكان، وخاصة فيما يتعلق بالتمويل، ومن المؤكد أن الإجراءات المتخذة لم تكن خالية من الآثار الجانبية، وصاحب الانكماش في الميزانية تصفية الوحدات الاقتصادية العامة وتقليص أعداد الموظفين، وخاصة في قطاع البناء والأشغال العمومية، فقد فرض صندوق النقد الدولي سنة 1998إعادة هيكلة المؤسسات العامة في أعقاب الصعوبات التي واجهتها هذه المؤسسات، وخاصة عمليات سحب الاستثمارات الطويلة الأمد منذ عام 1986.

في قطاع البناء، أدى اعتماد استراتيجية جديدة إلى إصدار قانون التطوير العقاري (1986) (القانون رقم 86-07) كأول عنصر للتغيير. وقد أتاح هذا القانون لأي شخص طبيعي أو معنوي، لديه القدرة الفنية والمالية، أن يوجه نفسه نحو البناء.

تنوعت أساليب تدخل الدولة في مجال الإسكان تدريجيًا، وتم دعم البرامج الاجتماعية بصيغ مختلفة تهدف إلى امتلاك المساكن. بالإضافة إلى السكن الترويجي والسكن الإيجاري الاجتماعي، اللذين شكلا لفترة طويلة معيارًا لسياسات القطاع في الجزائر، تم وضع برامج جديدة للإسكان الاجتماعي التساهمي(LSP)؛ البيع بالإيجار (LV)؛ برنامج مساعدة الإسكان الريفي؛ دعم صيغة الإسكان التساهمي المُدعم (LPA)، ليحل محل صيغتي (LV) و(LSP) وأخيرًا الإسكان العمومي التساهمي (LPP). كما قامت الدولة أيضًا بإصلاحات تهدف إلى تعزيز العرض السكني، وذلك من أجل الوصول إلى سوق عقاري أفضل. مفتوحة للمبادرات الخاصة الوطنية والأجنبية. وتشمل هذه الشركات العامة، وهي: مكتب الترويج والإدارة العقارية (OPGI)، ووكالة تحسين وتطوير السكن (AADL)، والمشغلين الخاصين الوطنيين والشركات الأجنبية.

أشارت السلطات إلى أنه لا يمكن ضمان تمويل الإسكان من خلال مخصصات الميزانية السنوية والدعم المالي وحده. لذلك، كان من الضروري إنشاء وسائل لتعزيز تعبئة القدرات المالية وجمع الموارد وفي هذا الصدد، تم الشروع إلى إصلاحات في مجال تمويل الإسكان، بهدف ضمان الانتقال نحو الخدمات المصرفية لتمويل الإسكان. ويهدف هذا إلى تخفيف العبء على الخزينة العامة، من خلال إشراك البنوك في عملية التمويل ومشاركة الأسر في جهود تمويل مسكنها.

منذ عام 1997، شهد نظام تمويل الإسكان تغييرً على مستوى موارد التمويل بمشاركة البنوك في عملية تمويل الإسكان وتحويل المركز الوطني للتمويل العقاري، وعلى المستوى المؤسسي بإنشاء مؤسسات جديدة مسؤولة عن إعادة التمويل وملائمة الطلب

يُكمّل دور هذه المؤسسات المالية المتخصصة دور البنوك العامة والخاصة المشاركة في منح القروض العقارية، بالإضافة إلى دور الصندوق الوطني للإسكان، باعتباره القناة الرئيسية لتوزيع المساعدات على مشتري المساكن الجديدة أو لبناء المساكن الريفية. وكان الهدف من هذا النظام هو تمكين الأسر متوسطة الدخل من الوفاء بالتزاماتها المالية من خلال منح مساعدات معدلة وفقًا لدخلها ودعم أسعار الفائدة من المفارقات أن قطاع الإسكان يفشل في تحقيق الأهداف الموكلة إليه.

بالتالي، عملت الجزائر على تعديل نظامها في إدارة وتمويل السكن من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تخفيف العبء الكلي على الدولة، مع تعزيز دور الهيئات والمؤسسات العمومية والخاصة في دعم وتطوير آليات تمويل السكن. (LASLA & OUKACI, 2018, pp. 401-402)

3_3_2المؤسسات والهيئات المسؤولة عن تمويل الإسكان في الجزائر:

- **صندوق الإسكان الوطني CNL:**

الصندوق الوطني للإسكان هو مؤسسة عامة صناعية وتجارية تخضع لإشراف وزارة الإسكان والتعمير. وقد أُنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2018/138 91-145 المؤرخ في 12 مايو 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم. 94-111 بتاريخ 18 مايو 1994. مهمة CNL هي:

- إدارة مساهمات الدولة ومساعداتها للإسكان، لا سيما فيما يتعلق بالإيجارات، والقضاء على المساكن غير المستقرة، وإعادة هيكلة المناطق الحضرية، وإعادة تأهيل وصيانة البيئة المبنية، وتعزيز الإسكان الاجتماعي
- تعزيز جميع أشكال تمويل الإسكان، وخاصة الإسكان الاجتماعي، من خلال البحث عن مصادر تمويل أخرى غير الميزانية وتعبئتها
- ضمان نيابةً عن الدولة وبالتعاون مع السلطات المحلية، وأصحاب المشاريع، ومطوري العقارات، والمستفيدين من المساعدات الشخصية، أو إدارة التمويل العام الذي يُعبأ سنويًا لصالح:
  - ✓ برامج إسكان اجتماعي للإيجار
  - ✓ برامج إسكان مع دعم ملكية المنازل (LSP).
  - ✓ برامج الإسكان الترويجية المدعومة، من خلال إقامة شراكة مع البنوك التي تتدخل في الائتمان العقاري.
  - ✓ برامج الإسكان المخصصة للشراء الإيجاري
  - ✓ برامج للقضاء على السكن غير المستقر وإعادة التأهيل
  - ✓ برامج مساعدة الإسكان الريفي

على مستوى المدينة الجديدة، تُعد أكبر ممول لأنها تمتلك وتدير الجزء الأكبر من المحفظة المالية اللازمة لتنفيذ برامج الإسكان المختلفة

- **الصندوق الوطني لموازنة الأعمال الاجتماعية:**

أُنشئ هذا الصندوق، الذي يتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 75-96 المؤرخ 3 فبراير 1996. وهو تحت مسؤولية وزارة الحماية الاجتماعية. وهذا مصدر آخر لتمويل الإسكان التشاركي اجتماعيًا وهو مخصص للعاملين بأجر ثابت ويهدف إلى:

- العمل على تعزيز السكن الاجتماعي للعاملين بأجر، باتباع مبادئ التوزيع العادل والتضامن فيما بينهم في جميع قطاعات النشاط
- المشاركة في تمويل مشاريع الشركة من قبل المنظمات والمؤسسات المسؤولة عن العمل الاجتماعي، وفي استخدام برنامج دعم العمالة المحلية لصالح العاملين بأجر، وضمان التنفيذ الملموس للمشاريع التي تشارك في تمويلها
- حشد جميع مصادر التمويل لتعزيز الإسكان الاجتماعي، بما في ذلك تجميع حصة صندوق العمل الاجتماعي من منظمات أصحاب العمل
- اتخاذ جميع الإجراءات الهادفة إلى تحسين الظروف المعيشية للعاملين بأجر.
- إجراء جميع الدراسات الهادفة إلى تحسين الإجراءات المتخذة نحو التنمية

- **مشاركة المالك:**

هذا إلزامي تمامًا في بعض البرامج نظرًا لطبيعتها وصيغتها. وبالتالي، يجب على مشتري المساكن الاجتماعية دفع ثلثي سعر المسكن، وينطبق الأمر نفسه على مساكن الإيجار بعد الشراء

- **الاعتمادات البنكية:**

يمكن لمشتري المساكن التشاركية (بشكل أساسي) استكمال سعر منزلهم المستقبلي عن طريق الاتصال بالبنوك المختلفة. وبالتالي، بعد دراسة ملفاتهم، يمكن للمركز الوطني للتمويل الاقتصادي، وهيئة المحاسبين القانونيين المعتمدين، وبنك التنمية الصناعية، والبنك الوطني الجزائري منحهم انتماءات يمكن أن تصل إلى 80% من السعر الإجمالي للسكن وتتواجد هذه البنوك بالتالي في إطار تنفيذ برامج الإسكان التشاركي الاجتماعي. (KASSAH LAQUAR, 2007, pp. 59-60)

3_4أنواع السكن في الجزائر حسب طريقة تمويله:

تميز قطاع الإسكان في الجزائر قبل سنة 1990 بسيطرة الدولة الكاملة على مختلف جوانبه، سواء من حيث البناء أو التمويل أو الإدارة. غير أن هذا الوضع تغيّر بعد هذا التاريخ، إذ لم تعد الدولة قادرة على الاضطلاع بكافة المسؤوليات المرتبطة بتمويل السكن ومساعدة ذوي الدخل المحدود والمتوسط على الحصول عليه. ونتيجة لذلك، تراجعت الدولة عن هذا الدور وأتاحت المجال لجهات أخرى لتولي هذه المهمة، مع الحفاظ على دورها كمنظم ومراقب .وقد أدى هذا الانفتاح وتعدد الفاعلين إلى ظهور أنماط مختلفة من السكن، تبعاً لاختلاف طرق وأساليب تمويلها. (KASSAH LAQUAR, 2007, p. 60)

3_4_1عروض الدولة:

- **السكن الاجتماعي (العمومي) LSL**

ورد مفهوم السكن العمومي الإيجاري في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08_142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة

تتم إدارة الإسكان الاجتماعي من قبل مكاتب الترويج والإدارة العقارية OPGIويتم تمويله بنسبة 100% من قبل الصندوق الوطني للإسكان CNLالمستفيد منه هو من حيث المبدأ المستأجر الدائم.)الجريدة الرسمية, المؤرخ في 11 ماي 2008(

- **السكن القابل للتوسع Évolutif**

ظهر في ظل ظروف خاصة في الواقع خلال الأعوام 1993-1994-1995، شهدت البلاد أزمة اقتصادية غير مسبوقة أجبرتها على اللجوء إلى البنك الدولي وصندوق النقد الدولي وقد قبلت هذه الأخيرة وأشرفت على إعادة جدولة ديونها الخارجية، لكنها فرضت شروطها. ومن بين هذه التدابير كان هناك انخفاض حاد في البرامج الاجتماعية. عدم القدرة على تجاهل مطالب السكن للمواطنين الذين يعيشون في مناطق غير صحية وفي الأحياء العشوائية. وفيما يتعلق بالإسكان، كان لا بد من وضع صيغة جديدة. وجاء الجواب على توقعاتهم من خلال التعليم. القرار الوزاري رقم 08 بتاريخ 1 أغسطس 1995.

تقرر بناء مساكن اجتماعية لهذه الفئات من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، والمعروفة باسم المساكن "المتطورة". وتتولى الدولة مسؤولية بناء مسكن بمساحة 40 مترًا مربع على قطعة أرض تتراوح مساحتها بين 100 و150 مترًا مربعًا، ويتكون من غرفة نوم ومطبخ وحمام يحق للمستفيد القيام بالتمديدات الرأسية والأفقية حسب إمكانياته الخاصة.

يجب على المستفيد من المسكن القابل للتكيف أن يساهم جزئيًا في تمويل البناء وتطويره ليصبح مالكًا، وإلا فسيتم دفع ثمن المسكن لصالح مبادرة الإسكان الاجتماعي كإسكان اجتماعي، فهي بالتالي صيغة تشاركية للمواطنين وقابلة للتوسع للإسكان (KASSAH LAQUAR, 2007, p. 61)

3_4_2العروض الترويجية ذات الطابع الاجتماعي

- **السكن بصيغة البيع بالإيجار AADL**

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01_105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوبة.

يتم سداد نسبة 75% المتبقية إلى الصندوق الوطني للإسكان من خلال هيئة الإسكان التعاوني، وهي مالكة المشروع والمسؤولة عن مراقبة وإدارة برامج الإسكان بنظام الإيجار أو الشراء)الجريدة الرسمية ا. ا., المؤرخ في 2001/04/23(

- **السكن الاجتماعي التساهمي LSP**

السكن الاجتماعي التساهمي أو كما أصبح يطلق عليه السكن الترقوي المدعم هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية. وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 94_308 المؤرخ في 04_10_1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، هذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.

يمكن الحصول على السكن الاجتماعي التشاركي من مطوري العقارات العامين أو الخاصين المعتمدين لهذا الغرض. ويتم تمويل هذا النوع من السكن بثلاث طرق:

- المساهمة الفورية للمشتري، والتي تبلغ عادةً 20% من تكلفة العقار
- ائتمان بنكي
- المساعدة التي تقدمها الدولة لامتلاك منزل غير قابلة للاسترداد. وهي محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308-94 بتاريخ 4 أكتوبر 1994 ومنحته اللجنة الوطنية للقانون.

) الجزائرية, 28 شوال 1431 الموافق لـ 07 أكتوبر 2001(

)المرسوم التنفيذي رقم 01 –105, لمؤرخ في 29 محرم 1422ه الموافق لـ 23 أفريل 2001(.

3_4_3عروض الترقيات العقارية

- **السكن الترقوي العمومي LPP**

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين يفوق دخلهم ست (06) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل وذلك وفقا لنص المادة 02 والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14_203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي)المرسوم التنفيذي رقم –203, المؤرخ في 15 جويلية 2014(

- **السكن الترقوي المدعم LPA**

عرف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10_235 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة بأنه هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم .يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية)المرسوم التنفيذي رقم 10_235, المؤرخ في 5 أكتوبر 2010(

- **السكن الاجتماعي الحر LPL**

هو سكن ترقوي مسير من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لفائدة كافة المواطنين داخل أو خارج الجزائر ويشمل ذلك المواطنين الذين يمتلكون سكنات أو أراض صالحة للبناء، وبطبيعة الحال، لا يستفيد الراغبون في الحصول على سكن بصيغة "الترقوي الحرّ "LPL، من أيّ إعانة مالية من الدولة، وتختلف أسعار السكن بحسب مساحة الشقّة، وحسب الموقع كذلك وهي تتراوح بين 610 مليون و1,5 مليار سنتيم. إن سكنات الترقوي الحرّ، هي صيغة سكنية مشابهة لصيغة السكن الترقوي العمومي LPP، مع فرق جوهري بين الصيغتين، يتمثل كون صيغة "LPL "حُرّة، أي من دون شروط مسبقة، عكس ما هو الحال بالنسبة لصيغة ""LPP، التي يتطلب الاكتتاب فيها عدّة شروط.)شبيلي, 2024/02/26(

خاتمة الفصل الأول

يبقى السكن من المقومات الأساسية التي تضمن راحة الإنسان واستقراره، لهذا أولت السلطات الجزائرية منذ الاستقلال أهمية بالغة لمسألة السكن، باعتباره حقًا أساسيا من حقوق المواطن، وركيزة من ركائز التنمية الشاملة، وقد كمنت هذه الأهمية إلى سياسات سكنية متتالية تهدف إلى الاستجابة للطلب المتزايد على السكن خاصة في ظل النمو الديموغرافي والحركية الاجتماعية التي عرفها المجتمع الجزائري، فسعت الدولة إلى تحسين ظروف العيش من خلال تنويع صيغ السكن (كالإيجاري، التساهمي، الاجتماعي، وعدل...)، والانفتاح على عدة متدخلين من القطاعين العام والخاص في محاولة لتسريع وتيرة الإنجاز وتوسيع قاعدة المستفيدين.

ورغم الجهود المبذولة في جانب الكم والنوع، إلا أن هناك جملة من التحديات المرتبطة بجودة الإطار المعيشي داخل الأحياء السكنية، خاصة ما يتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة التي تشكل عنصرا أساسيا في الحفاظ على نظافة، أمن، ووظائف المجمعات السكنية. وهنا برزت الحاجة الملحة إلى تنظيم العلاقة بين السكان ومؤسسات التسيير العقاري، لضمان استدامة المرافق المشتركة وتحقيق السكن اللائق في معناه الشامل، الذي لا يقتصر فقط على الجدران، بل يشمل المحيط العمراني والخدمات المرتبطة به.

الفصل الثاني: الفضاءات المشتركة ومؤسسات التسيير

يعد السكن الجماعي وما يعرف بالسكن المشترك نمطا معيشيا متجذرا في بلادنا حيث اعتادت عليه المدن الكبرى خاصة مع تزايد الكثافة السكانية وارتفاع أسعار الأراضي وقد أدى ذلك إلى انتشار فكرة الأبنية المقسمة إلى طوابق وشقق متعددة في الطابق الواحد أدى ذلك إلى نشوء هذا النوع من العيش المشترك خاصة ضمن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية حيث تتوزع ملكية المبنى بين أجزاء مخصصة لكل ساكن وأخرى مشتركة كما يحدد حقوق كل طرف وواجباته.

I. الفضاءات المشتركة

1_تعريف الملكية المشتركة:

حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين إثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته، كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى وتقسم إلى شقق يملكها أفراد معينون.

كما تنص المادة 743 من القانون المدني على أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

ومن خلال التعريفين فانه لا يمكن أن تكون الملكية المشتركة إلا بوجود عقار مبني أو عمارات مبنية بحيث يكون في ذلك المبنى شقق يملكها عدة أشخاص، كل شريك في الملكية له حق الانتفاع والتصرف والاستغلال، وكذا استعمالها بشرط ألا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين (حمدان و حملاوي ، 2018/2019، صفحة 31)

2_خصائص الملكية المشتركة:

- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.
- الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 75/58
- لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل بحسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة.
- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهما البعض.)حمدان &حملاوي , 2018/2019(32 .p ,)

3_التطور القانوني للملكية المشتركة في القانون الجزائري:

يعد التشريع المرآة العاكسة لحال الملكية المشتركة عبر جميع مراحل نشؤها، إذ به يمكن الاطلاع على الأشكال الأولى التي تأسست عليها هذه الملكية في القانون الجزائري وكذا طرق تسييرها.

أولا: قبل صدور القانون المدني

إثر الاستقلال وعملا بالمرسوم رقم 62-157 تم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938، والخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبنى للاشتراك حيث بقيت هذه الأخيرة تسير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية المسنة منذ الفترة الاستعمارية لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية.

إن صدور القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة والمتمثل في القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 أدى إلى إلغاء أحكام القانون الصادر في سنة 1938 والتي كانت تعمل به الجزائر سابقا، غير أن إلغاء هذا القانون كان يسبب عدم ملائمته وكثرة الانتقادات التي وجهت إليه من طرف الفقه الفرنسي، وظهور أول تشريع جزائري يعالج الملكية المشتركة هو المرسوم 82-73 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية.

ثانيا: بعد صدور القانون المدني

جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 58-75 والمتضمن القانون المدني الخاص بمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش ومن بينها الملكية المشتركة، إذ خص هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب منها .وتضمن الأحكام العامة للملكية المشتركة من المادة 743 الى المادة 750 مكرر، جاء فيها تعريف الملكية المشتركة وخصائصها ومن المادة 750

إلى المادة 756 مكرر جاء فيها الحقوق والواجبات التي تقع على عاتق الملاك والشاغلين من المادة 756 مكرر الى غاية المادة 772 الذي حدد طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة .وهذه النصوص تعتبر قواعد أمر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، رغم أنها استثنائية حيث لا تنطبق إلا على نوع معين من المباني (المادة 743 من القانون المدني).

كما صدرت مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تناولت تنظيم الملكية المشتركة جاءت لاحقة للقانون المدني، كان من ضمنها المرسوم رقم 76-146 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ثم تم إلغاءه بالمرسوم رقم 83-666 الذي نظم الملكية المشتركة في إطار ما نص عليه القانون المدني.

بحيث بين مصير الأجزاء المفرزة والشائعة وسبل الانتفاع بها، بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-5 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 83-666)لحضير , 2015/2016(17 ,16 .pp ,

4_مشتملات الفضاءات المشتركة:

باعتبار أن الملكية المشتركة تقوم على مجموعة العقارات المبنية فلابد أنها تعتمد على صفة الأجزاء الخاصة والمشتركة بين الشركاء.

4_1الأجزاء الخاصة:

4_1_1_تعريف الجزاء الخاصة:

نصت المادة 7 من القسم الأول في الفصل الثاني من المرسوم رقم 76/146 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن. النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، على أن الأجزاء المانعة هي الأجزاء المملوكة بوجه التقسيم من طرف كل مالك شريك وتكون مخصصة لاستعماله فقط أي الأماكن الداخلية في حصته مع جميع ملحقاتها. ثم جاء التعديل في 2014 والتي عرف المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في الباب الثاني من الفصل الأول في المرسوم التنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية على أنها: الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له. وهذا التعريف هو نفسه التعريف الوارد في المادة 2 من المرسوم رقم

83/666 والتي عرفتها أيضا المادة 744 من القانون المدني الجزائري أنها مقسمة على كل واحد بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

4_1_2_تكوين الأجزاء الخاصة:

قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة على سبيل المثال في كل من المراسيم السالفة الذكر المرسوم 14/99 والمرسوم رقم 76/146 والمرسوم 83/666 وكذلك نص المادة 744 الفقرة 2 وتعد الأجزاء الخاصة في:

- البلاطات والارضيات المبلطة والأرضيات الخشبة وجميع التلبيسات بصفة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولبات وزخارف
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب الأسطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها .
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- الانابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية.
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- تجهيزات المطبخ وأحواضها.
- الخزانات الحائطية وحافظة الثياب

4_2الأجزاء المشتركة

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى تعريف الأجزاء المشتركة مع تقسيمها الى أصناف.

- تعريف الأجزاء المشتركة

كذلك جاء تعريف الأجزاء المشتركة في القانون المدني والمراسيم الأخرى السالفة الذكر التي كانت بمصطلحات مختلفة عن بعضها إلى أنها مشابهة وقريبة في المعنى من كل مرسوم.

فمن خلال المادة 10 من المرسوم رقم 76/146 والمرسوم رقم 83/666 كذلك المرسوم رقم 14/99 يمكن القول أنّ الأجزاء المشتركة تكون الملكية فيها مملوكة بشكل مشترك لجميع الأشخاص أو الشركاء أو الملاك ولا يجوز لأي شريك التصرف فيها أو الاستئثار بها للاستخدام الشخصي لأنها أجزاء مشتركة أي مخصصة للمشاركة الجماعية بين الشركاء وليس لغرض الاستعمال الشخصي.

- تقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف

4_2_1الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- الأرضية المستعملة لحظيرة أو حديقة.
- الباحات وطرق المرور.
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز كذلك الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

4_2_2الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- زخارف الواجهات وكذلك الشركات والمقصورات والسطوح لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الاعمدة الداعمة للنظافة الشرفات والأطر المزعجة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.
- المحلات والمساحات والاتفاقات المشتركة والأبواب والابهاء وممرات الدخول والادراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزعجة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.
- القنوات والانابيب وفتحات المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات وتفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصاريف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء، القنوات والاعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الانابيب والغاز

الكهرباء أيضا باستثناء أجزاء هذه الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم.

- سراديب هذه القنوات المبنية.
- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشأة الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء التطهير ومشاعري المواسير.
- جميع أجهزة والماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات البناية وفي الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الاثارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.
- أخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة مع العلم ان كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر

4_2_3الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبدايات.

5_رسوم الفئة المشتركة (تصنيف الأعباء)

- مفهوم الأعباء:

وهي عبارة عن مبالغ مالية معينة ومحددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له

نص القانون المدني على هذه الأعباء وأطلق عليها اسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من القانون المدني الجزائري، أما المرسوم التنفيذي 83 – 666 فقد سماها بالأعباء وصنفها إلى صنفين تمثلا في أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الثاني، فالمشرع فصل وقسم هذه التكاليف والأعباء وأوضح في ذلك معايير تقسيمها.

رسوم الفئة الأولى :

وتتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة وتشمل:

- راتب المتصرف وأجور الخدم.

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العام ومجموع بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم والسطوح.
- مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة.
- نفقات الصيانة وإصلاحات مؤقتة لإنارة المداخل و الأسطح وجميع المحلات والمخصصة للاستعمال المشترك.
- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

رسوم الفئة الثانية :

يتحمل هذا الصنف من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتتمثل في المشاركات المالية المتأنية عن إدارة الأجزاء المشتركة، وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة وعن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها طبقا للمادة 750 والمادة 49 من المرسوم – 666 وتشمل ما يلي:

- الأعباء المستحقة المترتبة عن تملك العمارة كالضرائب، الرسوم مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.
- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات، ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء، باستثناء المخصصة منها للاستعمال الخاص، وأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار وغيرها.
- أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات مثل مصاريف تحضير القضبان المعدنية الألواح الخشبية، الرقائق الزجاجية الموصلات ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك.

6_حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة

بالإضافة إلى حقوقهم على الأجزاء المفرزة كل على حصته، فالملاك الشركاء يتمتعون بحقوق على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك.

6_1حق الاستعمال

من خلال المادة 749 من القانون المدني المتطرق لها سابقا ونص المادة 12 من المرسوم 666-83 التي نصت على " يمكن لكل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة، أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوم لأي شريك في الملك و / أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما. فلكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له بشرط ألا يضر بباقي الشركاء أو البناء، والاستعمال يكون بدخول العمارة، واستعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك استعمال موقف السيارات لإيقاف سيارته، وكذلك استعمال سطح العمارة لنشر الملابس إذا كان هناك مكان مخصص لذلك.

ولكن هذا الاستعمال له قيود بحيث لا يجوز له أن يعرقل حق استعمال الآخرين لها، ولا يدخل عليها تغييرات إلا بموافقة الشركاء الآخرين كما يمنع على المالك تغيير مظهر البناء طبقا للمادة 13 من المرسوم 83-666، ويجوز للمالك الشريك أن يقوم بالأعمال التي لا تضر بمظهر البناء ولا بالشركاء ويكون ذلك على حسابه وبدون إذن.

ونستنتج أن حقوق المالك في استعماله للأجزاء المشتركة تكون مقيدة بقيود عامة تتمثل في النقاط التالية:

1- أن يكون استعمال الأجزاء المشتركة في حدود الانتفاع بالجزء الخاص.

2- للمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة بشرط ألا يؤدي إلى عرقلة استعمال آخرين لها.

3- استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له.

4- عدم إدخال أي تعديلات على الأجزاء المشتركة إلا بموافقة باقي الشركاء.

6_2حق الاستغلال

لا يجوز للملاك الشركاء الاستثمار على استغلال الأجزاء المشتركة، لأنها مملوكة لجماعة الملاك كتأجير المصعد أو الحديقة أو ساحة مشتركة لأن هذه الأجزاء مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

أما الاستغلال الجماعي باتفاق كل الملاك الشركاء فهو جائز، من هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إشهارية.

6_3حق التصرف

يحق للملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، وذلك بإجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة وتدخل عائدات التصرف المذكور إلى صندوق الجمعية أو لحساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة (المرسوم التنفيذي رقم (83-666)، بلا تاريخ)

6_4 حق التعديل

من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي -83-666 فإن المشرع ترك أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى اتفاق الشركاء. كما نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية، وهذا ما جاء في نص المادة 745 ف 09 من القانون المدني السالفة الذكر.

وتطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وادخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له. وتكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة وفقا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم 83 – 666.)لحضير , 2015/2016(33 .pp. 32, 33 ,

7 واجبات الملاك على الأجزاء المشتركة:

7_1 واجبات المالك الشريك اتجاه شركاءه:

يتقيد المالك الشريك باحترام الملكية المشتركة وحقوق الجيران ويلتزم بـ:

- **عدم التصرف في استعمال حقه:**

يعرف التعسف بأنه استعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث يليه الشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه، فيكون خطأ منه يؤدي إلى إلحاق ضرر بجيرانه.

وكذلك تمادي الشريك في الانتفاع بالحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير لا يتبين فيها قصد الإضرار بالغير، ولكن يثبت أن المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية حيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير بسببها، أو يكون متعسفا إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون وتتعارض مع النظام العام والآداب العامة

- **عدم الغلو في استعمال الحق:**

يعتبر الغلو في استعمال الحق أحد العوارض السيئة التي ينتج عنها إلحاق الضرر بالغير نتيجة استغلال المالك لحصته قانونيا، لكن يتم بشكل غير لائق بسيء إلى الملاك الشركاء بإحداث لهم أضرار دون تعمد ذلك، مثلا استخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري، واستخدام الآلات ذات أصوات مرتفعة.

قد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح يسبب ضررا للجار نضرا لطبيعته، مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمرا صعبا، فهو إما أن يتم بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم أنه قانوني، وإما أن يستمر هذا الأخير في تأدية نشاطه هذا، وللخروج من هذا الوضع يجب اتخاذ الاحتياطات والتدابير الممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا، وإذا كان متواصلا يجب النضر في طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا فاذا كان مألوف استمر على حاله وإذا كان غير مألوف عمد إلى حلين، إما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل طريقة العمل بنقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى، أو وضع عوازل للصوت . اما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لابد منه لتحقيق مصلحة أكبر

7_2واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية:

يلتزم المالك الشريك اتجاه الجمعية بما يقتضه قانون تسيير الأجزاء المشتركة وذلك من خلال:

<u>المساهمة في الأعباء (التكاليف)</u>: إن تمتع المالك الشركاء للعقار أو الشاغلين له بمختلف مكوناته وبالخدمات المؤداة فيه، يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها.

8_الجدول الوصفي للتقسيم (EDD):

الجدول الوصفي للتقسيم هو وثيقة قانونية تُصدر من طرف المهندس الخبير العقاري، وتكتسب أهمية كبيرة، إذ يُستند إليها في نقل الملكية، الاستغلال، وتحديد النسبة المسموح بها لكل شريك، أو تقسيمها بين ملاك متشاركين في العقار، إذ تُحدد الملكيات المشتركة وطرق استغلالها.

مما لا شك فيه، ونظرًا لأهمية هذه الوثيقة، فإن المخول للقيام بها هو الخبير العقاري، ويُشترط فيه، بالإضافة إلى مستواه الدراسي وخبرته الميدانية، أن يكون حاملًا للجنسية الجزائرية، وألا يكون متابعًا قضائيًا من قبل.

توجد في وثيقة البيان الوصفي للقسمة الحصص مرقمة، بالإضافة إلى البيان الوصفي الذي يُحدد موقع الحصة، والجدول الوصفي للقسمة الذي يُحدد فيه نسبة الأجزاء المشتركة من الصنفين الأول والثاني، مستندًا في الحساب إلى نصوص قانونية تُحدد طريقة الحساب .أما الصنف الثالث، فهو مخصص فقط في حالات وجود المصعد، بالإضافة إلى ملحقات تحتوي على مخططات بصيغة A3 (الموجودة في الملاحق) (بوهراوة و كماس، 2024)

II. مؤسسات التسيير:

1. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل AADL:

استناداً إلى القرار الوزاري رقم 144 المؤرخ 13 أبريل 2004 لوزير السكن والعمران، عهد القرار رقم DG.AADL/03/41 المؤرخ 11 مارس 2003 للمدير العام للوكالة بمهمة التسيير العقاري إلى مديرية مركزية (المديرية العامة للعقارات) ذات هياكل فرعية على المستوى الإقليمي (عددها ثمانية: الجزائر العاصمة، مركز العاصمة، معسكر، وهران، سطيف، قسنطينة عنابة وورقلة) والوكالات الولائية (24 وكالة) والمواقع (بعدد 111 موقع) التي تقيم معها علاقات وظيفية.

2. ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI:

يتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري في الجزائر كمتصرف في الملكية المشتركة تسيير وإدارة الملكية المشتركة وتنظيم تسوية العقار داخل كل مقاطعة، ومن مهامه:

- ينظم كل مقاطعة بتقسيم كل حي إلى وحدات لملكية عمومية (طرقات، حديقة، ساحة عمومية....) لتسييرها من طرف البلدية ولملكية خاصة (عمارة) لتسييرها من طرف المتصرف في الملكية المشتركة.
- يعد هذا التقسيم حسب الوضعية الحضرية لكل حي والاستيلاء على المساحات الخارجية والمتخذة في إطار مخطط تهيئة عمرانية محدث ومعد بالتشاور مع مختلف المتدخلين. (لشطر و مساعدي، 2018/2019، صفحة 36)
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الابقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيرها وتنسيق ذلك.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية)حمدان &حملاوي , 2018/2019(37 .p ,

3. الجمعيات:

تنص المادة 14 من المرسوم 83-666 على ما يلي: "تتولى جماعة الشركاء في الملك إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته". وكذلك تنص المادة 656 مكرر"2 تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية" إضافة الى المادة 15 من المرسوم 83-666 على ما يلي: "تتشكل جمعية الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية".

ومنه نستنتج أنّ الجمعية هي هيئة ذات شخصية مدنية، تقوم بتسيير وإدارة العمارات.

صلاحيات الجمعية:

تم تحديد صلاحية الجمعية في المرسوم 83/666:

- إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة المادة 656 مكرر 2 الفقرة 2 من القانون المدني
- الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة (المادة 46)
- إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته. (المادة 14)
- الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة، وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء الشاغلين أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها. (المادة 16)
- مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك، ويمكنها التقاضي بالاشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على حقوق المتعلقة بالمجموع العقاري طبقا للمادة 16 من المرسوم 666/ 83)حمدان &حملاوي , 2018/2019(40 ,39 .pp ,

4. السكان:

يلعب السكان دورًا محوريًا في تسيير الفضاءات المشتركة داخل أحيائهم السكنية، ولا ينبغي إغفال أهمية الأفكار والآراء التي يحملونها حول بيئتهم الخارجية، فهي تعكس وعيهم بضرورة الاهتمام بما يتجاوز حدود مساكنهم الخاصة. يُعبّر السكان عن هذا الدور من خلال طرح انشغالاتهم وتقديم الاقتراحات والحلول لمشاكل الحي، والمشاركة في تحسين الفضاء المشترك. تُبرمج مختلف الأنشطة الجماعية مثل حملات

التنظيف والتشجير وطلاء الواجهات عبر صفحة فيسبوك خاصة بالحي، التي تشكل فضاءً للتواصل والتنسيق بين السكان. ورغم أن بعض المبادرات تبقى فردية نتيجة غياب التنسيق الشامل بين جميع القاطنين، فإنها تظل دليلاً على وجود حسّ جماعي بالمسؤولية، وتشمل هذه المبادرات حملات لتشجير وتنظيف الحي، ودهن أعمدة الكهرباء، والجدران، والأرصفة. كما تتنوع أشكال المشاركة بين المساهمة المادية، العمل اليدوي، واقتراح الحلول، ما يعكس درجة من الالتزام لدى السكان في المحافظة على بيئتهم المشتركة رغم محدودية بعض المبادرات. (خلوق و مسعودي، 2018/2019، صفحة 154) (لشطر و مساعدي، 2018/2019، صفحة 38.58)

5. الخواص:

تعتبر الملكية المشتركة نوع من أنواع الشيوع الإجباري لاحتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة مملوكة على الشيوع بين الملاك التي لا تقبل القسمة بخلاف الشيوع العادي، لهذا شدد المشرع في الالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق، ومن هنا وجب على المرقي السهر على إدارة البناية وحراستها وصيانتها والحفاظ على نظافتها وأمنها وكذا تحديد الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي مع تحضير الميزانية التقديرية لمطالبة الشركاء بدفع النفقات الناجمة عن أعباء جميع المنافع ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات، كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق ضررا بالعقار المشترك .وعند انتهاء فترة التسيير الانتقالي المؤقت، يقوم المرقي العقاري بتحويل إدارة الأملاك المشتركة إلى الشركاء التي تعد من مستلزمات دفتر الشروط المنصوص عليها في بنود العقد وفقا لإجراءات محددة، فتخول هذه المهمة إلى هيئتين وهما الجمعية العامة والمتصرف لتنظيم قواعد التسيير والإدارة للأجزاء المشتركة من البناية، وهذا يمثل أساس المسؤولية المخولة لجميع مالكي العقارات بعد مرور مدة التسيير من طرف المرقي العقاري .

حين تنتهي فترة التسيير المؤقت للملكية المشتركة من قبل المرقي العقاري يقوم هذا الأخير باستدعاء أغلبية الشركاء في الملك باتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية الجماعية إلى الهيئات المكلفة بالملكية المشتركة المعينة قانونا، وبهذا يحول المرقي العقاري كل دفوعات المالكين المتعلقة بأشغال الصيانة والترميمات وأشغال التحسين وكذا ديون الشركاء والوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية من اتفاقات و تصاميم, أيضا يجب أن يلتزم بتوظيف بوابين ومستخدمين مكلفين بالصيانة من خلال تحديد شروط عملهم لحين انعقاد الجمعية العامة ليتم مباشرة هذه المهام من قبل الأجهزة المكلفة بذلك والممثلة في:

- انتخاب الجمعية العامة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة
- مهام المتصرف في تنفيذ قرارات الجمعية) .الهواري , 2018(

خاتمة الفصل الثاني

إن نظام الملكية المشتركة بما يتضمّنه من تقسيم للفضاء السكني إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة مصنّفة حسب طبيعتها ووظيفتها يترتّب عنه بالضرورة توزيع دقيق للأعباء والمسؤوليات بين الملاك. وتكتسي هذه الأعباء طابعًا قانونيًا وتنظيميًا يفرض وجود إطار جماعي يُنظّم العلاقة بين مختلف المستفيدين، ويضمن الحفاظ على هذه الأجزاء وصيانتها وتسييرها بشكل عادل وشفاف. وفي هذا السياق، لا يمكن تحقيق التوازن داخل منظومة الملكية المشتركة إلا من خلال انخراط فعلي وفعّال للملاك ضمن هيئة أو مؤسسة تُعنى بتنظيم كيفيات الانتفاع بالأجزاء المشتركة، في إطار نظام قانوني واضح يحدّد الحقوق والواجبات، ويضبط آليات الإدارة والتسيير ويُتيح إمكانية التصرّف الجماعي من خلال آليات ديمقراطية تُراعي خصوصيات كل مجمع سكني.
إن تفعيل هذا الإطار لا يُعد مجرّد إجراء تنظيمي، بل هو ركيزة أساسية لاستدامة العيش المشترك ولخلق بيئة عمرانية متوازنة، تُمكّن من الحفاظ على جودة المرافق وتُعزّز من حسّ المسؤولية الجماعية لدى السكان، بما ينسجم مع التحوّلات التي تعرفها المدينة المعاصرة في بنيتها وممارساتها السكنية.

خاتمة الباب الأول

شكل ظهور السكن الجماعي في الجزائر نتاجاً للسياسات الاستعمارية، ثم تحولت إلى خيار ضروري بعد الاستقلال نتيجة تفاقم أزمة السكن، ومع مرور الزمن ظل تزايد الكثافة السكانية بشكل كبير خاصة في التسعينيات حيث سعت الدولة الجزائرية إلى تنويع صيغ السكن الجماعي على حسب متطلبات الأفراد، ومع انتشار البرامج السكنية وتزايد عدد البنايات متعددة الطوابق، برز نظام الملكية العقارية المشتركة الذي يقوم على تقاسم الملكية بين عدة جهات فاعلة تشارك في تسييرها ضمن نفس العقار.

أثبت الواقع العمراني أن تزايد الطلب على السكن وتكثيف البناء الجماعي وحدهما لا يكفيان لتحقيق الاستقرار الاجتماعي في ظل غياب تنظيم فعال لتسيير الأجزاء المشتركة. ففي البداية لم تكن ضمن أولويات الساكن الذي كان تركيزه منصباً أساساً على الحصول على سكن فقط، غير أن تطور الصيغ السكنية واتساع رقعة السكن الجماعي، فرض ضرورة تنظيم الحياة داخل المجتمعات السكنية وتحسين ضرورة العيش المشترك، ليصبح الساكن تدريجياً فاعلاً أساسياً في التسيير.

فإن مسألة الأجزاء المشتركة تستدعي اليوم اهتماماً خاصاً من مختلف المتدخلين حسب كل صيغة سكنية، تساهم في تحقيق بيئة سكنية منظمة ومتوازنة.

الباب الثاني

الإطار المؤسساتي والمجالي لمشروع عدل بالقطب العمراني أحمد زبانة بوهران

الفصل الأول:

وكالة عدل: النشأة، الأهداف ودورها في إنجاز مشاريع السكن الجماعي

الفصل الثاني:

القطب العمراني أحمد زبانة بوهران: الخصائص العمرانية والسوسيومجالية

مقدمة الباب الثاني

مع تسارع وتيرة التوسع الحضري وارتفاع الكثافة السكانية في المدن الجزائرية، برزت تحديات كبيرة في مجال توفير السكن، لا سيما في ظل محدودية الإمكانيات الفردية لامتلاك مساكن خاصة. وقد فرض هذا الواقع على السلطات العمومية تبني سياسات سكنية وطنية طموحة، تستجيب لمتطلبات التحولات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية المتسارعة، وتعمل على تحسين الإطار المعيشي للمواطنين.

وفي هذا الإطار، وضعت الدولة الجزائرية منذ سنة 1999 مخططًا متكاملاً يهدف إلى احتواء مشكل السكن من خلال تنويع صيغ الإنجاز، واعتماد آليات دعم تناسب القدرة الشرائية للأسر. ومن بين أبرز هذه الصيغ، نجد صيغة البيع بالإيجار "عدل" (AADL)، التي تشرف على تنفيذها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والتي ساهمت بشكل فعّال في تقليص العجز السكني، خاصة في كبريات المدن.

وتُعد مدينة وهران من بين أهم المدن التي شهدت ديناميكية عمرانية مكثفة، استجابة للطلب المتزايد على السكن. فقد عرفت خلال السنوات الأخيرة إنجاز أضخم برنامج سكني بصيغة "عدل" على المستوى الوطني، في محاولة لتخفيف الضغط عن النسيج العمراني القديم ومرافقة النمو الديموغرافي المتسارع. ومع بلوغ الجهة الشرقية من المدينة درجة التشبع العمراني، انتقلت الحركة العمرانية نحو الجهة الغربية، حيث تم إنشاء القطب العمراني أحمد زبانة، الذي يُعد اليوم نموذجًا متكاملاً للمدن السكنية الحديثة بالجزائر، بما يتوفر عليه من تجهيزات ومرافق وهياكل حضرية مرافقة.

الفصل الأول: وكالة عدل: النشأة، الأهداف ودورها في إنجاز مشاريع السكن الجماعي

بالنظر إلى التحولات الاجتماعية، الديموغرافية والاقتصادية المتسارعة التي عرفها المجتمع الجزائري منذ الاستقلال، جاءت وكالة تحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL) كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أُنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، لتكون أداة تنفيذية فعّالة بيد الدولة الجزائرية في مواجهة أزمة السكن، وفاعلًا محوريًا في إنجاز المشاريع السكنية بصيغ مدعمة، تستجيب لاحتياجات مختلف الفئات الاجتماعية، وبوجه خاص شريحة ذوي الدخل المتوسط. وقد أوكلت للوكالة مهام تتعلق بإنجاز برامج سكنية، تطوير أوعية عقارية، ضبط سوق العقار من خلال توفير عروض مناسبة، والإسهام في تقليص العجز السكني الوطني عبر صيغ مبتكرة.

ومن أبرز البرامج التي تولّت الوكالة تنفيذها، برنامجا "عدل 2001" و"عدل 2013"، اللذان جاءا استجابةً مباشرة للطلب المتزايد على السكن في الجزائر، وسعيا إلى توفير وحدات سكنية وفق مواصفات تقنية ومعمارية ملائمة وبأسعار مدروسة. وقد عكسا هذان البرنامجان حجم التحديات التي واجهت القطاع السكني، سواء من حيث توفير الأوعية العقارية، ضمان التمويل الكافي، أو التحكم في آجال الإنجاز.

1_التعريف بوكالة عدل AADL

هذه الوكالة، التي أُنشئت بموجب المرسوم (رقم 148-91 المؤرخ في 12 مايو 1991) وأُعيد هيكلتها بموجب الأمر المؤرخ في 20 فبراير 2015، الذي وضع الهيكل التنظيمي لوكالة التنمية العقارية، هي مؤسسة صناعية وتجارية عامة. تتمثل مهمة هذه الوكالة في تعزيز برامج الإسكان الممولة من القطاع العام، بما في ذلك الإيجار التشاركي والمرن والمدعوم للبيع

بالإضافة إلى ذلك، تتمثل مهمتها على المستوى الوطني في:

- تعزيز وتطوير سوق الأراضي والعقارات
- الإشراف على الإجراءات وتنشيطها
- القضاء على المساكن غير الصحية
- تجديد وترميم الأقمشة القديمة
- إعادة الهيكلة الحضرية
- إنشاء مدن جديدة
- تقييم أساليب البناء المبتكرة ونشرها بهدف تطويرها من خلال برامج عملها

- تصميم المعلومات ونشرها على أوسع نطاق ممكن، والتي تستهدف أصحاب المصلحة في أسواق الأراضي والعقارات (المطورون، المواطنون، المؤسسات المالية، السلطات العامة المحلية، منتجو المواد، مكاتب التصميم، شركات البناء، المديرون) من المباني والجمعيات... (148-91، المؤرخ في 12 ماي 1991)

كُلِّفت وكالة عدل AADL من قِبَل وزارة الإسكان بإنشاء المرصد الوطني للإسكان في عام 1996وهو المسؤول عن جمع وتحليل ومعالجة ونشر المعلومات اللازمة لإبلاغ و/أو دعم عملية صنع القرار في سياسات الإسكان، يهدف عمله إلى تزويد جميع المشغلين (الدولة، السلطات المحلية، المطورين والسكان.. إلخ) بمعلومات موثوقة ومحدثة بانتظام لإنشاء قاعدة البيانات، الدراسات الجارية أو المخطط لها ,دراسة سوق الإسكان، دراسة سوق الإيجار، دراسة سوق الأراضي، دراسة نظام مراقبة أدوات وقوانين التخطيط الحضري، دراسة التطوير وتكاليف التطوير، تحليل القيود المفروضة على صيانة وتجديد و/أو إعادة تأهيل الحديقة الموجودة، إنشاء نظام مؤشرات، خطة الإسكان المحلية.

تأسست وكالة عدل AADL بمقر رئيسي في سعيد حمدين بالجزائر العاصمة، ووكالات إقليمية: الجزائر العاصمة، الوسط، وهران، قسنطينة، عنابة، سطيف، معسكر، وورقلة.

ومن مديريات الولاية: البليدة، بومرداس، تيزي وزو، البويرة، المدية، تيبازة، الجلفة، وهران، تلمسان، مستغانم، سيدي بلعباس، عين تيموشنت، قسنطينة، جيجل، عنابة، سكيكدة، تبسة، سطيف، بجاية، باتنة، تيارت، معسكر، الشلف، سعيدة، تيسمسيلت، غرداية، ورقلة، بسكرة، قالمة، الطارف والمسيلة. (Benlaharche, 2018/2019, pp. 23,24)

2_أهداف وكالة عدل AADL:

وتتمثل أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
- القضاء على السكن غير الصحي ...
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغير البنية الحضرية وإنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها

- تطور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية، (المقاولين والوطنين والمؤسسات المالية والسلطات العمومية المحلية ومنتجي المواد البناء ومكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز ومسيري العمارات والجمعيات ...).

يتمثل نشاط الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أساسا في تأطير العمليات العقارية الموجه للسكن وترقيتها، وتتم حيازة الأراضي لدي الأملاك الوطنية وتدرس وتجهز وتتم إعادة بيعها للمتعاملين من أجل إنجار برامج سكن جماعية وفردية واجتماعية وترقوية، وفضلا على ذلك، تقوم الوكالة بالأعمال التي أوكلتها لها الوزارة مثل الملف المتعلق بمشروع المدينة الجديدة لبوغزول وتنفيذ البرامج الوطني لامتصاص السكن الهش وإنجاز برامج سكن تندرج في صيغة السكن المدعم وصيغة البيع بالإيجار. (http://www.mhuv.gov.dz/ar/aadl_ar.asp، بلا تاريخ)

3_الهيكل التنظيمي لوكالة عدل:

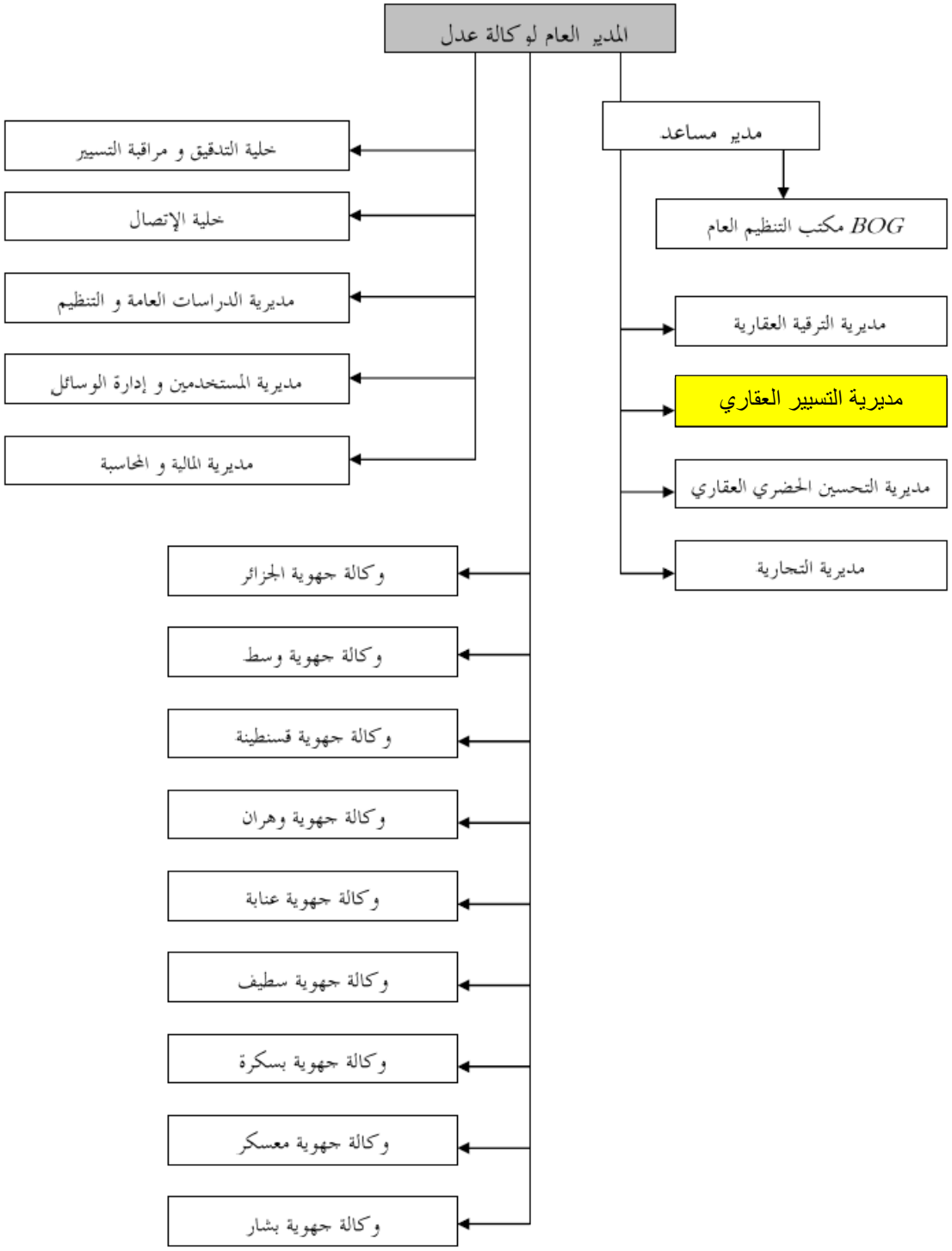
يمارس الوصاية على الوكالة وزير السكن حسب المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق ل 12 مايو سنة 1991، الذي يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.، حيث يشرف على الوكالة مجلس الوزارة ويديرها مدير عام، ويتكون هذا المجلس من الأعضاء الآتي بيانهم:

- الوزير المكلف بالسكن أو ممثله.
- المدير المركزي للخزينة أو ممثله.
- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالبناء.
- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالمالية.
- خبير يقترحه مندوب التخطيط.
- خبير يقترحه الوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية.
- يعين الخبراء نظرا لمؤهلاتهم الخاصة في ميدان أعمال الوكالة، وفي حالة شغر منصب يعين عضو جديد حسب الطريقة نفسها بالنسبة للمدة الباقية من المهمة:

- يساعد رئيس مجلس الإدارة نائب ينتخبه سنويا مجلس الإدارة من بين الأعضاء.
- يمكن إعادة انتخاب نائب الرئيس ويعوض حسب الطريقة نفسها في حالة انفصاله عن المجلس.
- إذا تغيب الرئيس أو منعه مانع فإن نائب الرئيس هو الذي يتولى رئاسة مجلس الإدارة.

- يشارك المدير العام للوكالة في اجتماعات مجلس الإدارة مشاركة استشارية ويتولى الكتابة للمجلس فضلا عن ذلك.) مقيدش, 2004(

الشكل (1) الهيكل التنظيمي لوكالة عدل



المصدر: مقيدش، دور وكالة عدل في التحسين الحضري وتطويره

تُركَّز دراستنا في مجال التسيير بشكل خاص على مديرية التسيير العقاري، باعتبارها أحد المحاور الأساسية في هذا التخصص

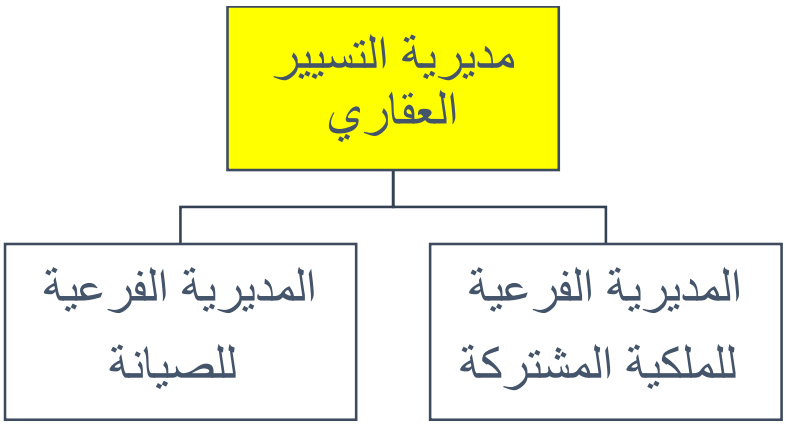
- **مديرية التسيير العقاري**

هي مكلفة بالتسيير الإداري التقني المالي للمشاريع المحققة وخاصة :

- وضع قواعد الملكية المشتركة بين الوكالة والزبون .
- المتابعة الإدارية للعلاقة: أجير - مالك: تنازل تعويض .... ل العمارات، الوثائق ....
- المتابعة التقنية لحالة المنشآت المنجزة .
- أعمال الصيانة والإصلاحات .
- متابعة دفعات التعويضات القروض من المؤسسات المقرضة TRESOR

هذه المهام تتكفل بها مديريتين فرعيتين:

الشكل (2) المديريات التابعة لمديرية التسيير العقاري



المصدر: مقيدش، دور وكالة عدل في التحسين الحضري وتطويره

4_صيغة البيع بالإيجار

4_1النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أفريل2001. بصيغته المعدلة، يُعد الإيجار المنتهي بالتملك طريقة للحصول على مسكن مع خيار مسبق لملكيته الكاملة في نهاية فترة الإيجار المنصوص عليها في عقد مكتوب

- المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وأحكام الاستحواذ، في إطار عقد الإيجار مع الشراء، على مساكن مبنية بأموال عامة أو موارد بنكية أو أي وسيلة أخرى
- التمويل: أثر التعديل على المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، يُحدد سعر المساكن المخصصة للإيجار المنتهي بالتملك بناءً على تكلفة البناء النهائية، بما في ذلك تكاليف استملاك الأرض، بالإضافة إلى تكاليف الإدارة الفنية والإدارية المحسوبة على مدى الفترة التي تسبق نقل الملكية
- القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. (الرسمية)

4_2شروط شراء مسكن:

- يقدم طلب الحصول على مسكن في إطار الإيجار بالتقسيط إلى المطور المعني على نموذج موحد، يحدد نموذجه الوزير المسؤول عن الإسكان والتخطيط العمراني والمدينة،
- يتم تقديم الطلب خلال المدة الزمنية التي يحددها المروج في سياق الإعلانات الإعلانية.
- ويتم التعامل مع الطلبات وفق الشروط والإجراءات التي يحددها قرار الوزير المختص بالإسكان.
- يتم تحرير عقد الإيجار بالشراء لدى مكتب التوثيق
- ويجب أن ينص العقد على وجه الخصوص على الطبيعة الإيقافية للإيجار بالشراء في حالة عدم امتثال المستفيد لأحد الشروط المنصوص عليها فيه. (Benlaharche، 2019/2018، صفحة 25)

4_3تكلفة السكن:

تستهدف برامج سكنات البيع بالإيجار المباعة للمتقدمين (الأسر) الذين لا يتوفرون على سكن أو أرض بناء والذين يتراوح دخلهم الشهري بين أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) وستة (06) مرات الحد الأدنى للدخل المضمون SNMG

يتم تمويل هذا النوع من الإسكان على النحو التالي:

- مساهمة من المشتركين
- سلفة من الخزانة العامة أو قرض بنكي مدعوم من الخزانة
- المساعدات الحكومية (700,000 دينار جزائري/مشترك)
- موارد الميزانية لتغطية أعمال VRDوالتكاليف الإضافية

يدفع المشتركون في هذا النوع من السكن دفعة أولى قدرها 25٪ من سعر بيع السكن والتي يجب دفعها على أربع مراحل: 10٪ بعد التحقق من صحة الطلب المقدم من المشتري إلى مروج AADLو5٪ عند بدء العمل في موقع السكن، و5٪ عند التخصيص وآخر 5٪ عند استلام المستفيد للسكن، وإيجار شهري لسداد 75٪ المتبقية.

وفي جميع الأحوال، يجب على المستفيد سداد مبلغ ثمن السكن بعد خصم المساهمة الأولية، على مدى مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة. يتم إجراء هذا الدفع المؤجل وفقًا لجدول يوضح المبلغ الذي سيتم دفعه شهريًا خلال الفترة المختارة.

يجب على المستفيد في جميع الأحوال أن يقوم بسداد مبلغ الدفعة الشهرية الأخيرة من ثمن بيع السكن المنصوص عليه في المادة 8 أعلاه قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة.

ومع ذلك، لا يجوز أخذ حد السن هذا بعين الاعتبار في حالة تعهد المستفيد، عند دفع المساهمة الأولية، بدفع كامل سعر السكن مقدماً.

يمكن لأي مستفيد من مسكن البيع بالإيجار أن يقوم بالدفع عن طريق توقع تغطية عدة دفعات شهرية.

في هذه الحالة، يجب على المروج مراجعة شروط الجدول المخطط له في البداية.

يؤدي دفع المساهمة الأولية من قبل المستفيد واشتراكه في شروط دفع سعر الإقامة كما هو موضح في الجدول، إلى إنشاء عقد إيجار شراء بين المنظمة الترويجية والمستفيد.

يؤدي فشل المستفيد في سداد ثلاثة (3) أقساط متتالية إلى تطبيق غرامة بنسبة 5٪ من مبلغ الدفع الشهري.

في حالة عدم سداد ستة (6) أقساط شهرية، يتم إنهاء عقد الإيجار بالشراء بسبب خطأ المستفيد. وفي هذه الحالة، يحتفظ المطور بالحق في رفع دعوى أمام المحاكم المختصة بهدف إخلاء شاغل السكن المعني. يخضع المستفيدون من عقد الإيجار مع الشراء لقواعد الملكية المشتركة مثل "كما هو محدد بموجب التشريعات والأنظمة السارية،"

يجوز أن يستفيد من عقد الإيجار بالتقسيط كل شاغل للسكن العمومي المؤجر الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها أعلاه، بشرط أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى المؤجر عند استلامه المسكن الخاضع لعقد الإيجار بالتقسيط. عند سداد كامل ثمن البيع للسكن، يصبح المستأجر المشتري هو المالك ,105-01) المؤرخ في 23 أفريل2001(

4_4إجراءات البيع بالإيجار:

أولا: الإجراءات السابقة للعقد

بعد طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي

تسجل الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور استلامها في سجل برقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله. تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة حددت تشكيلتها من طرف الوزير المعني، تتوج أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها بين الأشخاص الذين عولجت ملفاتهم وقبلت.

وأخيرا تسجل قائمة المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية، تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة.. تتم دعوة المستفيدين لدفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نمائي بالشراء، ثم تدفع البقية على النحو الذي فصلناه سابقا، عند دفع القسط الأول 10% للمستأجر المستفيد أن يطالب بتحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق، وذلك قبل تسليم مفاتيح المسكن.

ثانيا: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:

أولا: التوثيق:

يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا بذلك شروط العقد والتزامات كل أطرافه، وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق في:

- إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية وإلا كان باطلا.
- تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتقابلة لكل الأطراف.

يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط من شاء.

ثانيا: التسجيل:

التسجيل هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا في آجال محددة تسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدة من طرف المحررين على النسخ الأصلية، ويجب إيداعها لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه هذه الدفاتر والنسخ الأصلية إجراء التسجيل على خلاف

ما يعتقده البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية، ولا يركب أي أثر على موضوع الحق إنما وظيفته حيائية بحتة، فيسجل عقد البيع بالايجار على غرار كل العقود الموثقة.

ثالثا: إجراء الشهر:

يلعب الشهر وظيفة هامة في إعلان الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المرتبة عليها، لذا يسميه البعض الإعلان العقاري بدلاً من الإشهار العقاري.

رابعا: نقل ملكية المسكن:

حسب المادة 11، تنتقل ملكية مسكن كما يلي « العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع الإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعينة وفقا للتشريع المعمول».)صوار, 2014 - 2015(59-58 .pp ,

4_5أنواع توقع دفع السكن:

يمكن للمستفيد أن يدفع كامل سعر الإقامة مقدمًا:

- توقع رأس المال: الرصيد الكامل، يدفع المشتري المبلغ بالكامل
- التوقع الجزئي: يدفع المشتري على فترة لاحقة من أجل تقليل مدة عقده

يوقع المشتري على صك الملكية ويصبح مالك ولكن يستمر في دفع الرسوم الخاصة بالمناطق المشتركة، ولا يمكن نقل الملكية إلا وفقًا للقوانين المالية التالية:

←الجريدة الرسمية رقم 82 بتاريخ 31 ديسمبر 2007: المادة: 57. لا يجوز للمالكين الرجوع في المساكن الاجتماعية التي تمولها الدولة وتؤول ملكيتها إلى شاغليها طبقا للتشريعات النافذة وكذلك المساكن المستفيدة من المساعدات العامة في إطار برامج المساعدات الحكومية لملكية المساكن لمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات إلا في حالة وفاة المالك وتصفية التركة.

وتحدد اللائحة شروط تطبيق هذه المادة وفئات الإقامة المعنية.

←الجريدة الرسمية رقم 72 بتاريخ 29 ديسمبر 2011: المادة: 58. تعدل المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007، المتعلق بقانون المالية لسنة 2008، المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 16 شعبان 1432 الموافق 18 يوليو 2011، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتنص على النحو التالي:

المادة: 57. لا يجوز نقل ملكية السكن الاجتماعي التشاركي، أو السكن الترويجي المدعوم حاليا، أو السكن المستفيد من مساعدة الدولة، من قبل المستفيدين منها لمدة خمس (5) سنوات من تاريخ إنشاء سندات النقل لصالحهم، إلا في حالة الوفاة.

وتحدد شروط تطبيق هذه المادة، حسب الضرورة، بموجب اللائحة.

←الجريدة الرسمية رقم 77 بتاريخ 29 ديسمبر 2016: المادة: 81. تُستكمل أحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 بشأن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 بشأن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والمادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 بشأن قانون المالية لسنة 2012، على النحو التالي:

المادة: 57. لا يجوز نقلها من قبل المستفيدين منها (بدون تغيير حتى) بسبب الوفاة غير أنه يجوز تقليص هذه المدة إستثنائيا إلى سنتين (2) بالنسبة للمستفيدين من السكن بموجب عقد الإيجار بالتمليك، بعد سداد مقدم كامل الثمن المتبقي بعد سداد المساهمة الأولية وفقا للأنظمة المعمول بها

بالنسبة لهذا البرنامج، يمضي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNL إلى إبرام اتفاقيات مع الجهات المانحة لتعبئة الموارد اللازمة: إدارة مساعدات الدولة ودفع مستحقات مكاتب التصميم وشركات البناء التي تستأجرها وكالة عدل AADL.

4_6مراحل تمويل مشاريع البيع بالإيجار

1. الدولة تعلن عن مشروع لفائدة بناء سكنات وتخصص له قيمة مالية في ميزانية الدولة (قانون المالية)
2. تودع الخزينة العمومية هذه القيمة المالية في الصندوق الوطني للسكن CNL وهي تمثل نسبة 75% من مشروع بناء سكنات باتفاقية بين وزارة السكن والتعمير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. تقوم الوزارة بانتداب الوكالة للقيام بهذه المشاريع وبالتالي تصبح METTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ.
3. تقوم وكالة عدل بطلب عرض المجموعة من الأراضي من طرف مديرية التعمير وبناء السكنات على مستوى الولاية وبالتالي الولاية تقترح عدة مواقع للأراضي.
4. وكالة عدل تقوم بزيارة للمواقع من اجل اختيار الموقع الملائم.

5. الوكالة تستخرج شهادة التعمير (وثيقة) من الولاية بحيث هذه الأخيرة تصحب هذه الوثيقة بكل المعلومات المرافقة للموقع خاصة حسب برنامج مخطط شغل الأراضي POS ومخطط توجيهي للتهيئة العمرانية الولاية المعنية PDAU

- كذلك تحتوي الوثيقة على تحديد عدد المستويات الممكن الوصول إليها في البناء (عدد الطوابق والتي لا يمكن تجاوزها.
- يمكن كذلك أن تحتوي ضرورة خلق شوارع، طرق تجارية مفترقات الطرق، مساحات خضراء أو تجهيزات هيكلية ....
- كذلك حسب الكثافة الممكن احترامها (100 سكن في 1 هكتار)

6. تقوم وكالة عدل بإعداد مخططات المواقع والبناءات الوثائق الطوبوغرافية... والتي لابد من احترامها.
7. تقوم بالإعلان عن المناقصة من أجل بناء السكنات قد تكون المناقصة وطنية أو دولية حسب احتياجات كل مشروع). ويتم تقديم دفتر الشروط وحسب مرسوم الصفقات العمومية.
8. تقوم الوكالة بفتح الأظرفة واختيار الأحسن بين المقاولات (مثلا يشترط في بعض المقاولات أن تكون قد قامت من قبل ببناء بنايات ذات علو هائل وأن تكون من الصنف الخامس فصاعدا ...) إلخ.
9. تقوم وكالة عدل بعقد اتفاقيات مع المقاولة التي وقع عليها الاختيار

- اتفاقية متعلقة بالتمويل: دراسة وإنجاز سكنات.
- اتفاقية متعلقة بالتمويل: إنجاز الطرقات والشبكات، التطهير والماء الشروب وأخرى.)صوار, 2014 - 2015(63 .p ,)

- **<u>حالات خاصة</u>**:

<u>في حالة الإخلاء</u>

- في حالة اتخاذ قرار الإخلاء، يقوم المتعهد بسداد المساهمة الأولية، مطروحًا منها المدفوعات الشهرية التي لم يدفعها المستأجر ومبلغ تكاليف إصلاح أي ضرر يلحق بالسكن.
- يمكن تكليف خبير معتمد بتقدير مبلغ تكاليف إصلاح الأضرار.
- يتم نقل ملكية السكن المعني وفقًا للقواعد السارية بعد سداد السعر الكامل للسكن.

<u>في حالة الوفاة:</u>

- يتم الاعتراف للورثة بحق نقل الأصول والالتزامات المتعلقة بالسكن الخاضع لعقد الإيجار بالشراء.

- لا يجوز للمستفيد من عقد الإيجار بالبيع نقل مسكنه قبل إتمام عملية النقل القانونية من الممتلكات لصالحه.
- لا يتم منح فائدة الإيجار بالتقسيط المنصوص عليها في الأحكام التنظيمية إلا مرة واحدة لنفس الشخص (Benlaharche, 2018/2019, p. 28)

4_7خصائص سكنات البيع بالايجار

من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة والتي عرفت باسم صيغة كل الأمال أنها:

1- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهر).
2- نوعية راقية من السكنات الجماعية.
3- كل برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار يتكون من 50% سكنات من نوع ثلاث غرف (F3) و50% سكنات من نوع أربع غرف (F4).
4- مساحة كل سكن محددة ب 70م² بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و85 م² بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرفة مع تفاوت بنسبة ثلاثة بالمائة (3%).
5- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف ب 140.000.000 دج وأربع غرف بـ 170.000.000 دج حيث حددت تكلفة المتر المربع الواحد بـ 20.000 دج. (Agence d'amélioration et du développement du logement AADL guide pratique du demandeur de logement dans le cadre de la location vente, 2003, p. 2)

يتكون كل مسكن من العناصر التالية:

1- قاعة جلوس
2- غرفتين (2) إلى ثلاث (3) غرف نوم؛
3- مطبخ.
4- قاعة حمام.
5- مرحاض (W.C)
6- مكان الممر (Hall)
7- وحدات التخزين
8- منشر

تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر (من 1 إلى 7) المذكورة من المساحة القابلة للسكن ,34-33) المؤرخ في 14 ماي 2011(

5_برنامج البيع بالإيجار AADL في الجزائر:

➢ عدل 01: سنة 2001

دخلت هذه الصيغة الجديدة للسكنات العمومية سنة 2001 واستفادت من برنامجين: الأول يتكون من 55.000 مسكن من بينها 25.400 سكن للجزائر العاصمة مع شطر أول بلغ 20.000 سكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9.000 للعاصمة، تبعه شطر ثاني سنة 2002 يتكون من 35.000 سكن، في سنة 2006 تم إطلاق برنامج يتضمن 65.000 مسكن تم استناده للصندوق الوطني للتوفير واحتياط «CNEP" والذي لم يتجسد الى الآن، وقد سجلت وكالة عدل 140,000 طلب على سكنات عدل لم يتم الاستجابة لها.

عام 2001: 20 ألف وحدة سكنية

يقدر عدد السكنات المتوقعة لهذا البرنامج. 20000 سكن في 8 ولايات من التراب الوطني) عنابة ، قسنطينة ، الجزائر ، البليدة ، تيبازة ، وهران)، وقد تم احتجاز عدة مواقع في كل منها مثلا تحصلت الجزائر على 11 موقع ، عنابة على 6 مواقع ، قسنطينة 4 مواقع ، يأخذ هذا البرنامج في الحسبان احتياج المواطنين فيما يخص التجهيزات المرافقة للسكن، وحدد تاريخ تسليم السكنات الأولى ببداية مارس 2003 ، و قد أشرف على إنجاز هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار ، ومن جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية CSCEL ، و شركات الإنجاز المصرية ARAB Contractors ، ومن كوبا كاسا فورما

برنامج 2001 المتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار، لم يمس الكثير من ولايات الوطن، وبقي حجمه صغير مقارنة بالطلبات على السكن، غير أنه أخذ بعين الاعتبار الولايات الأكثر تضررا من أزمة السكن كولاية الجزائر، وقسنطينة .... وهذا ما دل على حرص الدولة على تبني سياسة سكنية جديدة للقضاء على أزمة السكن.

الجدول (1) مشاريع برنامج البيع بالإيجار 2001

الولاية	عدد السكنات
الجزائر	8676
البليدة	1500
تيبازة	304
قسنطينة	2500
عنابة	2404
وهران	4000
المجموع	12384

المصدر: صوار الأخضر، دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في القضاء على أزمة السكن

عام 2002: 35 ألف وحدة سكنية

أمام النجاح الذي أحرزه برنامج 2001، انطلق برنامج آخر أكثر أهمية يخص إنجاز 35000 سكن، على مستوى 24 ولاية، وذلك ابتداءا من 25 سبتمبر 2002، ويعد هذا البرنامج بمثابة خطوة حاسمة ضمن المشاورة في السياسة الجديدة للسكن في الجزائر، إن أهمية هذه المرحلة تكمن في رفع التحدي المتمثل في احترام مهل الإنجاز المحددة بـ 18 شهرا وهكذا تتحقق واحدة من المهام النبيلة المحددة لوكالة تحسين السكن وتطويره، وهي سقف العائلة جزائرية في مرحلة قياسية

وقد أشرف كذلك على إنجاز السكنات شركات إنجاز محلية وأجنبية لكن بعدد أكبر نظرا لحجم البرنامج. ما يمكن ملاحظته من برنامج 2002 أوسع من برنامج 2001 إذ أنه من العديد من ولايات الوطن (24 ولاية)، وهذا ما هو إلا دليل على نجاح البرنامج الأول من جهة ، وثمرة الطلبات على السكن من جهة ثانية ، كما أن حجم السكنات المبرمجة من ولاية إلى أخرى يختلف ويعود السبب في ذلك إلى أخذ السلطات بعين الاعتبار معيار الطلب على السكن في كل ولاية محاولة في ذلك إرضاء الطلب المتزايد والقضاء على أزمة السكن بشكل يتماشى مع حجم المجتمع ،و الجدير بالذكر أن كلا من برنامج 2001 و 2002 لا يدفع المستفيد أي معدل فائدة على ما قيمته 75 % من تكلفة الإنجاز المقدمة على شكل كراء لمدة 20 سنة بل تتحمل الدولة كل التكاليف) صوار, 2014 - 2015(

الجدول (2) مشاريع برنامج البيع بالإيجار2002

الولاية	عدد السكنات	الولاية	عدد السكنات	الولاية	عدد السكنات
الجزائر	15086	بجاية	572	باتنة	1000
بومرداس	2500	برج باجي مختار	300	سكيكدة	500
البليدة	2000	جيجل	200	الشلف	500
تيبازة	1696	وهران	1000	غرداية	500
تيزي وزو	1500	مستغانم	500	ورقلة	500
قسنطينة	1000	تيارت	500	المدية	300
عنابة	1000	سيدي بلعباس	500	البويرة	300
تبسة	500	تلمسان	500		

المصدر: صوار الأخضر، دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في القضاء على أزمة السكن

- **عدل 02: سنة 2013**

تم إنشاء 230.000 سكن عدل من نوع البيع بالإيجار غبر التراب الوطني من 2013 يتضمن هذا البرنامج زيادة على 150.000 سكن التي أضيفت مؤخرا في إطار برنامج عدل حصة 80.000 سكن ترقوي مدعم ثم تحويله إلى سكنات عدل

من بين الولايات المعنية بالبرنامج الجديد لوكالة عدل للمساكن بصيغة البيع بالايجار احتلت ولاية الجزائر المرتبة الأولى من حيث العدد حيث بلغت حصتها 60.000 مسكن عدل توزعت على عدد من المناطق البعض منها معروف: سيدي عبد الله، الكاليتوس براقى، بابا حسن، بويتان.

كما أن كل من ولايات وهران، عنابة وسطيف استفادت من 10.000 سكن عدل لكل ولاية، أما الباقي توزع على باقي الولايات حسب البرنامج التالي:

الجدول (3) مشاريع برنامج البيع بالإيجار 2013

الولاية	عدد سكنات عدل	الولاية	عدد سكنات عدل	الولاية	عدد سكنات عدل
أدرار	800	الجلفة	2000	الطارف	1500
الشلف	6000	جيجل	3000	تندوف	300
الأغواط	2000	سطيف	10000	البيض	800
أم البواقي	2500	سعيدة	2500	برج بوعريريج	3500
باتنة	4000	سكيكدة	5000	تيسمسيلت	1200
بجاية	5000	سيدي بلعباس	5000	الوادي	1500
بسكرة	1500	عنابة	10000	خنشلة	2000
بشار	1500	قالمة	3000	سوق أهراس	2500
البليدة	10000	قسنطينة	10000	تيبازة	6000
البويرة	3500	المدية	2500	ميلة	3500
تمنراست	500	مستغانم	3000	عين الدفلى	3000
تبسة	3000	المسيلة	2500	النعامة	600
تلمسان	6000	معسكر	2000	عين تموشنت	1000
تيارت	3500	ورقلة	3000	غرداية	1000
تيزي وزو	6000	وهران	10000	غليزان	4000
الجزائر	60000	بومرداس	8000		

المصدر)صوار, 2014 - 2015(62-61-60-59 .pp ,

- **عدل 03: سنة 2024**

تعتزم وزارة السكن لا سيما إنشاء 200 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار المسجلة بعنوان قانون المالية لسنة 2025، موضحا أنه سيتم دفع 38% كمساهمة شخصية من قبل المستفيدين على 5 أقساط كالتالي:

- 10 في المائة من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتتب

- 7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من أشغال الأساسات.
- 7 %من ثمن المسكن عند الانتهاء من الأشغال الكبرى.
- 7 %من ثمن المسكن عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية، وأشغال الطرق، وشبكات تهيئة قطاع الخدمات.
- 7% من ثمن المسكن عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح المسكن

بينما يتكفل البنك الوطني للإسكان نسبة 62% من تكلفة الإنجاز المتبقية على مدار20 سنة)الجريدة الرسمية, المؤرخ في 26 ديسمبر 2024(

يسعى برنامج عدل إلى:

- تحسينات ملموسة مستفيدا من التجارب السابقة التي تم اكتسابها من صيغتي عدل 21
- تقليص مدة انجاز المشاريع
- تحسين جودة البناء وتوفير أعلى معايير النوعية
- المحافظة على نفس التسهيلات المالية التي وجدت في عدل 2 بأقساط شهرية للدفع مع عدم وجود تغييرات كبيرة في الدفعات الأولى

سيشهد هذا البرنامج زيادة في عدد أسعار السكنات مقارنة بالصيغ السابقة وذلك نتيجة للمتغيرات الاقتصادية وتكلفة المواد المستخدمة

إلى حد الآن تم تخصيص الأوعية العقارية اللازمة للشطر الأول من البرنامج مع أن المساحة الإجمالية المخصصة له تصل إلى 7000 هكتار)فلوما, 2024(

خاتمة الفصل الأول

يمكن القول إن وكالة عدل (AADL) تُعدّ نموذجًا متكاملاً في تطوير السياسات العمومية للإسكان في الجزائر بالتخطيط والتنفيذ الشامل لبرامج إسكانية ذات طابع عام (إيجار تشاركي، مدعوم، وإيجار-شراء) بواسطة موارد مالية مختلطة (إسهام الأفراد، قروض بنكية مدعومة، ودعم خزينة الدولة). كما تسهم في تنظيم سوق الأراضي والعقار، القضاء على السكن غير الصحي، تجديد الأنسجة العمرانية القديمة، وتهيئة المدن الجديدة. تُشرف أيضًا على المرصد الوطني للإسكان منذ 1996 لتزويد أصحاب القرار والمؤسسات ببيانات دقيقة ومحدثة لدعم برنامج السكن. هيكلها التنظيمي يعكس إشرافًا وزاريًا عال المستوى، مع مجلس إدارة يضم عدة وزارات وخبراء، ويجري تنفيذه عبر مديريات متخصصة كمديرية التسيير العقاري، التي تُشرف على العقود المشتركة، الصيانة، والتمويل. وبخاصة برنامج "البيع بالإيجار"، تم إطلاقه منذ 2001 وشهد مراحل متعددة حتى عام 2013، بتمويل متنوع وبدون فوائد على القروض البنكية، الأمر الذي يعكس فعالية الوكالة في تحقيق أهدافها ومساعيها في معالجة أزمة السكن وتلبية حاجيات المواطنين وفق أطر تنظيمية وإجرائية محددة.

الفصل الثاني :القطب العمراني أحمد زبانة بوهران: الخصائص العمرانية والسوسيومجالية

تُعَدُّ صيغة البيع بالإيجار واحدةً من أهم الصيغ السكنية التي اعتمدتها الدولة الجزائرية في إطار سياستها الرامية إلى تحسين واقع السكن، خاصةً لفئة ذوي الدخل المتوسط. وقد تولّت وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL) إطلاق برامج سكنية كبرى على مستوى مختلف ولايات الوطن، من بينها ولاية وهران، التي شهدت بدورها إنجاز العديد من الأحياء السكنية بصيغة "عدل".

وتُعَدُّ ولاية وهران من أكبر وأهم الحواضر الجزائرية من حيث الكثافة السكانية والتوسع العمراني، ومن الولايات التي احتضنت عدداً كبيراً من المشاريع السكنية بصيغة "عدل"، وذلك ضمن برنامجي عدل 01 (2001) وعدل 02 (2013) بالإضافة إلى مشروع عدل 03 (2024) الذي لا يزال في بدايته.

وقد مثّلت هذه البرامج استجابةً مباشرة للطلب المتزايد على السكن، الناتج عن عوامل ديموغرافية واجتماعية واقتصادية متداخلة، تنوّعت من حيث مواقعها وأحجامها حسب الأوعية العقارية المتاحة داخل نسيج المدينة.

ومن بين أهم المشاريع السكنية المنجزة في هذا الإطار، يبرز القطب العمراني أحمد زبانة، الذي يُعَدُّ من أكبر الأقطاب السكنية الجديدة التي أنجزتها وكالة "عدل" في الجهة الغربية من مدينة وهران. وقد تم اختياره نظراً لموقعه الاستراتيجي، الذي يمكّنه من دعم توسع النسيج العمراني نحو الغرب، واحتواء الامتدادات السكنية المستقبلية للمدينة، بما يتماشى مع التوجهات العمرانية الجديدة الرامية إلى خلق مراكز حضرية متكاملة خارج النسيج القديم. كما يُعدّ هذا القطب العمراني نموذجًا لمجمعات سكنية متكاملة تجمع بين الوحدات السكنية المنجزة بصيغة عدل، والمرافق والخدمات العمومية الضرورية، على غرار المؤسسات التربوية، المرافق الصحية، الفضاءات التجارية، والهياكل الترفيهية، ما يجعله فضاءً عمرانيًا متوازنًا يهدف إلى تحسين ظروف معيشة السكان وضمان توزيع متكافئ للخدمات داخل المجال الحضري.

1_تطور مجمعة وهران

عرفت مدينة وهران توسعا كبيرا وتنوُّعا في أنماط البناء وتضاعفا في أعداد الوافدين إليها منذ نشأتها، وتم ذلك على مراحل ارتبطت بتداخُل حضارات وثقافات نوّعت أنماط البناء حسب الفترات التاريخية التي عرفتها المدينة، ولعل أهمها الهجرة القسرية لسكان الأندلس نحو جنوب ضفة المتوسط بعد سقوط غرناطة سنة 1492، ثم الاحتلال الإسباني لوهران على مرحلتين (نمط البناء الغربي)، ثم العودة إلى النمط المعماري الإسلامي خلال الحكم العثماني، ثم العودة إلى النمط الغربي الفرنسي من 1830 إلى غاية سنة 1962. هذا الميراث المتنوع منح مدينة وهران فسيفساء حضرية تعكس أهميتها وأصالتها أيضا.

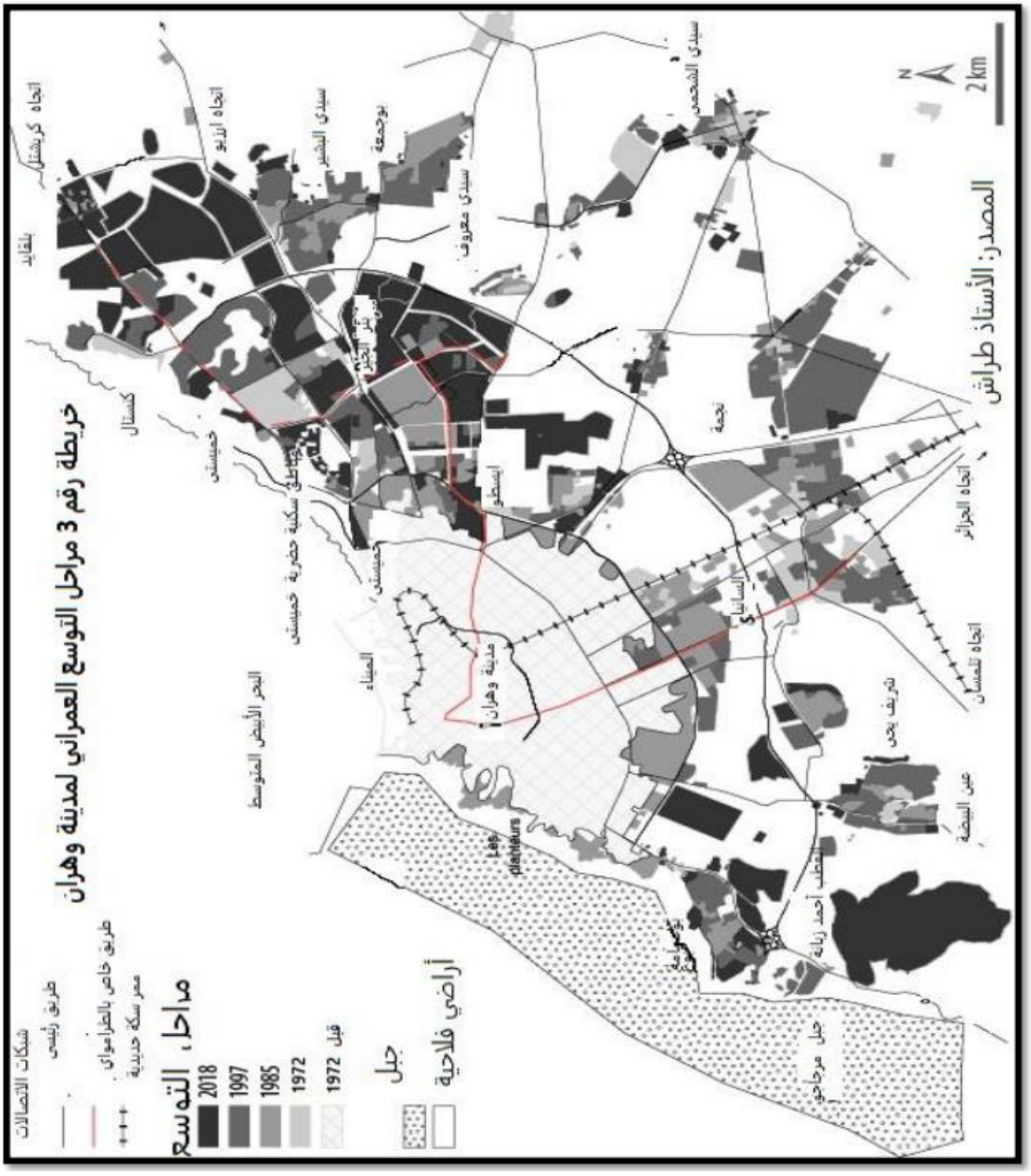
بعد الاستقلال تعاقبت البرامج السكنية وتنوعت وصاحب ذلك تزايداً سكانياً مهماً حيث مر من 13264 سنة 1966 إلى 82078 سنة 1998، إلى151152 سنة 2008، ومع تدشين شارع الألفية سنة 2004 وظهور الأحياء السكنية مثل العقيد لطفي، وقبله حي المعلمين التحمت الأحياء القديمة بالتوسعات الجديدة حول بير الجير وسيدي البشير ودوار بوجمعة بحي الشهيد محمود الخ، وظهرت أنماط سكنية مختلفة؛ عمارات شاهقة ترقويه، سكنات اجتماعية، وأحياء سكنية ضمن برنامج وكالة عدل.

أخذ هذا النمو شكل نصف دائري بسبب العراقيل الطبيعية المحيطة بالمدينة (جبل مرجاجو غربا، جبل الأسود شرقا، والسبخة الكبرى جنوبا) ولمنع الاستهلاك العشوائي للأراضي، وهو ما أقرته مخططات التهيئة والتعمير (1995/ 2015) من خلال تسطير الأهداف التالية:

- الحفاظ على الأراضي الزراعية،
- استثمار النسيج العمراني الحالي والقضاء على البناء الفوضوي،
- التوسع نحو الشرق.

مع تشبع المنطقة الشرقية من النسيج العمراني، عمدت السلطات إلى توجيه النمو الحظري إلى الناحية الغربية من المدينة ضمن مشروع وطني عُرف بصيغة البيع بالإيجار "عدل 2" الذي اشتمل الجزء المخصص منه لمدينة وهران حوالي 32 ألف وحدة سكنية مُجتمعة ككُتلة واحدة فيما أُطلق عليه "المدينة الجديدة أحمد زبانة".

الخريطة(1) : مراحل التوسع العمراني لمجمعة وهران



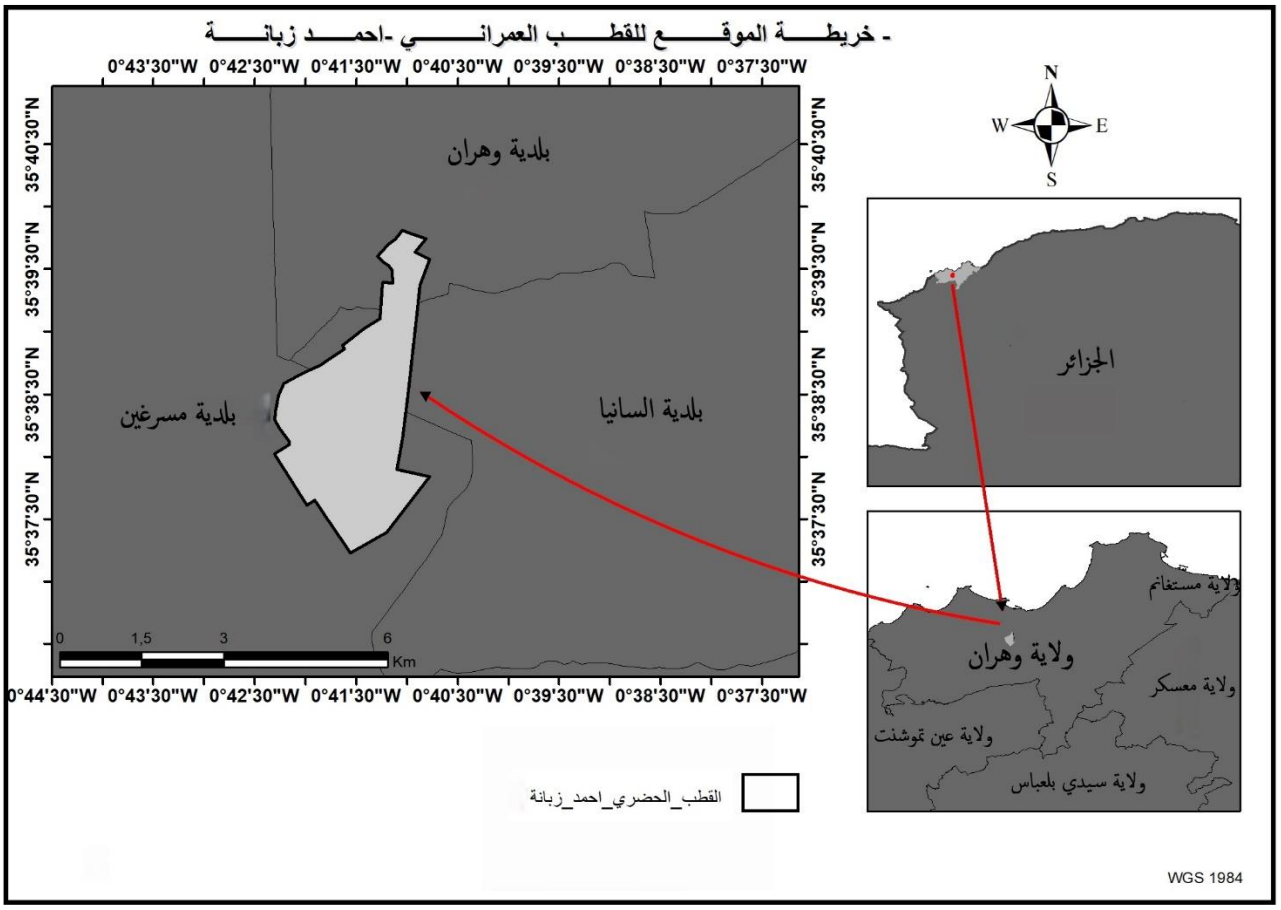
المصدر: يبقى منال / التحولات السكنية والوظيفية في الجهة الغربية لحي بلقايد

2_موقع منطقة الدراسة

تقع مدينة "أحمد زبانة" في الجزء الجنوبي الغربي من مدينة وهران على بعد 14 كلم، يحدها:

- من الشمال: المنطقة الجنوبية لمدينة وهران
- من الغرب: القطاع الحضري "بوعمامة"
- من الشرق: التجمع السكني "عين البيضاء" بلدية السانيا
- من الجنوب الغربي: بلدية مسرغين
- من الجنوب: السهل الزراعي وسبخة وهران الكبرى.

خريطة (2) موقع القطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: URBAB

- **التضاريس**:

يتميز القطب العمراني أحمد زبانة بوجوده على أعلى موضع طبوغرافي بمجمعة وهران، حيث يصل متوسط ارتفاعه إلى 260 متراً فوق مستوى سطح البحر، هذا التنوع في التضاريس أثّر بشكل مباشر على نمط توزيع الكتل العمرانية وتوجيه المباني، كما لعب دورًا حاسمًا في تحديد شبكة الطرق وممرات الخدمات، تتنوع بالقطب التضاريس بين التلال والسهول والمنحدرات.

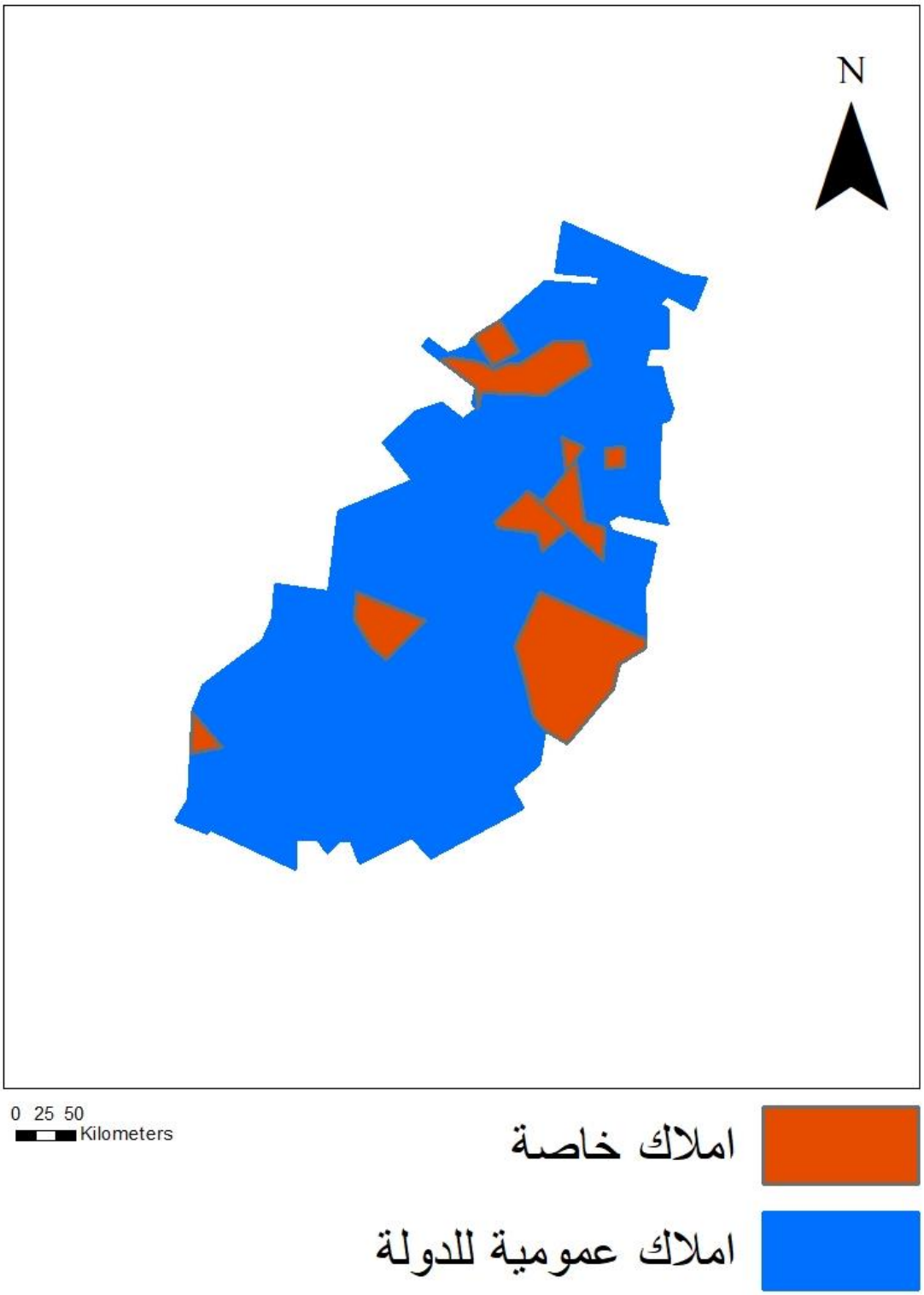
- **المناخ:**

يتمتع الموقع بمناخ البحر الأبيض المتوسط المعتاد الذي يتميز بالجفاف في الصيف والشتاء المعتدل. خلال أشهر الصيف، تصبح الأمطار نادرة أو معدومة، وتصبح السماء مشرقة وواضحة، بينما تعرف أشهر الشتاء أمطاراً معتدلة. ومن السمات المميزة لهذا المناخ أيضًا متوسط هطول الأمطار الذي يصل في أحسن الأحوال إلى 420 ملم في السنة، تتوزع على 72.9 يومًا، بالإضافة إلى الرطوبة المرتفعة.

3_ملكية الوعاء العقاري

يقام القطب العمراني "أحمد زبانة" على وعاء عقاري يتكوّن أساسًا من أراضٍ تابعة للأملاك الوطنية حيث تعود ملكية الجزء الأكبر منه إلى الدولة، ويُسجّل وجود بعض الجيوب العقارية ذات الطابع الخاص، ومن خلاله يجدر التوقف عند التقسيم الإداري الذي يُميز هذا القطب، لاسيما من حيث الانتماء البلدي وتوزيع الصلاحيات على مستوى الجماعات المحلية.

الخريطة (3) ملكية الوعاء العقاري لقطب أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: URBAB

4_التقسيم الإداري:

تقدر مساحة المدينة بـ 1375 هكتارًا، وتمتد على أراضي ثلاث بلديات هي:

بلدية وهران: 202 هكتار.

بلدية السانية: 329 هكتار.

بلدية مسرغين: 844 هكتار

يتم على المستوى الميداني تحديد التقسيمات الإدارية من خلال أشرطة مطلية على الأرصفة داخل الأحياء والمواقع السكنية، تهدف إلى إعلام السكان بانتمائهم إلى البلدية المعنية. ويترتب عن هذا التقسيم الإداري تحديد صلاحيات المصالح البلدية المعنية واستخراج الوثائق الإدارية، لا سيما شهادة الإقامة، وفقًا للموقع الجغرافي المحدد بواسطة هذه العلامات.

صورة (1) الأشرطة المطلية التي تحدد التقسيمات الإدارية

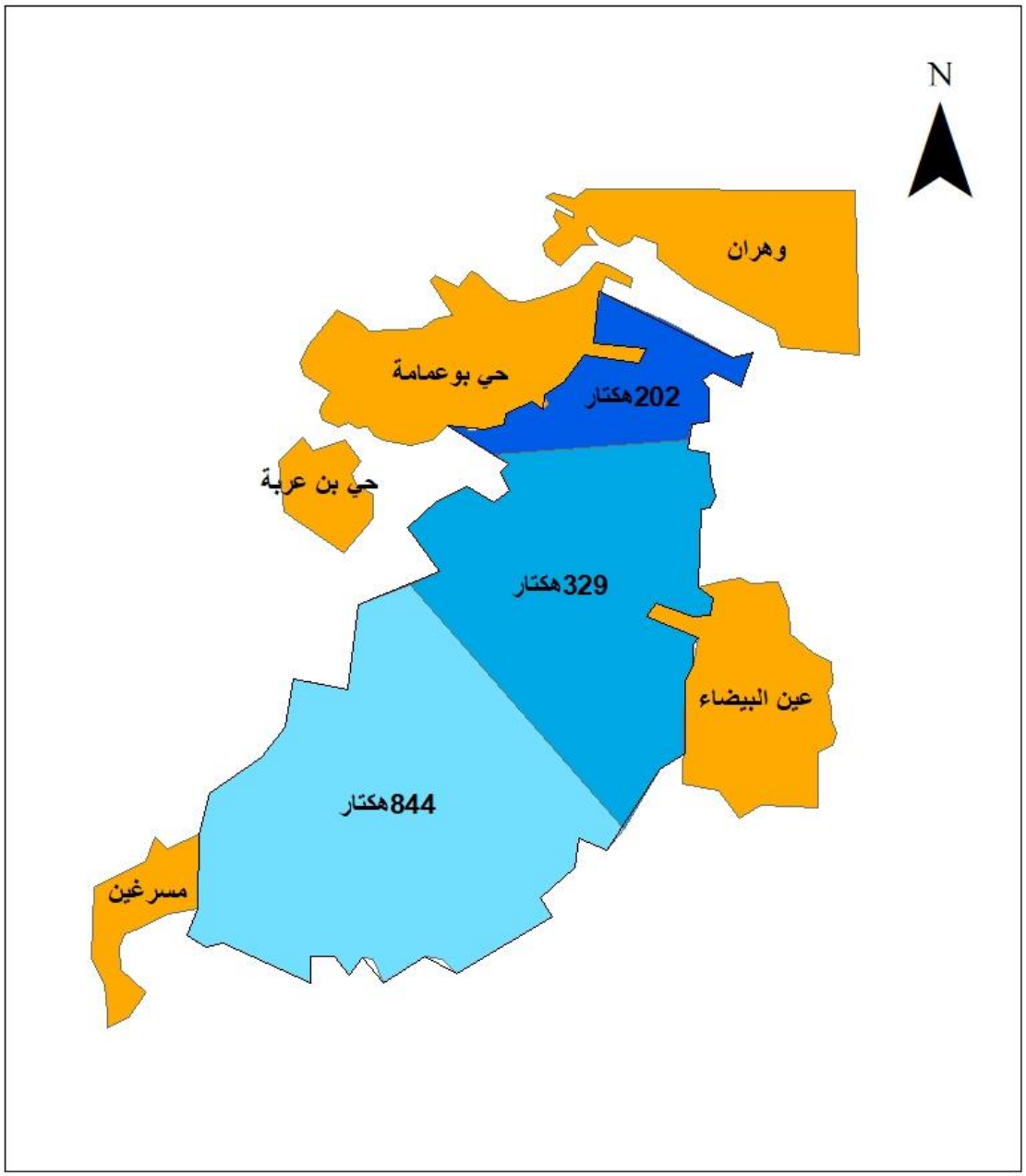


S: تمثل بلدية السانيا

M: تمثل بلدية مسرغين

المصدر من التقاط الطالبتين

الخريطة (4) التقسيم الإداري للقطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: URBAB

5_المداخل:

يتوفر القطب العمراني أحمد زبانة حاليا على 7 مداخل رئيسية؛ مدخلان من الجهة الشمالية وخمسة مداخل من الجهة الجنوبية (مدخلين على مجمعة عين البيضاء إلى الجنوب الشرقي، ومدخل من جهة مسرغين غربا، بالإضافة إلى المدخلين الرئيسيين شمالا من جهة بلدية وهران) ما يعمل على سهولة الولوج إليه، وذلك من خلال شبكة مداخل فعالة

الصورة (2) المدخل الرئيسي للقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

الخريطة (5) مداخل القطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: تحقيق ميداني ماي 2025

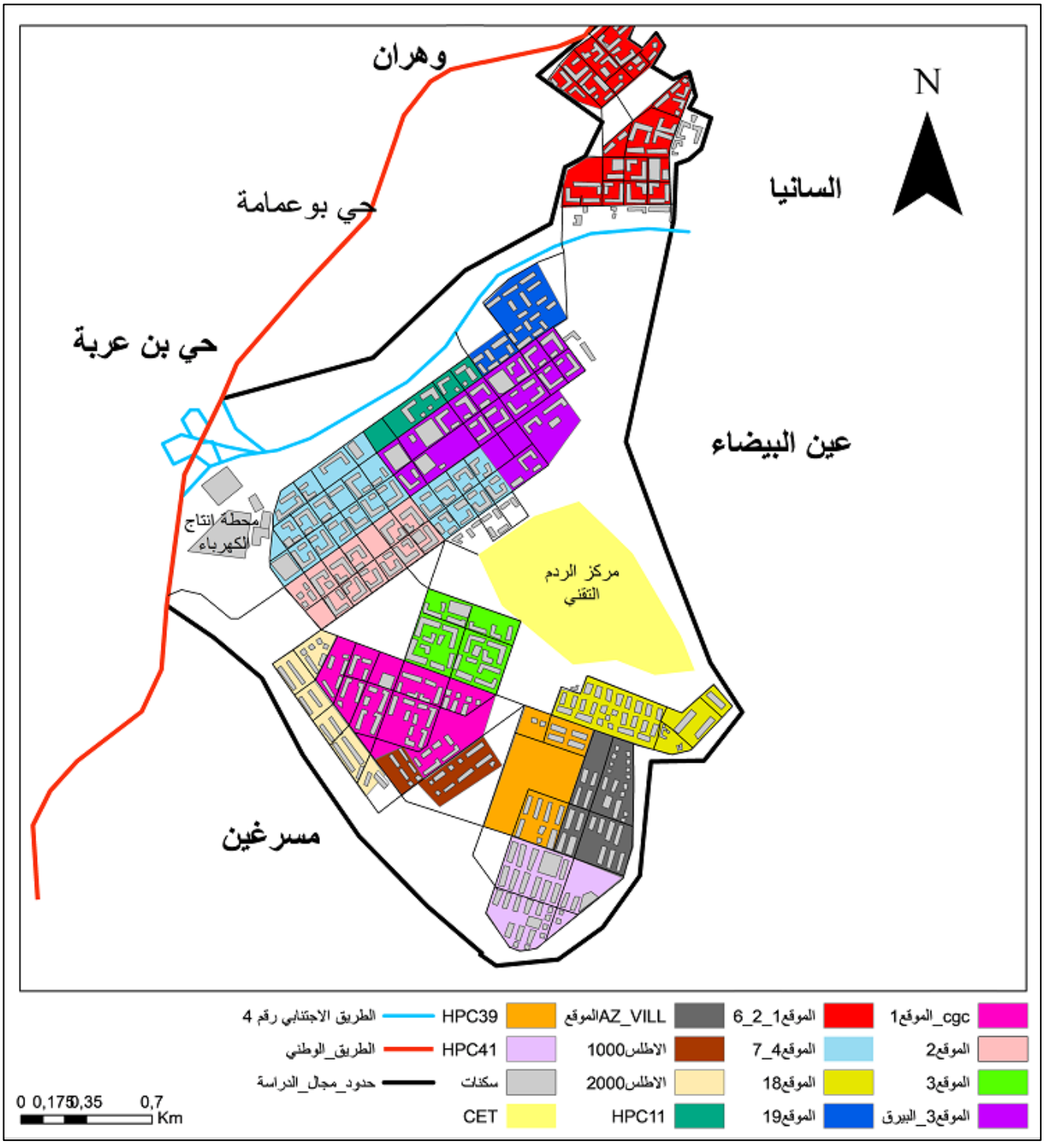
6_توزيع المواقع: تتوزع مواقع القطب العمراني " أحمد زبانة" بشكل مترابط ولكن دون ترتيب ويبدوا ذلك جليا في عشوائية التوزيع للمواقع الـ 19 كما هو موضح في الخريطة الموالية.

الجدول (4) مواقع القطب العمراني أحمد زبانة

الموقع	عدد المساكن	المساحة (هكتار)
الموقع1 CGC	2000	15,65
الموقع 2	2000	15,5
الموقع 3 "البيرق"	3000	22,07
الموقع3	2000	15,12
الموقع 4 و7	4000	20,54
الموقع 1 و2 و6	3000	19,67
الموقع AZ Ville	2000	15,5
موقع أطلس1	1000	8
موقع أطلس2	2000	15 ,23
موقع 18	3665	24,02
HPC 11	1000	4,85
HPC 39	1000	7,75
HPC 41	2000	12,5
600L	600	/
1000L	1000	/

من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: EDD

الخريطة (6) مواقع القطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: تحقيق ميداني ماي 2025

7_الإطار المبني وغير المبني

7_1الإطار المبني:

يُمثل الإطار المبني كل المُنشآت والتجهيزات والبنى التحتية والمرافق صحية والتعليمية وكذا السكنات وغيرها، وهي موزعة حسب الخريطة الموالية.

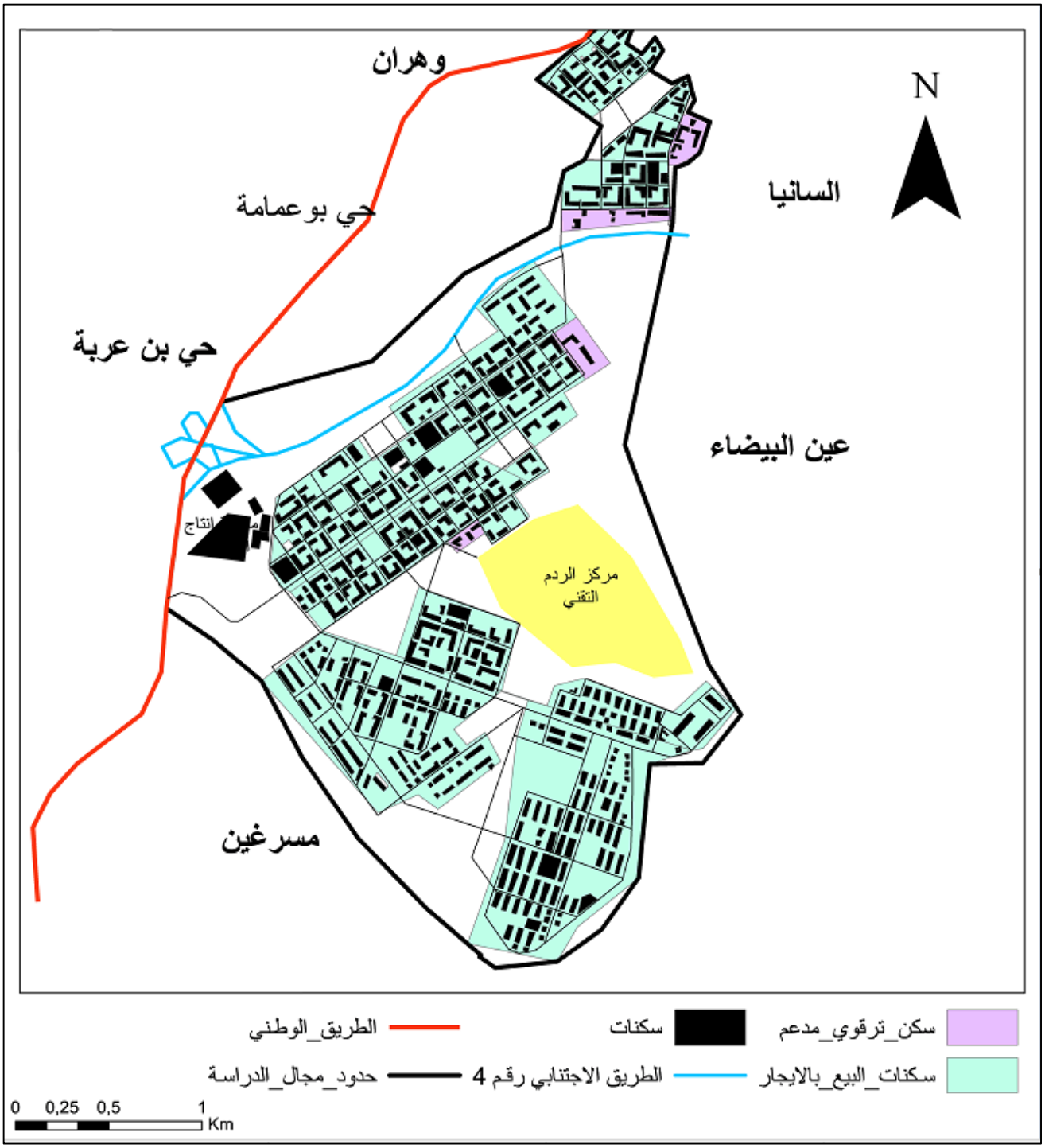
(بالنسبة للمخطط العام للتهيئة فهو موجود في الملاحق)

7_1_1السكنات:

تُعدّ صيغة البيع بالإيجار الصيغة السكنية الأكثر انتشارًا في القطب العمراني أحمد زبانة، حيث تُمثل الغالبية العظمى من الوحدات السكنية مقارنةً بصيغة السكنات الترقوية المدعّمة التي تحتل نسبة أقل ضمن النسيج السكني. وتُعكس هذه الغلبة من خلال التوزيع المكثف لسكنات عدل عبر مختلف المواقع، في حين تتمركز السكنات الترقوية المدعّمة في مناطق محدودة، وغالبًا ما تتميز بوظيفة تجارية مرافقة لها، حيث تم تخصيص الطابق الأرضي بها لاحتضان محلات تجارية موجهة للاستغلال الاقتصادي والخدماتي، ما يمنحها طابعًا وظيفيًا مزدوجًا يمزج بين الإقامة والنشاط التجاري.

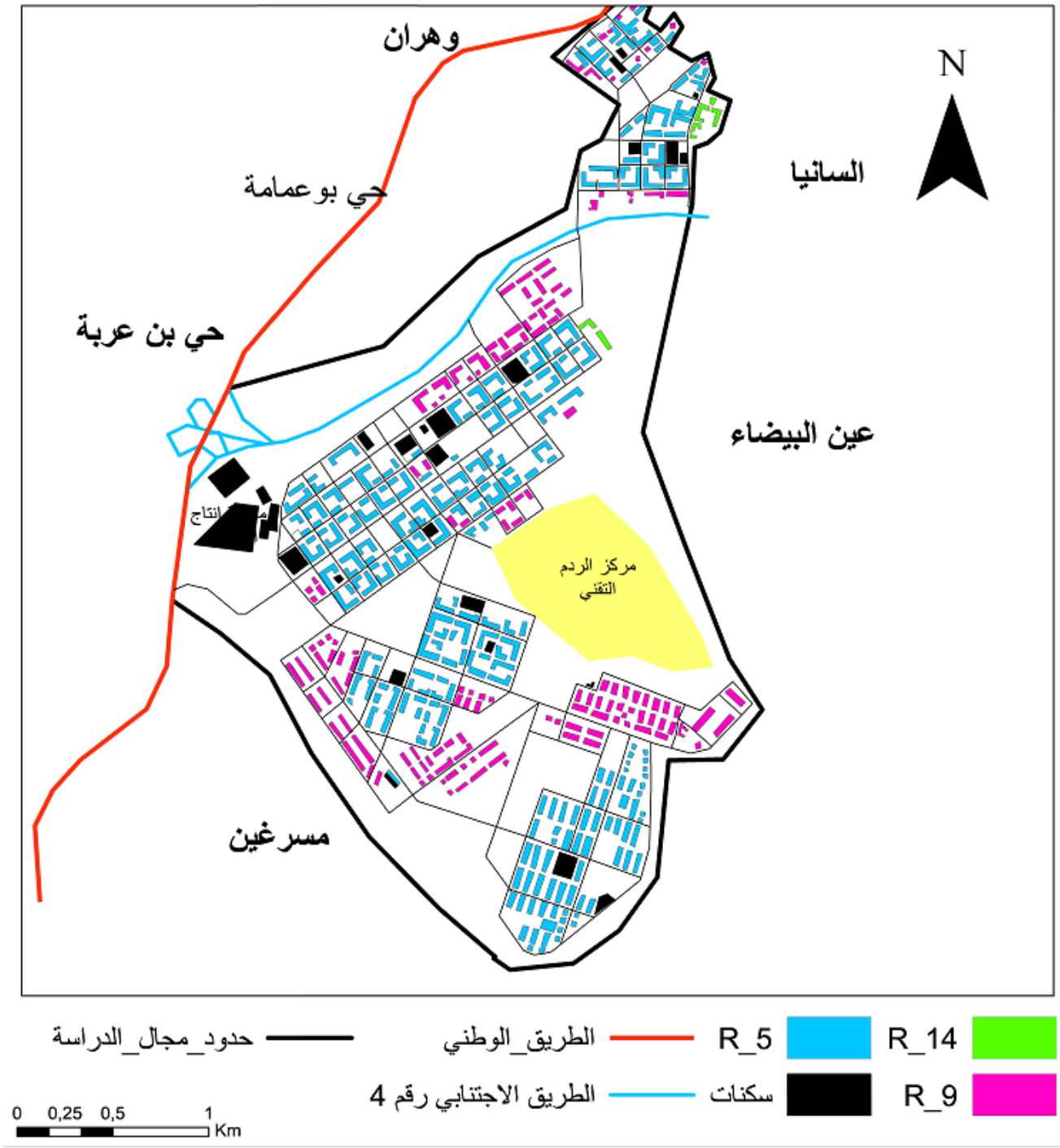
أما من حيث التشكيل العمراني، فيضم الحي ما يقارب 35,000 وحدة سكنية موزعة على بنايات ذات طوابق متعددة، حيث تتراوح الارتفاعات بين العمارات ذات الخمسة طوابق إلى بنايات أطول مكونة من ستة طوابق أو أكثر في بعض المواقع. ويُظهر هذا التدرج في الطوابق تكيّفًا مع طبيعة التضاريس ومراعاة للكثافة السكانية المطلوبة

الخريطة (7) نوع الصيغ السكنية بالقطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: تحقيق ميداني ماي 2025

الخريطة (8) عدد طوابق سكنات القطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: تحقيق ميداني ماي 2025

7_1_2التجهيزات

- **التجهيزات التعليمية**

يتوفر في القطب العمراني عدد من التجهيزات التعليمية التي تخدم السكان، وتشمل ما يلي:

- ثانوية واحدة تقع داخل القطب العمراني.
- ست مدارس متوسطة من بينها متوسطة واحدة لا تزال قيد الإنجاز.
- ست مدارس ابتدائية موزعة على عدة مواقع في الجهة الجنوبية.
- مدرستين تقعان في موقعين سكنيين 1300 و3000 وحدة سكنية.

الصورة (3) و (4) التجهيزات التعليمية بالقطب العمراني أحمد زبانة





المصدر من التقاط الطالبتين

الصورة (5) متوسطة قيد الإنجاز بالقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

- **التجهيزات الصحية**

يوجد مستوصف وعيادة واحدة لخدمة السكان.

الصورة (6) عيادة متعددة الخدمات بالقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

- **التجهيزات الأمنية**

يوجد مركز أمني واحد في المنطقة، إلا أنه مغلق حاليًا ولم يتم فحصه أو اعتماده من قبل الجهات الأمنية حتى الآن.

الصورة (7) المركز الأمني بالقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

- **التجهيزات الدينية**

توجد ثلاثة مساجد موزعة في المناطق السكنية، بالإضافة إلى ملحق مخصص لتعليم القرآن الكريم.

الصورة (8) مسجد بالقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

- **التجهيزات الثقافية والرياضية:**

تم تجهيز القطب العمراني أحمد زبانة بثلاث ساحات رياضية تخدم سكانه.

صورة (9) المرفق الرياضي بالقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

- **مركز الردم التقني:**

تمّ إنشاء مركز الردم التقني بموجب قرار ولائي قصد استغلال المحجرة القديمة كموقع لمعالجة النفايات الهامدة، وبعد الانتهاء من عملية الردم يتم تحويل هذا المجال إلى مساحات خضراء لتحسين المحيط البيئي.

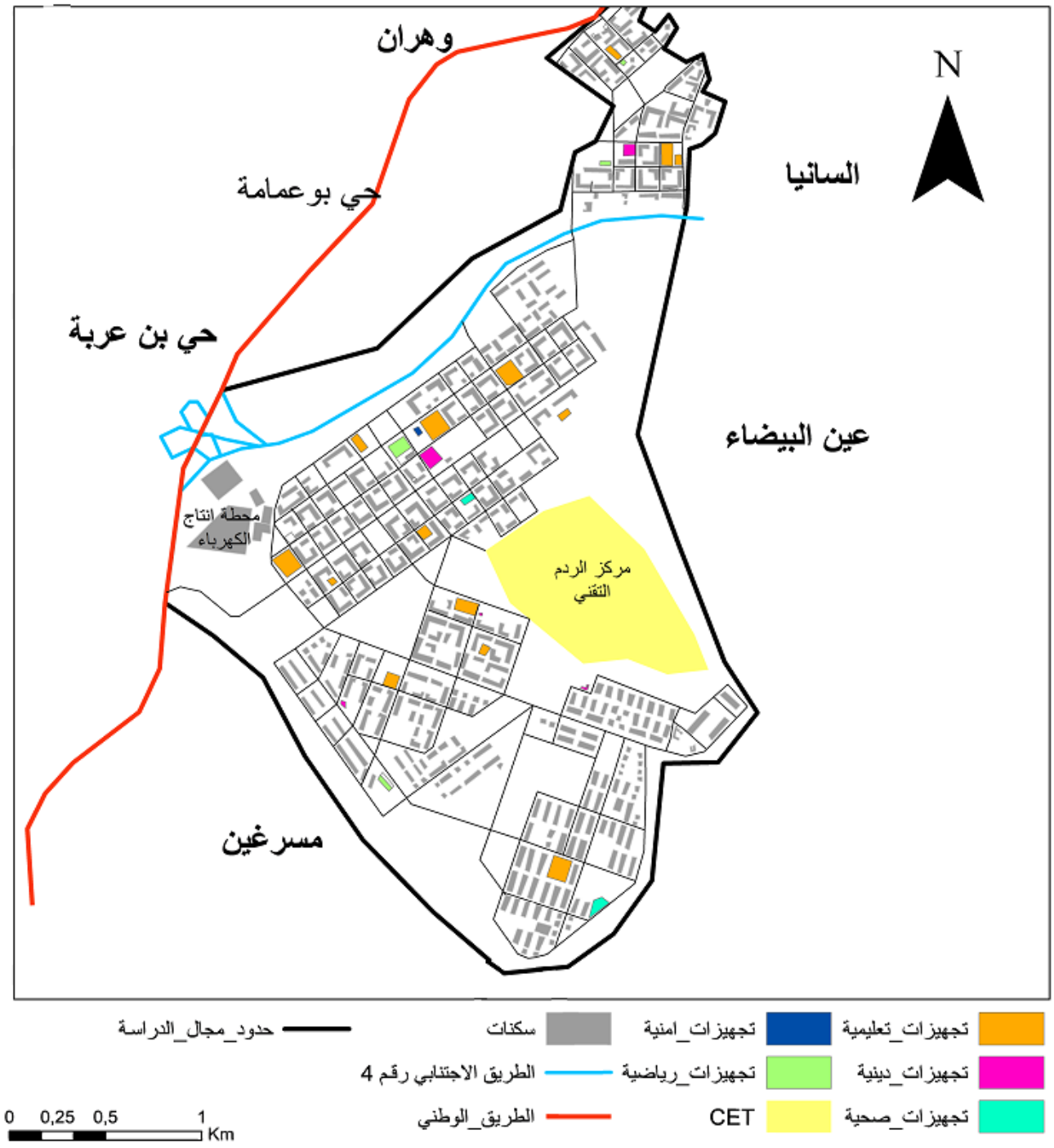
صورة (10) و(11) مركز الردم التقني بالقطب العمراني أحمد زبانة





المصدر من التقاط الطالبتين

الخريطة (9) التجهيزات المتواجدة على مستوى قطب أحمد زبانة



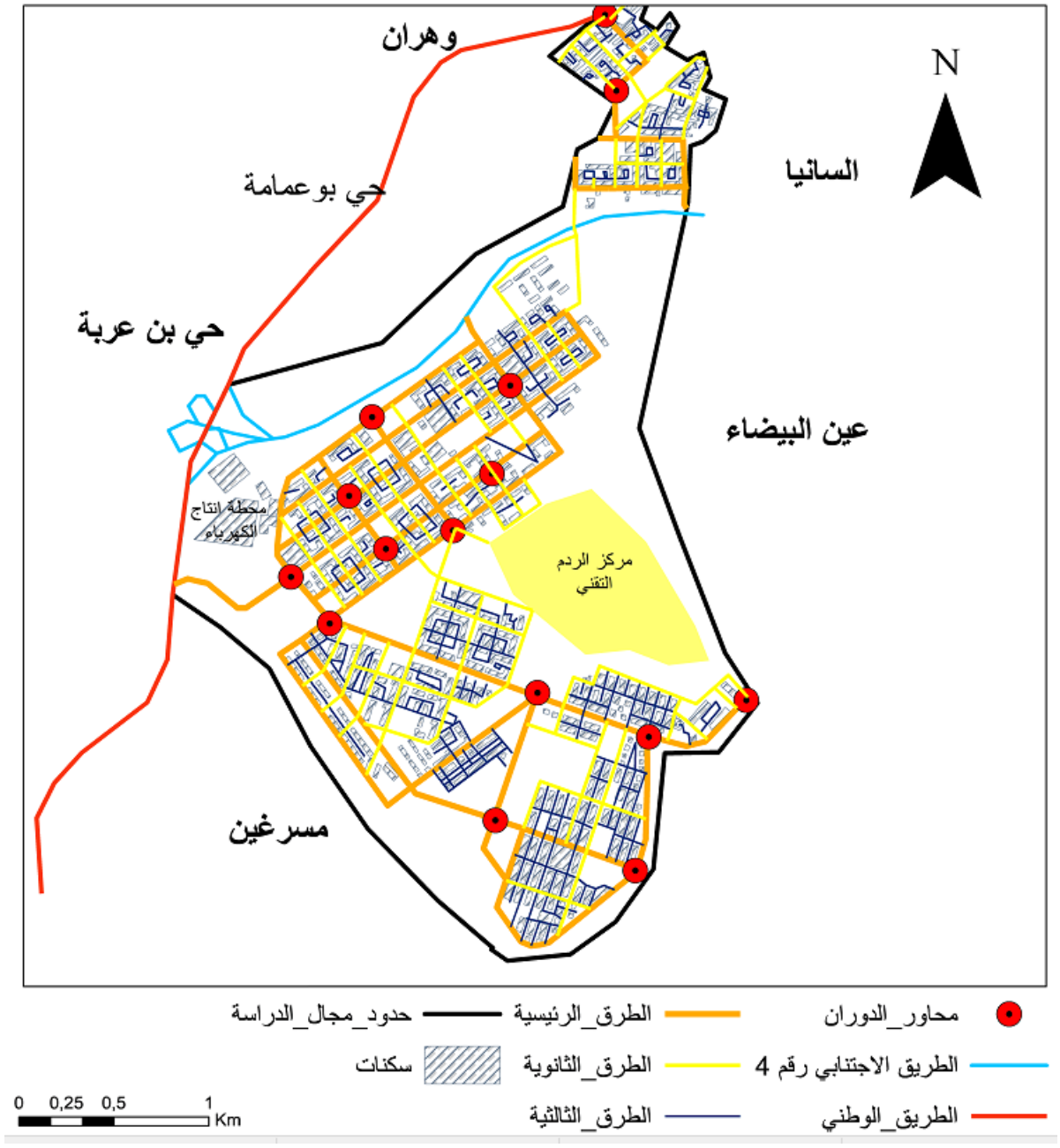
من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: بن عتو شيماء، التحركات السكانية في تحضر جديد

7_2الإطار غير المبني:

7_2_2الطرقات:

يتمتع الحي بشبكة منظمة من المحاور الرئيسية، والتي تتسم بانتظام مساراتها واستقامتها، ما يسهم في تنظيم حركة المرور وتيسير الربط مع المناطق المجاورة، ومن أبرز هذه المحاور:

خريطة (10) شبكة الطرقات المتواجدة على مستوى قطب أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: بن عتو شيماء، التحركات السكانية في تحضر جديد

- الطريق الرئيسي الشمالي: يشكل الحد الشمالي للحي، ويتوفر على مدخلين أساسيين عبر الطريق الاجتنابي الرابع الذي يُعد شريانا حضريا مهما يربط منطقة القطب العمراني بوسط وشرق مدينة وهران، فضلا عن المناطق الصناعية والحضرية والجامعات.
- الطريق الوطني رقم 02: يعبر الجهة الغربية للحي، موصلا بين بلدية مسرغين ومركز المدينة، مع مدخل فرعي عبر الموقع 2.
- الطريق الولائي رقم 73: يحيط بالحي من جهتي الجنوب والشرق، ويمر عبر عين البيضاء متجها نحو مركز المدينة.

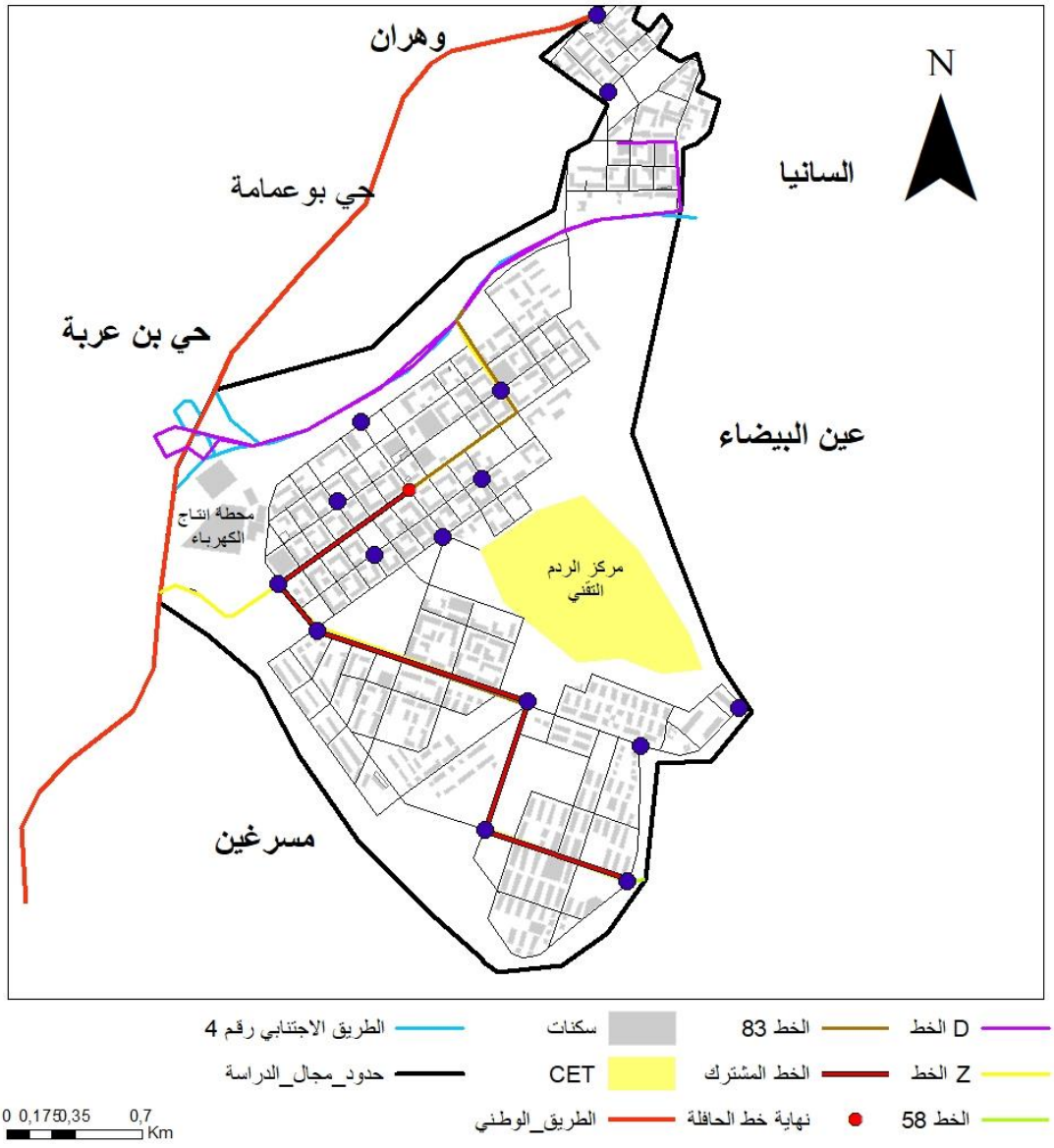
7_2_3خطوط النقل:

يوجد بالقطب العمراني 4 خطوط نقل للحافلات وتتوجه نحو مختلف الاتجاهات كالتالي:

- **خط D**: نحو السانيا "المحكمة- محطة الترامواي"
- **خط Z:** نحو مركز المدينة "ساحة أول نوفمبر"
- **خط 58:** نحو محطة الحافلات "الباهية"
- **خط 83:** نحو "دار الحياة - الحمري"

أمّا داخليا فهي خطوط مشتركة المسارات داخل القطب وتضمن الخدمة في أكثر المسارات اكتظاظا.

الخريطة (11) شبكة النقل بالقطب العمراني أحمد زبانة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني،/ المصدر: تحقيق ميداني ماي 2025

7_2_4المساحات الخضراء:

يمكن القول ان هناك غياب شبه تام للمساحات الخضراء داخل القطب العمراني، باستثناء بعض الفضاءات المخصصة لألعاب الأطفال داخل المواقع السكنية. ويُعزى هذا النقص إلى التأخر في إنجاز المرافق والفضاءات المبرمجة ضمن المخطط التوجيهي الأصلي، مما ساهم في تدني مستوى الفضاءات العمومية المتوفرة وتأثير ذلك على جودة الحياة الحضرية.

7_2_5مساحات لعب الأطفال:

تضم كل المواقع مساحات مخصصة للعب الأطفال، يتم دمجها بشكل مدروس ضمن النسيج العمراني العام، مع ضمان ارتباطها المباشر بممرات المشاة، والفراغات المفتوحة، والمناطق الطبيعية المحيطة، مما ساهم ذلك في تحقيق تواصل وظيفي وبصري بين فضاءات اللعب والمحيط العمراني، وتوفير بيئة آمنة ومحفزة للأطفال.

صورة (12) مساحات لعب الأطفال في القطب العمراني أحمد زبانة



المصدر من التقاط الطالبتين

خاتمة الفصل الثاني

تبيّن من خلال هذا الباب أنّ صيغة السكن بالبيع بالإيجار، التي تشرف عليها وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL) قد شكّلت خيارًا استراتيجيًا ضمن السياسة السكنية الوطنية، لاسيما في الولايات ذات الكثافة السكانية العالية مثل ولاية وهران.

وقد مثّل القطب العمراني أحمد زبانة نموذجًا حيًّا لهذا التوجه، حيث أتاح إنجاز فضاء سكني متكامل يُراعي متطلبات الساكنة من حيث جودة السكن وتوفر المرافق والخدمات الأساسية، إضافة إلى موقعه الاستراتيجي الذي يعزّز التوسع العمراني للمدينة.

ورغم أهمية هذه البرامج ودورها في تحسين الإطار المعيشي، إلا أن ذلك يرافقه عدد من التحديات المرتبطة بتأمين التجهيزات العمومية، تعزيز المرافق الخدماتية، وضمان التكامل المجالي والاجتماعي داخل هذه الأقطاب الجديدة، الأمر الذي يقتضي مواصلة الجهود في ميدان التخطيط الحضري المستدام، وكل من التسيير المؤسساتي والاجتماعي للفضاءات.

خاتمة الباب الثاني

أولت الدولة الجزائرية عناية خاصة لمسألة السكن من خلال تبنّي برامج وطنية طموحة، يأتي في مقدمتها برنامج "عدل" الذي ساهم بشكل معتبر في تغطية الطلب المتزايد وتحسين ظروف الإطار المعيشي للعديد من الأسر، خاصة في كبريات المدن على غرار وهران، وقد مثّل القطب العمراني أحمد زبانة نموذجًا لهذا التوجه، من خلال ما يوفّره من وحدات سكنية وهياكل وتجهيزات حضرية متكاملة.

ومع اتساع حجم المجمعات السكنية المنجزة ضمن برامج 'عدل'، وارتفاع عدد القاطنين بها، برزت تحديات جديدة تتعلق بكيفية تنظيم، تسيير واستغلال الأجزاء والمرافق المشتركة داخل سكنات عدل، باعتبارها جزءًا لا يتجزأ من البيئة العمرانية التي تؤثر بشكل مباشر على نوعية الحياة داخل هذه الأحياء السكنية، وتزداد أهمية هذه الإشكالية في ظل ارتفاع عدد السكان وتنوع استخدامات هذه الأجزاء، وما يترتب عن ذلك من مسؤوليات في مجال الصيانة، الحراسة، النظافة، والاستغلال المشترك، بما يضمن الحفاظ على جودتها، وضمان ديمومة المرافق وتحقيق شروط العيش الجماعي المتوازن.

الباب الثالث

تسيير الأجزاء المشتركة في سكنات عدل – من المؤسسة إلى التسيير الحر

الفصل الأول: مؤسسة التسيير العقاري :(Gest-Immo) الأدوار، الصلاحيات والتحديات

الفصل الثاني: واقع تسيير الأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة -دراسة ميدانية-

مقدمة الباب الثالث

في الجزائر، ومع توسع برنامج "عدل" الذي يُمثل أكبر المشاريع السكنية الموجّهة لفئة واسعة من السكان، برزت إشكالية التسيير العقاري كأحد التحديات الرئيسية التي واجهت السلطات العمومية، ما استدعى تأسيس مؤسسة Gest-Immo كذراع إداري متخصص تابع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وقد أُنيط بها دور إدارة المجمعات، وتسيير الأجزاء المشتركة، وضمان ديمومة الخدمات، إلا أن التجربة الميدانية أظهرت محدودية هذا النموذج ذو التسيير المركزي، خاصة عندما اصطدم بمعطيات الواقع المحلي وتوقعات السكان.

يُعد القطب العمراني أحمد زبانة بوهران نموذجًا دالًا على هذه الإشكالات؛ حيث شهدت المرحلة التي أعقبت تسليم سكنات عدل "2" (بداية من سنة 2019) حالة من عدم الانسجام بين مؤسسة التسيير والسكان، نتجت عنها خلافات إدارية وقانونية، انتهت بقرارات قضائية أفضت إلى تقليص تدخلات مؤسسة التسيير Gest-Immo. وكنتيجة لذلك، بدأت تظهر أشكال بديلة للتسيير، تراوحت بين مبادرات فردية غير مؤطرة، ومحاولات تأسيس جمعيات تمثيلية للسكان، ما أدّى إلى واقع تعددي في أنماط إدارة الأجزاء المشتركة.

هذا الوضع يثير تساؤلات حول فاعلية الإطار المؤسسي والقانوني الحالي، ويستوجب الوقوف عند البدائل الممكنة، وكذا تحليل تجارب التسيير الذاتي ومدى نجاعته، في ضوء غياب إشراف رسمي مباشر، من أجل استشراف سبل أكثر تكاملًا واستدامة لإدارة الفضاءات المشتركة في السكنات الجماعية الجديدة.

الفصل الأول: مؤسسة التسيير العقاري :(GEST-IMMO) الأدوار، الصلاحيات والتحديات

يُعد التسيير العقاري أحد الركائز الأساسية لضمان استدامة واستقرار الحياة الحضرية داخل المجمعات السكنية الحديثة، لما له من دور أساسي في ضمان الاستغلال الأمثل للممتلكات المشتركة، والحفاظ على البيئة العمرانية، ويكتسي هذا المفهوم أهمية متزايدة في السياق الجزائري، لاسيما في ظل التطور العمراني الكبير الذي شهدته البلاد خلال العقود الأخيرة، وتحديدًا من خلال برامج الإسكان العمومي المدعم، وعلى رأسها برنامج "عدل" AADL.

أنشئت مؤسسة Gest-Immo كفرع من الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره"عدل" AADL، لتتولى مهمة التسيير العقاري داخل أحياء "عدل"، حيث تتولى إدارة الشؤون اليومية المتعلقة بالأجزاء المشتركة، والإشراف على خدمات الصيانة، وتحصيل الفواتير، وضمان السير الحسن للأجزاء المشتركة داخل المجمعات السكنية.

1_تعريف التسيير العقاري

التسيير العقاري هي مهنة ناشئة تقع خصائصها بين وظائف مدير الخدمات الإدارية ووظائف مدير الخدمات الفنية. الأماكن التي يتم فيها تنفيذها هي المواقع المبنية المستخدمة للإسكان وممارسة الأنشطة التجارية والخدماتية. يجب أن توفر إدارة الموقع آلية وظيفية تسمح للمستخدمين بتحرير أنفسهم من قيود تسيير المبنى ومرافقه. إنه رابط أساسي في حياة جميع الأشخاص الذين يعيشون على الموقع، فهو يجعل الحياة اليومية أسهل، يتم تنفيذه من قبل المدير الذي يعيش ويعمل في الموقع والمسؤول عن الأداء السليم لجميع منشآته الفنية والذي يدير أيضا وظائف الدعم مثل تحصيل فواتير الإيجارات (الأقساط) بالإضافة إلى بعض الخدمات الإضافية مثل تسليم البريد أو صيانة الأسطح والتجهيزات.

2_التسيير العقاري في سكنات عدل AADL

استناداً إلى القرار الوزاري رقم 144 المؤرخ في 13 أبريل 2004 الصادر عن وزير السكن والعمران، عهد القرار رقم 03/41 DG.AADL/المؤرخ في 11 مارس 2003 للمدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) بمهمة التسيير العقاري، وذلك من خلال إنشاء مديرية مركزية تحت مسمى "المديرية العامة للعقارات"، تتفرع عنها هياكل تنظيمية على المستوى الإقليمي، تشمل ثمانية مراكز جهوية (الجزائر العاصمة، مركز العاصمة، معسكر، وهران، سطيف، قسنطينة، عنابة وورقلة)، إلى جانب 24 وكالة ولائية، و111 موقعًا مستقبليًا تقيم معها علاقات وظيفية.

وفي هذا الإطار، أوكلت وكالة عدل مهمة التسيير العقاري إلى مؤسسة واحدة تدعى Gest-Immo، وهي مؤسسة تابعة لها تم إدراجها ضمن هياكلها التنظيمية، تتولى تسيير الأحياء السكنية عبر التراب الوطني بطريقة مركزية. وتُشرف Gest-Immo على تنظيم وتنسيق عمليات التسيير في مختلف المواقع، بما يضمن توحيد آليات العمل وتحسين جودة الخدمات المقدمة لفائدة المستفيدين من سكنات عدل.

3_التعريف بمؤسسة التسيير العقاري Gest-immo

مؤسسة عدل للتسيير العقاري هي شركة ذات أسهم فرع من الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المنشاة بموجب محضر الاجتماع التأسيسي المؤرخ في 2009/03/17 و2009/04/19 والقانون الأساسي للمؤسسة المؤرخ في 2009/03/17 تهتم بشؤون الحي واحتياجاته وإدارة الملكية المشتركة من خلال المصالح التشغيلية.

4_مهام مؤسسة التسيير العقاري Gest-immo في تسيير أحياء سكنات عدل AADL

سوف نتناول بالدراسة مؤسسة التسيير العقاري Gest-Immo باعتبارها الجهة المسؤولة عن تسيير الأحياء السكنية التابعة لبرنامج عدل (AADL)، وذلك من خلال مستويين رئيسيين للتسيير، وفقًا للهيكل التنظيمي الرسمي الذي تم الحصول عليه من المؤسسة. ويهدف هذا التناول إلى تحليل آليات التنظيم الإداري والتشغيلي المعتمدة داخل المؤسسة، وكذا كيفية توزيع المهام والصلاحيات بين مختلف المصالح والوحدات الإدارية، بما يسمح بفهم منهجية التسيير المعتمدة ومدى فعاليتها في إدارة الأحياء السكنية التابعة لهذا البرنامج.

- **على مستوى مؤسسة التسيير العقاري:**

رئيس الفرع الجهوي:

- يشرف على المصالح المختلفة
- يرفع تقاريره الى الإدارة المركزية
- إعداد ميزانية الصيانة المتوقعة للعام الجديد

مساعدة إدارية:

- الحفاظ على أمانة الفرع ومتابعة الإدارة (الرسائل ,الشيكات, الملاحظات والتعليمات)
- ضمان إرسال وتوزيع الوثائق

المصلحة التقنية:

- الإشراف على إدارة الموقع
- إنشاء مقترح الميزانية المؤقتة

المصلحة المالية:

- التكلف بالأمور والحسابات المالية والمعاملات الخارجية (محامي ,شركات خاصة)
- إتباع التحويلات والتحقق من المدفوعات

المصلحة القانونية:

- الرد على كافة الأسئلة والاستفسارات القانونية الواردة من إدارات ومديريات الشركة وتقديم الاستشارات القانونية في كل ما يخصها
- التحقيق من أن جميع التشريعات القانونية مطبقة فعليا في الشركة والمبادرة في بيان الثغرات الواردة في القرارات والتعليمات المعمول بها
- الاشراف على وضع نظام خاص لحصر وتدقيق وتصنيف وفهرسة وحفظ جميع القرارات والوثائق الرسمية والمراجعات الترجمة القانونية

مصلحة التحصيل:

- تحصيل مبالغ الايجار في الأعباء المشتركة للسكنات والمحلات التجارية والخدماتية
- استلام ايصالات الدفع من كل موقع
- تحديد حالة تسديد الإيجارات والرسوم مع ادخال المعلومات في البرنامج

مصلحة الصفقات العمومية:

- مكلفة بحاجيات المؤسسة المنصوص عليها قانونيا
- تحرير دفتر الشروط الخاص بالخدمات المراد إنجازها
- متابعة ملفات الحائزين على أي صفقة عمومية
- إعداد العقود

مصلحة التأمينات:

- ضمان تقارير CNAS وCASNOS وإدارة عقود العمل والإجازات والتدريب الداخلي
- تأمين العقار السكني (الكوارث الطبيعية, اخطار العمارة, الاجهزة ,السيارات)

الأمانة العامة:

- تنسيق كشوف الرواتب وأجور العمال والتحكم في حالة الحضور
- إدارة تقارير الأداء اليومية والاسبوعية والمسائلة الادارية

- **على مستوى الحي:**

إدارة المواقع:

برئاسة مدير الموقع الذي يمثل المدير التنفيذي ورئيس فريق حراس المباني الذي يقوم بتخطيط وتنظيم إجراءات الصيانة التي سيتم تنفيذها في الموقع من أجل حسن سير عمله وعمل معداته (المصاعد وإمدادات الطاقة والسوائل) ويهدف إلى البناء على مساحة عمله، والتحسين المستمر لتشغيل معداته وخدماته للمقيمين. دائما ما يكون على اتصال بالسكان الذين يستقبلهم في مكتبه للاستماع إلى شكاواهم أو لإيصال إجاباته ويضمن من خلال وكيل الحجز تحصيل الإيجارات والرسوم المستحقة على السكان. يتواصل مع قيادته في أي مكان وفي أي وقت عندما تأمره خدمة الموقع بذلك، يوجد 15 مكتب تسيير على مستوى القطب العمراني "أحمد زبانة".

الصورة (13) مكتب التسيير المتواجد على مستوى الحي



المصدر من التقاط الطالبتين

تنظيف العمارات:

تعين الوكالة عاملات يشرفن على نظافة البنايات حيث تم تسطير برنامج خاص بالعملية لتنظيف البنايات بالتناوب بين العاملات يومين في الأسبوع (باستعمال الماء) وهذا برنامج جيد من أجل إبقاء العمارة نظيفة بالإضافة إلى أنه يتم وضع برنامج تنظيف خاص باليوم الأول والثاني لعيد الأضحى حتى يبقى الحي في صورة نظيفة وحضارية.

حراسة البناية:

يقوم حارس البناية المعين من طرف الوكالة بعدة مهام من أجل الحفاظ على الأجزاء المشتركة الخاصة بالعمارة التي يحرسها نذكر منها:

- مراقبة جودة النظافة أثناء قيام العاملات بمهامهن.
- مراقبة استعمال المصاعد الكهربائية من خلال كاميرات المراقبة.
- توزيع مختلف الأوراق التي تصل في صناديق الرسائل الخاصة بالسكان.
- التأكد من وظيفية الإنارة داخل العمارة من خلال المراقبة الدائمة لها.
- عدم السماح بدخول الغرباء للعمارة بدون أي سبب.
- توجيه مختلف العمال مثل عمال سيور، سونلغاز.
- تعليق مختلف الإعلانات والإشعارات التي تخص السكان.
- الإشراف على إحصاء الأشخاص المتسببين في مختلف الحالات التي من شأنها أن تشكل خطر على السكان وتسليمها للمكتب.

العاملون الفنيون:

العاملون الفنيون في مؤسسة التسيير العقاري "Gest-Immo" يشكلون حلقة أساسية ضمن المنظومة التشغيلية اليومية، حيث يُوكل إليهم تنفيذ المهام التقنية المتعلقة بصيانة وتسيير المرافق السكنية، وذلك تحت إشراف مباشر من مدير الموقع أو مدير قسم الصيانة، تبعًا لتوجيهات محددة تهدف إلى ضمان الاستجابة السريعة والفعالة لمتطلبات الساكنين.

وتتوزع المهام الفنية حسب التخصصات التقنية المختلفة، كما يلي: مهندس المصاعد، رصاص، لحام، كهربائي، وفنيو الصرف الصحي

5_المؤسسات المناولة (وكالة تشغيل الشباب) Sous-traitants

5_1تعريفها:

هي مؤسسات تقدم خدمات لشركات رئيسية تكون عادة أكبر منها، تلعب دورا مهما في تسيير، صيانة، تأهيل، تنظيم، وحتى إدارة السكنات الجماعية لأنها توفر الخبرة اللازمة خاصة من خلال دعم وكالة تشغيل الشباب.

5_2علاقة المؤسسات المناولة بمؤسسة التسيير العقاري:

نظرًا لعدم قدرة مؤسسة التسيير العقاري (Gest-Immo) على تغطية كافة نطاقات تسيير الفضاءات المشتركة ضمن سكنات عدل، تلجأ إلى الاستعانة بمؤسسات مناولة بهدف تعزيز قدراتها التشغيلية. ويتم اختيار هذه المؤسسات وفق معايير محددة من خلال مناقصات تُجرى بالتنسيق مع مكتب دراسات مختص، ويُعتمد في التعامل معها على العروض التي تقدمها.

غالبية العاملين ضمن هذه المؤسسات المتعاقدة يشتغلون بعقود تابعة للوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب (ANSEJ)أو ضمن مؤسسات مصغّرة. وتقتصر طبيعة علاقة مؤسسة التسيير العقاري مع هذه المؤسسات على توفير عاملات النظافة وعمّال الحراسة، حيث يتم تخصيص عاملة نظافة وحارس لكل 240 مسكنًا في القطب العمراني أحمد زبانة، ويتم تمويل أجورهم من مداخيل الأعباء المفروضة على السكان. فعلى سبيل المثال، تتقاضى عاملة النظافة أجرًا قدره 9 دج لكل مسكن شهريًا.

ومؤخرًا، تم إلغاء الأعباء بحكم قضائي ما أرغم مؤسسة التسيير العقاري Gest-Immo على فسخ العقود المبرمة مع المؤسسات المناولة لاستحالة دفع مستحقاتها المرتبطة مباشرة مع الأعباء الملغاة، وهذه بعض الأمثلة عن المؤسسات المناولة المعروفة في ولاية وهران:

- RAYANE EL HOUDA
- Facility Management Service, Sarl, FMS
- Onet Nettoyage, EURL
- ETCE BTPH HICHEM

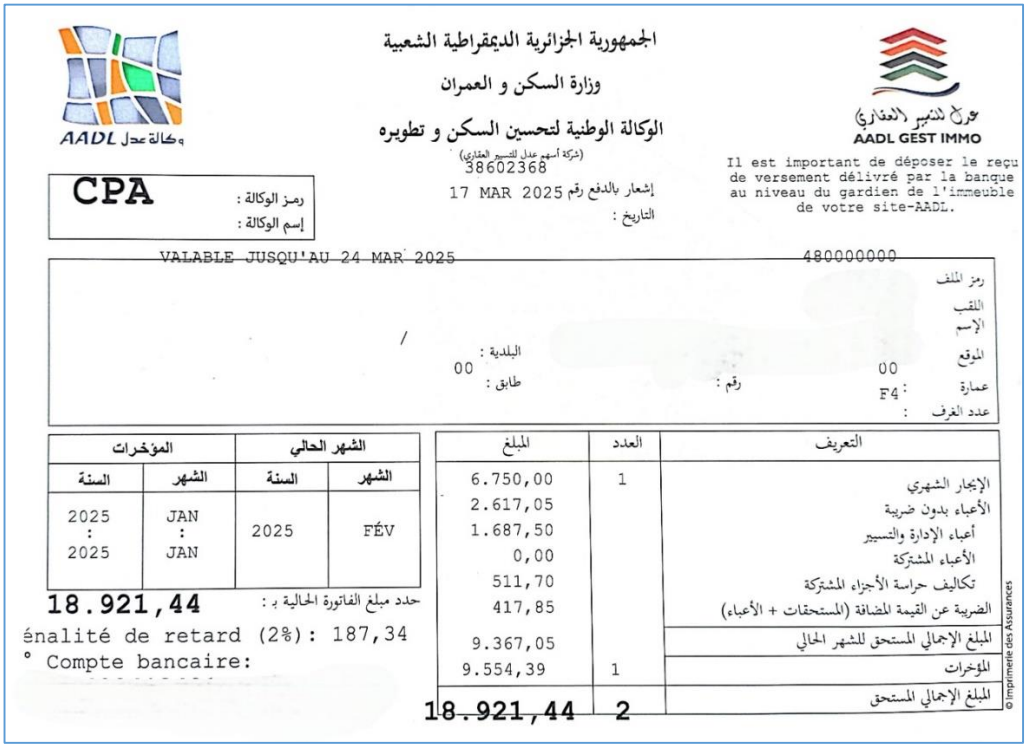
6_فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء

تلزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متعاقديها عن طريق هذا المكتب على تسديد الأعباء الخاصة بتسيير الأجزاء المشتركة والتي تقدر بـ 2875.52 دج شهريا للسكنات ذات 3 شقق و3640.45 دج للسكنات ذات 4 شقق، كل هذا من أجل ضمان تسيير ناجع للأجزاء المشتركة ومعالجة مختلف المشاكل المتعلقة بذلك

تقوم مصلحة التحصيل التابعة للوكالة بإرسال إشعار بالدفع لكل ساكن في صندوق الرسائل الخاص به حيث يشمل كل من: الإيجار الشهري + الأعباء المترتبة على كل ساكن شهريا حيث تنقسم هاته الأخيرة إلى 03 أنواع:

1- أعباء التسيير والإدارة (1% من المبلغ الإجمالي مقسمة على 12 شهرا)
2- الأعباء المشتركة (في حالة 03 غرف مقدرة ب 420 دج بدون ضريبة حسب القيمة التقديرية للمتر المربع الواحد حيث تقدر ب 6 دج/م)
3 - تكاليف الحراسة تقدر ب 246.40 دج 299.20 دج بدون ضريبة حسب نوع المسكن)

الصورة (14) فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء لأحد المستفيدين من سكن عدل



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
(شركة أسهم عدل للتسيير العقاري)
AADL وكالة عدل
AADL GEST IMMO
عدل للتسيير العقاري
38602368
إشعار بالدفع رقم 17 MAR 2025
التاريخ :
Il est important de déposer le reçu de versement délivré par la banque au niveau du gardien de l'immeuble de votre site-AADL.
CPA
رمز الوكالة :
إسم الوكالة :
VALABLE JUSQU'AU 24 MAR 2025
480000000
رمز الملف
اللقب
الإسم
الموقع
البلدية :
عمارة : F4
رقم : 00
طابق : 00
عدد الغرف :

التعريف	العدد	المبلغ
الإيجار الشهري	1	6.750,00
الأعباء بدون ضريبة		2.617,05
أعباء الإدارة والتسيير		1.687,50
الأعباء المشتركة		0,00
تكاليف حراسة الأجزاء المشتركة		511,70
الضريبة عن القيمة المضافة (المستحقات + الأعباء)		417,85
المبلغ الإجمالي المستحق للشهر الحالي		9.367,05
المؤخرات	1	9.554,39
المبلغ الإجمالي المستحق	2	18.921,44

الشهر الحالي		المؤخرات	
الشهر	السنة	الشهر	السنة
FÉV	2025	JAN : JAN	2025 : 2025

حدد مبلغ الفاتورة الحالية بـ : 18.921,44
énalité de retard (2%): 187,34
° Compte bancaire:
© Imprimerie des Assurances

المصدر أحد المستفيدين من سكنات عدل

إذ يجب ألا تتجاوز فترة الدفع من قبل الساكن 15 يوما (مدة قانونية) وبعد هذه الفترة يصبح الساكن مدان، أما إذا تجاوز 03 أشهر تسمى مرحلة قبل التوجه للعدالة، بعد 6 أشهر يتم التوجه بالقضية إلى العدالة:

- ينقسم الإيجار الشهري للسكان حسب نوع المسكن ففي حالة مسكن ذو 04 غرف الذي تبلغ قيمته الإجمالية 2.7 مليون دينار جزائري (270 مليون سنتيم) مقسمة إلى شطرين:
- 25% تكون قبل التسليم مقسمة إلى 04 مراحل متقاربة (10%-5%-5%-5%)
- اما 75% المتبقية تنقسم على مرحلة معينة تتراوح مدتها 20 سنة 25- سنة أي ما يقارب 300 شهر. وتكون العملية كالتالي: 170000*0.75-127500/300-425 دج كل شهر
- مدة الدفع التي تتراوح من 20-25 سنة تعتمد على عامل السن مثلا: المستأجر الذي يتراوح عمره 25- 40 سنة المدة الخاصة به هي 25 سنة لدفع 75 المتبقية، أما المستأجر الذي يزيد عمره عن 55 سنة فمدة الدفع نقل 10 سنوات؛
- يصبح الساكنون بعد الانتهاء من دفع 75% من المبلغ الإجمالي (270) مليون دينار جزائري هم الذين يفرضون على الوكالة طريقة تسيير الأجزاء المشتركة
- بعد وصول السكان إلى نسبة 100% من الدفع يفرض عليهم القانون تأسيس جمعية للحي بحيث يقومون بانتخاب ممثل لهم وهو المكلف بإدارة وتسيير الملكيات المشتركة
- مسيرو الأحياء هم المكلفون بتحصيل الأعباء المترتبة على قاطني العمارات، حيث يعتبرون همزة وصل بين السكان والوكالة ولديهم مهمة التسيير عن قرب

تقوم الوكالة عن طريق فرع التسيير العقاري بتسيير الأجزاء المشتركة كونه المتصرف القائم على الملكية العقارية، والسكان لا يزالون مجرد مستأجرين لديها

6_1تصنيف الأعباء

تغطي مبالغ تكاليف تصنيف الأعباء ما يلي:

- أجور عاملات النظافة.
- أجور حراس العمارة.
- توفير مواد التنظيف الخاصة بالعمارة.

- تغطية مصاريف المشاكل المتعلقة بالإنارة داخل العمارة وكذا المتعلقة بخزانات المياه المتواجدة على مستوى أسطح البنايات. والتي وحسب ما أشار اليه رئيس جمعية الحي تعاني من الإهمال وغياب الرقابة المستمرة له مما قد يسبب أضرار صحية لسكان الحي.
- تغطية المصاريف المتعلقة بالأعطال على مستوى المصاعد الكهربائية ومصاريف إعادة طلاء واجهات العمارة والتي تمت برمجتها من طرف الوكالة كل 10 سنوات

جدول (5) تصنيف الأعباء

				F3	F4
سعر المسكن				2100 000	2700 000
1. أعباء التسيير (سعر المسكن خلال مائة عام)				1750.00	2250.00
الإدارية (25%)	تكلفة رواتب الموارد البشرية , المدير المركزي والإقليمي, عامل الضبط			437.50	562.50
	قسط التأمين على المسؤولية المدنية العامة				
	الموارد المادية- الاستهلاك والمنتجات المستهلكة- تحديث مستحقات أدوات تكنولوجيا المعلومات البرمجيات والمعدات				
التقنية (75%)	***الصيانة الدورية/ الاستثنائية وعدد النقاط**				
	آلات	1.00		87.50	112.50
	مصعد	1.50		131.25	168.75
	محطة الضخ	0.75		65.63	84.38
	شبكة الصرف الصحي شبكة المياه الصالحة للشرب AEP	0.75		65.63	84.38
	قنوات صاعدة مياه صالحة للشرب، غاز، كهرباء	0.50		43.75	56.25
	حاجز صحي تفريغ القمامة الشرفات	0.50		43.75	56.25
	أقفال الأبواب التزجيج المواد الاستهلاكية الكهربائية	0.50		43.75	56.25
	التأمين :حرائق المباني متعددة المخاطر-CAT-NAT-استهلاك الطاقة	1.50		131.25	168.75
	المجموع الفرعي	7.00		612.50	787.50
	***أعمال الإصلاحات الكبيرة/ التأمين وعدد النقاط**				
	الآلات	1.00		87.50	112.50
	مصعد	1.50		131.25	168.75
	محطة الضخ	1.75		153.13	196.88
	شبكة الصرف الصحي	0.75		65.63	84.38
	أعمدة صاعدة (AEP الغاز الكهرباء) ,أنابيب التصريف, الأنابيب الجافة, صنابير و أبواب إطفاء الحرائق	0.50		43.75	56.25
	العزل المائي, الشرفة, قناة المدخنة, المدخنة	1.50		131.25	168.75
	تجديد (الواجهة, البهو, الدرج, قفص السلالم)	1.00		87.50	112.50
	المجموع الفرعي	8.00		700.00	900.00
	إجمالي الرسوم القنية العامة	15.00		**1312.50**	**1687.50**
2. التكاليف المشتركة				**245.00**	**297.50**
3. تكاليف الحراسة				**421.40**	**511.70**
إجمالي HT				**2416.40**	**3059.20**
TVA				**459.12**	**581.25**
إجماليTTC				**2875.52**	**3640.45**

المصدر مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

يمكن شرح هذه الأعباء كالتالي:

- **التكاليف الإدارية:**

تكاليف رواتب الموارد البشرية المخصصة لمهمة إدارة العقارات (الخدمات المركزية – الإقليمية - مدير الموقع ووكيل الدخول).

أقساط التأمين على المسؤولية العامة.

وسائل الأجهزة والمواد المستهلكة والمنتجات الاستهلاكية: تحرير وتحديث ومراقبة وتحديث المدفوعات (إشعارات الدفع والإيصالات)، واستهلاك الورق، والطاقة، وتنفيذ أدوات الكمبيوتر، والبرمجيات، والمعدات، وأثاث ولوازم المكاتب (المركزية – الإقليمية).

أثاث ولوازم المكتب (مكتب إدارة الموقع).

- **التكاليف التقنية (الصيانة الفنية)**

هي نفقات الصيانة الكبرى وصيانة المباني ومعداتها، وأقساط التأمين، وتكاليف استهلاك الكهرباء والغاز ومياه الشرب للمناطق المشتركة من الفئات الأولى والثانية والثالثة.

وهي الصيانة الدورية أو الاستثنائية للآلات (المصعد) ومحطة التعزيز، ونظام الصرف الصحي، وإمدادات مياه الشرب، ورافعات - AEP الغاز - الكهرباء، وأعمدة نزول مياه الصرف الصحي، والفراغات الصحية، وفراغات القمامة، والأعمدة الجافة، وأعمدة الإطفاء، أبواب الحريق والمدرجات والأقفال والأبواب المشتركة والمواد الاستهلاكية الكهربائية وقنوات الدخان والزجاج

وكذا الإصلاحات الكبيرة للمصاعد والآلات ومحطة الضخ والعزل المائي والواجهات والقاعات والسلالم وأنظمة الصرف الصحي وإمدادات مياه الشرب ورافعات المياه والغاز والكهرباء وأعمدة الصرف الصحي السفلية والأعمدة الجافة وأعمدة النار وأبواب الحريق والمدرجات والأقفال والأبواب المشتركة وكذلك قنوات الدخان

من دفع أقساط التأمين ضد الحرائق والانفجارات وأضرار المياه الممتدة إلى الأضرار الناجمة عن التسرب والأضرار التي تلحق بالبهو وتلك التي تلحق بالمصاعد وغيرها من معدات المبنى بسبب تسرب المياه العرضي من الشقق التي يشغلها المستأجرون المستحوذون أو من أنابيب المياه في المبنى وتكاليف الإخلاء والضخ وإصلاح الأنابيب والمعدات المتضررة بسبب الصقيع والأضرار التي تلحق بالأجهزة الكهربائية، الأضرار الناجمة عن الصواعق أو الصدمات الكهربائية، الأضرار التي تلحق بالأجهزة الكهربائية، سقوط

معدات الملاحة الجوية، الاصطدام بالمركبات البرية، الأضرار الناجمة عن المياه الممتدة إلى السلالم، الزجاج المكسور بما في ذلك زجاج اللافتات المضيئة، المسؤولية المدنية تجاه الأطراف الثلاثة؛ الإصابة الشخصية، سرقة المعدات والسلع، المخاطر المهنية المتعددة.

إن موارد هذا القسم التي لا يتم استهلاكها في نهاية العام مخصصة للإيداع في حساب يسمى (حساب المخصصات) لإجراء إصلاحات كبرى مدتها خمس سنوات أو عشر سنوات أو غير متوقعة.

- **التكاليف المشتركة (تكاليف الصيانة والنظافة للمباني)**

يتعلق هذا القسم بنفقات الخدمات التي يقدمها جميع موظفي التنظيف العاملين و/أو الموجودين في الحي (العاملات من الأسر أو الشركات المتعاقدة لصيانة المباني)

وهي مخصصة لتسوية الأجور وأدوات الملابس وأدوات الصيانة والمواد المستهلكة من مواد التنظيف.

- **تكاليف الحراسة (المناطق المشتركة والإشراف عليها)**

تهدف هذه النفقات إلى تغطية مصاريف الرواتب والملابس (السترات أو المآزر) وأدوات عمل أمين المبنى.

6_2طرق تسديد فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء

تسديد أعباء مؤسسة التسيير العقاري من طرف المستفيدين من سكنات عدل (AADL) يتم وفقًا لعدة طرق نظمتها السلطات الجزائرية لضمان تسهيل الدفع وضمان تسيير حسن لهذه المساكن

- **الدفع المباشر في مكاتب التسيير:**

الدفع المباشر في مكاتب التسيير العقاري يتم بالذهاب شخصيًا إلى المكتب وتسديد المبلغ المحدد شهريًا في شبابيك المؤسسة مقابل وصل رسمي (وهذا الأمر غير مُفعل حاليا).

- **الدفع الإلكتروني:**

بشراكة كل من القرض الشعبي الجزائري وكذا مؤسسة "عدل" تم وضع تحت تصرف المستفيدين من سكنات عدل حاملي البطاقة البنكية CIB والبطاقة الذهبية، إمكانية دفع مستحقات الإيجار الشهرية عبر خدمة الدفع الإلكتروني @e-cp، مما يضمن أريحية عند الدفع عن بُعد دون عناء التنقل، تتميز هذه الخدمة أنها متاحة على مدار 24/ 24 ساعة، (وقد تم توقيف تفعيل هذه الطريقة بعد مُقاضاة "عدل" AADL).

كما يقدم البنك الوطني الجزائري (BNA) لعملائه المستفيدين من سكنات عدل العديد من خيارات الدفع بما في ذلك الدفع عن طريق TPE (محطة الدفع الإلكترونية) في مواقع الأحياء، عن طريق الدفع الإلكتروني على موقع عدل AADL، وعبر تطبيق Wimpay-BNA (القرض الشعبي الجزائري، 2025)

الصورة (15) دليل الدفع الإلكتروني لمستحقات إيجارات عدل



المصدر القرض الشعبي الجزائري

7_خطوات تدخل مصالح مؤسسة التسيير العقاري في حالة تلقي شكوى من قبل المُكتتبين:

- تُسجَّل شكاوى المُكتتبين (المستفيدين من صيغة "عدل") إلى مُسير الحي عند ملاحظة أي تدخل بدون ترخيص في أحد الأجزاء المشتركة.
- يتدخل مسير الحي بدوره عن طريق إرسال دعوة لاستدعاء أعضاء لجنة التسيير والاستفسار من الساكن الذي قام بالمخالفة، بالنظر إلى إيضاح الضرر، وفي حالة عدم إصلاحه، يقوم المسير الفني بتحرير تقرير يُوجَّه إلى إدارة المديرية الجهوية.

- بعد ذلك، يتم اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإصلاح الضرر بالتنسيق مع المصلحة التقنية والجهات القانونية.

8_العراقيل المواجهة في التسيير العقاري

من خلال إجراء مقابلة للطالبتين مع عمال المصلحة القانونية وبمكتب مسير حي بمؤسسة التسيير العقاري Gest-immo تم طرح عليهم مجموعة من الأسئلة حول تسيير الأجزاء المشتركة بالقطب العمراني أحمد زبانة التي كانت نتائجها كالتالي:

➢ حالات التعدي على الأجزاء المشتركة:

- تغيير واجهة العمارة من خلال تنصيب باب حديدي على مستوى الواجهة.
- تحطيم جدار داخل مسكن من نوع خرسانة مسلحة مما أدى إلى تعريض العمارة للخطر
- تقديم باب حديدي على مستوى الرواق مما يؤدي إلى الاستيلاء على مساحة معتبرة من الأجزاء المشتركة
- تنصيب خزانات الماء على مستوى الأجزاء المشتركة (الرواق، الأسطح، الأقبية)
- تنصيب المقعرات والمكيفات الهوائية على مستوى واجهة العمارة والأسطح
- بناءات وتعديلات على مستوى الشرفة.
- الاعتداءات على الأقبية من خلال اقتحامات وتغيير قفل مفاتيح الباب الحديدي.
- تركيب كاميرات مراقبة على الواجهة دون ترخيص
- تسييج المساحات الخضراء والأرصفة
- إحداث أثقب على مستوى مساكة الأسطح.
- التعدي على المداخن وفتحات التهوية الجماعية.
- القيام بتعديلات على الشرفات.

➢ المشاكل المواجهة في عملية تسيير الأجزاء المشتركة:

- التجاوزات التي يقوم بها السكان واللامبالاة من طرفهم، والتي تعرض العمارة للخطر، إذ تأخذ الكثير من الوقت لإصلاحها
- تسربات الأنابيب المشتركة الخاصة بالماء والغاز خاصة الموجودة داخل الشقق والذي يقابله رفض بعض المستأجرين القيام بالإصلاحات
- التصرفات الفردية كإدخال الأغراض أو الاستيلاء على بعض الممتلكات المشتركة.
- التماطل في تسديد الأعباء.

- عدم احترام القوانين الداخلية أو النظام الداخلي للعمارة، مثل رمي القمامة في الأماكن غير المخصصة أو استعمال المصعد لنقل مواد بناء دون إذن.
- تسلل الغرباء أو التخريب في المرافق المشتركة.
- النزاعات المتكررة بين الجيران الناتجة عن استخدام المساحات المشتركة، مثل مواقف السيارات أو سطح العمارة.
- النزاعات الناتجة من أعضاء الجمعيات مما يؤدي إلى غياب قرارات واضحة وعدم تنفيذ الصيانة الدورية.

➢ تأخر استكمال الجدول الوصفي للتقسيم EDD

رغم التقدم المُحرز في إعداد الجدول الوصفي للتقسيم EDD بمختلف مواقع القطب العمراني "أحمد زبانة"، إلا أن إنجاز هذا الجدول لا يزال غير مكتمل، حيث لم يتم الانتهاء من إعداد الجدول الخاص بموقعين اثنين. ويُعد هذا التأخر عائقًا حقيقيًا أمام إتمام الإجراءات التعاقدية مع المؤسسات الخاصة المعنية بالتسيير (المؤسسات المناولة)، نظرًا لغياب وثيقة رسمية تُثبت التقسيم العقاري بشكل نهائي، مما يحول دون إبرام عقود ثابتة وملزمة قانونيًا تضمن حسن سير عمليات التسيير والصيانة.

➢ كراء السكنات عن طريق التحايل القانوني:

بعد تفشي ظاهرة كراء الشقق السكنية التابعة لبرنامج عدل (AADL)، بطريقة غير قانونية لجأت مؤسسة التسيير العقاري Gest-Immo بتهديد المكتتبين بالمتابعة القضائية في حالة ثبوت هذا النشاط التجاري إلا أنها اصطدمت مع واقع وطرق لتبرير وجود هؤلاء في شققهم عن طريق التحايل القانوني. (البلاغ موجود في الملاحق)

خاتمة الفصل الأول

يتّضح من خلال هذا الفصل أن التسيير العقاري في سكنات "عدل" لا يقتصر فقط على تقديم خدمات تقنية وإدارية، بل يُعدّ عنصرًا جوهريًا في تحقيق الاستقرار العمراني والاجتماعي داخل المجمعات السكنية الجديدة. ويبرز هذا التسيير كمنظومة متكاملة تسعى إلى خلق إطار معيشي ملائم، من خلال تنظيم الأجزاء المشتركة، وضمان صيانتها، وتوزيع المسؤوليات بشكل عادل بين مختلف الأطراف المعنية.

وقد أتاح نموذج مؤسسة **Gest-Immo** فرصة لفهم البنية المؤسساتية التي تتولى مهمة التسيير، حيث يتجلى وجود هيكل إداري وفني متدرّج، يربط بين المستوى المركزي والمحلي، ويُسهم في تجسيد مبدأ القرب من المواطن، عبر متابعة الشكاوى، وتلبية الحاجات اليومية للسكان، والعمل على تسيير الممتلكات المشتركة وفق ما تسمح به الموارد البشرية والمادية المتاحة.

ورغم هذا الإطار المنظم، إلا أن التسيير العقاري يواجه جملة من التحديات الميدانية التي تُقلّل من فعاليته، وتُهدّد ديمومته. من بين هذه التحديات، تُسجّل ظاهرة التجاوزات الفردية التي يقوم بها بعض السكان على الأجزاء المشتركة، إما عن جهل أو عن قصد، وهو ما يعكس في جزء كبير منه غياب ثقافة الملكية المشتركة، أو ضعف الوعي بمفهوم العيش الجماعي. كما تبرز صعوبة تحصيل الأعباء الشهرية باعتبارها التزامًا جماعيًا لا يُنظر إليه بعد كضرورة لضمان استمرارية الخدمة.

إضافة إلى ذلك، فإن المؤسسة المصونة قانونًا بمهام التسيير تصطدم بجملة من العراقيل الإدارية والتشريعية، منها ما يتعلق بثغرات أو غموض في النصوص القانونية المؤطرة للعلاقة بين المؤسسة والسكان، ومنها ما يرتبط بضعف آليات الردع، أو بعدم فعالية الأطر التنسيقية، خاصة في غياب جمعيات تمثيلية فعّالة للمستفيدين.

بالتالي، يمكن القول إن نجاح التسيير العقاري في إطار "عدل" لا يتوقف فقط على توفر مؤسسة متخصصة، بل يتطلب أيضًا تضافر جهود جميع المتدخلين، بدءًا من القاعدة التشريعية والتنظيمية، مرورًا بتعزيز الموارد والإمكانات، وصولًا إلى ترسيخ الوعي الجماعي بأهمية المحافظة على الممتلكات المشتركة، باعتبارها مسؤولية جماعية ومؤشّرًا أساسيًا على نضج الحياة الحضرية.

الفصل الثاني: واقع تسيير الأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة – دراسة ميدانية –

بعد أن تعرفنا في الباب الأول من هذا الفصل على مؤسسة التسيير العقاري ودورها في الحفاظ على الأجزاء المشتركة لسكنات عدل سنتطرق في الباب الثاني إلى واقع التسيير في القطب العمراني "أحمد زبانة" الذي يمثل أكبر تجمع لسكنات عدل في الغرب الجزائري.

الدراسة الميدانية التي أجريناها على مستوى هذه المدينة كشفت واقع تسيير الأجزاء المشتركة في ظل انسحاب مؤسسة التسيير العقاري Gest-Immo بعد صدور أحكام قضائية بإلغاء الأعباء من الفواتير، كما بيّنت هذه الدراسة موقف السكان من هذا الإجراء ومدى وعيهم بإشكالية تسيير الأجزاء المشتركة. الاستمارة كانت شاملة، وتم ملء وتوزيع عدد كبير منها على المواقع السكنية باعتبار العينة عشوائية إلاّ أنّ المتحصل عليه من الاستمارات والممكن الاعتماد عليه في الدراسة كان في حدود الـ 207استمارة، ومن خلالها قمنا بجمع بيانات كمية ونوعية تعكس الواقع وتُسهم في تقديم رؤية تحليلية دقيقة، وقد تباينت الفئات العمرية والاجتماعية وحتى المواقع السكنية المُحقق معها لنضمن الشمولية.

يُعد هذا المسح أداة أساسية لفهم توجهات السكان، تقييم مدى رضاهم، ورصد النقائص المحتملة في مجال تسيير الأجزاء المشتركة وعرض البدائل، كما يعتمد هذا التحليل على المعطيات المستخلصة من الاستبيانات، مع الحرص على ضمان الموضوعية والدقة والشمولية حتى تكون النتائج واقعية، وهو ما سنعرضه بالترتيب في هذا الباب حسب مكونات الاستمارة والمقابلات والنماذج المطروحة في الميدان كالتالي:

1 علاقة المستفيد بالمسكن

في سكنات "عدل" تتأثر هذه العلاقة بعدة عوامل حيث تعد محورًا أساسيًا في فهم طريقة تعامل المستفيد مع الفضاء الذي يقطنه، الذي يمثل معاشُه اليومي فيكشف عن قيمه وسلوكياته التي سنحددها من خلال:

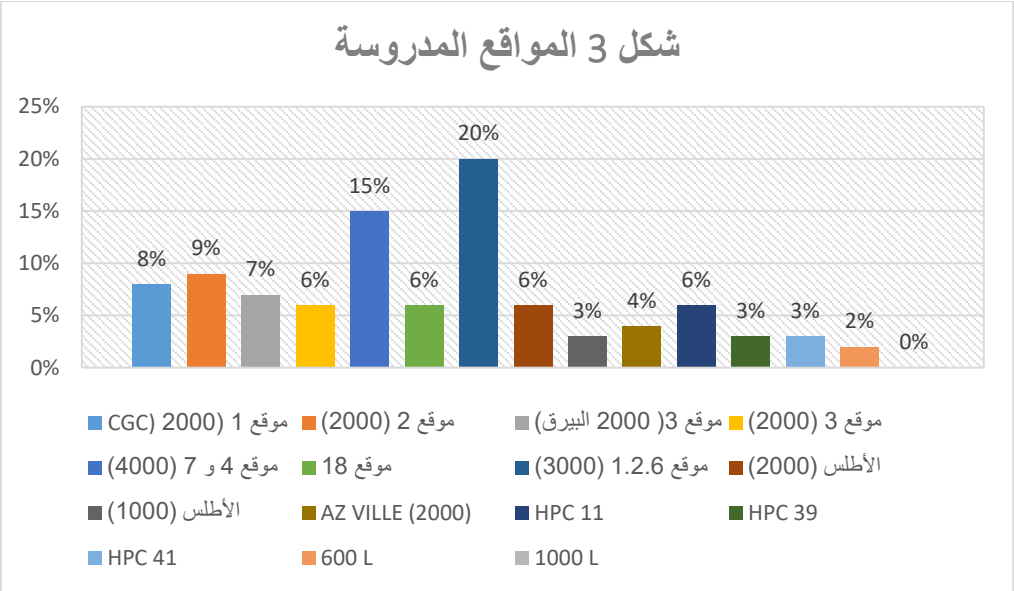
1_1_ إسم الحي:

أجمع أغلب المستجوبين على تسمية الحي بـ "أحمد زبانة" بالرغم من علمهم بأنه اسم المدينة ككل، بينما ذهب البعض إلى اتخاذ أسماء مؤسسات البناء كأسماء لهذه الأحياء بالرغم من اعتماد تسميات رسمية جديدة. أن الاستمرار في استعمال التسمية السابقة يُعدُّ تمسّكًا بالمرجعية الجماعية المتداولة للاسم القديم،

يُعزى هذا الأمر إلى غياب حملات إعلامية أو إشهارية مرافقة لعملية إعادة التقسيم كما أنه لا توجد أي لافتات تُبين هذا التقسيم، مما ساهم في ضعف إدراك السكان للتسميات الرسمية الجديدة للأحياء.

1_2_ الموقع:

تم استهداف كل المواقع الموجودة على مستوى مدينة "أحمد زبانة" التي تختلف من حيث الحجم، والكثافة، ورغم أن جميع المواقع كانت مُتاحة للتحقيق الميداني إلاّ أنّ الاختلاف في نسبة المُستجيبين من كل موقع يعكس العقليات والسلوكيات الجماعية للسكان، وهذا يعكس مدى اهتمام القاطنين بالشأن المشترك، وتفاعلهم مع القائمين على التسيير وهي سلوكيات تختلف من موقع إلى آخر، ما أثر بشكل غير مباشر على نوعية المعلومات المستقاة من كل المواقع.



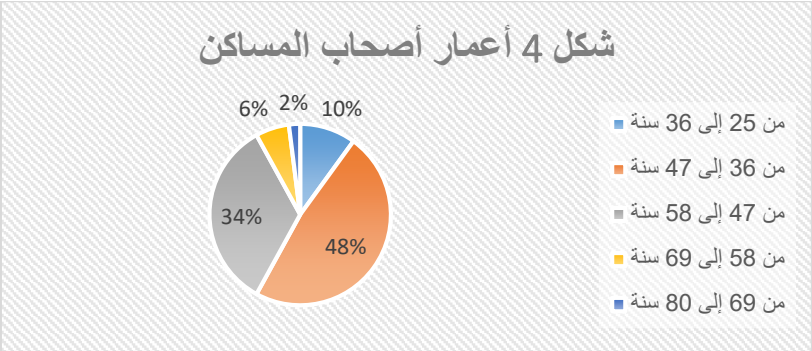
من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_3_ مِلكية المنزل:

يُظهر التوزيع أنّ 80% من المساكن تعود ملكيتها للزوج (الرجل) مقابل 20% فقط تعود للزوجة ضمن النسيج السكني لمدينة "أحمد زبانة"، ما يعكس هيمنة الذكور على التملك باعتبارهم أرباب الأسر، وهو ما يتماشى مع النمط الاجتماعي التقليدي السائد في المجتمع الجزائري، كما أنّ نسبة ملكية الإناث للمساكن مُهمة (الخُمس) وذلك يعكس مدى تأثير التشريعات على الجانب الاجتماعي بعد السماح باستفادة الإناث دون شرط الزواج، إلاّ أنّ هذا الأمر يؤثر بشكل مباشر في أسلوب التسيير المحلي للأجزاء المشتركة (الشُقق الفارغة) لا سيما فيما يتعلق بالتفاعل مع الجيران، المشاركة في الاجتماعات، أو اتخاذ القرارات الجماعية.

1_4_ أعمار أصحاب المساكن:

يكشف التوزيع العمري للمستجوبين عن هيمنة الفئة المتراوحة أعمارها بين 36 و47 سنة بنسبة 48%، تليها الفئة من 47 إلى 58 سنة بنسبة 34%.ويعكس هذا التركيز أنّ أغلب القاطنين الذين تم استجوابهم ينتمون إلى الشريحة النشيطة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، وهي الفئة الأكثر احتكاكًا بإشكاليات التسيير اليومي للأجزاء المشتركة، في المقابل سُجّلت نِسب ضعيفة للفئات العمرية الصغيرة (10%) والمتقدمة في السن (8%)، ما يُشير إلى أنّ المساهمة في الشأن السكني المشترك تبقى مرتبطة بعوامل عمرية تؤثر في مستوى الوعي، والقدرة على التفاعل، والانخراط في ديناميكيات الحي.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

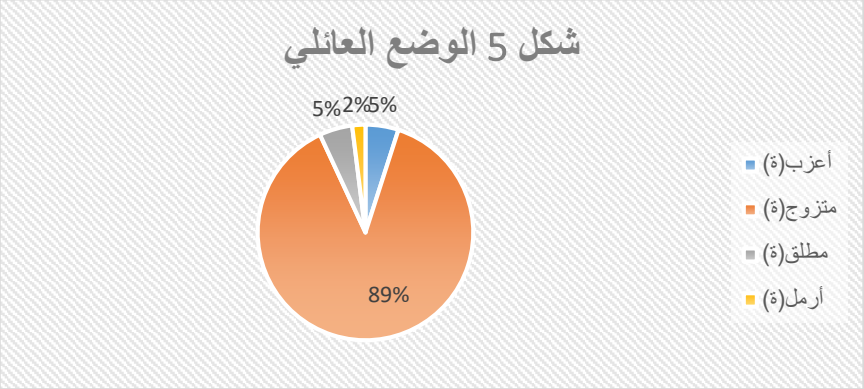
1_5_ أصل السكان:

يُظهر توزيع مكان الميلاد أنّ 76% من المستفيدين من سكنات عدل بمدينة "أحمد زبانة" بوهران ينحدرون من خارج ولاية وهران قدِموا إليها خلال فترات مُعينة وأقاموا فيها حتى أصبحوا من أبنائها ليُشكلوا النواة الأساسية للقطب العمراني الوهراني إضافة إلى ما بقي من رُبع السكان (24%) من مواليد الولاية ويُبرز هذا المعطى الطابع المتنوع ديموغرافياً للسكان، مما قد يؤثر على أنماط التفاعل الاجتماعي، ومستوى الانسجام داخل المجمع السكني، لا سيما فيما يتعلق بالتسيير المشترك وحسّ الانتماء إلى الفضاء السكني الجديد.

1_6_ الوضع العائلي:

أوضحت نتائج التحقيق أنّ الغالبية الساحقة من المستجوبين (بنسبة 89%) متزوجون، مقابل نسب ضعيفة للفئات الأخرى ويعكس هذا التوزيع أن النسيج السكني لمدينة "أحمد زبانة" يغلب عليه الطابع الأسري الذي يُؤثر على طبيعة المطالب الجماعية والسلوك السكني، خصوصاً فيما يتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة حيث تكون الأولويات مرتبطة غالباً بالاستقرار العائلي وكثرة الأطفال ومشاكل تفاعلهم في فضاءات

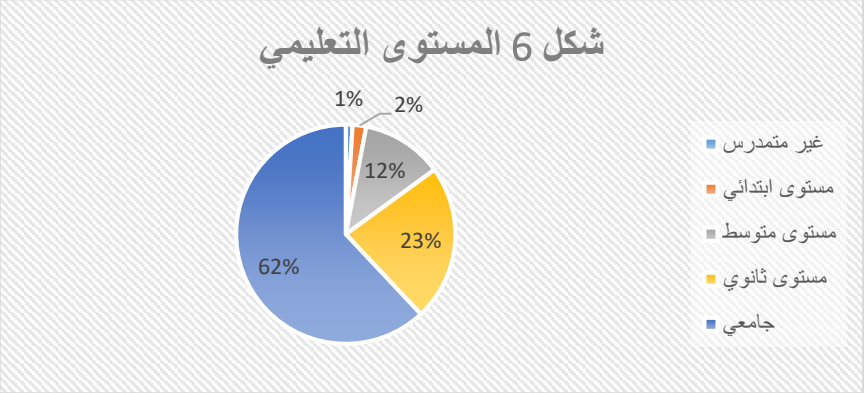
اللعب، إلاّ أنّ العدد الذي يُمثله العزاب والمطلقين والأرامل (11%) يبقى عددا مُهماً، خاصة أن عُمر هذه الفئة مُبكر مقارنة بسن أرباب الأسر ما يجعلهم يُفضلون السكن العائلي على أن يسكنوا بمُفردهم في سكنات عدل، هذا الأمر أنتج ظاهرتين سلبيتين تُجاه التسيير وهما السكنات الفارغة و وظاهرة الكراء.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_7_ المستوى التعليمي:

بما أنّ 62% من المستجوبين يملكون مستوى تعليمياً جامعياً، يدل هذا التوزيع على وجود رصيد معرفي معتبر لدى أغلب قاطني مدينة "أحمد زبانة" ما قد يُشكّل عاملًا إيجابيًا في فهم آليات تسيير الأجزاء المشتركة والانخراط في الممارسات التنظيمية غير أنه لا يُلغي ضرورة توعية وتحفيز هذه الفئة على المشاركة الفعلية في التسيير اليومي.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

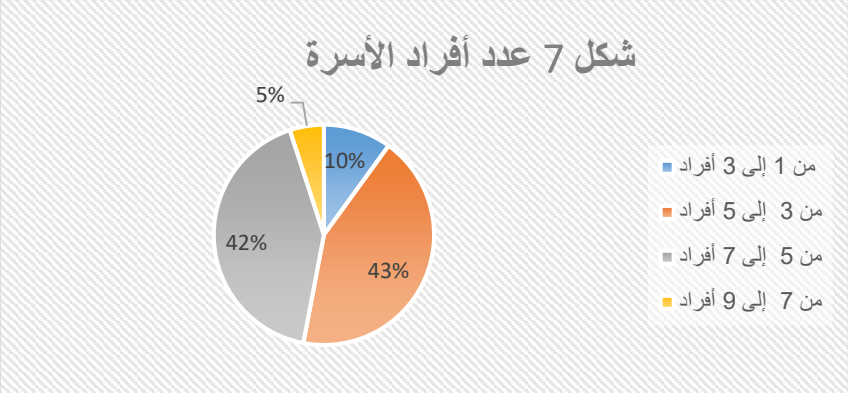
1_8_ مستوى الدخل:

يُشير هذا التوزيع المهني إلى أنّ غالبية السكان يتمتعون بدخل ثابت ومنتظم مما يُمكّنهم نظريًا من تخصيص جزء من مداخيلهم للمساهمة في أعباء التسيير الجماعي للأجزاء المشتركة غير أنّ توفر الموارد المالية لا

يضمن بالضرورة انخراطًا فعليًا في جهود التسيير لارتباطه بالقناعات والعقليات، ما يستدعي دراسة سوسيولوجية لسلوكيات الالتزام والمشاركة.

1_9_ عدد أفراد الأسرة:

إنّ أغلب الأسر المقيمة بمساكن مدينة "أحمد زبانة" تتكوّن من 3 إلى 7 أفراد، ويُبرز هذا التوزيع الطابع الأسري المتماسك والمتوسط الحجم ما ينعكس على وتيرة استعمال المرافق والخدمات، ويزيد من الحاجة إلى تنظيم فعال يراعي الضغط داخل المنزل الأسري والحاجة إلى استعمال الفضاءات المشتركة.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_10_ الإقامة السابقة ونوعها:

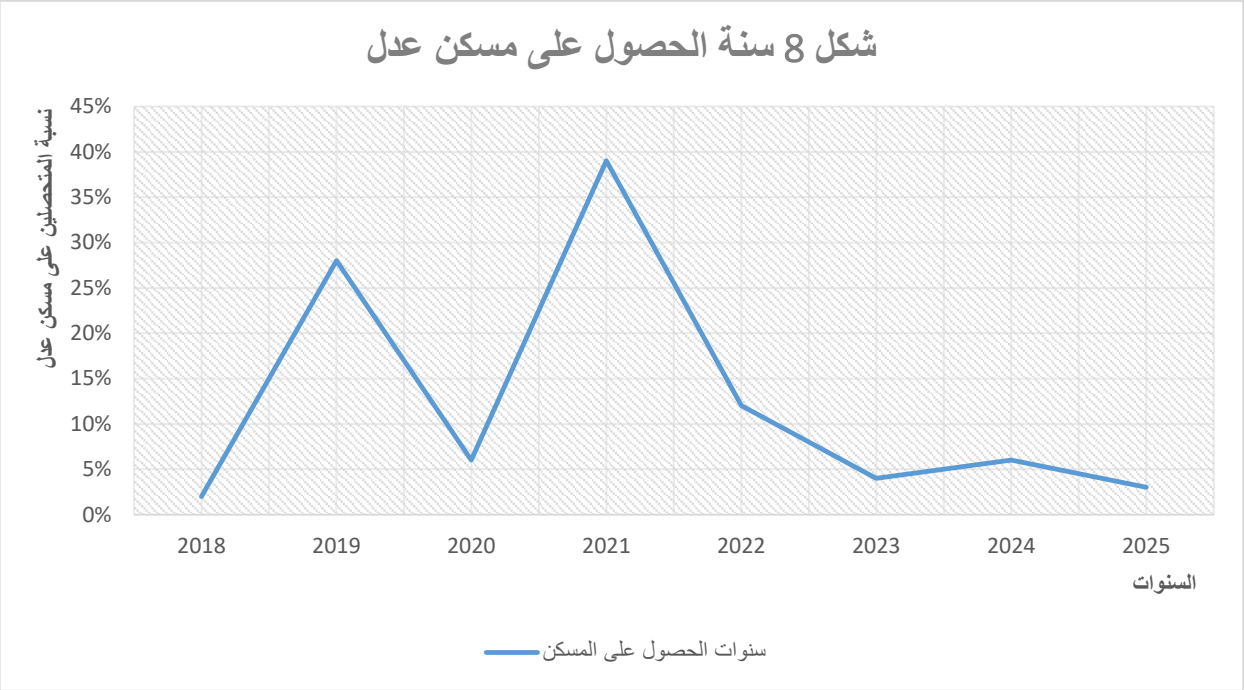
بعض القاطنين بهذا القطب العمراني انتقلوا من وضعيات سكنية فردية، ما يُفسر أنماط السلوك الجماعي الحالية، سواء من حيث التفاعل مع الجيران أو من حيث فهم حدود وضوابط استخدام الأجزاء المشتركة، في حين أنّ القادمين من الشُّقق (العمارات) يكونون أكثر وعيًا بأهمية التنظيم وتحمّل الأعباء المرتبطة بالسكن الجماعي.

إنّ أغلب سكان مدينة "أحمد زبانة" لديهم تجربة سابقة مع نمط العيش الجماعي، ما قد يُسهم في تسهيل عملية التكيف مع متطلبات تسيير الأجزاء المشتركة، في المقابل قد يواجه القادمون من السكنات الفردية أو الهشة صعوبة نسبية في استيعاب ثقافة التعايش في الفضاءات المشتركة ما يستدعي مجهودًا إضافيًا في التوعية والتحسيس بأهمية التنظيم المشترك.

1_11_ سنة الحصول على مسكن عدل:

إنّ أغلب المستفيدين من برنامج عدل حصلوا على مساكنهم في فترتين بارزتين: سنة 2019 (بنسبة تقارب 30%) وسنة 2021 (بحوالي 40%) وهي ذروتان تُعكسان مراحل تسليم واسعة في إطار هذا

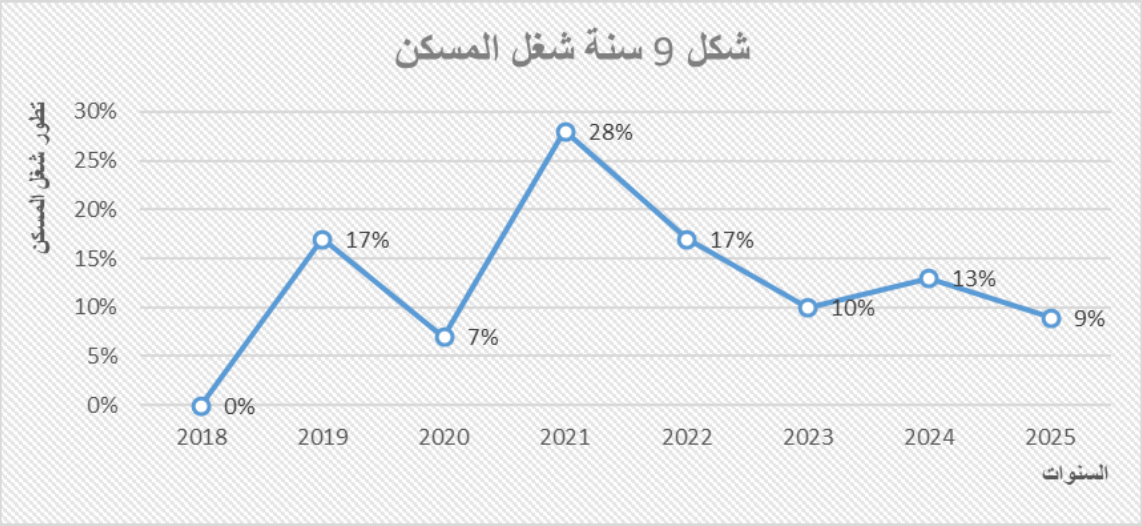
البرنامج. في المقابل سُجل تراجع ملحوظ من خلال السنوات إلى أقل من 10% هذا التفاوت الزمني في الاستفادة قد يُفضي إلى تباين في درجة التأقلم مع الفضاء السكني المشترك، وتفاوت في مستويات التنظيم الذاتي داخل المجمعات، خاصة أنّ القاطنين الأقدم قد طوروا ديناميكيات جماعية تختلف عن الوافدين الجدد.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_12_ سنة شغل المسكن:

نسب الاستقرار تركزت بشكل واضح في سنتي 2019 و2021، يُشير هذا التوزيع إلى أنّ معظم المستفيدين شغلوا مساكنهم في سنة استفادتهم ما قد يفسر احتياجهم للسكن والتخلص من أعباء الكراء واستثمار تلك الأموال في تحسين وتجهيز منازلهم. بينما من كانت لهم إقامة مُستقرة تمكنوا من إجراء أشغال داخل مساكنهم وتكييفها حسب احتياجاتهم وهو ما قد يُحدث تفاوتًا في مستوى التفاعل مع الفضاء المشترك باستغلال المصاعد لنقل مواد البناء والأرصفة لجمع مخلفات الهدم وحتى ضجيج الأشغال ما يُؤثر من البداية على العلاقة بين الفئة الأولى والثانية ويُخِل بقواعد العيش الجماعي.



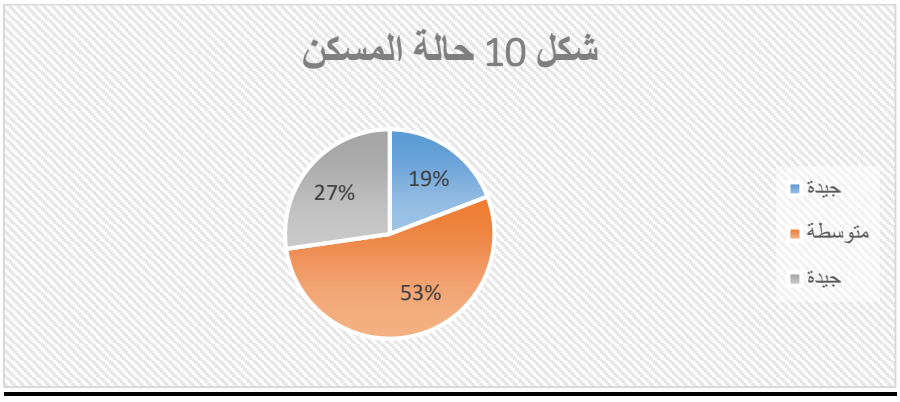
من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_13_ عدد الغرف:

معظم العائلات استفادت من سكنات واسعة نسبيًا وهو ما يتماشى مع حجم الأسر المتوسطة، وقد تساعد الشقق من نوع F4 في تقليل استخدام السكان للمساحات المشتركة لأنّ أفراد الأسرة يستطيعون قضاء حاجاتهم داخل شققهم دون الحاجة للخروج كثيرًا إلى الفضاءات العامة بينما يستغل البعض الآخر سطح العمارة أو البهو لوضع خزان الماء على سبيل المثال بِحُجة ضيق المسكن F3.

1_14_ حالة المسكن:

نتائج دراسة حالة المسكن كشفت أنها في الغالب من متوسطة إلى سيئة فأغلب المستفيدين يواجهون نقائص تقنية وهيكلية داخل سكناتهم، ما يؤثر على رضاهم العام ويزيد من مستوى التذمر خاصة في ظل غياب صيانة دورية فعالة.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_15_ نوعية مواد البناء المستخدمة:

تُبيّن نتائج الاستبيان أنّ أغلبية السكان يعتبرون نوعية مواد البناء المستخدمة سيئة ومتوسطة، بينما فقط 5% يرونها جيدة، هذا الانطباع السلبي العام يُشير إلى وجود خلل في جودة الإنجاز، وهو ما قد يُفسر بعض مظاهر التدهور المبكر في البنايات، ويؤثر سلبًا على ثقة القاطنين في المشروع السكني وعلى استعدادهم لتحمّل أعباء التسيير والصيانة.

1_16_ القيام بتعديلات داخل المسكن:

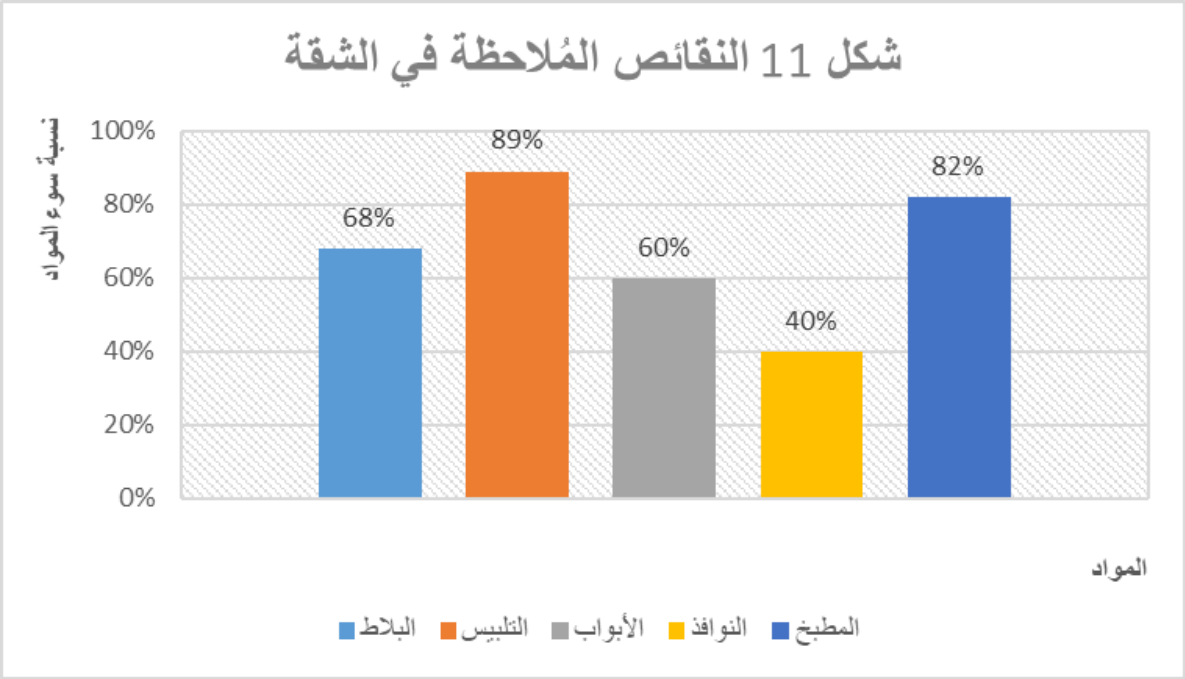
أغلبية السكان قاموا بتعديلات داخل مساكنهم وهو ما يرتبط بشكل مباشر بتقييمهم لحالة السكن، هذه التعديلات تمثل في كثير من الأحيان محاولة لتحسين ظروف العيش وتعويض النقائص المسجلة في التشطيبات أو التجهيزات الأصلية غير أنّ كثافة هذه التعديلات قد تُشير أيضًا إلى وجود عيوب هيكلية أو إنجاز غير مرضٍ، مما يبرز الحاجة إلى مراجعة معايير التسليم ومتابعة الجودة.

1_17_ القيمة المالية للتعديلات:

أظهرت نتائج التحقيق أنّ قيمة التعديلات التي قام بها القاطنون داخل مساكنهم تراوحت بين 100,000 دج و4,000,000 دج، بمتوسط تقديري يقارب 2,050,000 دج ويعكس هذا الاستثمار المالي الكبير حرص السكان على تحسين ظروف العيش خصوصًا في ظل الحالة المتوسطة أو السيئة التي وصف بها العديد منهم مساكنهم كما يُشير ذلك إلى وجود تكاليف إضافية يتحملها السكان خارج إطار التسليم الرسمي مما يطرح تساؤلات حول جودة الإنجاز ومدى احترام معايير السكن اللائق.

1_18_ النقائص الملاحظة في الشقة :

إنّ أغلب السكان عبّروا عن عدم رضاهم عن نوعية المواد المستخدمة داخل الشقق حيث احتلت معظم المواد نسب مرتفعة من سوء التقدير وذلك لوجود خلل واضح في جودة الإنجاز مما دفع العديد من القاطنين إلى اللجوء إلى تعديلات مكلفة لتحسين ظروف السكن، هذه الاختلالات لا تؤثر فقط على الراحة اليومية، بل قد تُضعف أيضًا شعور السكان بالانتماء وتقلل من حماسهم للمشاركة في تسيير الأجزاء المشتركة داخل المجمع السكني.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

1_19_تموضع المسكن إن كان مناسب للشمس والتهوية:

أظهرت نتائج الاستبيان أنّ أغلبية السكان (73%) يعتبرون تموضع مساكنهم مناسبًا من حيث التعرض لأشعة الشمس والتهوية ما يُعد مؤشرًا إيجابيًا على جودة التوزيع العمراني داخل المجمعات السكنية. في المقابل يرى 27% أنّ التموضع غير ملائم وهو ما قد يرتبط باتجاهات الواجهات أو التكدّس العمراني مما يؤثر على الراحة البيئية داخل الشقق.

2 علاقة المستفيد بالأجزاء المشتركة

تشكل علاقة المستفيد بالأجزاء المشتركة عنصرًا محوريًا في تقييم جودة الحياة داخل السكن الجماعي، إذ لا يقتصر دور الفرد على استعمال مسكنه الخاص فقط بل يمتد إلى الفضاءات والمرافق المشتركة التي شرحناها سابقا والتي نحللها من خلال:

2_1_ المعاناة من مشاكل التزويد بالمياه:

تُظهر النسب أنّ مسألة التزويد بالمياه تشكل مصدر إزعاج ملحوظ لدى السكان وأنّ أكثر من ثلثي السكان يواجهون بدرجات مختلفة صعوبات في الحصول على المياه بانتظام بينما أفاد 39% بأنّ وضعية التزود كانت سيئة سابقًا لكنها تحسّنت حاليًا مع استمرار التذبذب في بعض المواقع بسبب التسريبات الكثيرة

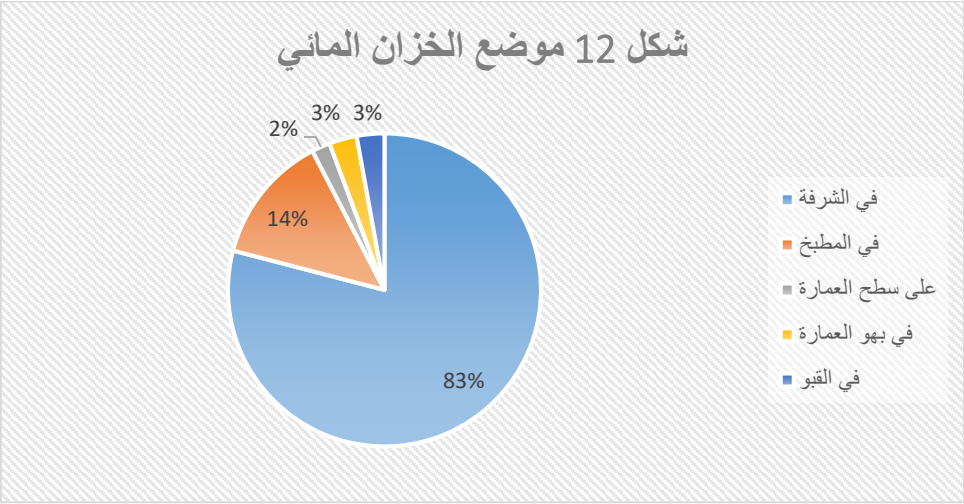
والأعطاب بسبب الأشغال المستمرة، والتي يترتب عنها انقطاعات متكررة لأجل الإصلاح، ما يُؤكد الحاجة إلى تحسينات مستدامة لضمان عدالة التوزيع واستقرار التزويد بالمياه.

2_2_ استخدام خزان مائي (بلاستيكي) لتغطية العجز:

الغالبية الساحقة من السكان تلجأ إلى استخدام خزانات مائية بلاستيكية لتغطية النقص في التزود بالمياه ما يعكس اعتمادًا شبه كلي على حلول فردية لمواجهة عجز في خدمة أساسية بينما صرّح 6% فقط بعدم الحاجة إلى استخدام هذه الوسائل وهو ما يدل على محدودية فئة المستفيدين من تزويد مائي منتظم. هذا الوضع يُظهر خللاً هيكليًا في شبكة توزيع المياه ويدعو إلى تدخلات تقنية وإدارية عاجلة لضمان الحد الأدنى من الاستقرار في هذا الجانب الحيوي من الحياة اليومية كما أنّ وظيفة الشرفات أصبحت مرتبطة بالخزان المائي وقد تلونت بالأخضر والأزرق في منظر غير لائق بِقطب عمراني حديث.

2_3_ موضع الخزان المائي:

نسبة كبيرة من السكان يضعون خزاناتهم المائية في الشرفات والمطابخ، ما يدل على محاولة تكيّف الأفراد مع الفضاء الخاص داخل الشقة. في المقابل وُضعت نسبة من الخزانات في أماكن تُعد من الأجزاء المشتركة مثل سطح العمارة، بهو العمارة، والقبو ويُعد هذا مؤشراً على وجود استغلال غير منظم للأجزاء المشتركة بهدف تلبية حاجيات فردية وهو ما يُنذر بخلق توترات بين الجيران ويُعقّد من مهمة تنظيم واستعمال هذه الفضاءات التي يفترض أن تكون ملكية جماعية ومُسيرة بشكل مشترك.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

الصورة (16) و(17) موضع الخزان المائي على مستوى سطح العمارة





المصدر: مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

الصورة (18) و(19) موضع الخزان المائي في شرفات العمارة





المصدر: من التقاط الطالبتين

2_4_ الخزان المائي المُشترك (Bâche à eaux) ؛ "وجود، فاعلية، وعراقيل" :

إنّ 38% من السكان أكدوا وجود خزان مائي جماعي (Bâche à eaux) على مستوى الحي، ما يدل على وجود بنية تحتية مخصصة لدعم التزويد بالمياه في بعض المواقع. غير أن النسبة المتبقية (62%) التي لم تُسجّل هذا الوجود تُشير إلى غياب تعميم هذه التجهيزات أو ضعف استغلالها إن وُجدت وهو ما قد يُفسر استمرار الاعتماد الكبير على الخزانات الفردية داخل المساكن ويطرح ذلك إشكالية تتعلق بفعالية التوزيع المحلي للمياه ومدى تكامل الجهود الجماعية والمؤسساتية لضمان خدمة مستقرّة للسكان .

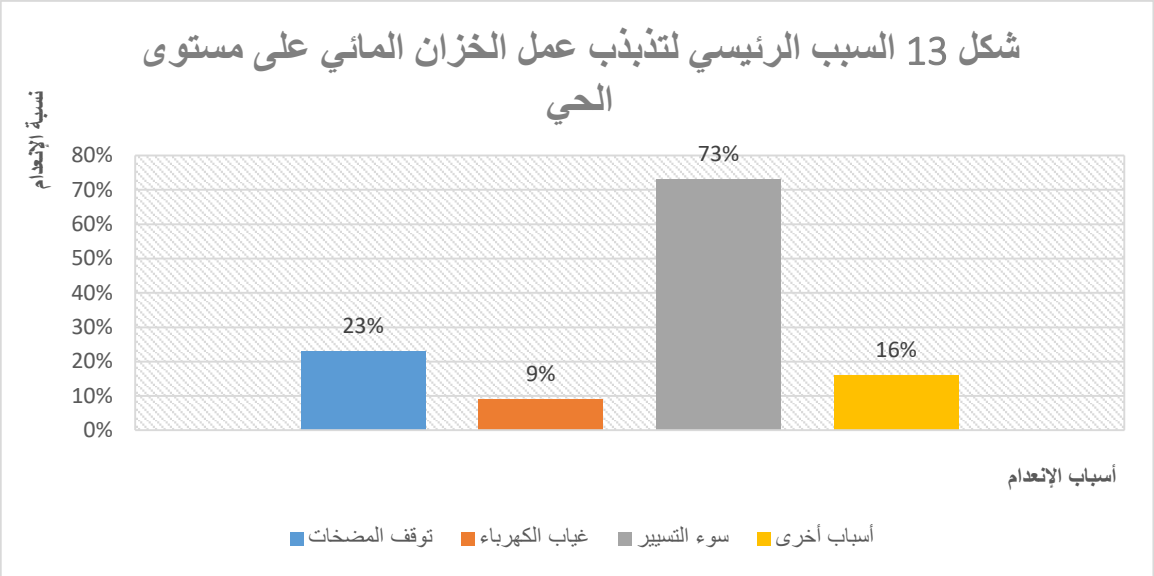
أغلبية السكان يرون أنّ الخزان المائي الجماعي على مستوى الحي لا يعمل بانتظام، هذا الخلل في أداء الخزان الجماعي يُفرغ دوره من محتواه كحل جماعي لمشكلة التزود بالمياه ويدفع السكان إلى الاعتماد على حلول فردية مثل الخزانات البلاستيكية واسمرار ملئها بالصهاريج المتنقلة لبيع الماء. كما يُبرز ضعف الصيانة أو غياب آليات التسيير الفعّال لهذه المنشآت، مما يؤثر سلبًا على ثقة السكان في فعالية البنى التحتية الجماعية ويضعف روح المشاركة في الحفاظ عليها أو تطويرها .

2_5_ السبب الرئيسي لتذبذب عمل الخزان المائي الجماعي على مستوى الحي:

يُمثل سوء التسيير نسبة 73% من الأسباب المُصرح بها ما يعكس خللاً واضحًا في تنظيم وصيانة هذا المورد الحيوي أما الأسباب الأخرى فهي أسباب تقنية تُشير إلى هشاشة البنية التحتية الداعمة.

تؤكد هذه النتائج أنّ المشكلة ليست فقط تقنية بل تتعلق أساسًا بإدارة الموارد مما يُبرز الحاجة إلى تدخل تنظيمي فعال لتحسين أداء هذه المرافق وضمان استمراريتها .

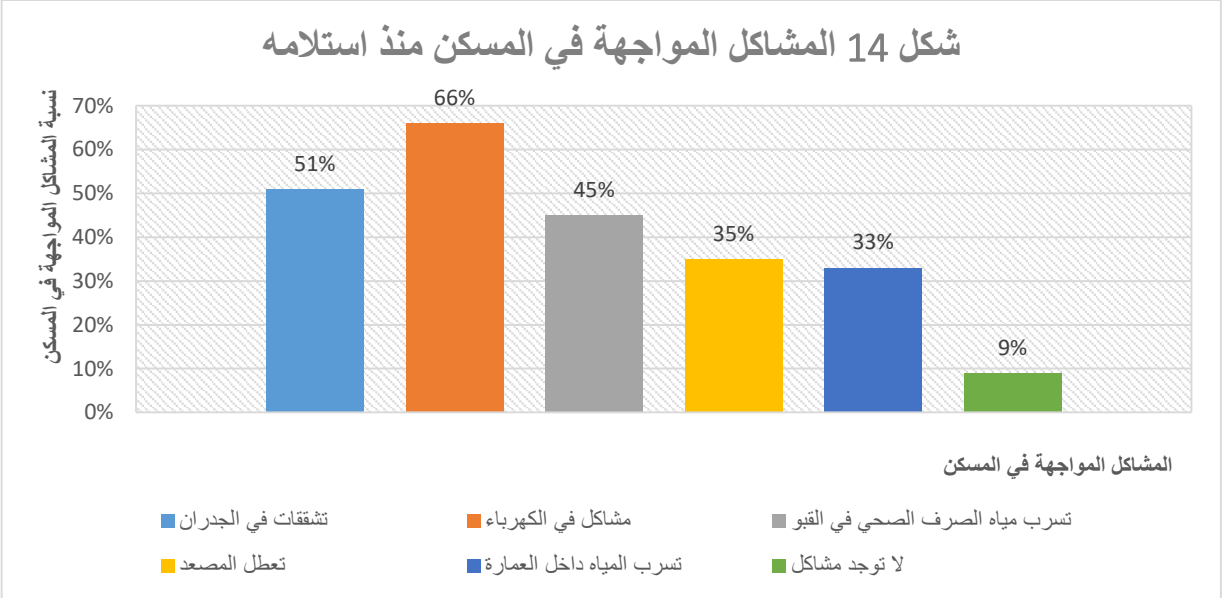
والواقع أنّ وجود هذه الخزانات مرتبط بارتفاع العمارات (9 طوابق) حتى يتسنى للمضخات رفع الماء إلى الطوابق العليا، إلا أنّ غياب Gest-Immo عن التسيير حَرمَ السكان من الاستفادة منها فضلا عن عدم الصيانة وتعطل المضخات وغيرها من العراقيل التقنية التي كانت تتحملها مؤسسة التسيير سابقا.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

2_6_ المشاكل المواجهة في المسكن منذ استلامه:

تبرز نتائج الاستبيان تكرارًا لعدد من المشكلات التقنية في السكنات الجماعية، حيث تتصدر مشاكل الكهرباء بنسبة 66% تليها تشققات الجدران ثم مشاكل في الصرف الصحي وتسرب المياه داخل العمارة، بينما يظهر تعطل المصعد بنسبة 33% في حين أفاد 9% فقط بعدم وجود مشاكل. تعكس هذه المعطيات خللاً واضحًا في صيانة وتسيير الأجزاء المشتركة مما يستدعي تدخلًا مؤسساتيًا لإعادة النظر في آليات التسيير والمتابعة بعد التوزيع وتحقيق شروط السكن اللائق والمستدام.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

الصورة (20) تسرب المياه في الحي



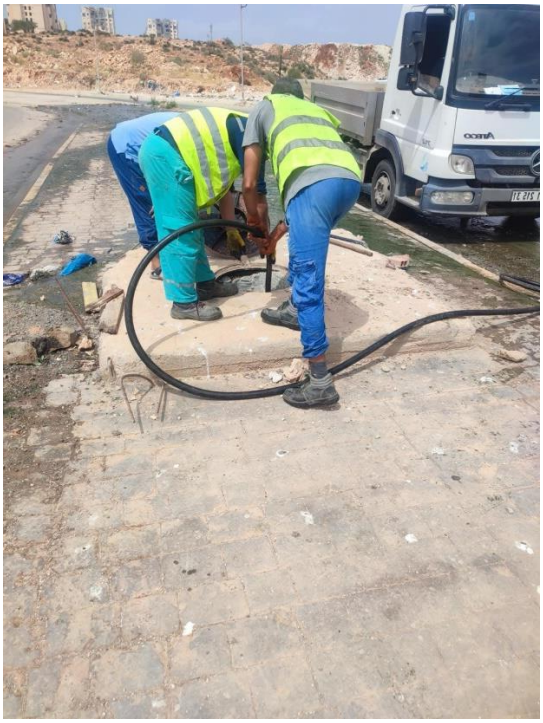
الصورة (21) تسرب مياه الصرف الصحي في القبو



المصدر صفحات فايسبوك عدل وهران (جمعية أحرار عدل 2 وهران)

الصورة (22) و(23) مشاكل انسداد بالوعات شبكة الصرف الصحي

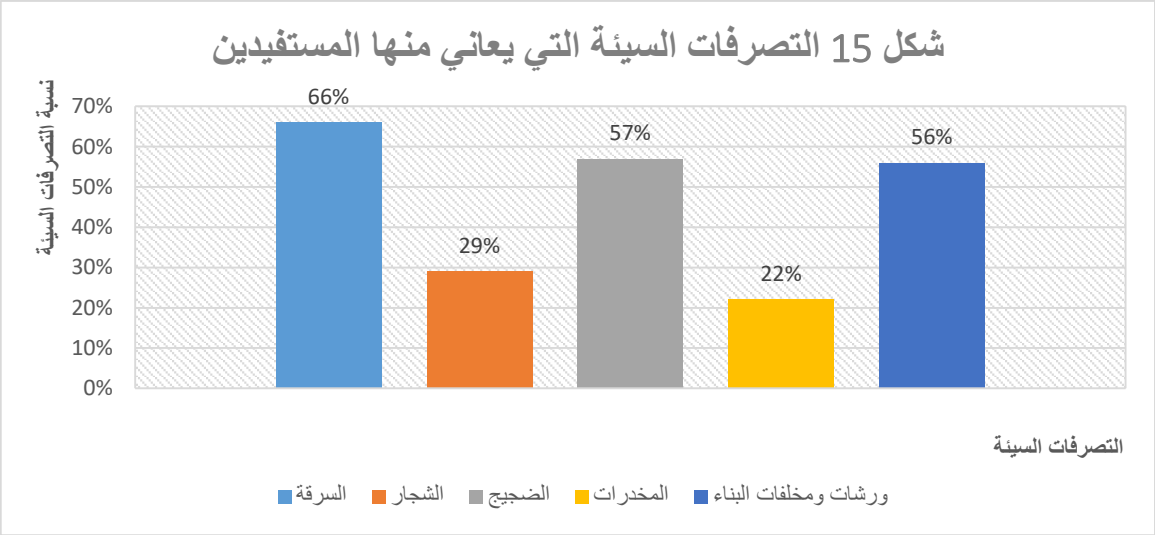




المصدر صفحات فايسبوك عدل وهران (جمعية أحرار عدل 2 وهران)

2_7_ التصرفات السيئة التي يعاني منها السكان:

أبرز السلوكيات السلبية التي يعاني منها السكان داخل المجمع السكني تتمثل في الضجيج وهو ما يعكس ضعف احترام الهدوء داخل الفضاءات المشتركة، يليه تعاطي المخدرات مما يشكّل مصدر قلق كبير من حيث الأمن والانحراف كما سُجّلت حالات شجار والسرقة نسب معتبرة ما يعكس توتراً في العلاقات بين السكان وشعوراً بعدم الأمان أما نسبة مخلفات البناء تدلّ على إهمال في احترام نظافة وتنظيم الفضاءات المشتركة.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

الصورة (24) و(25) مخلفات ورشات البناء





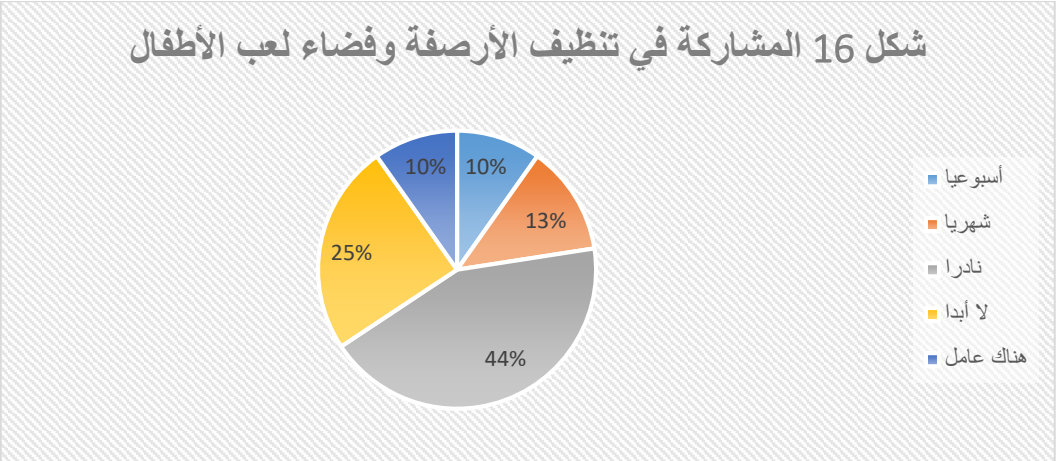
المصدر صفحات فايسبوك عدل وهران

2_8_ كفاية موقف السيارات:

غالبية السكان يرون أنّ موقف السيارات غير كافٍ لتلبية احتياجاتهم مما يعكس ضغطًا على هذا الفضاء الحيوي داخل المجمع السكني وقد يتسبب في مشاكل يومية تتعلق بركن المركبات واحترام المساحات المشتركة.

2_9_ المشاركة في تنظيف الأرصفة وفضاء لعب الأطفال:

المشاركة في تنظيف الأرصفة وفضاء لعب الأطفال ضعيفة بشكل عام ما يُبرز ضعف الحس الجماعي تجاه العناية بالبيئة المشتركة. أما المشاركون بانتظام فبلغت نسبتهم 10% أسبوعياً و13% شهرياً، في حين أشار 10% إلى وجود عامل يتكفّل بهذه المهام ما يدل على اعتماد بعض السكان على بدائل مأجورة بدلًا من المبادرة الذاتية.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

2_10_ تقييم حالة القبو، السلالم والمصعد:

إنّ حالة القبو والسلالم والمصعد داخل المجمعات السكنية تُوصف في أغلبها بأنها متوسطة بنسبة 54%، بينما يرى 37% من السكان أن حالتها سيئة وهو ما يعكس تدهوراً جزئيًا في تهيئة وصيانة هذه المرافق المشتركة أما نسبة من وصفوها بـالجيدة فلا تتجاوز 10% مما يُبرز الحاجة الملحة لتحسين مستوى النظافة والصيانة في هذه الفضاءات الحيوية لضمان جودة الحياة داخل السكن الجماعي.

2_11_ تسديد مستحقات كهرباء الإنارة الداخلية للعمارة والمصعد والمضخات:

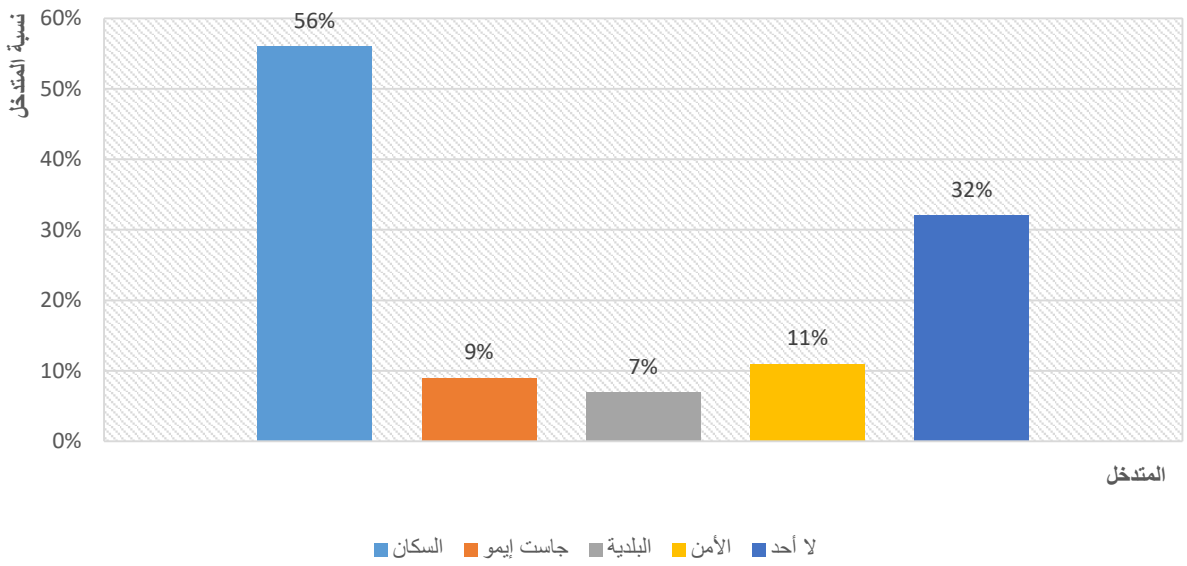
إلى غاية إجراء التحقيق الميداني فإن هذه العمارات لا يتكفّل فيها أي طرف بدفع مستحقات كهرباء الإنارة الداخلية والمصعد والمضخات الخاصة بالخزان المائي، ما يُشير إلى وجود خلل واضح في تنظيم التسيير

الجماعي وتحمل المسؤوليات المشتركة، في المقابل تُهدد شركة الكهرباء والغاز السكان باستمرار بقطع التيار عن هذه الأجزاء المشتركة فيما تعتبر Gest-Immo هذا الضرف ورقة ضغط لتأكيد دورها والمطالبة بعودتها للتسيير.

2_12_ المشاكل اليومية في تسيير الأجزاء المشتركة:

في حالة استيلاء أحد الجيران أو أصحاب المحلات واستغلالهم للأجزاء المشتركة (الرصيف الخارجي، حديقة العمارة، القبو، البهو، السطح، موقف السيارات) نلاحظ أنّ السكان هم الجهة الأكثر تدخلًا لمواجهة هذه المشاكل المتكررة ما يدل على نوع من الوعي والمسؤولية الذاتية لدى القاطنين حتى في غياب جهة رسمية. في المقابل 32% من الحالات لا يتدخل فيها أحد ما يُبرز فراغًا واضحًا في آليات الرقابة والتدخل أمّا البلدية والأمن ولجنة الحي فقد جاءت نسب تدخلها ضعيفة ما يعكس محدودية الأدوار المؤسساتية في ضبط استخدام الفضاءات المشتركة وترك المسؤولية غالبًا على عاتق الأفراد.

شكل 17 المشاكل اليومية في تسيير الأجزاء المشتركة



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

الصورة (26) و(27)التعدي على مواقف السيارات بالسياج الحديدي





المصدر من التقاط الطالبتين

الصورة (28) و(29) الاستحواذ على الرصيف الخارجي للعمارات





المصدر من التقاط الطالبتين

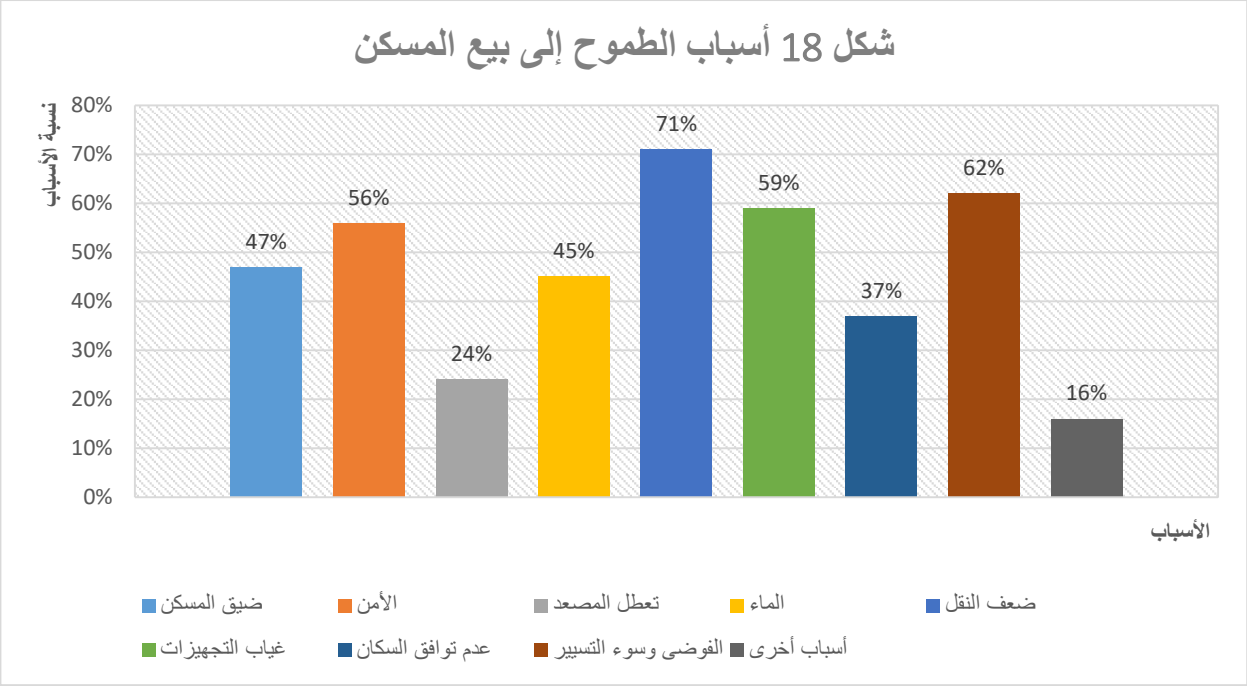
2_13_ الطموح إلى بيع المسكن والرحيل عن القطب العمراني:

نسبة معتبرة من السكان 62% يبدون رغبتهم في بيع مساكنهم ومغادرة الحي، مقابل 38% فقط يفضلون الاستقرار والبقاء، ويُعزى هذا التوجه جزئيًا إلى أنّ أغلب المستفيدين تعود خبرتهم السكنية السابقة إلى

سكنات فردية وهو ما يجعلهم يجدون صعوبة في التأقلم مع نمط السكن الجماعي ومتطلباته خاصة في ظل التحديات المرتبطة بسوء التسيير ونقص الخدمات والاختلالات في التنظيم الجماعي داخل المجمعات السكنية، كما أن السكان يجدون صعوبة في بيع مساكنهم لعدم حصولهم على العقد النهائي، بينما يفرض عليهم البيع دون وثائق الملكية أثماناً منخفضة تجعلهم يتحملون البقاء في انتظار تسوية عقودهم.

2_14_ دوافع البيع والرحيل:

العديد من المستفيدين يطمحون إلى بيع مساكنهم ومغادرة الحي بسبب جملة من الأسباب المرتبطة بنوعية الحياة داخل السكنات الجماعية فقد عبّر كثير منهم عن عدم رضاهم عن وضعية المسكن من حيث الجودة والتهيئة بالإضافة إلى مشاكل متكررة في التزويد بالمياه وانقطاعاتها وغياب التسيير المنظم داخل العمارات. كما يشكّل انعدام الأمن، ضيق المساحة، وتعطل المصاعد عوامل إضافية تُسهم في هذا التوجه ويضاف إلى ذلك شعور بعض السكان بعدم التكيّف مع طبيعة المكان أو موقعه.



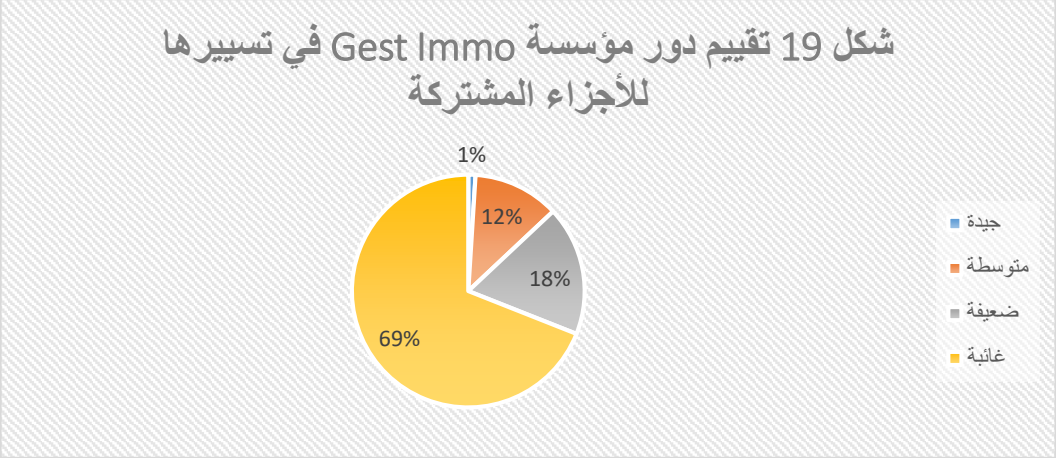
من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

3 مؤسسة التسيير العقاري "Gest Immo"

واجهت مؤسسة التسيير العقاري عدّة تحديات في القطب العمراني "أحمد زبانة" خاصة من خلال علاقتها بالسكان فتشكّلت نقاط توتر في عدة مواقع، حيث تباينت الآراء حول مدى التزامها بواجباتها، ما أدى هذا الوضع في بعض الأحياء إلى انسحابها أو تقليص تدخلها الذي سنلاحظه كالتالي:

3_1_ تقييم دور مؤسسة Gest Immo في تسييرها للأجزاء المشتركة

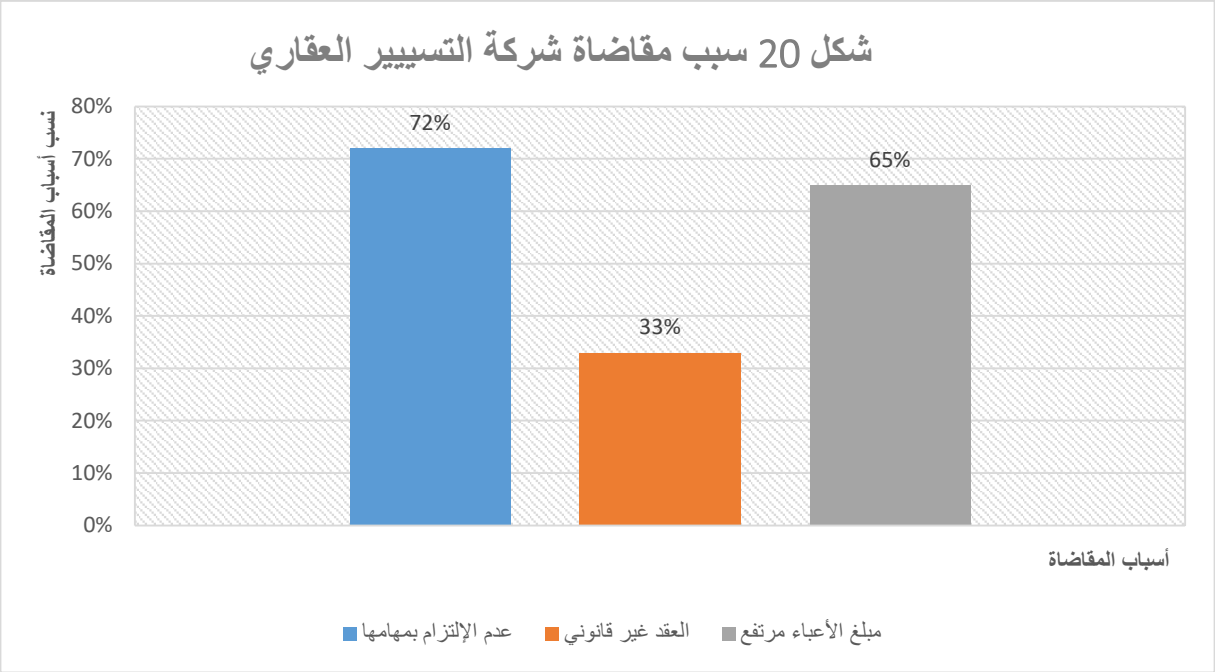
تعكس نتائج تقييم دور مؤسسة التسيير العقاري في تسيير الأجزاء المشتركة داخل المجمعات السكنية نظرة سلبية عامة من طرف القاطنين حيث أشار الأغلبية إلى أنّها غائبة تمامًا واعتبر آخرون أنّ أداءها ضعيف مقابل 12% فقط وصفوه بأنه متوسط، في حين لم تتجاوز نسبة من رأوا أداءها جيدًا 1%، هذه المؤشرات توضح ضعف حضور المؤسسة ميدانيًا وتثير تساؤلات جدية حول فاعليتها، مستوى متابعتها، ومدى قدرتها على تحقيق الحد الأدنى من شروط التسيير الجماعي للمرافق المشتركة أو البحث بشكل جدِّي في أسباب الفشل لتجنبها في مواقعها المتبقية.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

3_2_ سبب مقاضاة شركة التسيير العقاري Gest Immo

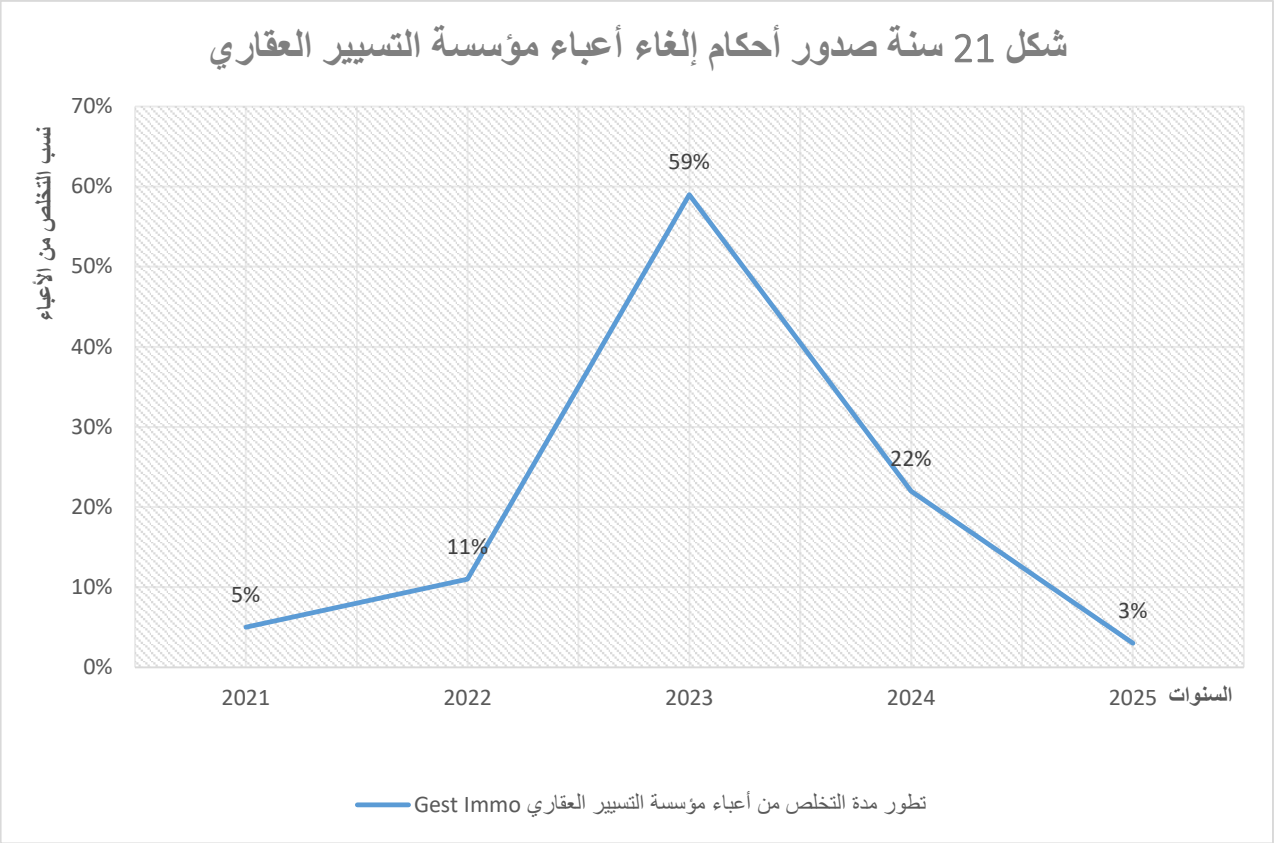
تُظهر نتائج الاستبيان أنّ السبب الرئيسي لمقاطعة شركة التسيير العقاري هو عدم التزامها بمهامها بنسبة 72%، متبوعًا بارتفاع مبلغ الأعباء الشهرية بنسبة 65%، بينما اعتبر 33% أنّ العقد غير قانوني. هذه المؤشرات تعكس أزمة ثقة بين السكان وشركة التسيير، وتبرز ضعف التواصل والشفافية في العلاقة التعاقدية ما يتطلب إعادة تقييم الإطار القانوني والتنظيمي لتسيير الأجزاء المشتركة وضمان مشاركة فعالة للسكان في اتخاذ القرار وتحقيق العدالة في التكاليف.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

3_3_سنة صدور أحكام إلغاء أعباء مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

من خلال منحنى تطور فترات صدور أحكام إلغاء أعباء مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo بين 2021–2025، لوحظ تصاعد ملحوظ في هذه النسبة من 5% سنة 2021 إلى الذروة في سنة 2023 بنسبة 59% مما يعكس تصاعد السخط وعدم الرضا لدى السكان قبل أن تعرف النسبة تراجعاً تدريجياً في 2024 و2025، هذا التغير يشير إلى تحولات في العلاقة بين السكان ومؤسسة التسيير نتيجة تدخلات تنظيمية، أو اعتماد السكان على بدائل ذاتية أو جماعية لتسيير الأجزاء المشتركة.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

3_4_ استمرار مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo في تسيير الحي

أكد أغلبية المستجوبين أنّ مؤسسة التسيير العقاري لم تعد تمارس أي دور في التسيير ويعزز هذا المعطى ما تم تسجيله سابقًا بخصوص ضعف حضور المؤسسة في الميدان، ما يعكس حالة البقاء الرسمي و الغياب الفعلي لها في تسيير الأجزاء المشتركة داخل المجمع السكني، والاكتفاء بالتعاملات الإدارية في تحصيل فواتير الأقساط الشهرية فقط.

3_5_ مصير الأجزاء المشتركة بعد مقاضاة مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

بعد توقف مؤسسة التسيير العقاري عن التسيير رسميا أصبحت مسؤولية صيانة المصعد وتنظيف سلالم العمارة موزعة بشكل غير منتظم حيث أفاد 72%من السكان بأنهم يتكفلون بأنفسهم بهذه المهام، بينما يعتمد 23% من السكان على منظفة خاصة في حين أشار 14% إلى غياب أي جهة تتولى هذه المهام ما يدل على فراغ تنظيمي واضح وغياب بديل فعّال يعوض مهام المؤسسة السابقة.

4 الجمعيات

أمام التحديات المتزايدة التي تعرفها الأحياء السكنية، ومع تراجع أداء مؤسسات التسيير العقاري أو انسحابها الكامل من مُعظم الأحياء، بدأت تبرز الجمعيات السكنية كبديل مجتمعي لتنظيم الفضاءات المشتركة وتدبير شؤونها اليومية. ويقوم هذا النمط من التسيير على مبدأ المشاركة المجتمعية، حيث يُبادر السكان بتأسيس جمعيات تمثيلية تتكفل بعدة خدمات، فضلًا عن لعب دور الوسيط بين السكان والإدارات الرسمية.

❖ نموذج جمعية الوفاق،" 1300 مسكن": نحو تسيير تشاركي بديل في سكنات "عدل"

تُعد جمعية الوفاق من أبرز الجمعيات الفاعلة في القطب العمراني أحمد زبانة، وقد لعبت دورًا هامًا في تنظيم الحياة الجماعية داخل حي 1300 مسكن بعد الانسحاب الفعلي لمؤسسة التسيير العقاري. ساهمت الجمعية في تمثيل السكان والدفاع عن حقوقهم، خاصة في ظل فرض نمط تسيير لم يُراعَ فيه مبدأ التفاوض أو إشراك المستفيدين في تحديد طبيعة الخدمات وأسعارها.

في هذا الإطار، بادرت الجمعية بتنظيم السكان، والتواصل المستمر معهم من خلال الوسائط الاجتماعية، وجمعت مساهمات مالية رمزية لتغطية التكاليف القانونية والإدارية. وبدل البقاء في موقع رد الفعل، انتقلت الجمعية إلى موقع المبادرة، ودخلت في مفاوضات مباشرة مع ثلاث مؤسسات وطنية EPIC، ORAN VERT، SAA ومؤسستين خاصتين، للحصول على خدمات نظافة وصيانة بأسعار تتراوح بين 600 دج و1500 دج شهريًا، مما أتاح للسكان خيارات حقيقية وشفافة مقارنة بالوضع السابق، وأصبحت الجمعية هي الطرف المباشر في التسيير، ورغم هذه المجهودات، لا تزال الإنارة العمومية خارج نطاق الجمعية، حيث تبقى تحت مسؤولية شركة سونلغاز، وتُدفع تكاليفها من طرف وكالة عدل نفسها.

من بين التحديات الميدانية التي تواجهها الجمعية:

- محدودية الموارد المالية الذاتية.
- ضعف تجاوب بعض السكان مع عمليات جمع الاشتراكات.
- غياب الأمن، بسبب عدم تفعيل المقر الأمني الوحيد في القطب العمراني.
- استمرار مشاكل تقنية مثل تسرّب المياه اليومي وانعدام التهوية والتشميس في عدد من العمارات، والضجيج خاصة تلك القريبة من المحوّلات الكهربائية.
- التعدي على بعض السكنات الفارغة (الفائض) دون وجود أحكام قانونية تقضي بطرد المعتدين.

يُبرز هذا النموذج دور الجمعيات السكنية كفاعل محلي قادر على تسيير جماعي منظم، شرط توفر الثقة، التعاون، والحد الأدنى من التأطير، وتبقى جمعية الوفاق مثالًا ملموسًا على أهمية المبادرات الذاتية في مواجهة العجز المؤسساتي، والعمل من أجل تحسين جودة الحياة داخل المجمعات السكنية الجديدة.

5 التسيير الذاتي للعمارات

برز التسيير الذاتي في العديد من أحياء "عدل"، لا سيما بعد انسحاب مؤسسة التسيير العقاري أو ضعف أدائها في بعض المواقع، ففي بعض العمارات نجح في فرض النظام وتحقيق استمرارية في الصيانة والنظافة بفضل تعاون السكان ووجود قيادة جماعية واعية، بينما فشل في عمارات أخرى بسبب ضعف التواصل، غياب الحس الجماعي، أو التهرب من المسؤولية والاشتراكات وهو ما سنتطرق إليه من خلال:

5_1_ ضرورة وجود هيئة للتسيير

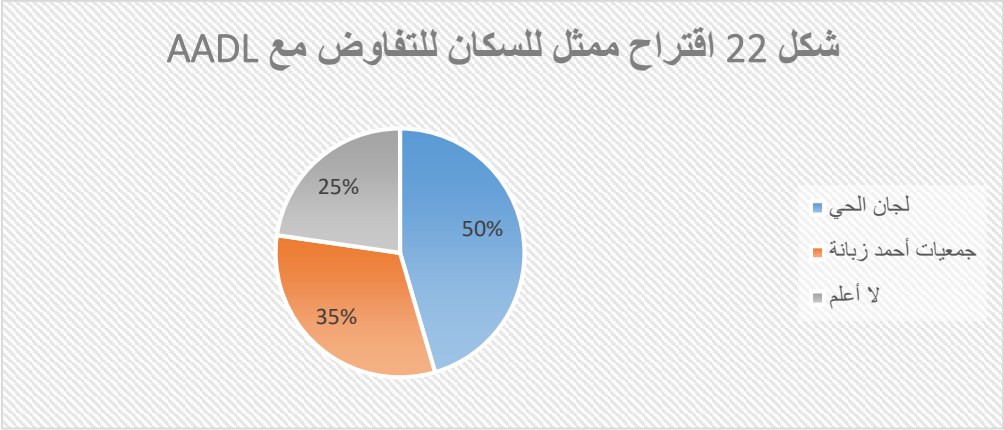
غالبية المستفيدين يرون أنّ وجود هيئة رسمية أو جمعية منظمة لتسيير الأجزاء المشتركة أمر ضروري، ما يعكس إدراكًا واسعًا لأهمية التسيير المنظم في الحفاظ على نظافة وأمن وتنظيم المرافق المشتركة. في المقابل نسبة قليلة يفضلون التسيير الذاتي من طرف السكان ما قد يدل على قلة الثقة في فعالية هذا النمط أو على صعوبات سابقة في التنظيم الذاتي داخل المجمعات السكنية.

5_2_ وجود حس مدني من سكان العمارة لحماية وتسيير الأجزاء المشتركة

تشير المعطيات إلى أنّ أكثر من نصف السكان 57% يُظهرون استجابة وتعاونًا في حماية وتسيير الأجزاء المشتركة مما يدل على وجود حدٍّ مقبول من الحس المدني داخل بعض العمارات ومع ذلك فإن نسبة السكان الذين لا يُبدون تعاونًا تظل معتبرة ما يُبرز التفاوت في الوعي الجماعي بين المجمعات ويُؤكد الحاجة إلى تعزيز ثقافة المواطنة والمسؤولية المشتركة لضمان تسيير فعّال ومستدام لهذه الفضاءات.

5_3_ اقتراح ممثل للسكان للتفاوض مع مؤسسة "عدل AADL"

نصف المستجوبين يُفضلون اقتراح لجان الأحياء كممثلين للتفاوض مع مؤسسة "عدل"، بينما يرى 35% أن جمعيات أحمد زبانة هي الأنسب والأقدر لهذا الدور لتمثيلها الشامل للقطب العمراني في حين عبّر 25% عن عدم معرفتهم أو وضوح رؤيتهم بهذا الخصوص. ويعكس هذا التوزيع وجود ثقة معتبرة في الهياكل المحلية غير الرسمية (كلجان الأحياء) مع حضور ملحوظ لدور الجمعيات في تمثيل السكان مقابل نسبة لا يُستهان بها من المترددين أو غير المطلعين على الموضوع أصلا ما يدعوا إلى التوعية.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

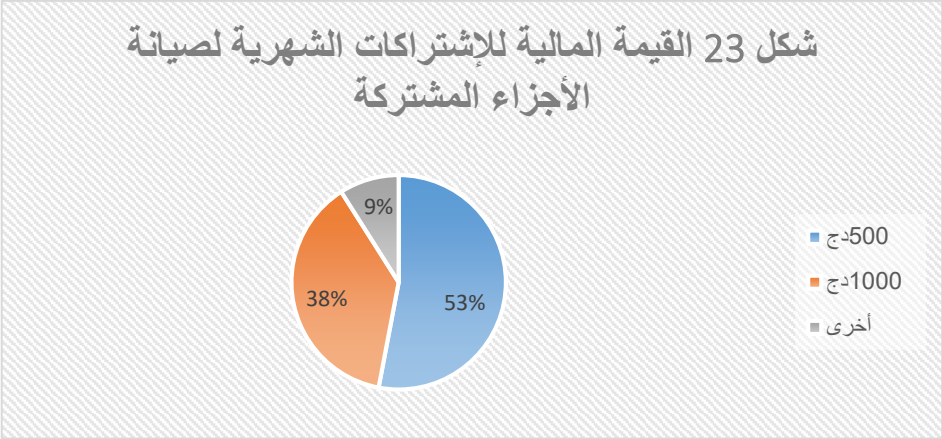
5_4_ وجود اشتراكات شهرية خاصة بالصيانة والنظافة

إنّ67% من السكان صرّحوا بوجود اشتراكات شهرية مخصصة للصيانة والنظافة داخل عماراتهم، مقابل 33% لا يعتمدون على أي نظام اشتراك، يُظهر هذا المعطى وجود نوع من التنظيم الذاتي لدى غالبية السكان لتعويض غياب مؤسسة التسيير غير أنّ استمرار وجود نسبة معتبرة بدون اشتراك يدل على تفاوت في المبادرات بين العمارات وقد يعكس صعوبات في التنسيق أو التزام جماعي مستقر داخل بعض المجمعات.

كما أنّ أغلب السكان يرفضون فكرة ترك العمارة بدون تسيير، معتبرين أنّ وجود هيئة أو نظام تسييري أمر ضروري لضمان النظافة، الصيانة، والحفاظ على الفضاءات المشتركة، وهو ما يعكس وعيًا جماعيًا بأهمية التسيير المنظم للمحافظة على جودة الحياة داخل المجمعات السكنية ويؤكد الحاجة إلى بدائل فعّالة لمؤسسات التسيير الغائبة أو غير الفعالة.

5_5_ القيمة المالية للاشتراكات الشهرية لصيانة الأجزاء المشتركة

غالبية السكان الذين يعتمدون على اشتراكات شهرية خاصة بالصيانة والنظافة يساهمون بمبالغ متوسطة؛ حيث يدفع 53% منهم مبلغ 500 دج، بينما يساهم 38% بمبلغ 1000 دج، و9% يدفعون مبالغ أخرى متفاوتة. تُظهر هذه الأرقام وجود وعي لدى السكان بأهمية المساهمة المالية الجماعية لضمان الحد الأدنى من الخدمات مع تفضيل مبالغ معقولة تتناسب مع القدرة المادية للسكان، مما يسهل ويضمن التزام واستمرار هذه المبادرات الذاتية.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

5_6_ المكلف بعمليات الجمع

يتولى عملية جمع الاشتراكات الشهرية في الغالب أحد الجيران ما يعكس طابعًا تطوعيًا وغير رسمي في تنظيم شؤون العمارة. في بعض الحالات يُسند الأمر إلى مسؤول العمارة ومنه إلى لجنة الحي بينما تلجأ عمارات أخرى إلى طرق بديلة حسب الظروف المحلية. يُبرز هذا التوزيع غياب إطار تنظيمي موحد واعتماد أغلب العمارات على مبادرات فردية أو جماعية بسيطة ما قد يخلق تفاوتًا في نجاعة التسيير بين عمارة وأخرى.

5_7_ الالتزام بدفع الاشتراكات الشهرية بانتظام

غالبية السكان لا يلتزمون بدفع الاشتراكات الشهرية بانتظام، ما يُشكل عائقًا أمام استمرارية عمليات الصيانة والتنظيف داخل العمارات. هذا الغياب في الإلتزام الجماعي يُضعف فعالية التسيير الذاتي ويُؤدي في كثير من الأحيان إلى تراجع جودة الخدمات أو تحميل العبء المالي لفئة محدودة من القاطنين مما يُهدد تماسك الجهود المشتركة داخل المجمعات السكنية.

5_8_ إمكانية إلزام الجميع بالدفع

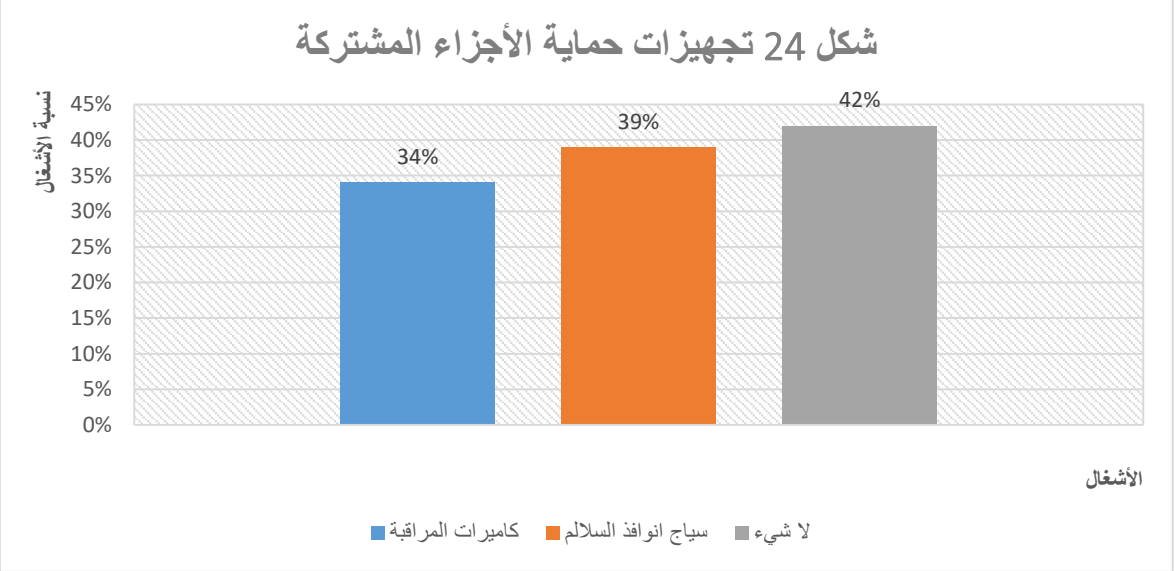
معظم السكان يرون أنّه من الصعب إلزام الجميع بدفع الاشتراكات الشهرية، ما يعكس غياب آلية تنظيمية أو قانونية واضحة تُتيح فرض الالتزام الجماعي. هذا الوضع يُفرز تحديًا حقيقيًا في تسيير الأجزاء المشتركة حيث تظل الجهود التطوعية أو الفردية معرضة للفشل بسبب ضعف الانضباط الجماعي وغياب أدوات الردع أو التحفيز، وهنا تظهر أهمية الإلزام القانوني بالدفع بالموازاة مع دفع أقساط السكن الشهرية.

5_9_ المبلغ الشهري المناسب لتغطية أعباء مؤسسة التسيير

الغالبية الساحقة من المستفيدين ترى أن مبلغ 1500 دينار جزائري شهريًا هو الأنسب لتغطية أعباء مؤسسة التسيير بينما عبّر 13% عن استعدادهم لدفع 2000 دج، في حين أبدى 3% فقط قبولهم بمبلغ 2500دج. هذا يعكس توجهاً عاماً نحو تحديد مساهمة مالية معتدلة تتناسب مع قدرات السكان، مع وجود تحفظ نسبي على المبالغ الأعلى.

5_10_ تجهيزات حماية الأجزاء المشتركة

بالنظر إلى الإجراءات التي اتُّخذت لحماية العمارة من السرقة، يظهر أن نسبة معتبرة من السكان قاموا بتركيب سياج لنوافذ السلالم كإجراء وقائي، تليها كاميرات المراقبة كحل تقني للمراقبة والرصد. ومع ذلك فإن أكثر من 40% لم يتخذوا أي إجراء وقائي، ما يبرز وجود تباين في مستوى الوعي الأمني داخل المجمع السكني ويطرح تساؤلات حول المسؤولية الجماعية في حماية الفضاء المشترك.

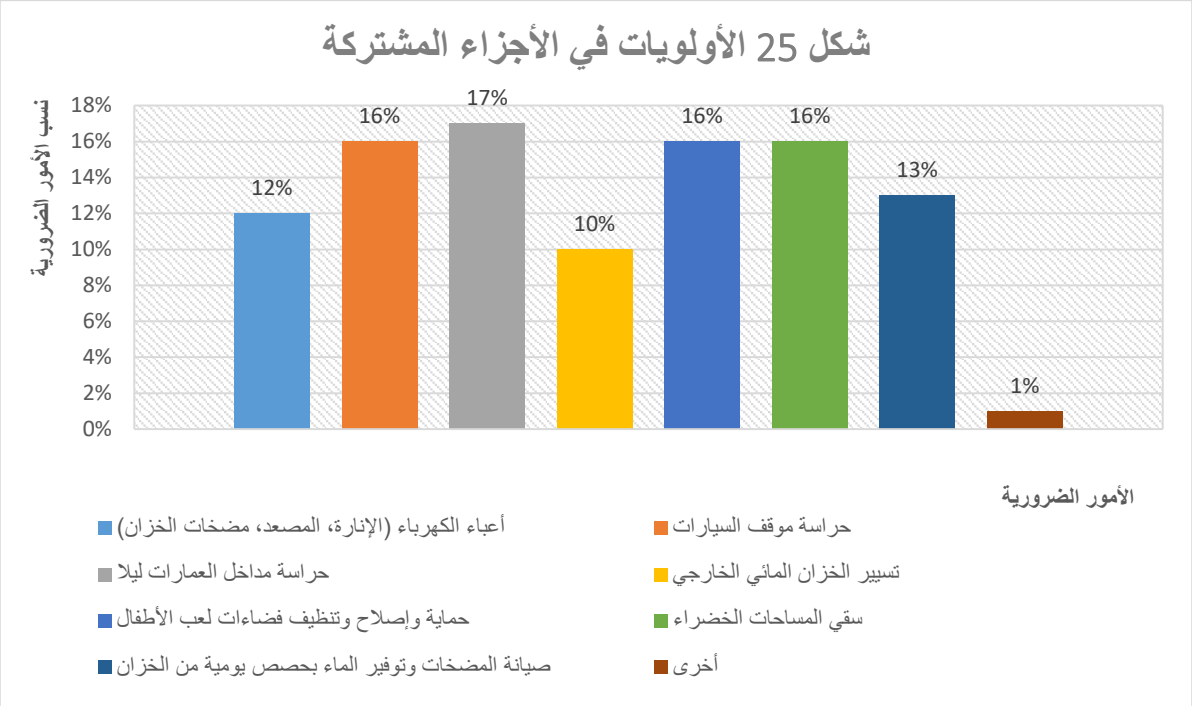


من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

5_11_ الأولويات في الأجزاء المشتركة

تركزت أبرز المطالب في صيانة المصاعد والخزانات المشتركة (توفير الماء)، تليها ضرورة تفعيل دور الحراسة وتنظيف الفضاءات الخضراء كما برزت الحاجة إلى مراقبة العمارات ليلاً وصيانة وتنظيف فضاءات لعب الأطفال بنسبة متقاربة أما إنارة المرافق كالمصعد والمضخات فتمثل أولوية لـ 10%، في

حين اعتبر 1% فقط أن هناك أمورًا أخرى تستدعي التدخل، ما يبرز الحاجة إلى خطة شاملة ومتوازنة تستجيب لمختلف هذه الجوانب لضمان بيئة سكنية لائقة وآمنة.



من إنجاز: الهبيري، زيتوني، /المصدر: التحقيق الميداني ماي 2025

❖ نموذج للتسيير الذاتي في سكنات عدل: "حالة عمارة تعتمد على الاشتراكات الشهرية للسكان"

برز نموذج التسيير الذاتي القائم على الاشتراكات الشهرية في إطار البحث عن بدائل فعّالة ومستدامة لتسيير الأجزاء المشتركة والذي اعتمدته بعض العمارات في مشاريع "عدل" كمبادرة محلية لتجاوز الفراغ الناتج عن انسحاب مؤسسة التسيير العقاري.

يقوم هذا النموذج على مبدأ المساهمة الجماعية قاعدته الأساسية الاشتراك الشهري الجماعي حيث يلتزم كل قاطن بدفع مبلغ شهري ثابت وهو 500 دج بالنسبة للطابق الأرضي و1000 دج لمختلف الطوابق الأخرى شهريا تُخصص لتغطية مستحقات الأشغال الضرورية داخل العمارة وتُدار هذه العملية من طرف منسق العمارة الذي يقوم بتحصيل الاشتراكات وتوجيهها نحو خدمات أشغال العمارة، النظافة، الحماية، صيانة المصعد وباقي الأجزاء المشتركة، الحراسة وتجهيزاتها أمّا الأشغال الكبرى فقد تم تمويلها على حسب الحاجة كالتالي:

- أشغال صيانة المصعد الكهربائي (2000 دج)
- تركيب الأبواب الحديدية والنوافذ (2500 دج)

- كاميرات المراقبة وتجهيزاتها (3500 دج)
- تنظيف قنوات الصرف (1000 دج)
- تركيب بطاريات المصعد (2000 دج)

تم وضع وثائق تتبع مساهمات كل ساكن على حدى من خلال قوائم اسمية تضم بيانات دقيقة مثل رقم الشقة، الطابق، القيمة المستحقة، والوضعية المالية لكل فرد (مدفوع/غير مدفوع). وقد أُرفقت هذه البيانات برموز مبسطة توضح مدى التزام القاطنين

الصورة (30) وثيقة لمساهمات كل ساكن في مستحقات العمارة

مساهمات الجيران في مستحقات أشغال العمارة؛ الصيانة، الحماية، الحراسة وتجهيزاتها

الطابق	رقم الباب	اللقب و الإسم	جهاز شرائح المصعد الكهربائي	تصليح النوافذ و تركيب الأسيجة الحديدية	كاميرات المراقبة وتجهيزاتها	تركيب بطاريات المصعد	تنظيف قنوات الصرف	الديون
			2000,00	2500,00	3500,00	2000,00	1000,00	
الأرضي	1							
	2			2500	3500		1000	00
	3			2500	3500		500	500
	4			2500	2500			
1er	5		2000	2500				
	6		2000	2,000				
	7							
2ème	8			2500	1500			
	9		2000	2500	3500			
	10		2000	2500	3500	2000	1000	00
	11		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	12		2000					
3ème	13		2000	2500	3500	2000	1000	00
	15		2000	2500	500			
	16		2000	2500	3500			
4ème	17		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	18		2000	2500	3500	2000		
	19		2000	2500	3500			
	20		2000	2500	3500			
5ème	21		2000	2500	3500	2000		
	22		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	23		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	24		2000		3000	2000		
6ème	25		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	26		2000				1000	
	27		2000	2500	3500	2000		
	28		2000	2500				
7ème	29		2000			2000		
	30		2000	2500	2000			
	31		2000	2500	3500	2000	1000	00
	32		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
8ème	33		2000	2500	3500	2000		
	34							
	35		2000	2500	3500		1000	
	36		2000	2500	3500	2000	500	500
9ème	37		2000	2500	3500	2000	1000	✓00
	38		2000	2500	3500	2000	1000	00
	39		2000	2500				
	40		2000	2500	3500	2000	1000	00

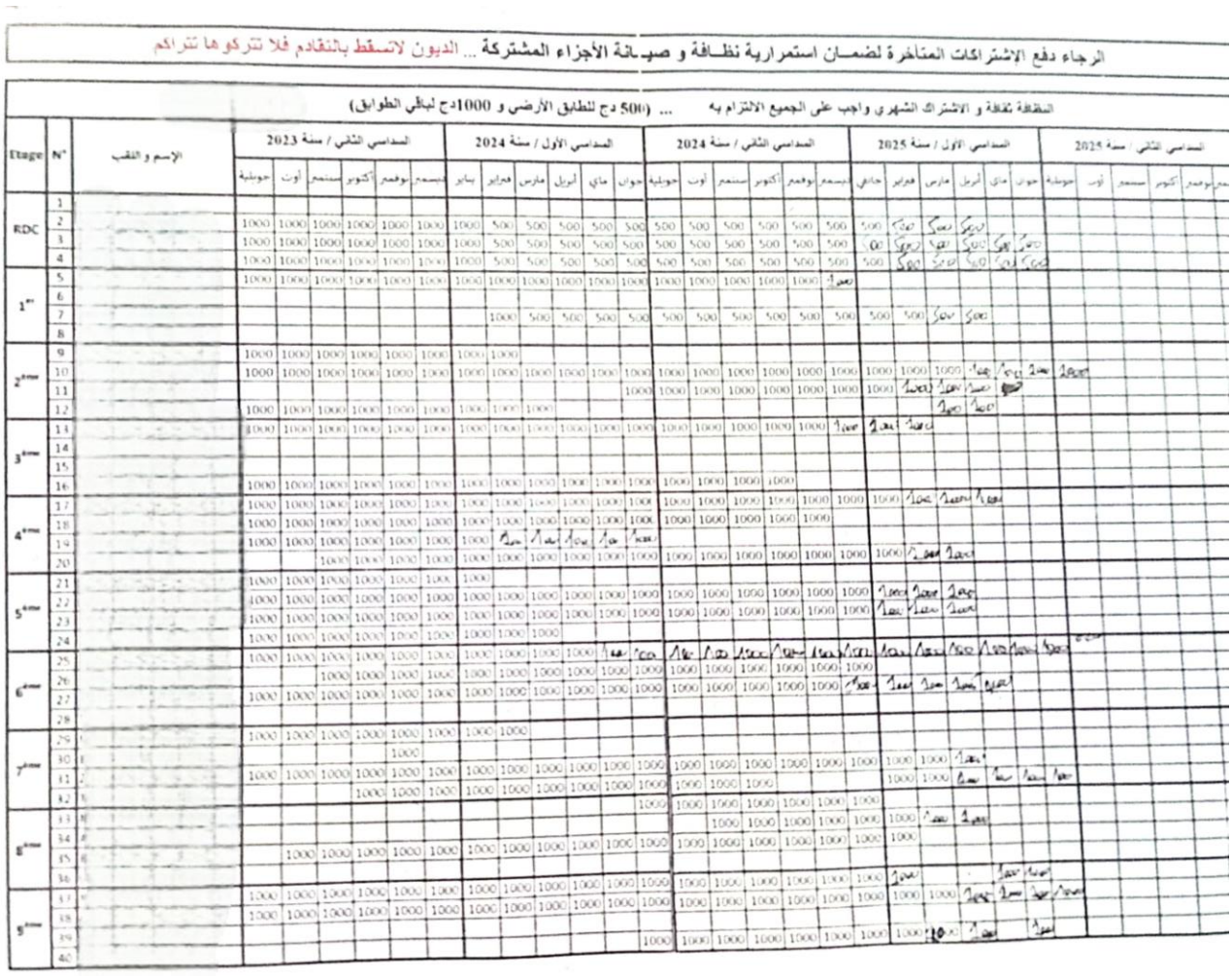
الشكر موصول لكل الجيران الكرام على تحملهم تكاليف هذه الأشغال والمسارعة في دفع المستحقات والديون والمساعدة بأيديهم في تحقيق النفع العام لكل سكان العمارة.

أما بالنسبة لمن تأخر عن تسديد المبلغ وكذلك الوافدين الجدد فيمكنهم الاتصال بالأرقام المدونة أدناه لتسديد المبلغ ولو على أقساط، لتمكيننا من تجسيد باقي النقائص.

الديون لا تسقط بالتقادم فلا تتركوها تتراكم/ منسق العمارة 03/

المصدر مسؤول العمارة

الصورة (31) وثيقة دفع الاشتراكات الشهرية لكل سكان العمارة


الرجاء دفع الاشتراكات المتأخرة لضمان استمرارية نظافة و صيانة الأجزاء المشتركة ... الديون لاتسقط بالتقادم فلا تتركوها تتراكم

النظافة نظافة و الاشتراك الشهري واجب على الجميع الالتزام به ... (500 دج للطبق الأرضي و 1000دج لباقي الطوابق)

Etage	N°	الإسم و اللقب	السداسي الثاني / سنة 2023						السداسي الأول / سنة 2024						السداسي الثاني / سنة 2024						السداسي الأول / سنة 2025						السداسي الثاني / سنة 2025					
			جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
RDC	1																															
	2		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500											
	3		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	00											
	4		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500											
1er	5		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	6																															
	7									1000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500									
	8																															
2ème	9		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																						
	10		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000						
	11													1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	12		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																					
3ème	13		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	14																															
	15																															
	16		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000														
4ème	17		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	18		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	19		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																							
	20				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
5ème	21		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																							
	22		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	23		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	24		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																					
6ème	25		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	26				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	27		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
	28																															
7ème	29		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000																						
	30						1000																									
	31		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000									
	32					1000	1000	1000																								
	33													1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000												
8ème	34															1000	1000	1000	1000	1000												
	35				1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	36																															
9ème	37		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	38		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	39													1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000											
	40																															

المصدر مسؤول العمارة

وُضعت الوثائق في مكان عمومي مرئي داخل العمارة، وهو ما يدل على حرص منسق العمارة على إرساء مبدأ الشفافية في التسيير وكذا تشجيع السكان على المشاركة والمتابعة كما أُرفق أسفل الجدول رقم الهاتف للتواصل المباشر معه، وهي خطوة تُبرز أهمية التواصل المستمر بين الجيران لضمان سيرورة التسيير.

هذا النموذج الميداني يعكس تحوّل السكان نحو تسيير ذاتي منظم بعد انسحاب مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo حيث يُظهرون فاعلية في الدعم المادي لتسيير الخدمات الأساسية للمسكن الجماعي شريطة توفر تمثيل محلي فعّال، وثقة متبادلة بين السكان، وآليات شفافة في جمع الاشتراكات.

ورغم بساطته يُعد هذا النموذج أساسًا عمليًا قابلاً للتكرار خاصة إذا تم دعمه بإطار قانوني واضح يُنظم هذه المبادرات ويمنحها الصفة الرسمية ويُسجل في هذا السياق أنّ عمارة بأكملها قد تم تسييرها فعليًا من

خلال اشتراك رمزي قدره 1000 دج فقط لكل ساكن رغم أنّ نصف شققها فارغة أو غير ملتزمة بالدفع، وهو ما يعكس حجم الجهد التشاركي وفعالية النموذج في ظل ظروف محدودة ويبرز إمكانياته عند تعميمه على نطاق أوسع وأكثر انتظامًا، لأن الصفة القانونية لهيئة التسيير تمنحها قوة التحصيل المادي من خلال فواتير شهرية تُلزم السكان سواء في الشقق المسكونة والفارغة، مما يمنح المسيّرين أريحية مالية لتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة.

الصورة (32) تموضع الوثائق داخل العمارة



المصدر مسؤول العمارة

الصور (33)و(34)و(35) لكاميرات المراقبة وتجهيزاتها من خلال المساهمة الجماعية للسكان







المصدر مسؤول العمارة

الصورة(36) جهاز الإتصال الداخلي عند باب العمارة



المصدر مسؤول العمارة

صورة (37) و(38) سياج خشبي لحماية المساحات المغروسة





المصدر مسؤول العمارة

النتائج المتوصل إليها:

1. غياب مؤسسة التسيير العقاري:

غالبية السكان يعتبرون دور مؤسسة التسيير العقاري "Gest Immo" غائبًا تمامًا. مع أنّ انسحابها من أغلبية المواقع تسبب في فراغ إداري وفوضى تنظيمية.

2. إخفاق وكالة عدل في إيجاد بديل تفاوضي:

الاشتراكات الشهرية موجودة لكن دون التزام عام بدفعها، حيث لا يوجد إطار قانوني لإلزام السكان، مما يُعيق تنظيم التسيير الجماعي.

3. بدائل غير رسمية للتسيير:

السكان أو الجيران يتكفلون بدفع مستحقات التنظيف والصيانة وأجور الحراسة (أحيانا)، ويكون بشكل جماعي منظم أو فردي تطوعي، أما دفع فواتير الكهرباء المتعلقة بالأجزاء المشتركة فيسكُت عنها الجميع.

4. أزمة في الخدمات الأساسية:

مشاكل التزود بالمياه أجبرت السكان على استعمال خزانات خاصة، أما النقل والمرافق التربوية والصحية فهي غير كافية بسبب العدد المتزايد للسكان.

5. انعدام الأمن وتفشي الآفات الاجتماعية:

تفشي آفات اجتماعية كالمخدرات، الشجارات، الضجيج، لعدم وجود حراسة أو أجهزة أمنية مناسبة.

6. مبادرات فردية وجماعية معزولة:

بعض السكان يشاركون في حملات لتنظيف الأرصفة أو مجموعات حراسة دورية، مع محاولات لخلق لجان أحياء بديلة عن المؤسسة الرسمية، وهو أمر خطير اجتماعيا لأنه يُولّد جُرأةً في التعدي على قوانين الدولة بحُجة حماية الأفراد ومُعاقبة المعتدين.

7. نزعة للهروب من الوضع الحالي:

نسبة معتبرة من المستفيدين يفكرون في بيع السكن والرحيل من الحي، هذا يعكس فشل النموذج السكني الحالي في تحقيق الاستقرار.

8. رغبة كبيرة في التغيير ونزعة للهروب من الوضع الحالي:

أغلب السكان يؤيدون استقدام مؤسسة خاصة جديدة، مع القبول بدفع اشتراكات تصل إلى 1500 دج شهريًا مقابل خدمات حقيقية، وردت أيضا مقترحات مقدمة تشمل هيكلة جديدة للتسيير، حملات توعية، وخطة استراتيجية شاملة.

التوصيات المقترحة من طرف السكان

من خلال استقراء آراء السكان حول الحلول المقترحة لتحسين ظروف التسيير داخل سكنات "عدل"، يتبيّن وجود وعي جماعي، وطرح سلبي يعكس تذمرًا من الوضع الحالي ورغبة في التغيير. وقد توزعت الاقتراحات بين عدة مطالب:

❶ على مستوى التسيير والتنظيم:

- ضرورة إنشاء مؤسسة تسيير فعالة تتوفر على كفاءة وجودة في الخدمات، بمبلغ شهري لا يتجاوز قدرة السكان، وبتعاقد قانوني واضح يضمن التزام الطرفين.
- استبدال مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo بأخرى خاصة ذات كفاءة وخبرة، أو إنشاء مؤسسة تسيير عقارية ولائية خاصة بسكنات عدل.
- تعيين لجان أحياء فعّالة للتنسيق مع السلطات المحلية ولمراقبة أداء مؤسسات التسيير، ومتابعة تدخلاتها.
- تحرير عقود الملكية وإلغاء الغموض الإداري والقانوني الذي يمنع السكان من المطالبة بحقوقهم.
- تطبيق نظام الملكية المشتركة، وفق ما ينص عليه القانون الجزائري، لتنظيم العلاقة بين الجيران وتسيير الأجزاء المشتركة.

❷ في الجانب الاجتماعي والتربوي:

- نشر ثقافة المواطنة والتعاون من خلال حملات توعية وتثقيف، وتحفيز السكان على الانخراط الجماعي في صيانة الحي واحترام الممتلكات العامة.
- التربية البيئية في المدارس وتشجيع التلاميذ على احترام المحيط العمراني.

- تحديد ضوابط واضحة للمُستأجرين.

❸ على صعيد البنية التحتية والخدمات:

- تحسين النقل عبر خطوط حافلات منتظمة، دعم سائقي الأجرة بأسعار مناسبة، وربط المدينة بشبكة الترامواي.

- توفير مرافق عمومية ضرورية (مراكز صحية، ثانويات، مساحات خضراء، أسواق مغطاة، مرافق ترفيهية ورياضية...).

- صيانة المصاعد، الإضاءة الخارجية باستعمال المصابيح الكهربائية بدلا عن مصابيح الطاقة الشمسية ضعيفة التخزين والإنارة، إصلاح شبكات المياه، وتهيئة مساحات خضراء للعائلات وللعب الأطفال، وتوفير عمال نظافة وصيانة دائمين.

❹ في الجانب الأمني والقانوني:

- توفير الأمن بفتح مركز شرطة أو درك وطني خصوصًا في الأحياء الجنوبية، وتقوية الحراسة الليلية.

- حضور مؤسسات الدولة بانتظام، وتفعيل الشرطة العمرانية لضبط التجاوزات في الأقبية والأجزاء المشتركة.

- ردع المخالفات داخلياً عبر قوانين أساسية بين السكان، تحترم خصوصيات الجيران، خاصة أثناء أشغال التهيئة.

- تفعيل دور السلطة المحلية لمراقبة الإنجاز العمراني، ومحاسبة المتسببين في الغش في البناء أو إهمال الخدمات.

❺ مقترحات أخرى متكررة:

- إشراك القطاع الخاص في التسيير مع آليات مراقبة صارمة ومحاسبة دورية.

- إعداد مخطط استراتيجي واضح لمعالجة مشاكل الحي بشكل شمولي، يشمل التهيئة، النقل، التسيير، الأمن، والخدمات.

- التنسيق المباشر مع السكان عبر اجتماعات رسمية للخروج برؤية موحدة حول إدارة الحي، خاصة أن بعض السكان لديهم تجارب ناجحة في تسيير عماراتهم.

خاتمة الفصل الثاني:

أظهرت نتائج الاستبيان الميداني المنجز في مختلف مواقع القطب العمراني "أحمد زبانة" أنّ إشكالية تسيير الأجزاء المشتركة تُعد من أبرز التحديات التي تواجه السكان بعد استلامهم مساكن برنامج "عدل" وقد تبين أنّ هذه الإشكالية لا تقتصر فقط على غياب مؤسسة التسيير العقاري أو ضعف أدائها بل تمتد إلى عوامل سوسيولوجية مرتبطة بثقافة العيش المشترك، وانعدام التنظيم الداخلي، وغياب التنسيق مع السلطات المحلية، فضلاً عن نقص المرافق الضرورية للخدمات اليومية كالصحة والنقل، وغياب أجهزة الأمن.

وما يلفت الانتباه هو بروز نمط من الاستقلالية غير المنظمة حيث أخذ السكان على عاتقهم بشكل فردي أو جماعي بعض مهام الصيانة والتنظيف والحراسة في ظل انسحاب فعلي لمؤسسة"Gest Immo" ، كما بيّنت المعطيات أنّ أغلب السكان غير راضين عن واقع تسيير حيّهم ويطمحون إلى حلول واقعية تتمثل في استبدال المؤسسة الحالية بأخرى خاصة أكثر التزامًا، وتحرير عقود الملكية، وتفعيل نظام الملكية المشتركة، إلى جانب الدعوة لوجود رقابة مؤسساتية وتشريعية على الأداء.

في المقابل تبيّن من بعض الإجابات وجود رغبة صريحة في مغادرة الحي لدى نسبة معتبرة من المستفيدين وهو ما يكشف حجم الإحباط الجماعي من الوضع العام للمشروع السكني وبالرغم من كل ذلك فإن جزءًا من السكان أبدى روحًا مدنية واستعدادًا للمشاركة في تسيير الحي بشرط توفر تنظيم قانوني، مراقبة للأداء الميداني وشفافية في تحصيل الاشتراكات.

خاتمة الباب الثالث:

كشفت دراسة واقع تسيير الأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة عن وجود اختلالات تسييرية تؤثر سلبًا على فعالية هذا الجانب من المنظومة السكنية، يتجلى ذلك في هشاشة الإطار القانوني المنظّم للعلاقة بين السكان والجهات المكلّفة بالتسيير إضافة إلى ضعف التطبيق الميداني لاسيما بعد انسحاب مؤسسة التسيير العقاري "Gest Immo" من جزء معتبر من المهام المكلفة بها. وقد أدى هذا الانسحاب إلى تحوّل ملحوظ نحو أنماط تسيير ذاتي أو جمعوي تتم دون تأطير قانوني أو مؤسسي ملائم، مما أفضى إلى تفاوت كبير في نوعية الخدمات ومستوى الأداء.

وقد أبرز التحليل الميداني أن غياب جهة موحّدة للإشراف على التسيير ساهم في تفاقم مشكلات التنسيق وضعف الوعي بدور الساكن وتراجع الإحساس بالمسؤولية الجماعية. كما كشفت البيانات عن عراقيل إضافية تُثقل كاهل التسيير العقاري من أبرزها تأخر تسديد المستحقات الشهرية، التجاوزات الفردية غير المضبوطة، والصعوبات المتكررة في العلاقة بين المؤسسة الأم والمؤسسات المُناولة لا سيما في ظل إشكالات قانونية تتعلق بالإلغاء القضائي للأعباء المرتبطة بالخدمات.

إن هذا الواقع المركّب يستدعي تجاوز المقاربات الإدارية التقليدية نحو نموذج تشاركي يدمج السكان كمكوّن فاعل في الحوكمة المحلية، بما يضمن تعزيز الفعالية والاستدامة في تسيير الفضاءات المشتركة. وبناءً عليه تبرز الحاجة الملحّة إلى بلورة توصيات عملية قابلة للتنفيذ تستند إلى مبدئ الشفافية والتشاركية بما يعزز الأداء المؤسساتي ويرسّخ ثقافة التسيير الجماعي الرشيد داخل المجمعات السكنية الجديدة.

الخلاصة العامة

يحتل السكن مكانة محورية في السياسات الاجتماعية والاقتصادية للدولة الجزائرية، باعتباره حقًا أساسيًا وشرطًا جوهريًا لضمان الاستقرار الفردي والاجتماعي. ولأجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، أطلقت الدولة عدة صيغ مدعّمة، من أبرزها برنامج البيع بالإيجار المعروف بـ"عدل"، الذي استهدف فئات واسعة من ذوي الدخل المتوسط للحصول على سكن لائق في بيئة حضرية منظمة. وقد نتج عن هذا البرنامج إنشاء أقطاب عمرانية كبرى في بعض ولايات الوطن، من بينها القطب العمراني أحمد زبانة بولاية وهران، الذي يُعد من أكبر المشاريع السكنية في الغرب الجزائري، سواء من حيث المساحة، عدد السكنات، أو الكثافة السكانية. يمثل هذا القطب العمراني تجربة حضرية واجتماعية غنية، تعكس بوضوح مختلف التحديات التي تواجهها الصيغ السكنية الجماعية في الجزائر. فمن جهة، يُعتبر المشروع استجابة فعلية لاحتياجات السكن الملحة، ومن جهة أخرى، أفرز ديناميكيات جديدة في التنظيم، والتسيير، خاصة على مستوى الأجزاء المشتركة داخل العمارات السكنية. وقد أظهرت التجربة الميدانية أن تسيير هذه الأجزاء لا يزال يشكّل إحدى أهم المعضلات التي تهدد استدامة السكن الجماعي ونوعية الحياة داخل هذه المجمعات. كما أسندت هذه الفضاءات إلى مؤسسة "جاست إيمو" التابعة لوكالة "عدل"، بصفتها الهيئة المخولة قانونيًا بتسيير الفضاءات المشتركة وتقديم الخدمات الأساسية للمستفيدين، إلا أن هذه المؤسسة عرفت تحديات كبيرة في تحقيق المهام المنوطة بها، كالنظافة، الحراسة، الصيانة، وتسيير المصاعد، ما أدّى إلى استياء السكان، الذين شعروا بأنهم يدفعون اشتراكات شهرية دون مقابل فعلي على أرض الواقع. هذا الإخفاق سرعان ما ترجم إلى احتجاجات متكررة وشكاوى رسمية، وصلت معظم الحالات إلى التقاضي والمطالبة بإنهاء العلاقة التعاقدية مع المؤسسة.

بعد تقليص دور "جاست إيمو" أو انسحابها التدريجي، وجدت العمارات السكنية نفسها في حالة فراغ تسييري، دفع بالسكان إلى البحث عن بدائل محلية، تمثلت في تشكيل جمعيات أحياء لتولي مهمة التسيير الذاتي. بعض هذه الجمعيات، استطاعت تسيير الأحياء بشكل نسبي، من خلال وضع آليات لتحصيل الاشتراكات، والتفاوض مع شركات النظافة والأمن، ومتابعة الأعطاب التقنية داخل العمارات. رغم هذه المحاولات الإيجابية، إلا أن هذه المبادرات لا تزال محاصَرة بعدة معوقات، أبرزها غياب الإطار القانوني

الصريح المنظّم لها، ضعف الوعي الجماعي بأهمية التسيير المشترك، تفاوت التزام السكان، وغياب التنسيق المؤسساتي مع الجهات المعنية كوكالة عدل والبلدية.

إن واقع القطب العمراني أحمد زبانة يكشف بصورة جلية أن تسيير الأجزاء المشتركة لا يمكن اختزاله في خدمة تقنية أو مسؤولية إدارية، بل هو فعل عمراني ومجتمعي يتطلب مقاربة تشاركية شاملة. فتسيير هذه الفضاءات يتطلب وضوحًا في الأطر القانونية، تفعيلًا جديًا لجدول التقسيم الوصفي، إشراكًا فعليًا للسكان في اتخاذ القرار وتعاونًا مؤسسيًا بين كل الفاعلين المعنيين، كما تبرز الحاجة الملحة لتأطير الجمعيات بشكل رسمي، ومنحها الصفة القانونية لتمثيل السكان والتفاوض باسمهم، مع إدماجها في آليات الحوكمة المحلية.

تنبع أهمية هذه الدراسة من المنظور الجغرافي لمسيّري المدن، من كونها تُركّز على العنصر البشري وعلاقته بالمجال الذي يسكن فيه، حيث لا يُمكن فهم ديناميكيات العمران ولا فعالية المشاريع السكنية بمعزل عن سلوك السكان، وطرق تفاعلهم مع الفضاءات التي يشغلونها. فالسكن ليس مجرّد إطار مادي، بل هو فضاء اجتماعي واقتصادي وثقافي يعبّر عن أنماط العيش، ويرتبط ارتباطًا وثيقًا بجودة الحياة والاستقرار. إن صيغة البيع بالإيجار، التي اعتمدتها الدولة قدّمت فرصة ملموسة لشرائح واسعة من السكان للولوج إلى سكن لائق في بيئة حضرية مخططة، مما ساهم في تحسين شروط الإقامة، والحدّ من مظاهر السكن الهش والعشوائي. غير أن هذا النمط السكني الجماعي، بما يحمله من تحديات في التسيير والتعايش المشترك، يفرض علينا كمهندسي مدن التفكير في آليات مستدامة تضمن انسجام السكان مع المجال، وتحفّزهم على المساهمة في المحافظة عليه وتطويره، بما يحقّق التوازن بين البُعدين العمراني والبشري داخل الأقطاب السكنية الجديدة.

قائمة المراجع

أخضر صوار. (2015). دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل) في القضاء على أزمة السكن. جامعة زيان عاشور – الجلفة.

حليمة خلوق ، و سارة مسعودي. (2019). تسيير الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية حالة المدينة الجديدة علي منجلي الوحدة الجوارية رقم 01. قسنطينة.

سالمة شاحطو. (2021). السكن الترقوي في غرب مجمعة وهران "إنتاج، فاعلين وتأثيرات". جامعة وهران 2.

سليمان بوهراوة ، و أسامة كماس. (2024). البيان الوصفي للقسمة– مذكرة تخرج للحصول على شهادة تقني سامي في تخصص مساح طبوغرافية.

سمية، نور الهدى فرحاتي، حجاجي، (2013). تقييم سياسة الاسكان في الجزائردراسة حالة :ولاية تبسة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع علوم التسيير تخصص إدارة مالية. جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

سهيلة مقيدش. (2004). دور وكالة عدل في التحسين الحضري وتطويره مذكرة ليسانس في الإدارة. المدرسة الوطنية للإدارة الجزائر.

نجوى الهواري . (2018). ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة . *كلية الحقوق جامعة الجزائر 1*.

القرض الشعبي الجزائري. (2025). *دفع إيجار سكنات "عدل"* . تم الاسترداد من الجريدة الرسمية.

المرسوم التنفيذي رقم 01–105. (المؤرخ في 23 أفريل2001).

المرسوم التنفيذي رقم 148–91. (المؤرخ في 12 ماي 1991).

المرسوم التنفيذي رقم (83–666). (بلا تاريخ). *المادة 30* .

قرار الجريدة الرسمية. (المؤرخ في 26 ديسمبر 2024).

قرار وزاري مشترك المادة 33–34. (المؤرخ في 14 ماي 2011).

Bibliographie:

INES KASSAH LAQUAR. (2007). la ville nouvelle ali mendjeli acteurs et gouvernance dans le processus d'edification. memoire de magister en amenagement du territoire, universite mentouri de constantine.

M BONETTI . .(1994) *Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace, Marseille, Hommes & Perspectives, coll. Re-connaissances.*

MAALEM.S. (2017/2016) l'impact des politiques de l'habitat sur le développement urbain durable de la ville cas de Tébessa..17-16 الصفحات

Najet Mouaziz-Bouchentouf.) Octobre, 2017-2018). *Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie. Najet Mouaziz-Bouchentouf. Architecte MCB- 2017-2018- Département d'architecture - FAGC- USTO.* www.univ-usto.dz: https://www.univ-usto.dz/images/coursenligne/HPH.pdf

Radja Benlaharche. (2019) Gestion des parties commune dans les logements location-vente AADL à Ali Mendjeli, Cas d'étude: UV7 1064 logements. Institut: de gestion des techniques urbaines à Constantine.

Riad Toumi. (2016). la question du logement en algerie (Les maximes existent toujours dans Le monde ; il suffit de les appliquer ! (pascal).

Yamina Lasla ،Kamal Oukaci .(2018) Le marche du logement en Algérie: Quel état des lieux?

Agence d'amélioration et du développement du logement AADL guide pratique du demandeur de logement dans le cadre de la location vente.(2003) .

http://www.mhuv.gov.dz/ar/aadl_ar.asp.*والمدينة والعمران السكن وزارة* .

http://www.mhuv.gov.dz/ar/aadl_ar.asp https://www.

cairn.info/revue-autrepart-2007-2-page-163.htm

https://construction-maison.pagesjaunes.fr/astuce/voir/462205/habitat-indivi

https://construction-maison.pagesjaunes.fr/astuce/voir/462205/habitat-individuel

https://www.bessapromotion.com/blog-immobilier/habitat-collectif-semi-collectif-algerie.

.(2020 ,03 09)*bessa promotion.* Immobilier en Algérie : l'habitat collectif et semi-collectif en plein essor: https://www.bessapromotion.com/blog-immobilier/habitat-collectif-semi-collectif-algerie

https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2383177/fiche-logements.pdf. .(2021 ,01 14)

https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2383177/fiche-logements.pdf

Vidéo Youtube. (03 Nov, 2024). The future of housing in Algeria, AADL3 .

الملاحق

وثيقة (1) النصوص القانونية لسكن البيع بالإيجار AADL

فهـــرس

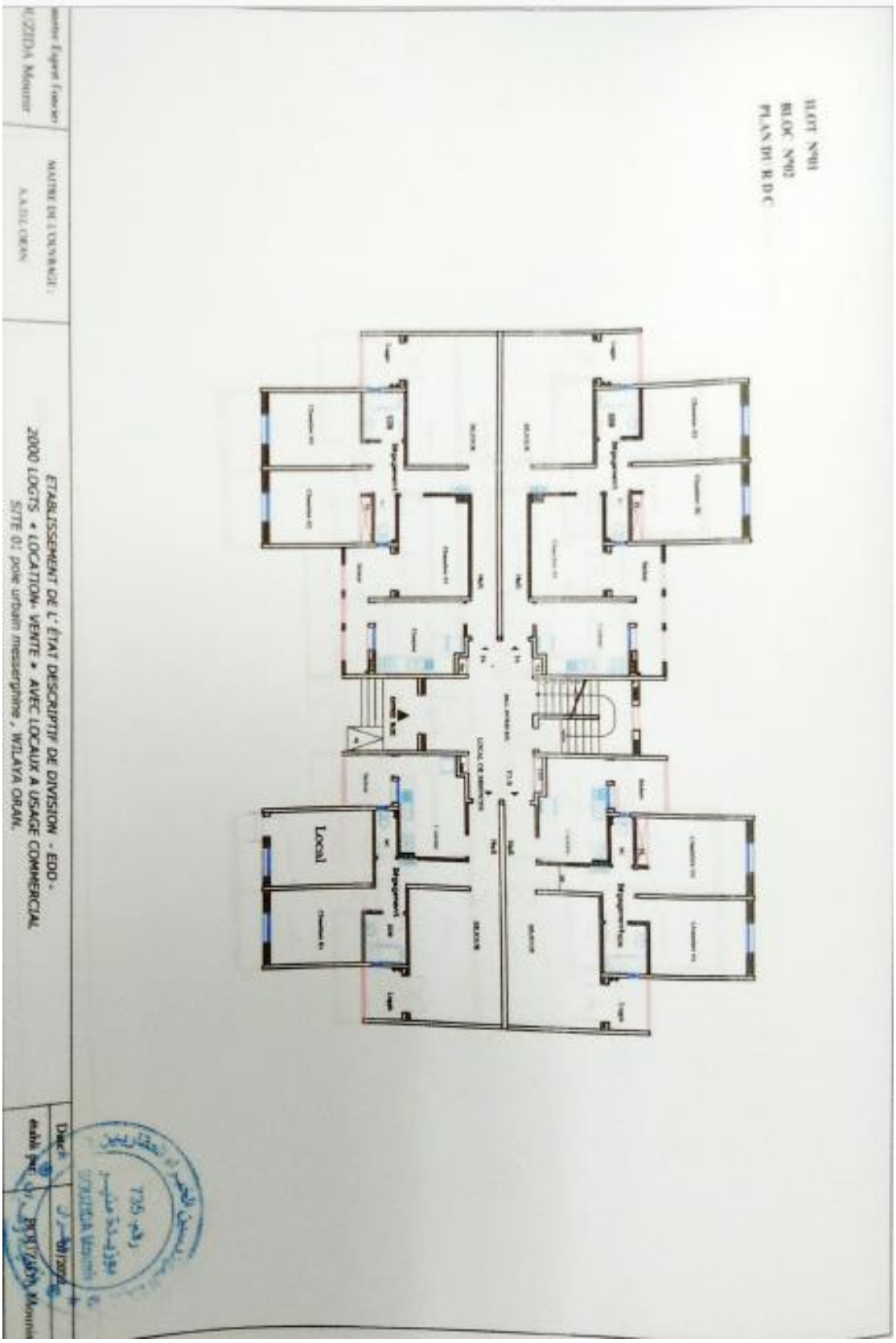
النصوص القانونية و التنظيمية لكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار AADL

- 1- استمارة طلب سكن البيع بالإيجار **AADL** (ملف الاكتتاب).
- 2- المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم **03-35** المؤرخ في **13** يناير **2003** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك
- 4- المرسوم التنفيذي رقم **04-137** المؤرخ في **21** أبريل **2004** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم **04-340** المؤرخ في **02** نوفمبر **2004** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم **12-432** المؤرخ في **25** ديسمبر **2012** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم **14-288** المؤرخ في **15** أكتوبر **2014** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم **15-328** المؤرخ في **22** ديسمبر **2015** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم **15-328** المؤرخ في **22** ديسمبر **2015** . يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **01-105** المؤرخ في **23** أبريل **2001** المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في ايطار البيع الايجار .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم **10-235** المؤرخ في **05** أكتوبر **2010** المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أ بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة
- 11- المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم **13-325** المؤرخ في **26** سبتمبر **2013** يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم **10-235** المؤرخ في **05** أكتوبر **2010**
- 12- قرار مؤرخ في **23** يوليو **2001** المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك.
- 13- قرار قرار مؤرخ في **23** يوليو **2001** يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

مراير **2015** المحدد للتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

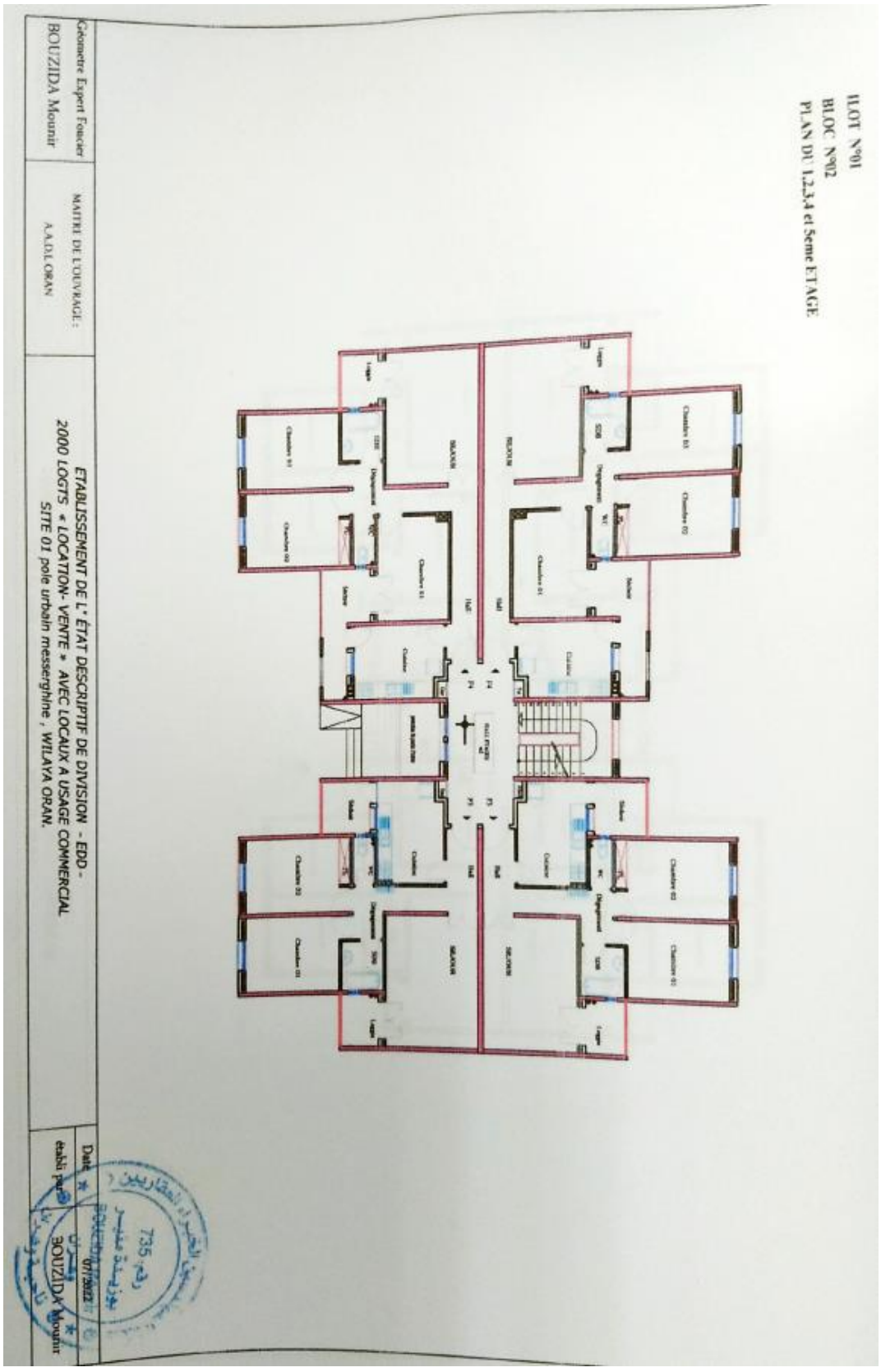
المصدر مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

وثيقة (2) مخطط الطابق الأرضي الموجود في الـ EDD



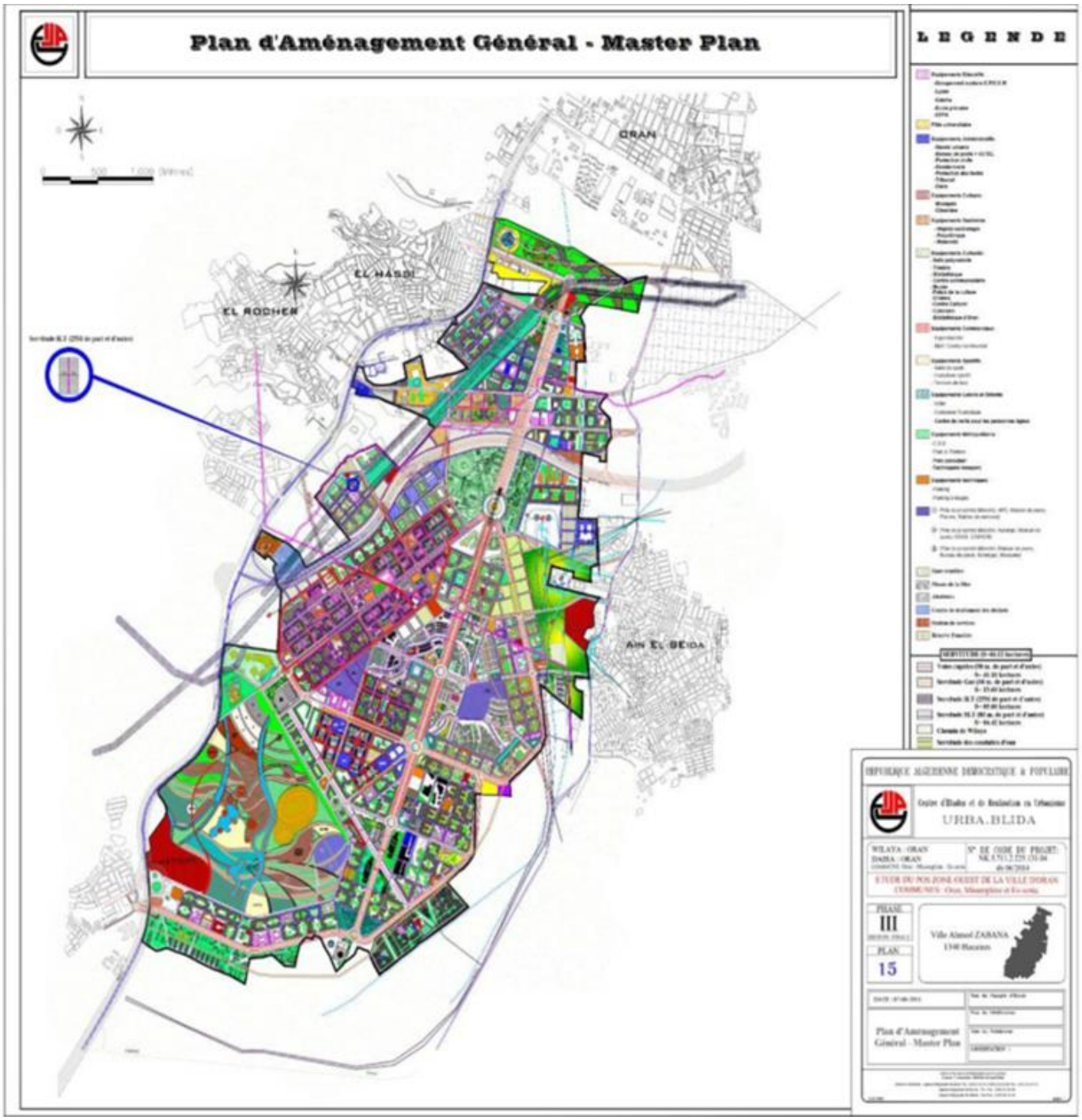
المصدر وكالة عدل وهران

وثيقة (3) مخطط الطوابق الموجود في الـ EDD



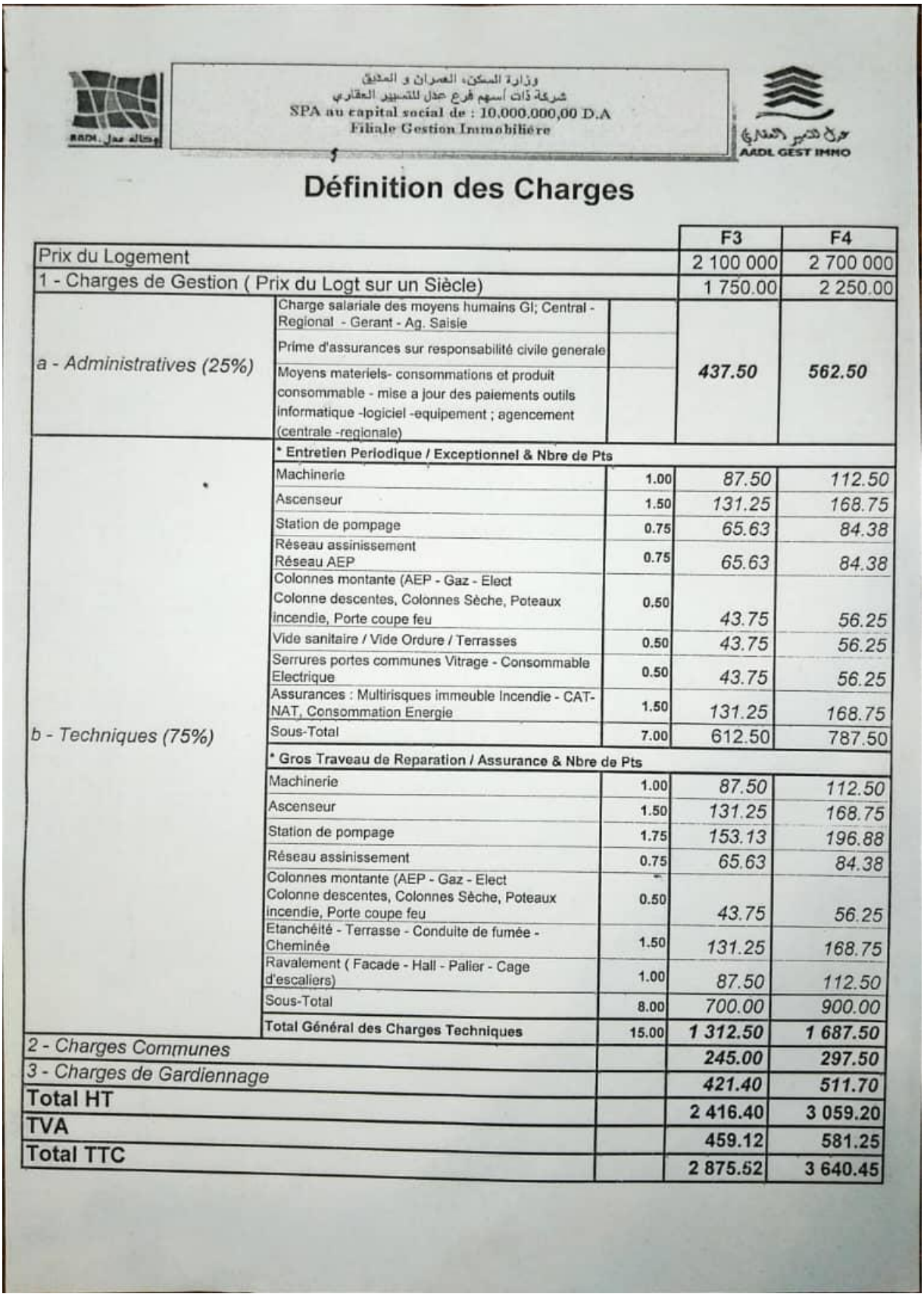
المصدر وكالة عدل وهران

خريطة (12) مخطط التهيئة العمرانية للقطب العمراني أحمد زبانة



المصدر URBAB

وثيقة (4) تصنيف الأعباء



وزارة السكن، العمران و المدينة
شركة ذات أسهم فرع عدل للتسيير العقاري
SPA au capital social de : 10,000.000,00 D.A
Filiale Gestion Immobilière

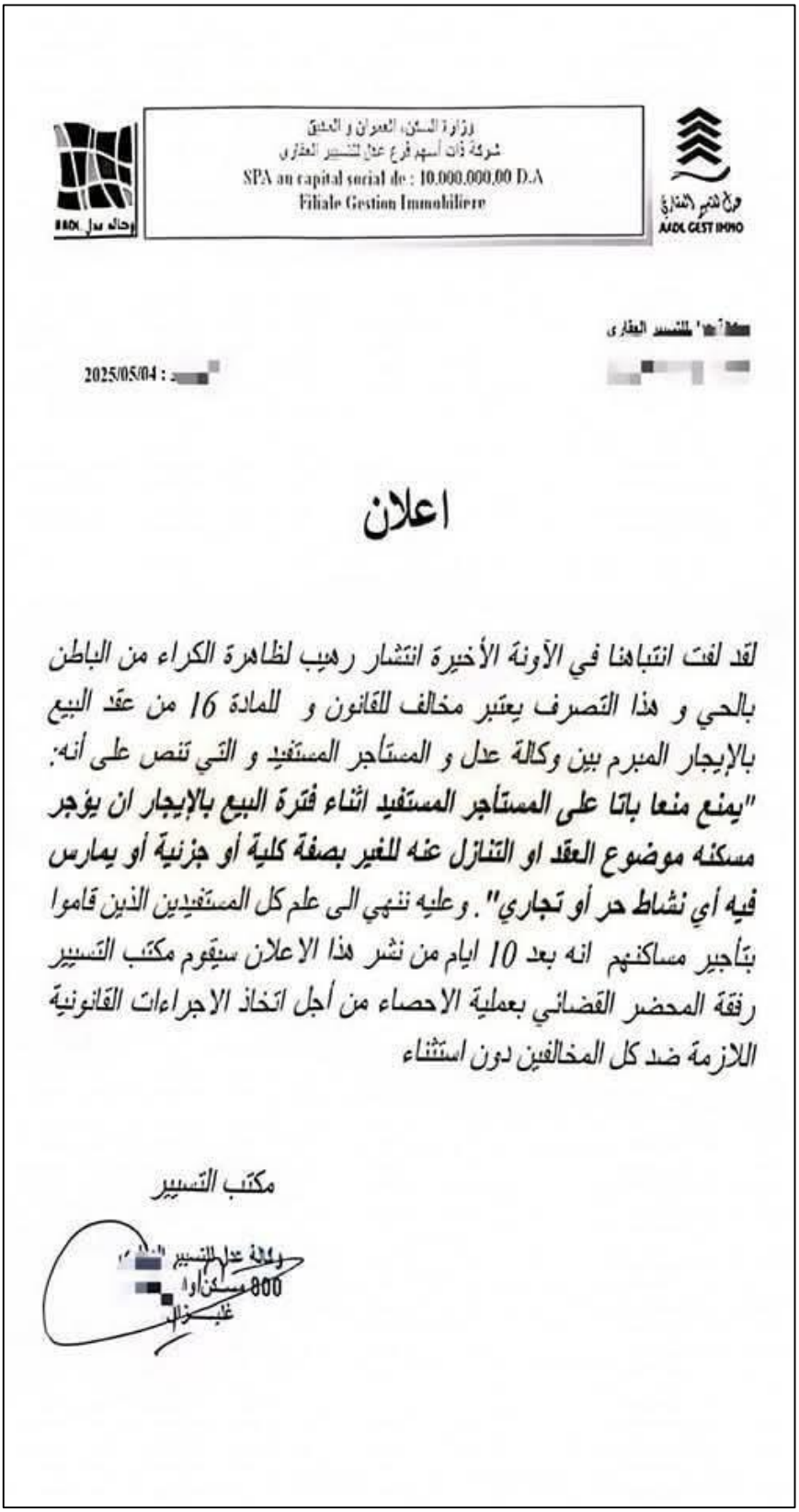
AADL GEST IMMO

Définition des Charges

			F3	F4
Prix du Logement			2 100 000	2 700 000
1 - Charges de Gestion (Prix du Logt sur un Siècle)			1 750.00	2 250.00
a - Administratives (25%)	Charge salariale des moyens humains GI; Central - Regional - Gerant - Ag. Saisie		***437.50***	***562.50***
	Prime d'assurances sur responsabilité civile generale			
	Moyens materiels- consommations et produit consommable - mise a jour des paiements outils informatique -logiciel -equipement ; agencement (centrale -regionale)			
b - Techniques (75%)	*** Entretien Periodique / Exceptionnel & Nbre de Pts**			
	Machinerie	1.00	*87.50*	*112.50*
	Ascenseur	1.50	*131.25*	*168.75*
	Station de pompage	0.75	*65.63*	*84.38*
	Réseau assinissement Réseau AEP	0.75	*65.63*	*84.38*
	Colonnes montante (AEP - Gaz - Elect Colonne descentes, Colonnes Sèche, Poteaux incendie, Porte coupe feu	0.50	*43.75*	*56.25*
	Vide sanitaire / Vide Ordure / Terrasses	0.50	*43.75*	*56.25*
	Serrures portes communes Vitrage - Consommable Electrique	0.50	*43.75*	*56.25*
	Assurances : Multirisques immeuble Incendie - CAT-NAT, Consommation Energie	1.50	*131.25*	*168.75*
	Sous-Total	7.00	612.50	787.50
	*** Gros Traveau de Reparation / Assurance & Nbre de Pts**			
	Machinerie	1.00	*87.50*	*112.50*
	Ascenseur	1.50	*131.25*	*168.75*
	Station de pompage	1.75	*153.13*	*196.88*
	Réseau assinissement	0.75	*65.63*	*84.38*
	Colonnes montante (AEP - Gaz - Elect Colonne descentes, Colonnes Sèche, Poteaux incendie, Porte coupe feu	0.50	*43.75*	*56.25*
	Etanchéité - Terrasse - Conduite de fumée - Cheminée	1.50	*131.25*	*168.75*
	Ravalement (Facade - Hall - Palier - Cage d'escaliers)	1.00	*87.50*	*112.50*
	Sous-Total	8.00	*700.00*	*900.00*
	Total Général des Charges Techniques	15.00	***1 312.50***	***1 687.50***
2 - Charges Communes			***245.00***	***297.50***
3 - Charges de Gardiennage			***421.40***	***511.70***
Total HT			**2 416.40**	**3 059.20**
TVA			**459.12**	**581.25**
Total TTC			**2 875.52**	**3 640.45**

المصدر مؤسسة التسيير العقاري Gest Immo

وثيقة (5) إعلان لمنع الكراء الغير قانوني في سكنات عدل



وزارة السكن، العمران و المدينة
شركة ذات أسهم فرع عدل للتسيير العقاري
SPA au capital social de : 10.000.000,00 D.A
Filiale Gestion Immobilière

فرع التسيير العقاري
AADL GEST IMMO

2025/05/04 :

اعلان

لقد لفت انتباهنا في الآونة الأخيرة انتشار رهيب لظاهرة الكراء من الباطن بالحي و هذا التصرف يعتبر مخالف للقانون و للمادة 16 من عقد البيع بالإيجار المبرم بين وكالة عدل و المستأجر المستفيد و التي تنص على أنه:
"يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد اثناء فترة البيع بالإيجار ان يؤجر مسكنه موضوع العقد او التنازل عنه للغير بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري". وعليه ننهي الى علم كل المستفيدين الذين قاموا بتأجير مساكنهم انه بعد 10 ايام من نشر هذا الاعلان سيقوم مكتب التسيير رفقة المحضر القضائي بعملية الاحصاء من أجل اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة ضد كل المخالفين دون استثناء

مكتب التسيير

المصدر صفحات الفايسبوك

استمارة تحقيق ميداني حول إشكالية تسيير الأجزاء المشتركة في السكن الجماعي "عدل"

-مدينة أحمد زبانة بوهران- (ماي 2025)

(للإجابة يُرجى وضع علامة X في الخانة المناسبة، و يمكن تعدد الخيارات)

- إسم الحي: ..... - الموقع Site ..... - المقاطعة Ilot.....

- صاحب المنزل : الزوج☐ الزوجة ☐ سنة الميلاد : ..... مكان الميلاد: .....

- الحالة العائلية: أعزب(ة) ☐ متزوج(ة) ☐ مطلق(ة)☐ أرمل(ة) ☐

- المستوى التعليمي: غير متمدرس☐ مستوى ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐

- المهنة: موظف (ة) ☐، متقاعد (ة) ☐، بطال (ة) ☐، تاجر(ة) ☐، أخرى

- عدد أفراد الأسرة : ..... - الإقامة سابقا: سكن عائلي☐، كراء ☐، / - النوع ؟ عمارة ☐، فردي ☐، سكن هش☐.

- سنة الحصول على مسكن عدل؟ ..... - سنة شغل المسكن؟ ..... / - عدد الغرف: شقة F3☐ شقة F4☐

- الطبيعة القانونية للمسكن؟ مستفيد من عدل 2☐ شراء☐ كراء☐ عائلي☐ ، أخرى

- حالة المسكن: جيدة☐ متوسطة☐ سيئة☐ - مواد البناء المستخدمة: جيدة☐ متوسطة☐ سيئة☐

- هل قمت بتعديلات داخل المسكن: نعم☐ لا☐ في حالة الإجابة "نعم" يرجى تحديد القيمة المالية ..... (مليون)

- ما هو أسوء ما في الشقة: البلاط (carrelage) ☐ ، التلبيس (plâtre)☐ ، الأبواب☐ ، النوافذ☐، المطبخ☐

ـ هل مساحة الغرف مناسبة؟ نعم□ لا□ متوسطة□ ـ هل تموضُع مسكنك مناسب للشمس والتهوية؟ نعم □ لا□

ـ هل تعاني من مشاكل في التزود بالمياه؟ نعم دائما□، أحيانا□ ، لا التزويد منتظم□، التزويد غير منتظم□.

ـ هل تستخدم خزان مائي (بلاستيكي) لتغطية العجز؟ نعم□، لا□، كم سعته؟ 500ل □، 800ل□، 1000ل□.

ـ أين تضع الخزان المائي؟ في الشرفة□، في المطبخ□، على سطح العمارة□، في بهو العمارة (Hall)□، في القبو□.

ـ هل هناك خزان مائي Bâche-à-eaux على مستوى الحي؟ نعم□، لا□، إذا كان نعم فهل يعمل بانتظام؟ نعم□، لا□،

إذا كان الجواب "لا" حدد لماذا؟ توقف المضخات□، غياب الكهرباء□، سوء التسيير□، أسباب أخرى

ـ هل واجهت مشاكل في المسكن منذ استلامه؟ (يمكن تعدد الخيارات)؛ تشققات في الجدران □، مشاكل في الكهرباء □،

تسرب مياه الصرف الصحي في القبو□، تعطل المصعد □، تسرب المياه داخل العمارة□، لا توجد مشاكل □.

ـ كيف تقيّم حالة القبو(la cave)، السلالم (les escaliers)، والمصعد (l'ascenseur)؟ جيدة □ متوسطة □ سيئة□.

ـ كيف تُقيِّم دور مؤسسة « Gest Immo » في تسييرها للأجزاء المشتركة؟ جيدة □، متوسطة □، ضعيفة□، غائبة □.

ـ لماذا قاضيتم شركة التسيير "جاست إيمو"؟ عدم الالتزام بمهامها □، العقد غير قانوني □، مبلغ الأعباء مرتفع □.

ـ بعد مُقاضاة "جاست إيمو" من يقوم بصيانة المصعد وتنظيف سلالم العمارة؟ AADL □، السكان □، لا أحد □.

ـ هل هناك اشتراكات شهرية خاصة بالصيانة والنظافة؟ نعم □، لا □، إذا كان الجواب "لا" هل يُعجبك ترك العمارة من

دون تسيير؟ نعم □، لا □. أما إذا كان هناك اشتراكات شهرية فما قيمتها؟ 500 دج □، 1000 دج □ ، مبلغ آخر.....

ـ من يقوم بعمليات الجمع؟ أحد الجيران □، مسؤول العمارة □، لجنة الحي □، طُرُق أخرى؛

ـ هل الجميع ملتزمون بدفع الاشتراكات الشهرية بانتظام؟ نعم □، لا □، كيف تُلزمونهم؟ بالقوة □، لا نستطيع □.

ـ هل تُعانون من آفات وتصرفات سيئة؟ السرقة □، الشجار□، الضجيج □، مخدرات □، ورشات ومخلفات البناء □.

ـ ما هي الأشغال التي قمتم بها لحماية العمارة من السرقة؟ كاميرات مراقبة □، سياج لنوافذ السلالم □، لا شيء □.

ـ من يقوم بدفع مستحقات كهرباء الإنارة الداخلية للعمارة، المصعد، ومضخات خزان الماء؟ السكان □، لا أحد □.

ـ في حالة استيلاء أحد الجيران أو أصحاب المحلات واستغلاله للأجزاء المشتركة (الرصيف الخارجي، حديقة العمارة،

القبو، البهو، السطح، موقف السيارات) من يتدخل عادةً؟ السكان □، AADL □، البلدية □، الأمن □ ، لا أحد □.

ـ هل تُفضِّل أن يكون التسيير بهذا الشكل أم من الضروري وجود هيئة للتسيير؟ نعم من الضروري □، لا هكذا أحسن □.

ـ إن كنت تُفضل التسيير من خلال مؤسسة مستقلة، فما هي الأمور التي تراها ضرورية زيادة على صيانة وتسيير العمارة؟

أعباء الكهرباء (الإنارة، المصعد، ومضخات الخزان) □، حراسة موقف السيارات □، حراسة مداخل العمارات ليلا □،

تسيير الخزان المائي الخارجي □، حماية وإصلاح وتنظيف فضاءات لعب الأطفال □، سقي المساحات الخضراء □،

صيانة المضخات وتوفير الماء بحِصص يومية من الخزان □، أخرى

ـ ما هو المبلغ الشهري الذي تراه مناسبا لتغطية كل أعباء مؤسسة التسيير؟ 1500 دج ☐، 2000 دج ☐، 2500 ☐.

ـ في هذه الحالة من تقترحون للتفاوض مع AADL مُمثلا للسكان؟ لجان الأحياء ☐، جمعية أحمد زبانة ☐، لا أعلم ☐.

ـ هل تطمح الى بيع مسكنك والرحيل من هذا الحي؟ نعم☐، لا☐، إذا كان نعم أذكر لماذا؟ ضيق المسكن ☐، الأمن☐،

مشكل المصعد☐، الماء☐، ضعف النقل ☐، غياب التجهيزات ☐، عدم توافق السكان ☐، الفوضى وسوء التسيير ☐،

أسباب أخرى:

.....

ـ أهم التوصيات والاقتراحات لتحسين جودة العيش في هذه المدينة الجديدة (إنتهى)

الـفـهـا رس

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1	مشاريع برنامج البيع بالإيجار2001	65
2	مشاريع برنامج البيع بالإيجار2002	66
3	مشاريع برنامج البيع بالإيجار 2013	67
4	مواقع القطب العمراني أحمد زبانة	80
5	تصنيف الأعباء	108

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
1	الأشرطة المطلية التي تحدد التقسيمات الإدارية	76
2	المدخل الرئيسي للقطب العمراني أحمد زبانة	78
3 و4	التجهيزات التعليمية بالقطب العمراني أحمد زبانة	85
5	متوسطة قيد الإنجاز بالقطب العمراني أحمد زبانة	86
6	عيادة متعددة الخدمات بالقطب العمراني أحمد زبانة	86
7	المركز الأمني بالقطب العمراني أحمد زبانة	87
8	مسجد بالقطب العمراني أحمد زبانة	88
9	المرفق الرياضي بالقطب العمراني أحمد زبانة	88
10 و11	مركز الردم التقني بالقطب العمراني أحمد زبانة	89
12	مساحات لعب الأطفال في القطب العمراني أحمد زبانة	94
13	مكتب التسيير المتواجد على مستوى الحي	102
14	فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء لأحد المستفيدين من سكن عدل	105
15	دليل الدفع الإلكتروني لمستحقات إيجارات عدل	111
16 و17	موضع الخزان المائي على مستوى سطح العمارة	125
18 و19	موضع الخزان المائي في شرفات العمارة	125

20	تسرب المياه في الحي	128
21	تسرب مياه الصرف الصحي في القبو	128
22 و23	مشاكل انسداد بالوعات شبكة الصرف الصحي	128
24 و25	مخلفات ورشات البناء	129
26 و27	التعدي على مواقف السيارات بالسياج الحديدي	132
28 و29	الاعتداء على الرصيف الخارجي للعمارات	132
30	وثيقة لمساهمات كل ساكن في مستحقات العمارة	143
31	وثيقة دفع الاشتراكات الشهرية لكل سكان العمارة	144
32	تموضع الوثائق داخل العمارة	145
33 و34 و35	لكاميرات المراقبة وتجهيزاتها من خلال المساهمة الجماعية للسكان	146
36	جهاز الاتصال الداخلي عند باب العمارة	147
37 و38	لسياج حماية المساحات المغروسة	147

فهرس الخرائط

رقم الخريطة	عنوان الخريطة	الصفحة
1	مراحل التوسع العمراني لمجمعة وهران	72
2	موقع القطب العمراني أحمد زبانة	73
3	ملكية الوعاء العقاري لقطب أحمد زبانة	75
4	التقسيم الإداري للقطب العمراني أحمد زبانة	77
5	مداخل القطب العمراني أحمد زبانة	79
6	مواقع القطب العمراني أحمد زبانة	81
7	نوع الصيغ السكنية بالقطب العمراني أحمد زبانة	83
8	عدد طوابق سكنات القطب العمراني أحمد زبانة	84
9	التجهيزات المتواجدة على مستوى قطب أحمد زبانة	90
10	شبكة الطرقات المتواجدة على مستوى قطب أحمد زبانة	91
11	شبكة النقل بالقطب العمراني أحمد زبانة	93
12	مخطط التهيئة العمرانية للقطب العمراني أحمد زبانة	161

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1	الهيكل التنظيمي لوكالة عدل	55
2	المديريات التابعة لمديرية التسيير العقاري	56
3	المواقع المدروسة	116
4	أعمار أصحاب المساكن	117
5	الوضع العائلي	118
6	المستوى التعليمي	118
7	عدد أفراد الأسرة	119
8	سنة الحصول على مسكن عدل	120
9	سنة شغل المسكن	121
10	حالة المسكن	121
11	النقائص المُلاحظة في الشقة	123
12	موضع الخزان المائي	124
13	السبب الرئيسي لتذبذب عمل الخزان المائي الجماعي على مستوى الحي	127
14	المشاكل المواجهة في المسكن منذ استلامه	127
15	التصرفات السيئة التي يعاني منها المستفيدين	129
16	المشاركة في تنظيف الأرصفة وفضاء لعب الأطفال	130
17	المشاكل اليومية في تسيير الأجزاء المشتركة	131
18	أسباب الطموح إلى بيع المسكن	133
19	تقييم دور مؤسسة Gest Immo في تسييرها للأجزاء المشتركة	134
20	سبب مقاضاة شركة التسيير العقاري	135
21	سنة صدور أحكام إلغاء أعباء مؤسسة التسيير العقاري	136
22	اقتراح ممثل للسكان للتفاوض مع مؤسسة "عدل "AADL	139
23	القيمة المالية للاشتراكات الشهرية لصيانة الأجزاء المشتركة	140
24	تجهيزات حماية الأجزاء المشتركة	141
25	الأولويات في الأجزاء المشتركة	142

فهرس الوثائق

رقم الوثيقة	عنوان الوثيقة	الصفحة
1	النصوص القانونية لسكن البيع بالإيجار AADL	158
2	مخطط الطابق الأرضي الموجود في الـ EDD	159
3	مخطط الطوابق الموجود في الـ EDD	160
4	تصنيف الأعباء	162
5	إعلان لمنع الكراء الغير قانوني في سكنات عدل	163

فهرس المحتويات

المدخل.....7

المقدمة العامة

الإشكالية 10

أهداف الدراسة:.....11

أسباب اختيار الموضوع ومنطقة الدراسة:.....11

هيكل المذكرة:.....12

منهجية البحث:.....14

1-مرحلة البحث النظري:.....14

2-مرحلة البحث الميداني:.....14

3-مرحلة جمع وتحليل المعطيات:.....15

عراقيل البحث: 16

الباب الأول :الأطر المفاهيمية والتنظيمية للسكن الجماعي والفضاءات المشتركة في الجزائر

مقدمة الباب الأول 18

الفصل الأول: السكن الجماعي في الجزائر

1_المفاهيم العامة:.....19

1_1تعريف السكن: 19

1_2تعريف المسكن: 20

2_تصنيفات المساكن: 20

3_السكن في الجزائر 21

3_1سياسة الإسكان في الجزائر.....21

3_1_1تطور قطاع الاسكان في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا: 22

3_2أزمة السكن: 26

3_3تمويل السكن في الجزائر.....27

3_3_1تاريخ تمويل السكن في الجزائر:.....27

3_3_2المؤسسات والهيئات المسؤولة عن تمويل الإسكان في الجزائر: 29
3_4أنواع السكن في الجزائر حسب طريقة تمويله: 30
3_4_1عروض الدولة: 31
3_4_2العروض الترويجية ذات الطابع الاجتماعي 32
3_4_3عروض الترقيات العقارية.....33
خاتمة الفصل الأول.....34

الفصل الثاني: الفضاءات المشتركة ومؤسسات التسيير

I. الفضاءات المشتركة

1_تعريف الملكية المشتركة: 35
2_خصائص الملكية المشتركة: 35
3_التطور القانوني للملكية المشتركة في القانون الجزائري:.....36
أولا: قبل صدور القانون المدني 36
ثانيا: بعد صدور القانون المدني 36
4_مشتملات الفضاءات المشتركة:.....37
4_1الأجزاء الخاصة:.....37
4_1_1_تعريف الجزاء الخاصة:.....37
4_1_2_تكوين الأجزاء الخاصة:.....38
4_2الأجزاء المشتركة 38
4_2_1الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: 39
4_2_2الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:.....39
4_2_3الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: 40
5_رسوم الفئة المشتركة (تصنيف الأعباء) 40
رسوم الفئة الأولى: 40
رسوم الفئة الثانية:.....41
6_حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة 41
6_1حق الاستعمال.....42
6_2حق الاستغلال 42
6_3حق التصرف 43

6_4حق التعديل 43
7 واجبات الملاك على الأجزاء المشتركة: 43
7_1 واجبات المالك الشريك اتجاه شركاءه:.....43
7_2واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية:.....44
8_الجدول الوصفي للتقسيم (EDD):.....44
II. مؤسسات التسيير
1. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل AADL: 45
2. ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI:.....45
3. الجمعيات:.....46
4. السكان: 46
5. الخواص:.....47
خاتمة الفصل الثاني.....48
خاتمة الباب الأول 49

الباب الثاني :الإطار المؤسساتي والمجالي لمشروع عدل بالقطب العمراني أحمد زبانة بوهران

مقدمة الباب الثاني 51

الفصل الأول: وكالة عدل: النشأة، الأهداف ودورها في إنجاز مشاريع السكن الجماعي

1_التعريف بوكالة عدل AADL 52
2_أهداف وكالة عدل AADL:.....53
3_الهيكل التنظيمي لوكالة عدل: 54
4_صيغة البيع بالإيجار.....56
4_1النصوص التنظيمية 56
4_2شروط شراء مسكن:.....57
4_3تكلفة السكن: 57
4_4إجراءات البيع بالإيجار: 58
4_5أنواع توقع دفع السكن: 60
4_6مراحل تمويل مشاريع البيع بالإيجار 61

4_7خصائص سكنات البيع بالايجار 63
5_برنامج البيع بالإيجار AADL في الجزائر:.....64
خاتمة الفصل الأول.....69

الفصل الثاني: القطب العمراني أحمد زبانة بوهران: الخصائص العمرانية والسوسيومجالية

1_تطور مجمعة وهران 71
2_موقع منطقة الدراسة.....73
3_ملكية الوعاء العقاري.....74
4_التقسيم الإداري:.....76
5_المداخل:.....78
6_توزيع المواقع:.....80
7_الإطار المبني وغير المبني.....82
7_1الإطار المبني:.....82
7_1_1السكنات:.....82
7_1_2التجهيزات.....85
7_2الإطار غير المبني:.....91
7_2_2الطرقات:.....91
7_2_3خطوط النقل: 92
7_2_4المساحات الخضراء:.....93
7_2_5مساحات لعب الأطفال:.....94
خاتمة الفصل الثاني.....95
خاتمة الباب الثاني.....96

الباب الثالث :تسيير الأجزاء المشتركة في سكنات عدل – من المؤسسة إلى التسيير الحر

مقدمة الباب الثالث 98

الفصل الأول: مؤسسة التسيير العقاري :(GEST-IMMO) الأدوار، الصلاحيات والتحديات

1_تعريف التسيير العقاري 99
2_التسيير العقاري في سكنات عدل AADL 99
3_التعريف بمؤسسة التسيير العقاري Gest-immo 100
4_مهام مؤسسة التسيير العقاري Gest-immo في تسيير أحياء سكنات عدل AADL 100
5_المؤسسات المناولة (وكالة تشغيل الشباب) sous-traitants 104
5_1تعريفها : 104
5_2علاقة المؤسسات المناولة بمؤسسة التسيير العقاري: 104
6_فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء 105
6_1تصنيف الأعباء 106
6_2طرق تسديد فاتورة الأقساط الشهرية والأعباء 110
7_خطوات تدخل مصالح مؤسسة التسيير العقاري في حالة تلقي شكوى من قبل المستأجرين: 111
8_العراقيل المواجهة في التسيير العقاري 112
خاتمة الفصل الأول 114

الفصل الثاني: واقع تسيير الأجزاء المشتركة في القطب العمراني أحمد زبانة -دراسة ميدانية-

1_علاقة المستفيد بالمسكن 115
2_علاقة المستفيد بالأجزاء المشتركة 123
3_مؤسسة التسيير العقاري "Gest Immo" 133
4_الجمعيات 137
5_التسيير الذاتي للعمارات 138
النتائج المتوصل إليها: 148
التوصيات المقترحة من طرف السكان 149
خاتمة الفصل الثاني: 151
خاتمة الباب الثالث: 152

الخـلاصــة العــامــة 153
قائمة المراجع 155
الملاحق 157

الـفـهـا رس..... 168
فهرس الجداول 169
فهرس الخرائط..... 170
فهرس الأشكال 171
فهرس الوثائق 172
فهرس المحتويات 173
قائمة المختصرات والرموز 179
ملخص..... 180

قائمة المختصرات والرموز

AADL: الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن

AEP: شبكة المياه الصالحة للشرب

ANSEG: الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب

BNA: البنك الوطني الجزائري

CASNOS: الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء

CET: مركز الردم التقني

CIB: القرض العقاري البنكي

CNL: الصندوق الوطني للسكن.

CNOS: الصندوق الوطني للأعمال الاجتماعية

EDD: جدول التقسيم الوصفي

INSEE: المعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية

LPA: السكن الترقوي المدعّم.

LPL: السكن الترقوي الحر

LPP: السكن الترقوي العمومي.

LSP: السكن الاجتماعي التشاركي.

LSL: السكن الاجتماعي الإيجاري

OPGI: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

POS: مخطط شغل الأرض

SNMG: الحد الأدنى للدخل المضمون

TPE: محطة الدفع الإلكتروني

URBAB: مركز الدراسات والإنجاز العمراني _وكالة بليدة_

URBOR: مركز الدراسات والإنجاز العمراني _وكالة وهران_

VRD: الطرقات والشبكات المختلفة

ZHUN: المناطق السكنية الحضرية الجديدة

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على إشكالية تسيير الأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية المنجزة بصيغة "عدل"، وذلك من خلال دراسة ميدانية بالقطب العمراني أحمد زبانة بوهران، باعتباره أحد أكبر المشاريع السكنية في الجهة الغربية من البلاد. وتنبع أهمية الموضوع من الدور الحيوي الذي تلعبه الأجزاء المشتركة في ضمان جودة العيش واستدامة البيئة العمرانية. اعتمدت الدراسة على منهج وصفي تحليلي، استُخدمت فيه أداة الاستبيان الموجّه لعينة من قاطني الحي، والبالغ عددهم 200 مستجوب، بهدف جمع بيانات كمية ونوعية تتيح فهم مواقف السكان وسلوكياتهم ومقترحاتهم المتعلقة بتسيير الفضاءات المشتركة. وقد كشفت نتائج التحقيق الميداني عن ضعف كبير في آليات التسيير داخل أغلب العمارات، وغياب شبه تام للمؤسسات الرسمية المكلفة بالتسيير العقاري، ما دفع السكان إلى اللجوء إلى حلول فردية أو جماعية بديلة، اتسمت أحيانًا بالعشوائية أو المحدودية. كما أظهرت النتائج تدني الوعي بأهمية المحافظة على الأجزاء المشتركة، إضافة إلى تسجيل تفاوتات في مستوى التنظيم والتكافل بين مختلف البنايات. وفي المقابل، أبدى العديد من السكان استعدادًا للانخراط في مبادرات تحسيسية أو تنظيمية من شأنها تحسين واقع التسيير.

ختامًا، توصي الدراسة بضرورة إعادة النظر في الأطر التنظيمية والعملية لتسيير السكنات الجماعية، وتفعيل دور مؤسسات التسيير العقاري، مع تشجيع مبادرات السكان، ودعمها ضمن إطار قانوني ومؤسسي واضح.

Résumé :

Cette étude vise à mettre en lumière la problématique de la gestion des parties communes dans les logements collectifs réalisés selon la formule "AADL", à travers une enquête de terrain menée au pôle urbain Ahmed Zabana à Oran, l'un des plus grands ensembles résidentiels de l'Ouest algérien. L'importance du sujet réside dans le rôle essentiel que jouent les parties communes dans la qualité de vie et la durabilité de l'environnement urbain. La recherche s'appuie sur une approche descriptive et analytique, en utilisant un questionnaire adressé à un échantillon de 200 habitants du quartier, dans le but de collecter des données quantitatives et qualitatives permettant de mieux comprendre leurs comportements, leurs perceptions et leurs propositions concernant la gestion des espaces communs. Les résultats de l'enquête ont révélé une faiblesse considérable dans les mécanismes de gestion au sein des immeubles, ainsi qu'une quasi-absence des institutions officielles chargées de l'administration immobilière. Cela a conduit les résidents à adopter des solutions individuelles ou collectives alternatives, souvent limitées ou improvisées. L'étude a également mis en évidence un manque de sensibilisation quant à l'importance de préserver les parties communes, ainsi qu'un niveau d'organisation variable d'un immeuble à un autre. En revanche, une large partie des habitants s'est montrée disposée à s'impliquer dans des initiatives de sensibilisation ou d'organisation visant à améliorer la situation.

En conclusion, l'étude recommande de revoir les cadres réglementaires et pratiques de gestion des logements collectifs, de renforcer le rôle des organismes de gestion immobilière, et de soutenir les initiatives citoyennes dans un cadre institutionnel clair.

Summary:

This study aims to shed light on the issue of managing common areas in collective housing units built under the "AADL" program, through a field investigation conducted in the Ahmed Zabana urban pole in Oran—one of the largest housing projects in western Algeria. The importance of this topic lies in the crucial role that shared spaces play in ensuring quality of life and the sustainability of the urban environment. The research adopts a descriptive and analytical approach, using a questionnaire administered to a sample of 200 residents in the neighborhood, in order to gather both quantitative and qualitative data that reflect residents' behaviors, perceptions, and suggestions regarding the management of shared spaces. The findings of the field survey revealed significant shortcomings in management mechanisms within the buildings, along with a near-total absence of the official institutions responsible for property administration. This led residents to resort to alternative individual or collective solutions, which were often limited or improvised. The study also noted a low level of awareness about the importance of maintaining shared spaces, and disparities in organization and solidarity between buildings. However, many residents expressed a willingness to participate in awareness-raising or organizational initiatives aimed at improving the management situation.

In conclusion, the study recommends revisiting the regulatory and operational frameworks for managing collective housing, activating the role of property management institutions, and encouraging citizen-led initiatives within a clear institutional and legal framework.