

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة وهران كلية العلوم الإجتماعية
قسم الديموغرافيا



واقع السكن في ولاية وهران من 1998 إلى 2008

دراسة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الديموغرافيا

تحت إشراف:
الأستاذة راشدي خضرة

إعداد:
حنصالي زينب

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	لصفة
أ.د.الوادي الطيب	أستاذ	وهران	رئيسا
د.راشدي خضرة	أستاذة محاضرة أ	وهران	مقررا
د.هاشم امال	أستاذة محاضرة ب	وهران	مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2017



شكر و تقدير

نشكر الله سبحانه و تعالى على نعمته الذي وفقني إلى عملي هذا, وسخرة لي الأستاذة الفاضلة السيدة المحترمة "راشدي خضرة", التي أشرفت على عملي فلولاها لاما أنجزته بنصائحها و إرشاداتها ,أتقدم إليها بكامل الاحترام و التقدير و امتنان.

كما لا يفوتني أن أشكر زملاء في قسم الديمغرافيا و أتمنى لهم النجاح و التوفيق, و كل الأساتذة و عمال القسم.

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أشكر الله سبحانه و تعالى الذي وفقني لهذا ولولا فضله و نعمته
لأما وصلت إلى دراستي المتواضعة, وأرج الله التوفيق ومباركة هذا العمل.
أهدي عملي إلى أمي الغالية"فاطمة"التي تعتبر نور و مصدر
العطاء لي و للإخوة والتي ساندتني بدعمها المعنوي و المادي فلولها لا
وصلت إلى هذا اليوم أسأل الله أن يطيل في عمرها و يرزقها الصحة
والعافية وتبقى تاج فوق رؤوسنا فهي ملكة التضحية و الوفاء فكلما
أقول لا يوافي ولو نقطة من بحر حبها وقدرها عندي, "أحبك أمي"وأبي
العزیز فبالرغم لم تكن معي أخذتك المنية إلا أنك تنبض في قلبي كل
دقيقة رحمة الله عليك, وشكر خاص للإخوة رضا, نصير, شهرزاد, كريمة
وأسمهان, وأرجا الله أن يطيل عمرة جدتي " مباركة" ويرحم ويسكن فسيحة
جنانه جدتي " حفصة", ولا أنسى صديقاتي المقربات و صديقاتي في قسم
الديموغرافيا و كل الأساتذة خاصة الأساتذة راشدي التي دعمتني وهي
منبع النجاح.

اللهم وفقنا و بارك لنا فيما أعطيتنا و الحمد و الشكر يا رب العالمين

قائمة الجداول :

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
11	التقسيم الإداري لولاية وهران	1
20	تطور نوع و مميزات السكن في الجزائر حسب التعدادات المنجزة	2
21	تطور معدل إشغال السكن في الجزائر من تعداد 1966 إلى 2008	3
28	عدد سكان ولاية وهران في سنوات : 1998 و 2008 و 2016	4
31	الحركة الطبيعية لسكان ولاية وهران من تعدادين 1998-2008 إلى 2016	5
33	تطور عدد الزوجات في ولاية وهران من 1998-2016	6
35	عدد المساكن في ولاية وهران بين تعدادين 1998 و 2008 إلى 2016:	7
36	نسب الزيادة في مساكن بلديات ولاية وهران بين 1998 و 2008	8
38	تطور معدل إشغال المساكن من تعداد 1998 إلى 2016	9
44	معدل اشغال المساكن في بلديات وهران بين 1998 و 2016	10
46	السكن الحضري في ولاية وهران في 31 ديسمبر 2016	11

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
34	هرم سكاني يمثل سكان ولاية وهران في تعداد 1998	1
51	توزيع مختلف صيغ السكن الحضري في المخططين الخماسي 2005-2009 و 2010-2014 لولاية وهران	2

الفهرس



الصفحة

المقدمة 1-2

الفصل المنهجي

- أ. الإشكالية..... 5
- ب. التساؤلات..... 5
- ج. أهداف البحث..... 5
- د. صعوبات البحث..... 6
- هـ. المفاهيم الأساسية للسكن..... 7
- i. مفهوم السكن..... 7
- ii. مفهوم أزمة السكن..... 7-8
- و. مصدر المعطيات..... 8-9
- ز. مجال الدراسة..... 9-10
- i. تقديم الولاية..... 11

الفصل الأول: مفاهيم السكن و وضعيته في الجزائر

- تمهيد..... 13
- 1-2 مفاهيم عامة حول السكن..... 14
- 2-2 أنواع المساكن..... 15-17

أ-السكن الفردي.....	15
ج-السكن الجماعي.....	15
د-السكن الشرعي.....	16
م-السكن الغير شرعي.....	16
ك-السكن العشوائي أو الفوضوي.....	16
ن-السكن الحضري.....	17
ع-السكن الريفي.....	17
غ-السكن شبه الريفي.....	17
3-1 المقاييس المتعلقة بشروط استخدام المساكن.....	18-20
2-السكن في الجزائر.....	21-23
1-2 أنواع المساكن في الجزائر.....	24-28
الخلاصة.....	29

الفصل الثاني: واقع السكن في ولاية وهران

تمهيد.....	30-31
1-الخصائص الديموغرافية.....	31-38
1-1 تطور عدد سكان ولاية وهران بين 1998 و 2016.....	31-32
2-1 التركيبة السكانية.....	33-34
3-1 الحركة الطبيعية لسكان ولاية وهران من تعداد 1998 إلى 2016.....	35-36
4-1 تطور وضعية الزواج لولاية وهران بين 1998 و 2016.....	36-38
2-وضعية السكن في ولاية وهران.....	39-44
1-2: نسب الزيادة في مساكن بلديات ولاية وهران بين 1998 و 2008.....	41-42
2-2 تطور معدل إشغال السكن.....	42-44

3-وضعية السكن و البرامج السكنية في ولاية وهران..... 52-45

1-السكن الحضري..... 51-46

أ-السكن العمومي الايجاري..... 47-46

ب-السكن المدعم (LPA+LSP)..... 48-47

ج-السكن عن طريق البيع بالإيجار AADL..... 49-48

د-السكن الترقوي العمومي LPP..... 49

هـ-السكن الترقوي..... 49

المقارنة بين البرامج السكنية..... 51-50

2-السكن الريفي..... 52-51

الخلاصة..... 53

الخاتمة..... 55-54

قائمة الملاحق و المراجع

توضيح الكلمات المختصرة

المقدمة

عاش الإنسان على مر التاريخ في صراع دائم مع الطبيعة، حيث لجأ في البداية للاحتواء من قسوة هذه الطبيعة و شراسة الحيوانات المفترسة بالمغارات و الكهوف الجاهزة التي يجدها على المرتفعات و في سفوح الجبال إلى أن توصل إلى صناعة البيوت والملاجئ بنفسه، ثم أخذ يطورها مع الزمن إلى أن استقر و تطورت حياته الاجتماعية و الحضارية وكذا حاجياته، فظهرت الحاجة إلى قيم و معايير تفرضها الحياة الجماعية للإنسان، و برزت بذلك قيم الاحترام و التعاون و التضامن والمساواة و الحقوق و الواجبات والعدالة و القوانين والحريات التي وثقها فيما بعد في موثيق و دساتير محلية و دولية،ومن بين هذه الموثيق التصريح العالمي لحقوق الإنسان لعام (1948).

و نص هذا التصريح على حق الفرد و المواطن في الحصول على مسكن ولذلك أصبح يكتسب السكن طابعا خاصا من خلال طبيعته و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم خلال التطور العمراني و الحضري، ففي العالم اليوم كثيرا ما نقلل من أهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع العملي يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية وذلك كونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني.انه يمثل الدعامه الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة،الزراعة،التشغيل،فهو بهذا المنظور يعتبر مقياس للتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة(ع.بويخلخال.2014.ص1)

و الجزائر على غرار باقي دول العالم، و بعد خروجها من الاستعمار بانتهاء كل مجالات و متطلبات العيش وخاصة السكن بعد التدمير الكلي لبعض القرى والمد اشتر، وتشريد العائلات ، كان على الدولة وضع تخطيط و مشاريع كبرى في مجال السكن للإعادة بناء الدولة وحفظ كرامة المواطن وفي نفس الوقت وفي نفس الوقت شهدت الجزائر أكبر معدل للزيادة الطبيعية في تلك الفترة وذلك لما وصلت له من تطور في المجال الصحي واستقرار الأوضاع مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات و ارتفاع محسوس في عدد الولادات و هذه التطورات الديمغرافية لا تتلاءم و الوضع الحساس الذي كانت تعيشه

الدولة الجزائرية حيث أثر على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي وكانت بمثابة عراقيل تعيق التطور وترهق الدولة من حيث تلبية الحاجيات الحاضرة و المستقبلية في كل القطاعات خاصة قطاع السكن الذي يشكل اهتمام بالغ الأهمية لدى المواطن و القطاع العمومي.

عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة ظاهرة "أزمة السكن" التي دفعت الدولة لاتخاذ جملة من الإجراءات السريعة و الملائمة للحد من هذه الأزمة بطرق مختلفة عن طريق مؤسسات عمومية خاصة بالسكن باختلاف صيغها(السكن الاجتماعي، السكن المدعم الايجاري ، السكن التساهمي، السكن الترقوي...) حيث أصبحت تشغل حيزا هاما في الوسط الاجتماعي.

ولتسليط الضوء على هذه المؤسسات أخذنا ولاية وهران كعينة كونها الولاية الثانية بعد العاصمة من حيث تمركز واستقطاب السكان و بالتالي ارتفاع طلبات السكن فتأخر المؤسسات في انجاز المساكن يولد الأزمة مع استمرار الطلب عليه. و في هذه الدراسة نتطلع على واقع السكن في ولاية وهران حيث تمحورت في فصلين:

الفصل الأول: يتناول وضعية السكن في الجزائر حيث تطرقنا إلى ذكر بعض مفاهيم السكن و أنواعه والشروط المتعلقة بالسكن اللائق، كما ذكرنا وضعية السكن في الجزائر و أنواع السكنات بتنوع صيغها .

الفصل الثاني: واقع السكن في ولاية وهران من تعدادين 1998-2008 إلى 2016 ففي هذا الفصل قمنا بإعطاء صورة عن الوضعية الديمغرافية للولاية و الوضعية السكنية.

الفصل المنهجي



أ- الإشكالية:

السكن هو إحدى سمات التطور والتحضر ولهذا تسعى الدولة الجزائرية في تنشيط وتطوير هذا القطاع بشتى الطرق مع مراعاة ظروف المواطن إلى أن الأزمة لا تزال قائمة في البلد عامة وولاية وهران خاصة و التي أعاققت السير نحو التقدم في مختلف المجالات. وبما أن عدد سكان الولاية في تزايد مستمر ترتفع متطلبات العيش و بالأخص السكن الذي لم يتماش مع النمو الديمغرافي، وهذا رغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة بخلق عدة صيغ منها السكن الاجتماعي، السكن الترقوي، السكن التساهمي.الخ. إلى أن التساؤل دائما مطروح ألا و هو:

ما هو واقع السكن في ولاية وهران؟ وهل لا زالت أزمة السكن قائمة في الجزائر وبالضبط في ولاية وهران رغم المشاريع و المخططات المطروحة من طرف الدولة؟

ب- التساؤلات:

- ما هي الوضعية الحالية للسكن في ولاية وهران؟
- إلى أي مدى هناك علاقة بين النمو السكاني للولاية و تزايد الطلب على السكن؟
- هل تكفي البرامج السكنية الموجهة للولاية من امتصاص الطلب المتزايد على السكن؟
- وإلى أي مدى تساهم هذه البرامج في تراجع أزمة السكن في الولاية ؟

ج- أهداف الدراسة:

الهدف من هذه الدراسة هو الوصول إلى معرفة دور المؤسسات العمومية للسكن في القضاء على أزمة السكن و إلى أي مدى تكون لها المساهمة الفعالة في تطوير و إنعاش قطاع السكن في ولاية وهران كونها عاصمة الغرب الجزائري و من أكثر الولايات تمركزا للسكان و الموقع الجذاب للاستقرار و مزاولة النشاط الاقتصادي، و لهذا كان الاهتمام بقطاع السكن من الأولويات لنشر الاستقرار و توفير الرفاهية للمواطن.

كما تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية البرامج السكنية و تنوعها التي وجهت لولاية وهران خاصة المنجزة و التي استفاد منها أصحابها.

د- صعوبات الدراسة :

من الصعوبات التي واجهتني في دراستي,عدم توفر المعلومات الكافية عن قطاع السكن,ففي البداية لجأت إلى الديوان الوطني للإحصائيات ولكن لم يتوفر إلا على معطيات التعدادات,ومن تما إلى مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية وهران سبق و أن أخذة بعض الإحصائيات في مذكرة ليسانس و مع هذا لم تتاح لي الفرصة في البداية أن أتحصل على المعلومات إلا بعد شهور من طلبي,وصعوبة الكبرى في إحصائيات الخاصة بالسكن في ولاية و هران و في الجزائر سنة 2016,مع أنني لجأت إلى مديرية السكن لولاية وهران,وبعد عناء و كثرة الزيارات تمكنت من الحصول على بعض المعلومات.

ه- المفاهيم الأساسية للدراسة:

❖ مفهوم السكن:

• إن السكن بمعناه الحديث يعني حياة اجتماعية تعكس مدى الاهتمام بالإنسان و كرامته و حرته و حقه في العيش في إطار موارده و نشاطاته الاقتصادية.فالسكن هو عضو في بيئته واسعة تتكون من المرافق و الخدمات بأنواعها المختلفة إلى علاقته بالقطاعات الأخرى مثل العمل والترفيه وقطاعات الأنشطة الإنسانية المختلفة (عبد الرسول ع.1982.ص7)

• كما أن "المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران والسقف,يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له,إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد,باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في مجالات الحياة(J.E havel.1968.p10)

• ويرى ادم سميث : "من خلال كتابه المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة" (N.A Adela.1975.p189)

• و على صعيد الأمم المتحدة مفهوم السكن كالتالي: " السكن أساس الاستقرار والأمن للفرد و الأسرة. وفي حين أن الهيكل السكني ذاته مهم، فإن السكن أكثر من أربعة جدران وسقف. فهو مكان تتواصل فيه الأسر، وتتمو فيه العلاقات، وتُنقسم فيه الوجبات، وتُوطد

فيه الثقافة، ويُعزَز فيه الأمان. والسكن مركز حياتنا الاجتماعية والعاطفية وكذلك في بعض الأحيان حياتنا الاقتصادية. وينبغي أن يكون البيت ملاذاً و مكان للعيش فيه بسلام وأمن وكرامة

والسكن يُنظَر إليه بشكل متزايد على أنه سلعة، ولكن من المهم للغاية أنه حق من حقوق الإنسان. وبموجب القانون الدولي، يعني الحصول على سكن لائق التمتع بضمان الحياة دون أن تضطر للقلق من حدوث إخلاء لك أو تجريدك من بيتك أو أرضك. وهو يعني العيش في مكان ما متوافق مع ثقافتك، وتوافر إمكانية وصولك إلى الخدمات والمدارس المناسبة والعمل الملائم.

والحق في السكن وثيق الارتباط بعدد من حقوق الإنسان الأخرى مثل: الحقوق في الصحة وفي التعليم وفي العمل، وكذلك بالحق في عدم التمييز وفي المساواة، وفي حرية تكوين الجمعيات أو التحرر من العنف، وبالحق في الحياة في نهاية المطاف والسبيل إلى ضمان السكن اللائق هو إعمال هذا الحق من حقوق الإنسان عن طريق السياسة والبرامج الحكومية الملائمة. وإعمال الحق في السكن اللائق، في معظم الدول في جميع أنحاء العالم، يحدث على الصعيد المحلي في المدن والقرى والأحياء: لا بد بالتالي أن تعرف جميع مستويات الحكومة وتقيم التزاماتها بحقوق الإنسان فيما يتعلق بالسكن (ليالي. فرحة. 2004).

❖ مفهوم أزمة السكن:

• إن أزمة السكن الحالية لم تظهر فجأة و لكن كانت هناك عوامل اجتماعية و ديمغرافية أدت إلى ظهورها ولعل أهم الأسباب التي أدت إلى أزمة السكن هي تطور ظاهرة التحضر التي عرفت مجتمعات الدول النامية و التي صاحبها في نفس الوقت ظاهرة الهجرة من الريف إلى المناطق الحضرية الكبرى و لاسيما في المناطق البترولية و العواصم مما يحول دون إمكانية حل هذه المشكلة في وقت قريب نظرا للتدفق المستمر لهذه المناطق (أ.د. سناء الخولي. مصر. 2002. ص40).

- في الوقت الذي يعتبرها انجليز على أنها: "تدهور الأوضاع السكانية للعمال نتيجة التدفق المفاجئ للسكان نحو المدن الكبرى الارتفاع الكبير للكراء، و تكديس مستمر في كل بيت، أما بالنسبة للبحث فهي استحالة العثور على مسكن" (ع.بوبخلخال.2014.ص20)
- أما كسلس: يرى أن أزمة السكن هي قبل كل شيء أزمة في حد ذاتها أي نقص الرفاهية والتجهيزات و الاكتظاظ، ورغم عدم صلاحية بعض المساكن القديمة غير الصحية إذن فقضية الإسكان ليست مجرد قضية توازن بين العرض و الطلب، ولكن هي قضية تفاوت ضروري في حاجيات السكن المحدد اجتماعيا و إنتاج السكنة الأجهزة السكنية، وهي تحديد هيكل لهذا التفاوت" (ع.بوبخلخال.2014.ص20).
- كما تعرف أزمة السكن بمفهومها الضيق على أنها "وجود طلب عال على المساكن من دون أن يرافق هذا الطلب ازدياد مناسب في المساكن"، أي عبارة أخرى قلة المساكن المتاحة للأفراد الذين بحاجة إليها نتيجة لأزمة ناتجة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة أو التوقف كليا عن عملية البناء و التشييد أو ارتفاع اجراءات السكن بالمفهوم الواسع فتعرف على أنها "عدم توفر المسكن الصالح أو الملائم الذي يحقق الاستقرار و الرفاهية للأفراد و يتفق مع شروط السكن الصحي" (م.م.إلهام.خ.ن.2012).
- **التعريف الإجرائي للسكن:** "هي تقنية الاكتظاظ و الازدحام في المسكن، حيث تتعدم فيه شروط الرفاهية و الراحة مع صعوبة الحصول على مسكن آخر (ع.ب.2012 مرجع سبق ذكره).

و- مصدر المعطيات :

تختلف مصادر المعطيات حسب نمط و موضوع البحث، و هي أهم مرحلة في الدراسات حيث تختلف وسائل الجمع، سواء عن طريق الكتب أو المقالات و مواقع الانترنت و الجرائد وتقارير حكومية المديرية الحكومية... الخ ، محيط الدراسة يحدد الوسيلة المناسبة لجمع المعطيات و البيانات.

فبما أن دراستنا تتجه إلى الظواهر الديموغرافية و وضعية السكن في ولاية وهران

اعتمدنا على إحصائيات مستقاة من :

- الديوان الوطني للإحصائيات

- مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية وهران

- مديرية السكن لولاية وهران

فيما يخص الديوان الوطني الإحصائيات اعتمدنا على معطيات التعدادين (1998-2008) بالإضافة إلى معطيات 2016 فيما يخص الحركة الطبيعية، أما بالنسبة إلى المصدر الثاني استقدينا من المعطيات الغير متوفرة لدى الديوان الوطني الإحصائيات، مديرية السكن لولاية وهران أخذنا معطيات خاصة بالسكن في الولاية لسنة 2016، أما فضاء الإنترنت هو الآخر له دور في جمع المعلومات و البيانات.

ي- مجال الدراسة:

وهران (تتطق باللهجة المحلية ; وهران)، الملقبة بالناحية هي ثاني أكبر مدن الجزائر بعد العاصمة، وإحدى أهم مدن المغرب العربي.

شدت المدينة منذ القدم اهتمام الحضارات المختلفة وأطماعها، فتقلب حكمها بين سلالات حاكمة محلية من بربر و عرب وأتراك عثمانيين وبين محتلين أسبان وفرنسيين وضع كل منهم بصمة لتزيين المدينة بفسيفسائها الثر و الثقافي، بعد استقلال الجزائر شهدت المدينة تطورات مهمة جعلت منها ثاني مدن البلد و قطبا اقتصاديا وعلميا مهما، تتنوع النشاط الاقتصادي فيها و صناعات كبيرة و صغيرة، استقادت من مجاورتها مدينة ارزيو النفطية. كما أصبحت المدينة قطبا تجاريا بفضل مينائها البحري الناشط الذي يشكل المنفذ الأساسي للتجارة الخارجية لكل الناحية الغربية للجزائر.

تقع ولاية وهران في غرب الجزائر و تنحصر بين خطي طول 0° و 2° إلى غربه و خطي 35° و 36° شمال خط الاستواء، كانت في مطلع العصر الحديث تتربع على مساحة واسعة خلال الحكم العثماني بالجزائر وتسمى ببلك الغرب حيث تمتد من شرق مدينة الشلف (الأصنام سابقا) إلى حدود المغرب الأقصى غربا و إلى أقصى الصحراء جنوبا، وتقلصت جنوبا في فترة الاستعمار الفرنسي إلى حدود منطقة المساورة، إلى أن أصبحت حدودها تنحصر بين مستغانم شرقا، ولاية معسكر في الجنوب الشرقي و ولاية بلعباس في الجنوب الغربي، و من الغرب ولاية تموشنت و شمالا البحر الأبيض المتوسط و تبلغ مساحتها 2114 كلم².

تتمتع و هران بمناخ متوسطي تقليدي يتميز بصيف جاف يلطفه نسيم البحر و شتاء معتدل و سماء صافية ومشرقة،يصبح هطول الأمطار خلال شهر الصيف نادرا أو منعدما مع شمس مشرقة وسماء صافية،يشهد الإقليم لوهراي ضغطا جويا مرتفعا شبه استوائي لما يقارب أربعة أشهر في السنة،كما يشهد تساقطات معتبرة خلال فصل الشتاء،كان أدنى مستوى لهطول الأمطار حوالي 294مم بتردد 72,9مم يوميا في السنة،وتذبذب الأمطار هو إحدى سمات هذا المناخ المتوسطي.

الثقافة الوهرانية وضعت للمدينة سمعة إقليمية و عربية و حتى عالميةوفاشتهرت المنطقة بشعراء و ما يسمى الملحون الذي يشكل المعين الذي عرفت منه الغنية الوه رانية،كان للمسرح أيضا نصيبا تشهد عليه مسرحيات وضعت بصمة في هذا المجال،و منذ القدم كانت وهران مركزا فكريا حيث أقام بها العديد من الكتاب وتباهوا بمفاتيحها و من هؤلاء: الإدريسي: " وهران على حافة البحر تواجه المبرية على الساحل الأندلسي ويفصلهما يومين من الابحارومرسى الكبير هو ميناء ليس له مثيل في كامل الساحل البربري،تقصده سفن الأندلس غالبا،وهران وافرة الثمار وسكانهم هم رجال الأفعال أقوياء وفخورين". وهذا التنوع جعل من المدينة مكان جذب للسياح فلا تزار الجزائر دون زيارة قلبها النابض وهران،وقد فتح هذا المجال الإستثمار في البنية التحتية لقطاع السياحة فتعددت الفنادق الفخمة والمنتجعات السياحية التي استغلت جمال الشواطئ الذهبية.¹

¹ ولاية وهران/ar-wikipedia.org/wiki

تقديم الولاية:

ولاية وهران تقع في غرب الجزائر, عاصمتها بلدية وهران, نشأت من التقسيم الاستعماري لتحمل صفة الولاية, منقسمة إلى 9 دوائر و 26 بلدية حسب تقسيم 1984, بلغ عدد سكان الولاية في سنة 2016 حوالي 1931884 نسمة, وعدد المساكن قدرة ب358164 مسكن.

جدول 1 : التقسيم الإداري لولاية وهران

البلديات	الدائرة
وهران	وهران
1- عين الترك, 2- المرسى الكبير, 3- بصفر, 4- العنصر	عين الترك
13- أرزيو, 12- سيدي بن بيقة	أرزيو
15- بطيوة, 14- عين البية, 16- مرسى الحجاج	بطيوة
22- السانية, 23- الكرمة, 21- سيدي الشحمي	السانية
6- بئر الجير, 8- حاسي بونيف, 7- حاسي بن عقبة	بئر الجير
25- بوتليليس, 24- مسرغين, 26- عين الكرمة	بوتليليس
19- واد تليلات, 20- طفراوي, 18- البراية, 17- بوفاطيس	واد تليلات
10- قديل, 11- بن فريحة, 9- حاسي مفسوخ	قديل

الفصل الأول: مفاهيم السكن و وضعيته في الجزائر



تمهيد:

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية, إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار الأسر ذوي الدخل المرتفع و المتوسط على السواء, لتوفير مسكن لائق يحمي خصوصياتهم وكذا للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي.

فالسكن يعتبر أداة للتنمية الاقتصادية كونه مجال حساس يخص كل مواطن و هو حق لكل فرد وهو مكمل للقطاعات الأخرى,سياسية,اجتماعية,اقتصادية.باختلاف أنواعه وصيغه على مستوى الوطن.

السكن في الجزائر من أولويات المخططات و استثمارات الدولة بعد التعليم والصحة، فلهذا يأخذ نصيبا هاما في ميزانية الدولة التي تعمل على توفيره للمواطن بشتى الطرق حيث شهد قطاع السكن انجازات معتبرة من تعداد 1966 إلى تعداد 2008 . ومراعاة لإمكانيات الفرد الجزائري من مستوى معيشي و الدخل الشهري المتوسط و السعي إلى تطوير الحظيرة السكنية بالالتزام بشروط و مقاييس استخدام السكن ، حيث سطرت الدولة عدة برامج للسكن تتماشى و الوضعية المادية له تحت شروط وقوانين وكذا خصائص تختلف من برنامج إلى آخر.

1-1 مفاهيم عامة حول السكن:

يعرف المسكن على أنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشمل هذا المأوى على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة. Home Science كما عرفت إحدى خبيرات الإسكان بمجال العلوم المنزلية المنزل بأنه المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط Lita Bane بالهند حب وتعاطف وهو المكان الذي تنبع فيه علاقة المحبة بين الأبوين وبين كل فرد من الأسرة والتي يسعد بهما الأطفال والكبار وهو المكان الذي تتم فيه استضافة الأهل والأصدقاء وهو المكان الذي يحمي الشخص الغير سوي في الأسرة وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية ويشعر فيه بالأمان ,وهو المكان الذي يسعد فيه الفرد بممارسة هواياته ,وهو المكان الذي يحفظ فيه الثقافات الأساسية ومكونات العادات واللغة والتقاليد ثم تتناقل للصغار وهو المكان الذي يشعر فيه الفرد باحترام الآخرين والوفاء والإخلاص والأمانة وأشياء أخرى يشعر ويتمتع بها الفرد ومكان لممارسة الهوايات والخلق والإبداع.

النظر إلى المادة 683 ق.م.ج، التي تنصص على: "أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه

ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول (ج . د

.(2007)

1-2 أنواع المساكن :

أ-السكن الفردي:

سكن مستقل تماما على المساكن المجاورة و تكون إما منفصل(ويكون منفصل ومستقل تماما على المباني المجاورة عموديا أو أفقيا),أو متصل(و يكون متصل أفقيا بالمباني المجاورة في واجهة أو أكثر لكنه دائما يكون مستقل عموديا).

ب-سكن نصف جماعي:

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و عبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق الجدران و السقف,تتشارك في الهيكلة وبعض المجالات الخارجية مواقف السيارات,الساحات العامة و لكنها مستقلة في المدخل

ج-السكن الجماعي:

هو تراكب و تجاور الوحدات السكنية مع بعضها البعض و هذا لضمان وحدة المدخل بين الوحدات.

وهو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن,لها مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة وهو يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف الجماعي,و هو عبارة عن عمارات.

-العمارة : هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى,وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.

-الشقة : هي جزء من المبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها.

د-السكن الشرعي:

هو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة,عقد الملكية,رخصة البناء,شهادة المطابقة,رخصة التقسيمات.

م-السكن الغير شرعي:

وهو السكن الذي يكون غير مرخص أو مبرمج في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو سكن ليس له رخصة البناء ولكن يمكن تسوية الوضعية وهذا بتسهيل إجراءات التسوية.

ك-السكن العشوائي أو الفوضوي:

دخل ضمن السكن الغير الشرعي و الغير القانوني فهو عبارة عن مسكن متكون من خردوات و صفائح حديدية و كل ما هو مخالف للتحضر و الراحة والأمن ويبنى هذا السكن في أماكن عشوائية دو مراعاة شروط البناء وهذا ما تعاني منه اغلب ولايات الوطن خاصة الأكثر تمركزا للسكان مثل:الجزائر العاصمة,وهران,عنابة...الخ.

مفهوم البناء الفوضوي يعتبر هذا المصطلح أكثر شمولاً مبدئياً من مصطلح السكن القصديري كما أنه يحمل في طياته مقاربة من الجانب القانوني أو الوضعية القانونية لهذا السكن.و مصطلح البناء الفوضوي يرسم في الفكر مباشرة تصورا أوليا بشأن هذا النوع من السكن ، حيث يتبادر للذهن مباشرة تصور في شكل عدة مباني متناثرة حول المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى و المقاييس العمرانية التي تؤهلها لتكوين مدينة أو قرية ,أو يتبادر للذهن تصور مساكن متلاصقة فيما بينها لا تحترم فيها الارتفاعات الخاصة بالطريق أو الاصطفاف في

أشكال هندسية منسجمة تمكن من ربطها بشبكات الخدمة القاعدية من كهرباء ،
وماء و صرف صحي. -و في كلتا الحالتين يكون تصورنا صحيحا ، لكنه يبقى
قاصرا رغم ذلك عن تحديد الوضع القانوني للأراضي التي أنشئت عليها مثل هذه
المساكن.

ن-السكن الحضري:

هذا النوع من السكن يعبر عن التحضر و حياة عمرانية لائقة و نجد هذا النوع من
السكن في العواصم و المدن المتقدمة فهو يمتاز بشكله المنتظم و اللائق و كذا توفره على
شروط السكن من راحة واستجمام وأمن.

ع-السكن الريفي:

يتم انجازه في إطار ترقية الريف،يمتاز باتساعه و انخفاضه عكس مباني المدينة
واحتمل اهتماما كبيرا لدى السلطات بسبب هجرة سكان الأرياف إلى المدينة فلهذا وضعت
الدولة برنامج الدعم الريفي.

غ-السكن شبه الريفي:

هذا النوع من السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذه
النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو في إفريقيا.وهي بالأحرى تخط أو تجاور
الأحياء القصديرية التي تشغل وضعيات عامة الأكثر عزلة في المغرب أين يتبين لنا خطوط
هذه المنازل الريفية في مدن الدول المتقدمة²

² Bou-r-talk4her t13157-topic (2avril 2010)

يعتمد الديوان الوطني الإحصائيات على أنواع المساكن التالية:

السكن الفردي و العمارة و سبق وان ذكرتها إضافة إلى مسكن تقليدي وهو عبارة عن(بيوت تقليدية تبنى بمواد مشتركة أو تقليدية البناء(كتل و الطوب و الخشب...إلخ) باستخدام التقنيات القياسية.اليوم يتم استخدام هذا المصطلح لدلالة على المنزل العادية التقليدية).و السكن القصديري الذي يندرج ضمن السكن الفوضوي أو العشوائي الذي تطرقنا له من قبل,و مساكن أخرى مؤقتة للعمل أو أغراض اخرى.

3-1 المقاييس المتعلقة بشروط استخدام المساكن:

إن السكن يعتبر شرط أساسي للعيش الحسن و هذا على حسب المعايير الدولية فلهذا يجب أن يتوفر على شروط العيش الملائمة التي تحفظ كرامة الإنسان,نذكر منها:

-الموقع : إن الموقع أساس استخدام المسكن حيث تتوفر فيه احتياجات الفرد في مختلف المجالات و الخدمات حتى يستطيع الاستقرار في المكان , فالفرد يحتاج إلى مستشفيات للعلاج السريع فحين حدوث مرض فجائي أو حادث منزلي داخلي أو خارجي,مراكز الأمن حتى يشعر بالأمن و الطمأنينة,بلديات لاستخراج الوثائق,ومحلات تجارية لاقتناء احتياجات اليومية,بالإضافة إلى المساحات الخضراء وأماكن التسلية و الترفيه,قاعات للرياضة,مساجد و كل ما يحتاجه الإنسان في حياته اليومية.

-أساسيات الحياة : تكمن أساسيات الحياة في توفير المياه لأنه هو الحياة , إضافة إلى الغاز و الكهرباء ففي الوقت الحالي لا يستطيع الإنسان العيش دون هاتين الأخيرتين مع التطورات و التقدم الذي شهده العالم في توفير الطاقة التي يعتمد عليها الغاز والكهرباء ,

المياه الصالحة للشرب و قنوات الصرف الصحي,وكذا توفر أشعة الشمس و الهواء النقي و بيئة نظيفة لأن الإنسان أكرمه الله ليعيش في رفاهية و حياة مستقرة.

أ) -الاتصال بشبكة الغاز و الكهرباء:

- لقد شهد تزويد الأسر بشبكة الكهرباء كوسيلة للإضاءة من الاستقلال إلى يومنا هذا,حيث كانت النسبة تقدر ب 31% في تعداد 1966 لتصل 95% في تعداد 2008, فيعتبر تحسن جيد في قطاع الطاقة إلا أن هناك بعض المناطق لازالت تعاني من انعدام ابسط شروط العيش من بينها الغاز و الكهرباء,ففي المناطق الحضرية تقدر نسبة الإيصال بالكهرباء 99,4% بينما المناطق الريفية 97,6% في تعداد 2008.
- أما بالنسبة لشبكة الغاز فقد شهد أيضا تحسن كبير فبعدها كانت تقدر نسبة الإيصال ب 10% سنة 1966 أصبحت تقدر ب 46%,7% في المناطق الحضرية أي شمال الجزائر خاصة لأنها أكثر المناطق كثافة بالسكان مقابل 7,7% في المناطق الريفية التي لتزال تستعمل قارورات الغاز بنسبة 89,1%.

ب)الإيصال بشبكة المياه الصالحة للشرب و شبكة الصرف الصحي:

- الحصول على المياه الصالحة للشرب واحد من الأهداف التي تسعى الدولة الجزائرية في تطبيقها,حيث شهدت تحسم ملحوظ حيث قدرت نسبي التغطية بالمياه الصالحة للشرب 81% في 2008 بعدما كانت 37% في 1966.
- بالنسبة لشبكة الإيصال بالصرف الصحي,فتقدر نسبة الأسر الموصولين بالشبكة بأكثر من 78% حسب تعداد 2008,نسبة كبيرة مقارنة بتعداد 1966 التي كانت تقدر ب 2,3% و هذا ما ينافي حقوق الإنسان في المنظمة العلمية لحقوق الإنسان.

- نوعية السكن : على المسكن أن يكون لائق تتوفر فيه شروط حسب المعايير الدولية ويحتوي على كل متطلبات العيش والاحتياجات التي سبق وإن ذكرتها بعيدا عن السكن الفوضوي و القصديري الغير الأمن.

تعتبر هذه المقاييس أساس استخدام المسكن و العيش في مستوى يليق بكرامة الإنسان.

2- السكن في الجزائر:

تعتبر أزمة السكن في الجزائر أحد أهم المشاكل التي عجزت كل الحكومات المتعاقبة في البلاد على حلها، و فشلت السياسات المرتبطة بالقطاع من تخفيف حدتها، فهو أحد عوامل التوتر الاجتماعي و مصدر كثير من العراقيل التي شهدتها الدولة الجزائرية. فالحظيرة السكنية المتوفرة عاجزة عن استيعاب الطلبات المتراكمة لسنوات نتيجة عجز الدولة عن مواكبة تزايد النمو الديمغرافي و بالتالي زيادة الطلب، اعتمدت الدولة على سياسة وطنية لمحاصرة هذا المشكل في مستويات مقبولة، فانتهجت سياسة سكنية اجتماعية لتمكين أبناء الشعب من الحصول على سكن و هو نوع من الوفاء لتضحيات التي قدمها في الثورة الجزائرية، وبناء مخلفه الاستعمار من تدمير و تشريد الأسر خصوصا في المناطق الريف التي كانت أكثر تضررا و التي قامت على مبدأ الأرض المحروقة، وهجرة سكانها إلى المدينة و من تما بدأت الأزمة السكنية تتفاقم إلى أن خرجت عن سيطرة الدولة فمع مرور الوقت وضعت الحكومة برامج سكنية للحد و التقليل من الأزمة فكان للأرياف نصيبا من الدعم حتى يسد منافذ الهجرة نحو الحضر. و لتزال الجهود قائمة في هذا القطاع.

تطور السكن في الجزائر من تعداد 1966 إلى تعداد 2008 سواء من حيث نوع المسكن أو عدد الغرف، و هذا التطور راجع إلى ارتفاع عدد السكان و بالتالي ارتفاع احتياجات الفرد للسكن، ففي هذه الفترة مرت الجزائر بعدة مراحل اقتصادية و سياسية وكذا اجتماعية، أثرت على هذا القطاع.

الجدول رقم 2 :تطور نوع و مميزات السكن في الجزائر حسب التعدادات المنجزة:

التعدادات					
تعداد 2008	تعداد 1998	تعداد 1987	تعداد 1977	تعداد 1966	
5304,3	4102,1	3037,9	2290,6	1982,1	حظيرة المساكن المشغلة بالآلاف
19%	17%	14%	8%	8%	عمارة
74%	76%	80%	82%	82%	مسكن فردي و تقليدي
7%	7%	6%	9%	10%	بناية قصديرية
68%	69%	71%	83%	87%	1-3غرف
26%	25%	21%	14%	11%	4-5غرف
6%	6%	8%	3%	2%	أكثر من 6غرف

Source:1966-1998:CENEAPFNUAP ,transition démographique et structure familial,61,62 ,2001
2008:ONS,RGPH2008

يمثل الجدول تطور المساكن في الجزائر من التعداد الأول المنجز في 1966 إلى

آخر تعداد 2008.

شهدت حظيرة السكن في المشغولة زيادات كبيرة فقد انتقلت تقريبا 2 مليون مسكن

مشغول في تعداد 1996 إلى 5,3 مليون مسكن مشغول في تعداد 2008, بزيادة 3,3

مليون أسرة خلال الفترة 1966-2008

أما بالنسبة لنوعية البناية فإن المساكن الفردية و التقليدية تمثل دائما أكبر نسبة وهذا

في جميع التعدادات لان الفرد الجزائري يفضل السكن الفردي على باقي المساكن خاصة

الأسرة الممتدة,بينما العمارة شهدت زيادة من تعداد 1966 إلى 2008 وهذه الفترة تضم

الخماسي الأول 2004-2009 الخاص بقطاع السكن و بمجرد الملاحظة فإن العمارة

تطورت بشكل ملحوظ في الجزائر و التي تعتبر إستراتيجية لتوفير السكن للمواطن,أما البيوت

القصديرية قد انخفضت من نسبتها من 10% إلى 7% في تعداد 2008 انخفاض بسيط لهذا

النوع من السكن الذي يعد كحاجز أمام السلطات المعنية في هذا القطاع و لكن الترحيل

والقضاء على هذا السكن متواصل في كل ولايات الجزائر.

أما الغرف أعلى نسبة فهي الغرف (1-3) فأغلبية مساكن الجزائر تحتوي على هذا العدد و بنسبة 68% في تعداد 2008، تليها الغرف (4-5) ب 26% أما ما يزيد عن 6 غرف فهي نسبة ضئيلة أي 6% و هذا ما يفتقر إليه المسكن في الجزائر لان هناك عائلات ممتدة تقطن في مساكن ضيقة مما يولد الازدحام.

الجدول رقم 3: تطور معدل إشغال السكن في الجزائر من تعداد 1966 إلى 2008 :

التعداد	عدد السكان	عدد المساكن	معدل إشغال السكن
1966	12096347	1982100	6,10
1977	16948000	2208712	7,67
1987	22715633	3602146	6,31
1998	29100867	5021974	5,79
2008	34080030	6589533	5,17

إن معدل إشغال المسكن أو عدد الأشخاص المقيمين في المسكن الواحد، هو أحد معايير الرئيسية لتقييم السكن، حيث يمثل الجدول معدا الاشغال المسكن في الجزائر خلال التعدادات الخمس المنجزة، تحسن عدد الأفراد في كل مسكن أي من 6 إلى 5 أفراد/مسكن، بالرغم من أن الفرق صغير إلا إن له دور في التخفيف من الاكتظاظ و هذا يدل على تطور قطاع السكن و ارتفاع عدد المساكن و التقليل من الأزمة و الحاجة إلى السكن.

1-2 - أنواع المساكن في الجزائر:

1. السكن الحضري: ينقسم السكن الحضري إلى عدة أنواع:

أ- السكن العمومي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة يستفيد منه كل طالب للسكن دون شرط أو مقابل سعر رمزي وهذا في ظل النظام الاشتراكي حيث أن الدولة تتكفل بتوفير السكن لجميع فئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكن أو تقطن في سكن غير لائق. وأمام الزيادة المستمرة للنمو الديمغرافي و الحاجة إلى السكن ظهر عجز الدولة واضحا في هذا الميدان و ذلك خلال التأخر في انجاز البرامج السكنية المحددة بمدة معينة، كما ظهر سوق للسمسرة حيث يعمل بعض المستفيدين على بيع مساكنهم بأسعار مرتفعة وبتفاهت الأزمات ظهر مفهوم جديد للسكن الاجتماعي حيث أصبحت الدولة تهتم بتوفير هذا النوع من السكن للفئات ذوي الدخل الضعيف و تردي المستوى المعيشي.

• من يستطيع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري؟

لاستفيد من هذا النوع من السكن إلا الشخص الذي :

-يقيم خمس سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.

-لا يتجاوز دخله العائلي الشهري (24000 ألف دينار جزائري).

-سنة 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع ملف طلبه.

-كما لا يستفيد منه أي شخص يملك أو استفادة من سكن أو ارض صالحة للبناء

أو إعانة للبناء.

ب- السكن المدعم (lsp- lpp) أو التساهمي:

هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد من السكن الذين هم بحاجة له و يسمى السكن الاجتماعي حيث يتم انجاز عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية و ذلك تطبيق لمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في اكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (cni) في ميدان الدعم المالي للأسرة.

يستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها طبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة, حيث أن لهذا البرنامج شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن.

• شروط الاستفادة من السكن المدعم:

- كل مواطن لم يستفيد من السكن الاجتماعي.
- كل مواطن لم يستفيد ولا يملك قطعة أرض أو سكن.
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أي (72.000 دج) شهريا.

• دعم الدولة :

تساهم الدولة بهبة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن و تهب لهم حسب الدخل العائلي.

الدخل حتى 72.000 دج الدعم 700.000 دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي³.

ج-السكن عن طريق البيع بالإيجار lv:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط و كفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

و تعتبر البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عن انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب.

و يستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم 6 مرات الأجر الوطني المضمون، بالتالي يتعلق الأمر المواطنين (لا سيما إطارات متوسطة) لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين و لا على السكن الترقوي (لارتفاع سعره).

• شروط إمكانية التحصل على السكن للبيع بالإيجار :

يمكن لكل شخص لا يملك عقارا سكنيا و لم يستفيد من إعانة مالية من الدولة للبناء أو لشراء مسكن وله مسكن و له مدخول لا يتعدى 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي (72.000 دج) أن يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار.

³ Bou-r-talk4her .com t13157-topic (2avril2010)

د- السكن الترقوي العمومي lpp :

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة سلال, و عليه فإن السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي دخلهم يزيد عن (24.000دج) ولا من السكن الترقوي المدعم و لا من سكنات عدل البيع بالإيجار.

هذه الصيغة الجديدة من السكن موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12مرات الحد الأدنى للأجر الوطني أي 108.000دج و 216.000دج ويستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة 3%.

• شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي:

-يمكن أن يستفيد من السكن من نوع ترقوي إيجاري عمومي,المواطنين الذي يفوق دخلهم الشهري و دخل أزواجهم 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108.000دج شهريا,أو يساوي 12 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216.000دج شهريا.

- كما لا يجب على المرشح الاستفادة من هذه الصيغة أن يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو ولا زوجه عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.قطعة أرض صالحة للبناء,و لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

ه-السكن الترقوي:

تهدف الترقية السكنية إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية و تتمثل في بناء عمارات او مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا و يمكن ان توجه هذه العمارات و المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو البيع أو الإيجار,و يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف جماعي في المناطق الحضرية و تعتبر

عملية الترقية من العمليات التجارية كما ينص القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04\03\1986 المتعلق بالترقية العقارية و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01\03\1993 المتعلق النشاط العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04\10\1994 المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي للأسر و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15\11\2000 المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي⁴

2- السكن الريفي:

الإعانة من أجل السكن الريفي موجهة إلى الأشخاص الطبيعيين المزاولين لنشاط أو المقيمين في وسط ريفي, ويودون بناء سكن جديد و يتم إنجازه في إطار ترقية الريف أو الدم الريفي.

شروط الاستفادة من السكن الريفي:

- إثبات دخل أسري لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني المضمون.

- عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن سكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة موجه للسكن ماعدا من صنف غرفة واحدة.

- عدم استفادة من قبل سكن مملوك للدولة في صيغة إيجار, ماعدا في حالة التزام مسبق بإرجاعه.

- امتلاك وعاء عقاري في وسط ريفي موجه لاستيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.⁵

⁴ www.amaltilimsan.net 18/12/2009

⁵ www.cnl.gov.dz/ar/aids-part/habit-rural-ar

الخلاصة :

إن السكن في الجزائر عرف عدة تغيرات في أنواعه و هذا راجع لعدة أسباب,منها التطورات العقارية و تغيير السياسات السكنية من فترة غلى أخرى و كذا حاجة السكان للسكن مع النمو الديموغرافي المتزايد في كل سنة,مع مراعاة المستوى المعيشي,طلب الكبير للسكن و ضعف الدخل الفردي زاد في المشكل و تقاوم الاحتياجات السكنية,مم دفع الدولة إلى انتهاج عدة صيغ للسكن مع شروط يلتزم بها المواطن و تخص السكن الحضري و الريفي و مراعاة المقاييس العلمية لشروط استخدام السكن التي تسعى الدولة لتحسينها من غاز و كهرباء و كذا المياه الصالحة للشرب ,و كل هذه المجهودات من أجل توفير الراحة و الاستقرار للمواطن و كذا الحد من أزمة السكن التي ارتفعت و أصبحت حيزا هاما في مخططات الدولة.

الفصل الثاني: واقع السكن في ولاية وهران



تمهيد:

شهدت ولاية وهران نموًا حضريًا لم يعرف له مثيل من قبل صاحبه ارتفاعًا كبيرًا في الطلب على السكن و هو ما جعل الحكومة تضاعف مجهوداتها و استثماراتها في هذا المجال لأن السكن حق مشروع لكل فرد في النصوص الرسمية.

لذا أصبح السكن مطلب كل فرد من المجتمع و هذا ما أدى إلى أزمة السكن بسبب تغلب الطلب على العرض لأن عدد السكان في تزايد مستمر مقابل تباطؤًا نشاء سكنات جديدة تستجيب لهذا التزايد السكاني و لهذا اتخذ المواطن نوع سكني جديد وهو ما يسمى بالسكن الفوضوي أو السكن العشوائي للضغط على الدولة لتلبية متطلباتهم، حيث تمركز هذا النوع من السكن في اطراف المدن خاصة المدن الكبرى مثل: الجزائر العاصمة و وهران وعنابة وهما يؤثر على مظهر و مكانة هذه المدن.

كانت مهمة بناء المساكن توكل في غالب الأحيان للقطاع العمومي ممثلا في شركات البناء العمومية التابعة للولاية و لوزارة العمران وبناء الساكن (much) التي نصبت لها مكاتب (Duch) في اغلب ولايات القطر الجزائري وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية (MPAT) التي عرفت هي أيضا تنصيب مكاتب ولائية (DPAT) في كل ولاية هذا بالإضافة إلى مؤسسات خاصة التي باتت تنمو و تتطور بشكل هائل وأصبحت تسيطر على سوق العقار رغم غلاء أسعارها كما أنها تغطي أغلبية ولايات الوطن خاصة ولاية وهران بالإضافة إلى مؤسسات أجنبية ومختلطة.

كما أن الدولة تسهر على تسهيل الحصول على السكن مع اهتمام بوضعية المجتمع الجزائري وهذا بتطبيق برامج سكنية ذات صيغ جديدة تمس كل المواطنين بهدف تطوير وإنعاش قطاع السكن و القضاء على الأزمة ومواكبة النمو الديمغرافي.

و في وهران ، بلغ عدد المساكن في تعداد 1998 بـ 221060 مسكن في حين بلغ عدد السكان 1213839 نسمة، أما في تعداد 2008 قدر عدد المساكن بـ 309945 مسكن و عدد السكان بلغ 1453252 نسمة، إلى أن قدر في سنة 2016 بـ 1931884 نسمة فحين وصل عدد المساكن إلى 358164 مسكن.

وبما ان الطلبات على السكن ترتبط غالبا بعوامل ديموغرافية كالولادات والزيجات و كذا تغير البنية السكانية الناتجة عن الحركة الطبيعية للسكان و الهجرة ، نستعرض فيما يلي هذه العوامل .

2-1- الخصائص الديمغرافية :

1- تطور عدد سكان ولاية وهران بين 1998 و 2016:

تعد ولاية وهران من أكثر المدن استقطابا للسكان من داخل و خارج الوطن و ذلك لموقعها الجذاب و بالتالي ملتقى التبادلات التجارية و السياحة و هو ما يسعى إليه الفرد من اجل العمل و الراحة و الاستجمام و لذلك فهي تعرف تزايدا مستمرا للسكان بسبب ارتفاع المواليد من جهة و زيادة الوافدين من جهة أخرى.

و الجدول الموالي يوضح الزيادة السكانية المستمرة بن 1998 و 2016 ، فمن تعداد 1998 إلى تعداد 2008 ارتفع عدد السكان بـ 239413 نسمة حيث يمكن إرجاع هذه الزيادة إلى رجوع الأمن و استقرار بعد العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر و كذا تحسن الأوضاع المعيشية، أما في الفترة الأخيرة الممتدة من التعداد الأخير إلى 2016 سجلت زيادة 478632 نسمة، التزايد مستمر كون المدينة عاصمة الغرب و تشهد نموا ديموغرافيا مستمرا بالإضافة إلى أنها تعرف توافدا كثيرا للسكان من مناطق أخرى خاصة الولايات المجاورة.

الجدول رقم 4: عدد سكان ولاية وهران في سنوات : 1998 و 2008 و 2016:

بلديات السنة	1998	2008	2016
وهران	634112	609014	705038
قديل	30000	37315	45861
بئر الجير	73029	152251	286707
حاسي بونيف	44649	59671	78538
السانية	64797	96928	129384
أرزيو	66720	70951	99452
بطيوة	14738	17758	20673
مرسى الحجاج	10284	12729	15237
عين الترك	26251	37010	42875
العنصر	7929	10882	14300
واد تليلات	13289	18397	24290
تافراوي	9988	11263	13551
سيدي الشحمي	58857	104498	169359
بوفاطيس	9906	11579	13228
مرسى الكبير	14167	16970	20691
بوصفر	11136	17243	24756
الكرمة	13637	23163	37387
البراية	3879	5860	8401
حاسي بن عقبة	9435	12906	17532
بن فريحة	14565	20235	30757
حاسي مفسوخ	7656	11856	17481
سيدي بن بيقة	5893	7516	9271
مسرعين	18089	25443	33402
بوتليليس	17599	22898	28737
عين الكرمة	6980	7530	7851
عين البية	26253	31386	37125
المجموع	1213839	1453152	1931884

المصدر: - ONS: donnée statistique N°527131-

Recensement générale de la population Et l'habitat 1998 N°81.

2-2- التركيبة السكانية لولاية وهران:

تعد دراسة التركيب العمري و النوعي ذات أهمية كبيرة كونها تعطي صورة ديموغرافية للمجتمع ذكورا و إناثا وتحدد الفئات العمرية،و يعتبر من العناصر الأساسية في التحليل الديموغرافي من خلال توزيع السكان و نموهم.

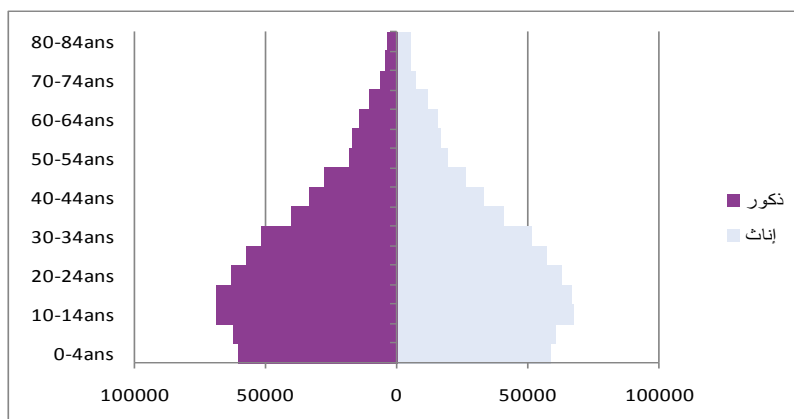
تبين الأهرام السكانية توزيع سكان ولاية وهران حسب فئات الأعمار و الجنس خلال التعدادين الأخيرين 1998 و 2008 و سنة 2016 . نلاحظ تغيرا بارزا في الشكل العام للهرم السكاني من سنة إلى أخرى .

بداية بالقاعدة و التي تخص الفئة العمرية 0-4 سنوات ، عرفت اتساعا واضحا في 2008 و 2016 مقارنة ب 1998 و هي خاصة معممة على كل الجزائر بسبب ارتفاع الولادات ابتداء من سنة 2001.

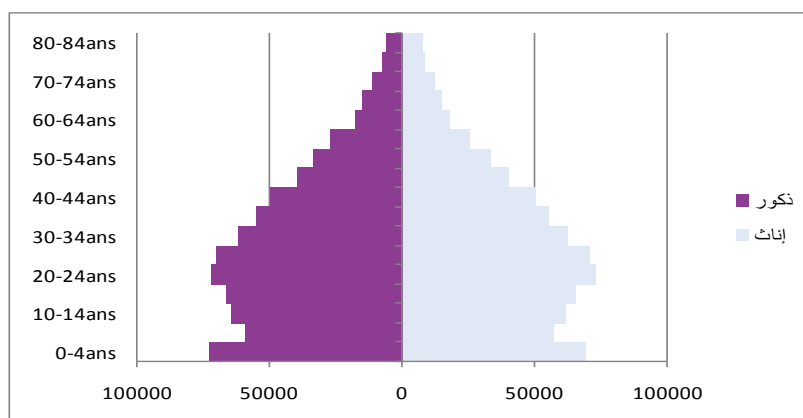
تبقى فئة الشباب تحتل نسبة عالية و هو ما يعكسه اتساع وسط الأهرامات ، و هي عادة الفئات القادرة على تكوين اسر مستقلة مما يعني المزيد من الطلب على السكنات خاصة مع تغير سلوكيات الأفراد و الذين أصبحوا أكثر ميلا إلى العيش بشكل مستقل عن الأسرة الأم .

الشكل 1: تطور البنية السكانية لولاية وهران بين 1998 و 2016:

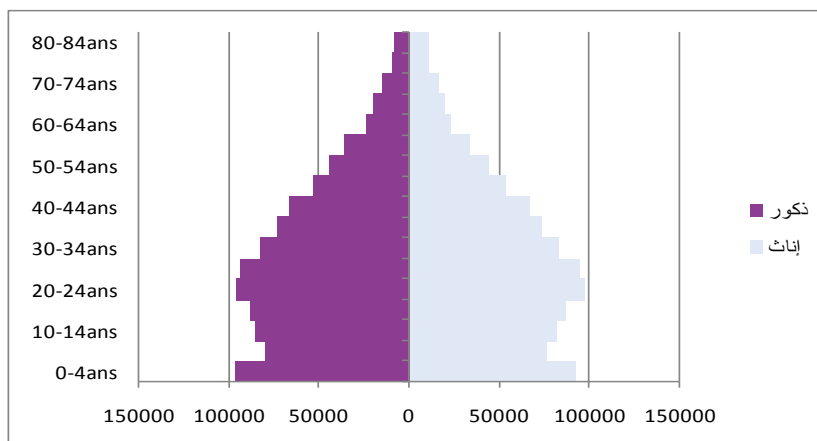
سنة 1998



سنة 2008



سنة 2016



3-2- الحركة الطبيعية لسكان ولاية وهران:

تمثل الحركة الطبيعية الولادات و الوفيات التي تحدث في المجتمع وتعتبر من الظواهر الديمغرافية.

جدول رقم 5 : الحركة الطبيعية لسكان ولاية وهران من تعدادين 1998-2008 إلى 2016:

2016		2008		1998		السنة
الوفيات	الولادات	الوفيات	الولادات	الوفيات	الولادات	البلديات
4482	32580	4817	27970	4704	19051	وهران
123	107	132	323	137	118	فدليل
1968	6814	290	624	171	165	بئر الجير
177	23	156	93	118	148	حاسي بونيف
278	343	259	585	172	679	السانية
284	928	304	2183	237	2019	أرزويو
54	71	62	357	51	110	بطيوة
50	22	32	74	39	134	مرسى الحجاج
249	38	173	1048	139	662	عين الترك
46	1384	43	12	38	1	العنصر
88	0	51	277	50	74	واد تليلات
36	125	39	10	32	14	تافرأوي
228	1	231	54	131	82	سيدي الشحمي
40	31	24	11	37	87	بوفاطيس
42	5	51	12	24	13	مرسى الكبير
49	0	62	2	47	6	بوصفر
63	0	60	8	37	36	الكرمة
26	3	15	8	11	0	البراية
38	11	49	21	35	31	حاسي بن عقبة
72	9	79	31	49	70	بن فريحة
39	11	75	224	60	17	حاسي مفسوخ
21	1	22	2	19	8	سيدي بن بيقة
84	7	56	33	45	57	مسرعين
76	364	48	30	55	261	بوتليليس
24	0	24	11	26	9	عين الكرمة
67	17	19	3	20	39	عين البية
8704	43838	7173	340066	6584	23891	المجموع

ONS: Donnée statistique N°527531

المصدر:

Recensement générale de la population et l'habitat 1998 n°8

ONS: statistique de faits d'état civil ANNEE 2016 N°5030/31cc22WILAYA D'ORAN

(2017)

يمثل الجدول الحركة الطبيعية لولاية وهران حسب البلديات خلال تعداد 1998 وتعداد 2008 إلى غاية 2016، حيث نلاحظ اختلاف عدد الولادات من بلدية إلى أخرى وذلك حسب الموقع و كذا أكثرهم تمركزا للسكان، فكل من بلدية وهران و السانية، أرزيو أكثر زيادة بالنسبة لباقي البلديات خاصة بلدية وهران بتمركز المستشفى الجامعي لولاية وهران والذي ستقطب من كل البلديات و كذا الولايات المجاورة، وكونها عاصمة الولاية، فحين هناك انعدام للولادات في مناطق أخرى مثل البرية وهذا يمكن إرجاعه إلى انعدام المستشفيات في تلك المنطقة ، بحيث يلجأ معظم النساء إلى العيادات الخاصة أو المستشفى الجامعي للولاية وباقي المستشفيات، وهو نفس الحال بالنسبة للوفيات فهي حسب البلديات و الكثافة السكانية. ففي الأخير نلاحظ عدد الولادات يتماشى مع وثيرة الوفيات.

4- تطور وضعية الزواج لولاية وهران بين 1998 و 2016:

يعتبر الزواج من أكثر العوامل إلي تشجع على الطلب على السكن ، فالمتزوج حديثا وبسبب طبيعة المجتمع الجزائري ، يمكن أن يبقى بعد زواجه فترة طويلة مع ذويه و لكن بسبب تغيرات اجتماعية وثقافية كثيرة ، أصبح المتزوجون حديثا يفضلون الاستقلال عن أسرهم فيلجئون أولا و بسبب نقص إمكانياتهم المادية إلى الكراء في انتظار سكن .

و بما ان الزواج في الجزائر ظاهرة عامة و جد منتشرة ، فالامر لا يختلف عنه في وهران و التي تعرف هي الاخرى ارتفاعا متواصلا في عدد الزيجات و في كل بلدياتها كما هو موض في الجدول ادناه.

الجدول رقم 6: تطور عدد الزيجات في ولاية وهران من 1998-2016:

البلديات	سنة	1998	2008	2016
وهران		4119	6122	5203
قديل		168	446	496
بئر الجير		353	1200	1955
حاسي بونيف		174	536	696
السانية		418	997	1121
أرزيو		373	681	806
بطيوة		97	195	253
مرسى الحجاج		43	142	137
عين الترك		168	371	436
العنصر		63	97	125
واد تليلات		109	218	273
تافراوي		34	132	124
سيدي الشحمي		224	688	957
بوفاطيس		41	110	135
مرسى الكبير		81	105	138
بوصفر		46	121	227
الكرمة		85	210	219
البراية		25	45	53
حاسي بن عقبة		57	153	185
بن فريجة		77	206	247
حاسي مفسوخ		59	138	157
سيدي بن بيقية		25	48	67
مسرعين		128	440	457
بوتليليس		92	532	222
عين الكرمة		18	55	68
عين البية		78	/	264
المجموع		7155	14038	15021

المصدر: ONS: Donnée statistique N°527/3

-Recensement générale de la population Et l'habitat 1998N°81

-ONS: statistique de faits d'état civil(année2016)N°5030/31C:22.

يبين الجدول تطور عدد الزيجات في ولاية وهران حسب البلديات من تعدادين (1998-2008) إلى 2016، ارتفع عدد الزواج ارتفاعا ملحوظا خلال الفترة الممتدة ما بين التعدادين الأخيرين الى اكثر من الضعف هذا راجع لتحسين الظروف المعيشية خاصة الأمن بعد ما عاشته الجزائر، هذا ارتفاع له انعكاسات سلبية على قطاع السكن خاصة الذي كان عاجزا على تلبية احتياجات كل أسرة فلهذا أسست الدولة عدة صيغ للسكن من اجل مواكبة ارتفاع عدد الأسر الجزائرية، و النمو الديمغرافي وبالأخص الزواج فهو ظاهرة مدروسة ومتكررة و حسب البلديات ، نلاحظ انه في الوقت الذي تعرف بعض البلديات ارتفاعا كبيرا يصل إلى اكثر من النصف (وهران ، بئر الجير و السانية) و هي عادة البلديات الأكثر اكتظاظا من حيث السكان ، نجد في بلديات أخرى انخفاضاً ملموساً لهذه الزيجات أو استقراراً .

2-وضعية السكن في ولاية وهران:

الجدول 7 : عدد المساكن في ولاية وهران بين تعدادين 1998 و 2008 إلى 2016:

البلدية	عدد مساكن	عدد المساكن 1998	عدد المساكن 2008	عدد المساكن 2016
وهران	107464	129826	139990	
قديل	5542	7703	12194	
بئر الجير	17691	38076	51576	
حاسي بونيف	7636	9797	12231	
السانية	11315	19245	18058	
أرزيو	12733	14739	15286	
بطيوة	2643	3871	4767	
مرسى الحجاج	2076	2794	3047	
عين الترك	5838	9084	9909	
العنصر	1311	2701	2963	
واد تليلات	2280	3932	14792	
تافراوي	1664	1820	2052	
سيدي الشحمي	12310	20368	21666	
بوقاطيس	1863	2309	2428	
مرسى الكبير	2263	2871	2895	
بوصفر	2470	4340	4515	
الكرمة	2578	4853	7031	
البراية	783	1135	1526	
حاسي بن عقبة	1722	2456	3169	
بن فريجة	2445	3656	4329	
حاسي مفسوخ	1488	2425	2857	
سيدي بن بيقة	1118	1386	1615	
مسرعين	3497	4618	5648	
بوتليليس	3405	4534	5724	
عين الكرمة	1196	1399	1600	
عين النبية	5727	6095	6320	
المجموع	221060	309945	358164	

-ONS: donnée statistique N°527/31

-Recensement général de la population et l'habitat 1998 n°81

-Questionnaire sur les données socio-économique donnée statistique

(وزارة السكن العمران و المدينة ولاية وهران) مديرية السكن

المصدر:

يمثل الجدول 7 عدد مساكن ولاية وهران خلال التعدادين الأخيرين إلى 2016، تطور عدد المساكن في هذه الفترة حيث شمل جميع بلديات الولاية الحضرية و الريفية، شهد قطاع السكن انتعاشا في هذه الفترة التي كانت بداية البرامج السكنية الجديدة التي ساهمت في التخفيف من أزمة السكن، بلغ عدد المساكن في تعداد 1998 ، 221060 مسكن و في

التعداد الموالي سنة 2008 وصل إلى 309945 بزيادة تقدر ب 88885 مسكن في 10 سنوات على مستوى الولاية وتعد قفزة نوعية للبلاد و القطاع في نفس الوقت,و مع هذا لا تزال أزمةك السكن قائمة وهذا بسبب الطلبات المتزايدة,مع سوء التسيير و انعدام المراقبة في هذا المجال.

عدد السكنات في زيادة مستمرة حيث ارتفع من التعداد الأخير إلى 2016 ب48219مسكن فهذا الأخير يضم القطاع الخاص و العام و عليه فالسكن في تطور من فترة إلى أخرى. وللمقارنة بين البلديات الأكثر تطورا في هذا القطاع قمنا بحساب نسبة الزيادة بين كل فترتين في الجدول 8.

ونلاحظ من خلال هذه النسب و بصفة عامة أن عدد المساكن في الولاية ارتفع بنسبة 40% بين 1998 و 2008 وبنسبة ضعيفة نوعا ما بين 2008 و 2016 و ذلك بنسبة بنسبة 15.6 % في حين تقدر نسبة الزيادة الإجمالية بين 1998 و 2008 ب 62% اي ان المساكن زادت بأكثر من النصف.

حسب البلديات نميز ثلاث حالات بين 1998 و 2016:

- بلديات بنسبة زيادة تقدر بأكثر من الضعف كما هو الحال في كل من قديل و بئر الجير و العنصر و الكرمة و واد تليلات و هذه الأخيرة تضاعف فيها عدد السكنات أكثر من 5 خمس مرات. و السبب أن هذه البلديات عرفت اكبر عدد من المشاريع السكنية بمختلف الصيغ كون معظمها من أقدم و أكتف البلديات من حيث السكان من جهة و عمليات الترحيل التي برمجت لسكان من مناطق خارج حدودها هو ما ساهم كثيرا في هذا الارتفاع.

الجدول رقم 8 : نسب الزيادة في مساكن بلديات ولاية وهران بين 1998 و 2008:

سنة البلدية	الزيادة من 1998 إلى 2008 (%)	الزيادة من 2008 إلى 2016 (%)	الزيادة من 1998 إلى 2016 (%)
وهران	20,8	7,8	30,3
قديل	39,0	58,3	120,0
بئر الجير	115,2	35,5	191,5
حاسي بونيف	28,3	24,8	60,2
السانية	70,1	-6,2	59,6
أرزيو	15,8	3,7	20,1
بطيوة	46,5	23,1	80,4
مرسى الحجاج	34,6	9,1	46,8
عين الترك	55,6	9,1	69,7
العنصر	106,0	9,7	126,0
واد تليلات	72,5	276,2	548,8
تافراوي	9,4	12,7	23,3
سيدي الشحمي	65,5	6,4	76,0
بوفاطيس	23,9	5,2	30,3
مرسى الكبير	26,9	0,8	27,9
بوصفر	75,7	4,0	82,8
الكرمة	88,2	44,9	172,7
البراية	45,0	34,4	94,9
حاسي بن عقبة	42,6	29,0	84,0
بن فريحة	49,5	18,4	77,1
حاسي مفسوخ	63,0	17,8	92,0
سيدي بن بيقة	24,0	16,5	44,5
مسرعين	32,1	22,3	61,5
بوتليليس	33,2	26,2	68,1
عين الكرمة	17,0	14,4	33,8
عين النبية	6,4	3,7	10,4
نسبة الولاية (المجموع)	40,2	15,6	62,0

المصدر: حساب شخصي

- بلديات بنسب تقترب من الضعف كما هو الحال في كل من بطيوة و بوصفر و حاسي بن عقبة و حاسي مفسوخ . و هي أيضا بلديات عرفت مشاريع سكنية مهمة

- بلديات بنسب زيادة تصل أو تزيد قليلا عن النصف كبلديات مسرغين و بوتليليس وعين الترك و حاسي بونيف و بن فريحة.

- و بلديات عرف فيها عدد السكنات ارتفاع ضعيفا كعين البية.

كما نشير أن الطابع الاقتصادي أو السياحي للبلديات يلعب أيضا دورا في ارتفاع السكنات في هذه المناطق كونها تصبح منطقة جذب

الجدول رقم 9: تطور معدل إشغال المساكن من تعداد 1998 إلى 2016 :

معدل إشغال السكن*	عدد المساكن	عدد السكان	تعداد
5.49	221060	1213839	1998
4.68	309945	1453152	2008
5.39	358164	1931884	2016

المصدر: حساب شخصي

* (معدل إشغال السكن الخام = عدد السكان الإجمالي/عدد المساكن الإجمالية)

تتصف معظم مساكن الجزائر بالضيق و مع ارتفاع عدد السكان و الكثافة السكنية يتولد اكتظاظ وضغط على مستوى المسكن فلهذا اعتمدنا على معدل إشغال السكن الخام الذي يعطي صورة عن وضعية الفرد في المنزل فهو مؤشر يحدد تتميز الاحتياجات الفعلية في ميدان السكن، إذا اقترن مع نصيب الفرد في المساحة السكنية، كما يعتبر أحد مؤشرات أزمة السكن.

بلغ معدل إشغال السكن الخام في ولاية وهران حسب معطيات الديوان الوطني الإحصائيات إلى 5,49 فرد/السكن في تعداد 1998 إلى أن يصل في تعداد 2008 إلى 4,68 فرد/السكن و هذا انخفاض راجع إلى تطوير الحظيرة السكنية و توفير المساكن اللائق بالفرد، ففي الفترة الممتدة من تعداد 2008-2016 ارتفع معدل إشغال المسكن الخام ب 0,7

و هذا بسبب ارتفاع عدد السكان المتواصل أي ان النمو الديمغرافي يؤثر على تلبية الطلبات المتزايدة هذا ما يولد الأزمة التي لازالت قائمة.

و بحساب معدل إشغال السكنات حسب البلديات ، في الفترة بين 1998 و 2008 نلاحظ انه في المتوسط لا يختلف معدل إشغال السكنات في كل البلديات عن المعدل الوطني العام (في حدود 6 افراد). لكن نميز ثلاث حالات :

- بلديات عرفت ارتفاعا في معدل الاشغال سنة 2016 مقارنة بـ 1998 كبلديات وهران و قديل و العنصر و عين الكرمة
- بلديات عرفت انخفاضا هذا المعدل خاصة بلديات بئر الجير و السانية و بن فريحة
- بلديات عرفت استقرار في هذا المعدل خاصة بلديات بوفاطيس و الكرمة و عين الترك .

هذا الاختلاف في معدل الإشغال راجع إلى عدد السكان من جهة و الى عدد المساكن في كل بلدية .

جدول رقم 10: معدل اشغال السكنات حسب بلديات ولاية وهران بين 1998 و 2016

بلديات السنة	1998	2008	2016
وهران	5,0	4,7	5,9
قديل	3,8	4,8	5,4
بئر الجير	5,6	4,0	4,1
حاسي بونيف	6,4	6,1	5,8
السانية	7,2	5,0	5,7
أرزيو	6,5	4,8	5,2
بطيوة	4,3	4,6	5,6
مرسى الحجاج	5,0	4,6	5,0
عين الترك	4,3	4,1	4,5
العنصر	4,8	4,0	6,0
واد تليلات	6,1	4,7	5,8
تافراوي	6,6	6,2	6,0
سيدي الشحمي	7,8	5,1	4,8
بوفاطيس	5,4	5,0	5,3
مرسى الكبير	7,1	5,9	6,3
بوصفر	5,5	4,0	4,5
الكرمة	5,3	4,8	5,3
البراية	5,5	5,2	5,0
حاسي بن عقبة	5,5	5,3	5,5
بن فريحة	7,1	5,5	6,0
حاسي مفسوخ	6,1	4,9	5,1
سيدي بن بيقة	5,7	5,4	5,3
مسرعين	5,9	5,5	5,2
بوتليليس	5,0	5,1	5,2
عين الكرمة	4,9	5,4	5,8
عين النبية	5,9	5,1	4,6
المجموع	5,4	4,7	5,5

المصدر: حساب شخصي

3-وضعية السكن و البرامج السكنية فى ولاية وهران سنة 2016:

يعتبر السكن الشرط الأساسى للعيش و هو حاجة اجتماعية لا غنى عنها,إلا ان أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادى وحتى السياسى,و إذا كان طابعه التمويلى يتعدد ويختلف بحسب المصادر التمويلية للسكن واختلاف الشروط و القوانين, إلا أن هذا لا يمنع كونه عامل أساسى لإنجاز المنشآت السكنية بالإضافة إلى عوامل أخرى من شأنها أن تساهم فى إنجازها و بالتالى الحد من أزمة السكن التى تخنق الوضعية الاجتماعية.

تعمل الدولة الجزائرية جاهدة على توفير السكن اللائق لكل مواطن وذلك بتقديم مساعدات وتسهيلات تتماشى و ظروف الفرد و مستواه الاجتماعى,فلهذا ظهرت عدة أنواع و برامج للسكن الاجتماعى بصيغ جديدة فى إطار السكن العمومى الإيجارى,السكن الترقوى,السكن الترقوى العمومى (lpp),البيع بالايجار (aadl),السكن المدعم أو التساهمى (lpa+isp) وكذا السكن الريفى, وهناك عدة صيغ و لكن المعلومات الإحصائية تنحصر فى هذه البرامج.

بلغ البرنامج المسجل على مستوى ولاية وهران إلى غاية 31 ديسمبر 2016, 142,792 وحدة سكنية,والذى يمثل ماتبقى من البرامج إلى غاية 31 ديسمبر 2016,برنامج الخماسى الأول 2005-2009,برنامج الخماسى الثانى 2010-2014,الخماسى الثالث 2015-2019.

يمثل هذا البرنامج من حيث تطبيقه كمالى:

- عدد السكنات المنجزة 83,759.
- عدد السكنات فى طور الانجاز 57,864.
- عدد السكنات فى طور الانطلاق 1,169.

1-السكن الحضري:

للتوضيح أكثر عن وضعية السكن الاجتماعي الحضري في ولاية وهران في سنة 2016 قمنا بانجاز الجدول التالي:

الجدول رقم 11: وضعية السكن الحضري في ولاية وهران في 31 ديسمبر 2016:

السكن الحضري	المخطط الخماسي الأول 2009-2005		المخطط الخماسي الثاني 2014-2010		المجموع	الانجاز %
	البرنامج	الانجاز %	البرنامج	الانجاز %		
السكن العمومي الايجاري	16600	55.5	41000	56.6	57600	40.32
السكن المدعم (LPA+LSP)	21837	95.4	9416	11.95	32253	93.8
السكن عن طريق البيع بالايجار LV	3077	60.9	15000		18077	0.10
السكن الترقوي العمومي LPP			41000	34.4	41000	34.4
السكن الترقوي			3551	34.8	3551	34.8
المجموع	41514	27.22	109967	72.11	152481	99.33

المصدر: حساب شخصي

يمثل الجدول وضعية السكن الحضري في ولاية وهران في 31 ديسمبر 2016 حسب المخططات الخماسية التي تسطرها الدولة في كل المجالات، ففي قطاع السكن فهي برامج سكنية بصيغ مختلفة، حيث قمنا بإنشاء هذا الجدول للمقارنة والتوضيح أكثر عن أنواع السكن الاجتماعي و المخططين من حيث البرنامج الإجمالي و نحدد نسبة الاستلام من كل برنامج و المتبقي، وللتفسير أكثر قمنا بالتحليل التالي:

أ-السكن العمومي الايجاري:

استلم إلى غاية 31 ديسمبر 2016 من البرنامج الاجمالي المسجل المقدر ب 63447 وحدة سكنية، وما تبقى منه أي 23371 مسكن فيوجد كله في طور الانجاز تعبر هذه الإحصائيات عن مدا تطور انجاز المساكن و لكنها لا تتوافق مع الطلبات التي تقدر ب

64975 مسكن، هذا العجز يولد أزمة السكن ولكن يجدر القول أن الأعمال متواصلة لسد احتياجات المواطنين.

المخطط الخماسي الأول 2005-2009:

لدينا في هذا المخطط 16600 وحدة سكنية تم انجاز منها 11036 مسكن أي 55,5% إلى غاية 31 ديسمبر 2016، والباقي في طور الانجاز أي 5564 مسكن.

المخطط الخماسي الثاني 2010-2014:

ارتفع البرنامج إلى 41000 وحدة سكنية، انجز منها في آخر السنة 56.6% مسكن و الباقي في طور الانجاز ما يعادل 17807 مسكن و 11298 وحدة سكنية في خلال السنة الحالية.

تعتبر هذه النسب ضئيلة بالنسبة للفترة الموزعة بين المخططين التي قدرت ب 40 بالمائة إلا أنها تبقى غير كافية لتسديد الطلبات و هذا يمكن إرجاعه إلى غلاء مواد البناء و سوء التسيير و التنظيم. مما أخر استلام المنشآت السكنية في الوقت المحدد.

ب-السكن المدعم (Ipa+Isp) : برنامج السكن المدعم المخصص لولاية وهران يتلخص في 31253 وحدة سكنية خلال المخططين منها :

21837 مسكن اجتماعي تساهمي (Isp).

9416 مسكن ترقوي مدعم (Ipa).

المخطط الخماسي الأول 2004-2009:

استفادت ولاية وهران من برنامج يتمثل في 21837 وحدة سكنية من نوع السكن الاجتماعي التساهمي، حيث تم إنجاز غلى غاية آخر 2016 ما يقدر ب 95,4% وحدة

سكنية وهي نسبة تبشر في التخفيف من الأزمة الشائكة من خلال هذه الصيغة السكنية، وتبقى 729 وحدة سكنية تنجز خلال السنة الحالية.

المخطط الخماسي الثاني 2010-2014:

تم تسجيل 9416 وحدة سكنية من نوع السكن الترقوي المدعم، خلال آخر سنة 2016 تم استلام 1128 مسكن بنسبة 11,97% و انطلاق في انجاز 760 مسكن، انخفضت النسبة في انجازات وهذا يمكن إرجاعه إلى اهتمام أكثر بالبرنامج الأول.

تم تسجيل 2616 وحدة سكنية كبرنامج تسوية، للمشاريع التي انطلقت بها الأشغال بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، ولم تكن آنذاك تتوفر على المساعدات المالية في إطار الصندوق الوطني للسكن، والتي تتمثل كمايلي: 450 سكن AADL, 1070 سكن FNPOS, 1096 سكن (OPGI+PRIVE)

عرف السكن المدعم انجازات هائلة خاصة في البرنامج الأول، قدرت نسبة انجاز خلال المخططين 93,8% وهذا يلعب دورا هاما في قطاع السكن الاجتماعي الذي أرقق الحكومة من كثرة الطلبات، والتي قدرت في 29 جانفي 2015 ب 19790 طلب في هذه الصيغة السكنية التي تعمل جاهدة لتوفير السكن.

ج- السكن عن طريق البيع بالإيجار AADL:

في إطار المخطط الخماسي الأول 2005-2009، بإشر صندوق cnep بمشروع 3077 وحدة سكنية، والتي هي على وشك نهاية الأشغال بها كليا، حيث تم إلى غاية 31.12.2015 الانتهاء من الأشغال ب نسبة 60,9% ووحدة سكنية، والمتبقي الذي يمثل 1202 وحدة سكنية يوجد في نهاية الأشغال.

أما بالنسبة إلى المخطط الخماسي الثاني، خصص لولاية وهران 15000 وحدة سكنية والتي أسندت إلى وكالة عدل، وموزعة كما يلي:

9000 وحدة سكنية في طور انجاز ببلدية السانيا (عين البيضاء).

6000 وحدة سكنية في طور الانجاز ببلدية مسرغين (القطب الجديد).

أنجزت 5000 وحدة سكنية من هذا النوع من السكنات الاجتماعية قبر المخططين، ولكن لم تنجز أية وحدة سكنية في هذا المخططين وتأخر في الأشغال أرق الرأي العام. حيث مثلت نسبة المخططين 0,10% أي انعدام كليا في انجاز.

د- السكن الترقوي العمومي lpp:

استقادت ولاية وهران من هذه الصيغة في الخماسي الثاني ب 4100 وحدة سكنية خلال 2013، حيث سجل من نهاية الأشغال ب 1412 وحدة سكنية بنسبة 34,4%، والباقي الذي يمثل 2688 سيتم تسليمه سنة 2017. للنظر إلى الفترة و نسبة الانجاز فهي مقبولة نوعا ما.

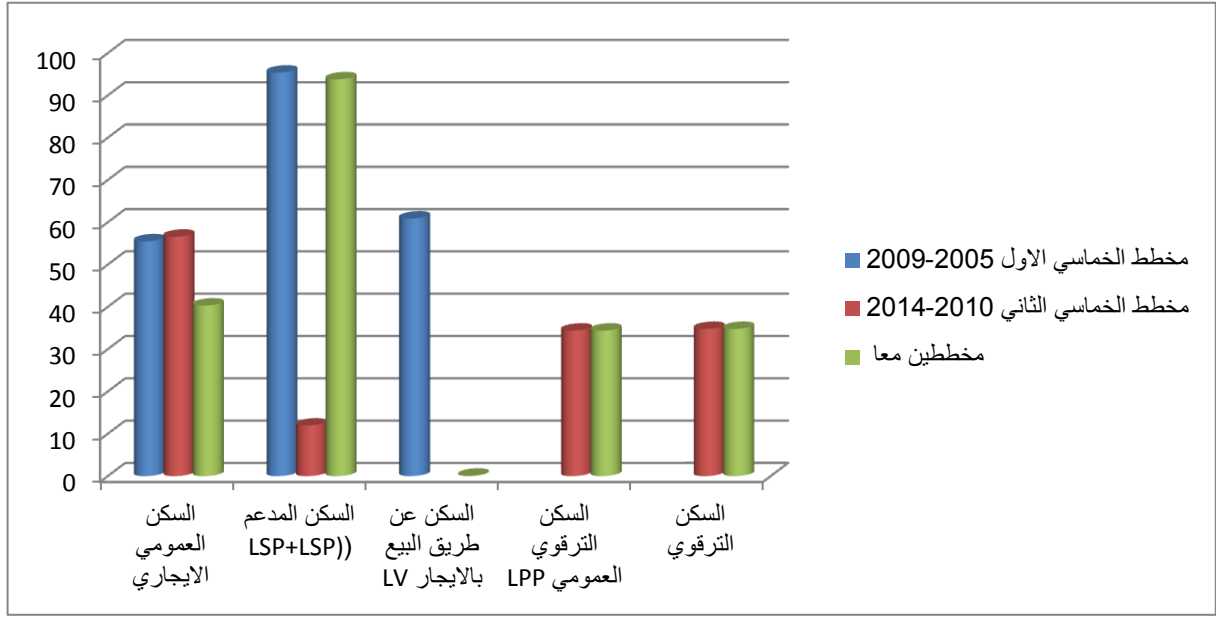
هـ- السكن الترقوي :

لقد شهد هذا النوع من السكنات ابتداء من 2010 انطلاقة نوعية، وذلك بفضل المرقين الخواص و العموميين و قد نم خلال سنة 2016 الانطلاق في انجاز 3551 وحدة سكنية وأيضا انتهاء من أنجاز 1239 وحدة سكنية بنسبة 34,8%.

هذا الاتجاه سيستمر بوتيرة أكبر خلال السنوات المقبلة نظر للإهتمام الكثير من المرقين بهذا النوع من السكنات و المسبة توضح ذلك أي في غضون 6 سنوات أنجزت هذه الوحدات السكنية و الفضل يرجع إلى الخواص.

وللمقارنة بين أكثر البرامج انجازا في هذه الفترة, نجد السكن المدعم الذي أنجز بنسبة 93% وهي نسبة تدل على استلام البرامج المسطرة خلال الخماسيين وهذا ما يساهم في التخفيف من أزمة السكن, فحين يليها السكن العمومي الإيجاري بنسبة 40% من مجموع الخماسيين و هي نسبة مهمة يمكن الاعتماد عليها لمعالجة و لو بقليل الأزمة السكنية, أما بالنسبة البرنامجين المستفيدين إلا من المخطط الخماسي الثاني(السكن الترقوي العمومي,السكن الترقوي)الذان شهدا انجازات معتبرة نظرا للوقت المستغرق للانجاز ولان النسبة تقريبا 34,5% إلا أنهما من البرامج الأكثر انجازا,فحين يشهد السكن عن طريق البيع بالايجار تباطأ ملحوظا ومن أسبابه عدم المراقبة في المنشآت السكنية و فشل الوكالة المهمة بهذا لبرنامج من إرجاع البرامج في الوقت المحدد,أما للمقارنة بين الخماسيين فإن الخماسي الأول أكثر انجازا بالرغم من التأخر.وعلى أية حال فإن هذه البرامج لها دور فعال للقضاء على أزمة السكن بفضل الانجازات المتواصلة في البرنامج الخماسي الثالث 2015-2019 والذي خصص 720000 وحدة سكنية في الجزائر.في حين هناك 1.049.603 وحدة سكنية في قيد الانجاز عبر التراب الوطني في مختلف الصيغ.

شكل 2: توزيع مختلف صيغ السكن الحضري في المخططين الخماسي 2009-2005 و2010-2014 لولاية وهران:



يوضح الشكل التوزيع الخاص بكل صيغة في الخماسيين الأول و الثاني و هذا المنحنى يعبر على جدول وضعية السكن في ولاية وهران و التحليل الذي سبق ذكره.

2-السكن الريفي:

في إطار الخماسيين الأول و الثاني استقادت ولاية وهران من إعانة في إطار إنجاز و ترميم السكن الريفي و هي موزعة كالآتي:

1-البرنامج الخماسي الأول 2004-2009:

374+500 إعانة موجهة لبناء الجديد فقط، وقد تم توزيع الإعانات على المستفيدين عبر 8 دوائر في الولاية، ماعدا دائرة وهران التي ليست ذات طابع ريفي، حيث أنجز في ديسمبر 2016 ما يقدر بنسبة 25,9% سكن ريفي.

2- البرنامج الخماسي الثاني 2010-2014:

إضافة إلى البرنامج المذكور أعلاه، وفي إطار الخماسي الثاني، تم تخصيص 2500 إعانة لولاية وهران، منها 1500 إعانة لبناء سكنات جماعية التي لم ينطلق فيها، سيتم الشروع في إنجازها فور تسوية الأرضية المخصصة التي اختيرت لها، وبالتالي خصصت هذه الميزانية إلى الإعانة الفردية و التي وزعت كالآتي :

أ- 1000 إعانة فردية: حيث أنجزا منها 794 سكن ريفي، وتبقى 188 في طور الانجاز، و18 مسكن في طريق الانطلاق.

ب- 15000 إعانة فردية : عدد السكنات المنجزة قدر ب 19,4% وهي نسبة ضعيفة، أما بالنسبة للمساكن في طور الانجاز نسبتها 20,2%، أما النسبة المتبقية أي 60,4% فهي مساكن في طريق الانطلاق.

أما الحصيلة الكلية لسنة 2016 تم استلام 301 سكن ريفي و الانطلاق في أشغال 227 سكن، مع العلم أن هذا النوع من السكنات عرف بعض المشاكل والتي تتمثل في عدم الإسراع في انطلاق الأشغال من طرف المستفيدين، وهذا النوع من السكنات له دور فالخروج من أزمة السكن أي بتوقيف الهجرة نحو الحضر واستقرار في البناءات الفوضوية و القصديرية.

الخلاصة:

تطرقنا في هذا الفصل إلى دراسة واقع السكن في ولاية وهران, حيث تطرقنا إلى الدراسة الديمغرافية للولاية من التعدادين 1998- 2008 إلى 2016, أي الخصائص الديمغرافية من حركة طبيعية, الزواج, لان النمو الديمغرافي له تأثير مباشر على وضعية السكن, حيث بلغ عدد سكان وهران في 2016, 1931884 نسمة والتي تحتاج إلى سكن لائق يحفظ كرامة المواطنين, حيث وصل عدد المساكن 358164 وحدة سكنية, بمعدل إشغال 5,39 فرد/ مسكن وأغلبية المساكن تتكون من 3 غرف ما يولد ازدحام و اكتظاظ في المسكن, و ارتفاع معدل الزواج أي زيادة الطلب على المساكن, فحين يلجأ المواطنين ذوي الدخل الضعيف إلى البناء الفوضوي, فلماذا كتفت الدولة مجهوداتها في هذا القطاع للتخفيف من الأزمة السكنية التي تعيشها ولايات الوطن خاصة ولاية وهران, حيث استفادت من البرامج السكنية في إطار الخماسيين الأول والثاني ب 67294 وحدة سكنية, من كل من السكن الحضري و السكن الريفي, حيث أنجز منه ما يقدر ب 78,86% بالرغم من تأخر بعض البرامج إلا إن هذه النسبة تبشر بالقضاء أو التخفيف بشدة من الأزمة التي تعد الشغل الشاغل لدى المواطن البسيط و للدولة على حد سواء, فبمواصلة دعم و تطوير البرامج السكنية و مراعاة الدخل الفردي للمواطن تخرج ولاية وهران وكذا الجزائر من دوامة السكن الذي يشغل أهمية كبيرة في الوسط السياسي, الاقتصادي, الاجتماع و حتى الصحافي.

الخاتمة

يعتبر السكن إحدى سمات التطور و التحضر و يعطي صورة للبلد سلبية كانت أو إيجابية،وللتعرف عن وضعية السكن في الجزائر عامة و وهران خاصة تطرقت في دراسة إلى توضيح و إعطاء نظرة عن السكن الاجتماعي في الولاية،كونها عاصمة الغرب الجزائري و أكثر المدن استقطابا للسكان،فهي تشهد نمو ديمغرافي متزايد من التعدادين الأخيرين من إلى 2016،فزيادة عدد السكان تتبعها زيادة في الطلب على السكن الذي يعرف أزمة في معظم ولايات الوطن الجزائري،مم دفع المواطنين اتخاذ مسكن جديد من نوع السكن الفوضوي أو ما يعرف بالسكن القصديري من أجل خنق الدولة لتوفير السكن بتشويه المنطقة خاصة الحضرية منها.

اختلفت أنواع السكن من حضري و ريفي و التي تحتاج إلى معايير و مقاييس تحفظ كرامة المواطن،يعرف السكن في الجزائر عدة تطورات و تغيرات في الصيغ السكنية بسبب التطورات العقارية و تغيرات السياسية السكنية التي تسعى إلى مراعاة الوضعية الاجتماعية و الدخل الفردي للمواطنين و منح فرص للمواطن المتوسط و دون ذلك لاقتناء مسكن و هذا حق مشروع نصت عليه الدساتير و القوانين.

لب الموضوع معرفة وضعية السكن و البرامج السكنية في ولاية وهران و مدا مصداقيتها ودورها في التخفيف من أزمة السكن و الخروج منها و المتوقع في نهاية 2018،حيث تصل نسبة انجازات البرامج السكنية الموزعة في إطار الخماسيين الأول و الثاني باختلاف الصيغ السكنية،فبمواصلة الدعم و المراقبة و التققد تستطيع الجزائر الخروج من هذه العثرة التي كلفت الكثير على مر الزمن،فقطاع السكن يحتاج إلى الوقوف و التجنيد له كونه قطاع حساس يمس الوضعية السياسية و الاقتصادية و الاجتماع خاصة.فبعد ان استعادت الجزائر استقلالها السياسي و المؤسساتي،حصلت على موارد مالية بعد ارتفاع أسعار المحروقات سنة 1999،اضطلعت من جديد في مجال العمران حيث تشير مصادر رسمية أن برنامج

السكن الذي استهل في الفترة الممتدة من 1999-2004 قد سمح ببناء 810,000 مسكن، و قد بني أيضا 912,326 مسكن في الخماسي الأول (2004-2009)، بينما تتواصل الخطة الخماسية (2010-2014) إلى انجاز 1,2 مليون وحدة سكنية، وإكمال 800,000 ما بين (2015-2018).

قائمة المراجع و المصادر



قائمة المراجع و المصادر:

باللغة العربية :

- 1-بو خلال علي(): واقع أزمة السكن "الأسباب و النتائج" تحليل محتوى ورؤى إطارات مدينة الاغواط .ملخص مذكرة نهاية الدراسة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علم لاجتماع و الدراسات الديمغرافية.
- 2-الخولي (2002): أزمة السكن و مشاكل الشباب,دار المعرفة الجامعية,مصر .
- 3-خرعل ناشورالهام () : تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة.
- 4-عبد الرسول علي الموسى(1982): الإسكان و مفهوم التخطيط الإسكاني,مكتبة الانجلو المصرية .

باللغة الاجنبية:

- 5- J .E HALVE.J.E(1968) :Habitat et logement ,presse niversitaire de France.
- 6- NIVETT ADAN ADELA ,the économic problem of housing,ed land,me camillion,england

المصادر الاحصائية

- 7- الديوان الوطني الإحصائيات
- 8- مديريةية السكن لولاية وهران

9- مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية وهران
10- وزارة السكن و التعمير

- 11- ONS : donnée statistique N°527|31 Recensement générale de la population et l'habitat 1998 N°81
- 12- ONS : statistique de fait d'état civil ANNEE 2016 N°5030|31 wilaya d'oran 2017 cc22
- 13- ONS : statistique des faits d'état civil l'année 1998-2000.

Répartition de la population par group d'âge & par sexe

مواقع الانترنت :

<http://ar.m.wikipedia.org/wiki/>

bou-r.talk.4her.com/t13157-topic

lkeria.com/ar/logement-promotionnel-aide-lpa-lsp.php

www.amaltilimsan.net

www.cnl.gov.dz

توضيح الكلمات المختصرة

LPP: Logement promotionnel public

LPA : Logement promotionnel aidé

LSP: Logement sociale participative

AADEL: Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement

LV: Logement vendu avec locataire

CNL: Caisse nationale de logement

CNEP: Caisse nationale d'épargne et de prévoyance

DUCH: Direction urbanisme construction habitat

DPAT: Direction de la programmation et suivi de budget

MPAT: Ministère de la planification et de la configuration urbaine

المحقق



فئات العمرية	تعداد 1998		تعداد 2008		2016	
	إناث	ذكور	إناث	ذكور	إناث	ذكور
0-4ans	58512	60512	69471	72412	92358	96268
5-9ans	60541	62669	57512	59463	76459	79053
10-14ans	67502	68599	62045	64172	82485	85313
15-19ans	66906	68812	65332	66467	86855	88364
20-24ans	62813	63317	73119	72116	97208	95874
25-29ans	57282	57300	70756	70347	94066	93522
30-34ans	51312	51713	62163	62002	82642	82428
35-39ans	40580	40511	55101	54963	73254	73070
40-44ans	33473	33476	50047	49634	66535	65986
45-49ans	26560	27751	40173	39772	53408	52875
50-54ans	19233	18240	33070	33133	43965	44048
55-59ans	16474	16786	25554	26823	33973	35660
60-64ans	15198	14338	17818	17239	23688	22918
65-69ans	11407	10721	14733	14796	19587	19770
70-74ans	7031	6300	12277	11179	16322	14862
75-79ans	5025	4011	8261	7029	10983	9345
80-84ans	5604	3757	7955	6218	10576	8266
المجموع	608804	608814	725387	727765	964361	967523

source: D.P.S.B

ONS: donnée statistique N°525 | 31 recensement générale de la population et l'habitat 1998 N°81

Geographie de la wilaya d'Oran

