



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2: محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم

- تخصص : المدن الدينامكية المجالية و التسيير



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر, تحت عنوان :

المشاريع السكنية بين تدخلات الفاعلين و طموحات السكان حالة مجمعة واد سلي (ولاية الشلف)

- من إعداد الطالبتين :

قندوز الغول أمال

زيادي فاطمة

- تاريخ المناقشة: 27-09-2022.

- أعضاء المناقشة :

| الاسم و اللقب | الرتبة | الصفة |
|-----------------|----------------------|---------|
| حدايد محمد | أستاذ التعليم العالي | رئيساً |
| بوعلام صانع | أستاذ مساعد "أ" | مشرفاً |
| بن زخروفة خليفة | أستاذ مساعد "أ" | مناقشاً |

- السنة الدراسية: 2021 - 2022.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ، خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ، اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ
الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ، عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ﴾¹ [العلق 1- 5]

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾² [طه 144]

﴿وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾³ [التوبة]

[105]

¹ سورة العلق، مكية، الآية من 1 إلى 5، ترتيبها في المصحف الشريف 96 .
² سورة طه، مكية، الآية 144، ترتيبها في المصحف الشريف 20 .
³ سورة التوبة، مدنية، الآية 105، ترتيبها في المصحف الشريف 9 .



الشكر و التقدير

الحمد لله الواجب الوجود الدائم العطاء و الجود الموجود قبل كل موجود و الصلاة و السلام على الرحمة المهداة سيدنا و عظيمنا و قائدنا محمد صلى الله عليه و سلم, أما بعد :

تتسابق الكلمات و تتزاحم العبارات و لا تكفي الحروف و الأسطر لكتابة ما يجولوا في خاطرننا من شكر و عرفان, فشكرنا و ثنائنا لله عزوجل الذي بنعمته تتم الصالحات و بفضلله تنزل البركات و بتوفيقه تتحقق المقاصد و الغايات و بعونه أجبنا ثمرة سنين من التعلم و الاجتهاد, فقد سخر لنا أناس كانوا بمثابة مصباح منير و عون يسير, فلهدنا نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذنا المشرف بوعلام صانع الذي أرشدنا بتوجيهاته و ملاحظاته فبارك الله فيه و جازه عنا كل خير, كما لا ننسى شكرنا الخالص إلى أستاذنا الفاضل عثمان الطيب الذي كان يعطينا الجواب لكل الإشكالات و الصعوبات التي أظلمت مسار بحثنا العلمي, فجزاه الله عنا أحسن الجزاء و جعل كل حرف علمنا إياه في ميزان الحسنات .

كما نتوجه بأرقى عبارات الشكر و التقدير و الامتنان إلى أساتذتي الكرام أعضاء اللجنة على رأسهم الأستاذ الفاضل حدايد محمد و الأستاذ الكريم بن زخروفة خليفة على قبولهم مناقشة عملنا المتواضع و كذا حضورهم و إثرانهم لموضوع بحثنا .

ولا يفوتنا أن نشكر كل من سقانا و روانا بعلمه طوال المسيرة التعليمية من أساتذة قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم و بالأخص أساتذة تخصص مدن الدينامكية المجالية و التسيير و رئيسة قسم السيدة قورين فريدة أساتذة المتوسطة و الثانوية و كذا معلمي الابتدائي .

و شكر موصول إلى كل من مد لنا يد العون من إداريين و عمال على اختلاف وظائفهم و مستوياتهم في مختلف الهيئات العامة و الخاصة, و تحية منسمة برائحة الأخوة و الاحترام مقدمة لكل أصدقائنا و صديقاتنا بقسم جغرافيا و تهيئة الإقليم .

أمال و فاطمة

إهداء

ما أجمل أن وجود المرء بأعلى ما لديه و الأجل أن يهدي الغالي للأعلى.

مذكرتي ثمرة جهدي وهبني الله القوة و الإرادة لانجازها و منحني الثبات و الإعانة لإتمامها, فهي هبة أهديتها إلى :

روح جدتي الطاهرة **قرجانة خيرة**, التي كانت منبع للحنان و مصدر لدفء و الأمان, فاتبعوها برحمة لكل من تصفح مذكرتي .

إلى أعلى ما أملك, إلى اللذان أهداني حب الحياة و دفعاني إلى التقدم للأمام و ساعداني لتحليق عالياً في بروج الآمال لأصل إلى قمة النجاح . إلى اللذان ربياني على طاعة الله.

إلى شمعة بيتنا التي احترقت لتتير دربنا, إلى التي حملتني تسعة أشهر و سهرت الليالي و ضحت بسعادتها لتنتشر فرحة في قلبي **أمي حبيبتي** أطال الله في عمرك.

إلى رمز العطاء, إلى من كلل و تعب لأجلي و حصد الأشواك عن دربي و علمني أن الدنيا كفاح و سلاحها العلم و المعرفة **أبي عزيزي** جعلك الله تاجاً فوق رأسي.

إلى ألاء عقدي و أجمل شيء في ذكرياتي و سندي في الحياة **إخوتي الميلود, خليفة, حسين, حميد** و وائل حفظكم الله .

إلى **إخوتي** التي لم تلههم أمي و أهداهم لي القدر "**محمد, سفيان و ايدير**".

إلى رفقاء دربي و توأم روحي و مصدر بهجتي و نصف ابتسامتي **أخواتي فتيحة, فاطمة, حسيبة, نورا و زهية** فيارب اجعلهم أسعد خلقك .

إلى براعم العائلة و مصدر السرور في بيتنا "**شفاء, رحمة, هدى, أميرة, إياد, جاد, المعتصم بالله و أحمد**".

إلى كل من نسيهم قلبي و لم ينساهم قلبي **أقربائي أخوالي, أعمامي, خالتي و عماتي**.

إلى كل من تسعهم ذاكرتي و لا تسعهم مذكرتي **أساتذتي, زملائي و زميلاتي** .

إلى كل من وقعت بصيرته على مذكرتي **أهديك عملي** .

آمال



الحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله و من وفى, أما بعد :

الحمد لله الذي وفقني لثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتي هذه .

أتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الأستاذ المشرف **صانع بوعلام** على كل ما قدمه لنا من توجيهات, و أهدي ثمرة الجهد و النجاح بفضلته تعالى إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نوراً لدربي .

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني و لا تزال من **أختي العزيزة أية و وهيبة و أخي منصف و خالتي زينب** إلى رفيقات المشوار التي قاسمنني اللحظات **سمية, نور الهدى, أمال, لبنى** رعاهم الله و وفقهم .

فاطمة

المدخل العام

المقدمة العامة

تعتبر دراسة المدن من المسائل المهمة التي لقيت رواجاً كبيراً في مختلف الميادين و العلوم حيث غطت كل المناطق الجغرافية الكبرى, مما اتسع مجالها في البحوث و الدراسات الحضرية . و أثارت هذه الدراسات خاصة اهتمامات العلوم السوسولوجية, العمرانية و الجغرافية, باعتبار أن المدينة تمثل نموذجاً للحياة الاجتماعية و الإنسانية و تشكل المنتجات المعمارية إحدى نماذج هذه الحياة عاكسة بذلك إسقاطاتها الاجتماعية و الحضرية و السياسية⁴.

و مع مرور الوقت, شهدت المجتمعات الحضرية سلسلة من التطورات في سيرورتها بعد ما قطعت أشواط كبيرة محاولة بذلك الوصول إلى الركب الحضري و محاكاته و التكيف معه و لقد ظهر ذلك جلياً من خلال استغلال مواردها المادية و البشرية, رغم أن عملية الاستغلال ليست بالأمر الهين, حيث يقول الباحث **V. De Rudder** "إن المدينة مدينة الجميع, ليست مدينة كل أحد, و أن مواردها ليس سهل الاستفادة منها"⁵.

و قد رافق تطور المجتمعات, تغيرات في دينامية حياة الإنسان حتى قيل أن الإنسان مهندس معماري بالفطرة يطمح دائماً إلى توفير الراحة و السكينة لنفسه بغية العيش الكريم للحفاظ على كرامته و خصوصياته و إشباع كامل رغباته و حاجياته و كذا مواجهة مصاعب الحياة و ذلك من خلال توفير مسكن, و هذا ما طرحه **H.Lefebvre** في فكرة "الحق في المدينة يتجلى من خلال السكن فيها, باعتبار أنها حق للجميع"⁶.

و يعتبر المسكن من ضروريات الحياة عند الإنسان, ففقده يؤدي إلى إحباط نفسي و اجتماعي يجعله في صراع مع محيطه و لذلك نظر الإسلام إلى المسكن كمطلب أساسي يجب تحقيقه للحصول على السكينة و السكون و دلالة ذلك من القرآن الكريم في قوله تعالى : ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاءًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ ﴾ [النحل: 80] وبالتالي نستنتج بأن السكن هو بمثابة إيواء و انتفاع للحصول على طمأنينة و الاستقرار وصولاً إلى حياة آمنة .

كما يمثل حق من الحقوق التي يجب توفيرها لعامة الشعب, فلا يجوز أن يقتصر النظر إليه على أنه مجرد مأوى فقط و إنما ينبغي توسيع أفق النظر من خلال وضع سياسات و ممارسات لتلبية الاحتياجات المتعلقة بالسكن و لذلك سعت الدولة إلى وضع هذا الحق في قائمة الأولويات التي يجب تحقيقها خاصة بعد استرجاع السيادة

⁴ ميدني شايب ذراع, 2014, " واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجاً " رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, جامعة محمد خيضر بسكرة, ص 8 .

⁵ شاحطو سالم, 2021, " السكن الترقوي في غرب جمعة وهران - إنتاج , فاعلون و تأثيرات ", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الدينامية المجالية و التسيير, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد, ص 7.

⁶ دليلة زرقة, 2006, " سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران ", أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد, ص 9 .

الوطنية، تصدر الحق في السكن واجهة الخطاب السياسي نظراً لما خلفه الاستعمار من دمار و استيلاء على الأراضي لصالح المستعمر الفرنسي .

و في إطار السياسة السكنية سخرت الدولة مختلف الآليات لتوفير السكن و التحكم في السوق السكني من خلال خلق أو إيجاد توازن بين العرض و الطلب، فبرمجت عدة مشاريع سكنية ذات طابع اجتماعي موجهة لكل فئات المجتمع باختلاف مداخلها و ذلك وفق شروط الذي حددها المرسوم التنفيذي رقم 98/42، و رغم تحقيقها لمبدأ المساواة الذي يعتبر من أهم ركائز النظام الاشتراكي و اعتمادها على نفسها كمتدخل وحيد في قطاع السكن من حيث التمويل، الانجاز و التوزيع لم تسمح بتقليص الفجوة بين العرض و الطلب خاصة في ظل النمو الديمغرافي و النزوح الريفي التي شهدته المدن الجزائرية، فبدأت الحكومة تبحث عن بدائل و حلول لإنعاش هذا القطاع الحساس حيث قامت بإشراك الخواص كفاعلين أساسيين في إنتاج السكن. و هذا بعد تحول الدولة من نظام اشتراكي إلى نظام رأسمالي، و قد استدعى الأمر البحث عن صيغ سكنية جديدة تمثلت في السكن الاجتماعي التساهمي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ليتم إلغاؤه سنة 2010 و استبدالها بصيغة الترقوي المدعم كصيغة مكملة لها .

و لعل أهم ما يميز قطاع السكن في الألفينيات هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع بالإيجار (AADL) و ذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، بالإضافة إلى جملة من التحولات التي عرفها القطاع سواء من حيث تعديل القوانين أو المراسيم التنفيذية و التي صدرت بغرض تخطي العراقيل و كبح زمام أزمة السكن.

و لقد شهدت ولاية الشلف نمواً حضرياً جعل السكان يتمركزون في أغلب مدنها خاصة تلك التي تحتوي على مناطق صناعية جاذبة للسكان، ومجموعة واد سلي من بين هاته المدن التي عرفت زيادة سكانية في السنوات الأخيرة و طرأت عليها مجموعة من التغيرات مست الجانب السكاني و السكني مما ساهمت في توسع المجال العمراني، فاتجهت الحكومة إلى إنجاز برامج سكنية محاولة بذلك التحكم في الوضع القائم .

و بالتخطيط و الدراسة المسبقة، حظيت مجموعة واد السلي بنشاط ملحوظ في مجال البناء تجسدت هذه النشاطات في مشاريع سكنية مهمة أعطت لأحيائها صورة جديدة تمثلت في مزيج متنوع من الأنماط السكنية و الصيغ المختلفة بحيث كل فرد أصبح قادر على اختيار ما يناسبه وفق تطلعاته الشخصية و رغباته و أيضاً وفق إمكانياته المادية، وهذا ما أدى إلى خلق منافسة بين مختلف الهيئات المتدخلة في انجاز السكن، فكل واحدة منها تحاول جذب و تسجيل أكبر عدد من الطلبات من خلال حرصها على تقديم أفضل العروض و أجود التصاميم .

الإشكالية

منذ وجود الإنسان على سطح الأرض و هو في صراع دائم مع الحياة, يحاول دائماً البحث عن الاستقرار الذي لا يتحقق إلا بوجود سكن لائق يحقق الأمان و يكفي لسد الحاجيات, و لذلك عمدت الجزائر منذ استقلالها على الاهتمام بقطاع السكن و جعله من الأولويات, حيث انتهجت في إطار السياسة السكنية سلسلة من الإجراءات المختلفة لإنعاش هذا القطاع الحساس و استيعاب الكم الهائل من الطلبات الناتجة عن النمو الديمغرافي المتزايد من جهة و الهجرة الريفية من جهة أخرى, إلا أن هاته السياسة السكنية لم تحقق نجاح مطلق و لم تصل إلى الهدف المبتغى, و من هنا أثبت الطابع العمومي محدوديته, مما استدعى الأمر إلى إعادة النظر في برامج الإسكان من خلال سياسة جديدة تعتمد على إشراك الخواص مع إبقاء التدخل الكبير للدولة . فما مدى نجاح هاته السياسة الجديدة في تغطية احتياجات السوق السكني ؟

على اثر الزيادة السكانية التي عرفتها ولاية الشلف في الآونة الأخيرة, حيث أصبح عدد سكانها في آخر إحصاء سكاني سنة 2020 ب 1329299 نسمة بعدما كان 1013445 نسمة سنة 2008 و هذا بمعدل نمو قدر بـ 2,3%⁷ مما أدى إلى تطور الحظيرة السكنية, فحاولت الدولة وضع استراتيجيات بهدف توفير وعاء عقاري كافي يسمح باستيعاب مختلف المشاريع السكنية والتجهيزات و كذا الاعتماد على آليات مختلفة لتمويل تلك المشاريع و دعم المواطنين بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن التي تزيد من شعور الانتماء لهذا الوطن .

و باعتبار مجمعة واد سلي أرضية خصبة للاستثمار بفضل موقعها الاستراتيجي الهام و المؤهلات الاقتصادية العديدة, جعلت منها محل استقطاب العديد من السكان, مما استدعى الأمر إلى انجاز برامج سكنية بمختلف الصيغ, تتمثل في السكن العمومي الإيجاري, السكن الاجتماعي التساهمي, السكن عن طريق البيع بالإيجار.....الخ, إذن كيف تتوزع هذه المشاريع السكنية مجالياً ؟

و الجدير بالذكر أن تنوع المشاريع السكنية و تعدد صيغها في منطقة الدراسة, هي بمثابة سياسة اتبعتها الدولة في ميدان السكن بهدف تحسين مستوى السكنات سواء من حيث الجانب الكمي أو النوعي و هذا بإشراك كل من له صلة, فما هو دور الهيئات و الفاعلين المتدخلين في تطبيق هاته السياسة ؟

و لاشك أن السياسات السكنية المعتمد عليها في مجال الدراسة هي بمثابة المظلة التي تندرج تحتها البرامج و المشاريع السكنية و لهذا ارتأت الحكومة الجزائرية أن تضع سياسة فعلية في مجال التهيئة العمرانية من خلال إنشاء عدة مخططات عرفت بأدوات التهيئة و التعمير "المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU" و "مخطط شغل الأراضي POS", كونهما إطاراً تطبيقياً يتم من خلاله نجاح أي مشروع سكني, إذن فما مدى فعالية تحكم الفاعلين في تطبيق أدوات التهيئة و التعمير من أجل إنتاج عمراني محكم ؟

⁷ إحصاء السكن و السكان 2008 و 2020 .

و قد شهدت مجمعة واد سلي نشاط معماري و عمراني ملحوظ مسا قطاع السكن, فهذا الأخير لا يؤدي وظيفته المنوطة به إلا بتوفير مختلف المرافق و الخدمات و التجهيزات التي تتجسد في الماء, الكهرباء و الغاز و غيرها من الحاجيات المكتملة للسكن و التي تحقق جودة الحياة, فالمشاريع السكنية لا يتجلى نفعها دون التوافق مع عمليات التهيئة الحضرية التي تتطلب نوع من الجهود المبذولة من طرف الدولة, إذن ما مدى تجاوب المشاريع السكنية مع حاجيات السكان ؟

و بالمقابل حاولت الدولة جاهدة باعتبارها العقل المدبر و الفاعل المصمم و المخطط و الباني للمدينة إلى توفير سكنات تتناسب مع جميع مداخل سكان مجمعة واد سلي الذين يسعون دائماً إلى تحسين معيشتهم و توفير الظروف التي تمنحهم قابلية للحياة في المجال السكني, كون هذا الأخير يرتبط بعوامل ثقافية, دينية و اجتماعية, فهل روعيت الصيغ السكنية الجديدة الجانب السوسيوالثقافي لسكان واد سلي ؟

أهداف الدراسة

إن لكل دراسة هدف أو غرض يجعلها ذات قيمة علمية, و تتمثل أهداف دراستنا لهذا الموضوع فيما يلي :

- التعرف على البرامج السكنية و توزيعها المجالي في مجمعة واد سلي.

- تشخيص الواقع المعاش ضمن مختلف الصيغ السكنية.

- معرفة مدى استجابة المشاريع السكنية لمتطلبات و رغبات السكان.

- الإطلاع على الجهود المبذولة في الميدان و مدى نجاح هذه المشاريع السكنية.

أسباب اختيار موضوع الدراسة

إن اختيار موضوع الدراسة "المشاريع السكنية بين تدخلات الفاعلين و طموحات السكان بمجمعة واد سلي" كان رغبة منا بدافع شخصي نحو التميز من خلال تناول موضوع جديد, خاصة أنه يعبر عن ظاهرة اجتماعية حضرية تتجسد في الواقع المعاش للسكان داخل المساكن, و بهذا فهو يفرض نفسه لدراسته إلى جانب الأهمية المجالية التي تتميز بها منطقة الدراسة مقارنة بولاية الشلف كونها تتمتع بمؤهلات اقتصادية عالية و ثروة زراعية هائلة جعلتها محطة لاستقطاب العديد من السكان و بهذا استفادت من عدة مشاريع سكنية بصيغ مختلفة, إضافة إلى كثرة الحديث عن القطب الحضري الجديد "العربي بن مهدي" الموجود بسونلغاز و الذي شهد إقبلاً كبيراً من طرف المواطنين خاصة ما يميزه من تصميم معماري و جودة في البناء مع ارتفاعات تكادوا تكون دخيلة على منطقة الدراسة رغم أرضيتها الزلزالية التي لا تسمح ببناء أبراج عليها .

الدراسات السابقة

يقصد به اطلاع الباحث على الأعمال التي سبقته في نفس الميدان, بحيث تكون هذه الأعمال عبارة عن رسائل مذكرات, كتب أو حتى مقالات علمية و ذلك بهدف الحصول على معلومات و مناهج مفيدة استخدمها الباحثين من قبل, و أيضاً لمقارنة نتائج دراسته بدراسات غيره وصولاً إلى نتائج أكثر يقينية و تطابقاً مع الواقع, و بهذا قمنا بعرض أربع أمثلة لها علاقة بموضوع دراستنا :

- الدراسة الأولى: دراسة دليمي عبد الحميد, 2007, «دراسة في العمران-السكن و الإسكان», دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع, عين مليلة-الجزائر» .

لقد تناول الباحث في كتابه العلاقة بين المجتمع, المدينة و السكن حيث عرض أهم اتجاهات هذا الأخير من اتجاه الحاجات, الاتجاه السياسي, الاقتصادي, الاجتماعي و البنائي و هذا بعد إجراء دراسة ميدانية لمدينة قسنطينة إذ بين هناك مجموعة كبيرة من أنماط البناء لكل منها مجموعة من الخصائص .

- الدراسة الثانية : دراسة حفيظي ليليا, 2009, " المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري بالوحدة الجوارية رقم 7 المدينة الجديدة علي منجلي", مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري, جامعة منتوري - قسنطينة .

تم القيام بهاته الدراسة بهدف تشخيص الواقع المعاش داخل هاته السكنات, إضافة إلى معرفة نوعية و نظام الإسكان و مدى مساهمته في عملية جذب السكان, وقد انتهت هاته الدراسة بوجود علاقة طردية بين السكان و الإسكان, بحيث كلما تحسنت ظروف الإسكان زادت جانبية السكان .

- الدراسة الثالثة : دراسة محمد عزوز, 2006, مشكلات الإسكان الحضري- المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجاً, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع و الديمغرافيا, جامعة منتوري قسنطينة .

لقد أجريت هاته الدراسة بهدف التعرف على الجوانب الاقتصادية, الاجتماعية و الايكولوجية للإسكان الحضري وكذلك تشخيص الواقع الفعلي للأحياء المتخلفة و الأسباب التي أوجدتها, فتحصلنا على نتيجة تضمنت أن عملية الإسكان تؤثر على طريقة تنشئة الفرد و التكوين و كذا على النواحي الصحية, الاجتماعية, التعليمية, النفسية البيئية و الجسمية .

- الدراسة الرابعة : دراسة الطالب محده حسام الدين و الطالب شوشاني عبيدي سليم, 2016, "الإسكان الحضري و علاقته بالتهيئة الحضرية - دراسة ميدانية بحي 8 ماي 1945 بالوادي", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع, جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي .

أجريت هاته الدراسة بهدف معرفة ما إذا كانت عملية الإسكان تلبي حاجيات السكان, و قد توصلوا الطلاب إلى وجود علاقة ارتباطية بين التهيئة الحضرية و الإسكان الحضري حيث أن بمجرد انجاز المشاريع السكنية في منطقة الدراسة, تم القيام بعملية التهيئة الحضرية إلا أنها مست جوانب و أهملت بعض الجوانب الأخرى .

فمن ناحية الجوانب التي مستها نجد الماء و الكهرباء, بالمقابل هناك نقائص من ناحية الطرقات فهي غير ملائمة لاستخدام النقل الحضري الذي أظهرت نتائجه وجود تباين بين توفره و مدى تحسنه.

منهجية البحث

من أجل بلوغ يقين الإجابة عن التساؤلات المطروحة في الإشكالية المتعلقة بموضوع دراستنا " المشاريع السكنية بين تدخلات الفاعلين و طموحات السكان ", اعتمدنا على المنهج الاستقرائي, انطلاقاً من حقائق محددة و ملموسة لتعميم النتائج على العينة المدروسة و الوصول إلى مبادئ قابلة للتطبيق على منطقة الدراسة و هذا وفق المراحل التالية :

مرحلة البحث النظري

تتمثل في مرحلة استطلاعية لتكوين الزاد المعرفي حول موضوع الدراسة و هذا من خلال إجراء بحث وثنائي خلال شهر مارس و بداية أبريل حيث تضمن جمع المعطيات و الوثائق من مختلف المراجع من قواميس متخصصة في المجال, مقالات علمية, رسائل جامعية, كتب, جرائد رسمية و مواقع الانترنت و حتى الأطر القانونية من تعليمات وزارية و مناشير حكومية و مراسيم و قرارات تنفيذية, كل هذا ساعدنا في إعداد خلفية و تهيئة أرضية إلى البحث الميداني .

مرحلة البحث الميداني

من أهم المراحل التي تتطلب الكثير من الجهد و الوقت و الصبر, فهي مبنية على الملاحظة العلمية الصعبة حسب طبيعة الظاهرة الجغرافية المدروسة, ولهذا قمنا بالمسح الميداني لمجموعة واد سلي من خلال عدة خرجات ميدانية بدأت من يوم 27 أبريل ليستمر الأمر و ينتهي بتاريخ 9 جوان على فترات متقطعة و هذا بهدف معرفة كل الخصائص المتعلقة بالسكن و المجال السكني من تجهيزات و مرافق و كذا التوزيع المجالي للمشاريع السكنية بمختلف صيغها مع النقاط صور فوتوغرافية, بالإضافة إلى الاستجواب المباشر لعينة الدراسة و هذا بعد وضع استمارة بحث تضم مجموعة من الأسئلة موجهة لـ 250 رب أسرة مع تسجيل الإجابة بشكل لحظي و فوري و فتح باب الحوار في بعض الأحيان لتقادي الفهم الخاطئ للأسئلة . و قد مس هذا التحقيق الميداني 7 أحياء و هم حي الشهيد بن علو أمحمد و حي البدر بمركز مجموعة واد سلي, إلى جانب حي عبد الحفيظ بوصوف, حي بن عزة محمد, حي بهلول الجيلالي, حي لزرق لزرق و حي واكد عبد القادر بسونلغاز, كما حظي كل حي بـ 35 استمارة ما عدا الحي الذي يحتوي على أكبر قطب حضري (سكنات عدل) تم تحقيق مع 40 رب أسرة نظرا لحجم المشاريع السكنية .

و في بادئ الأمر و قبل القيام بجمع أكبر عدد من المعلومات عن السكن و السكان, تم الاتصال بمختلف الفاعلين من إداريين و تقنيين المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية في مجموعة واد سلي, بهدف تزويدنا بمختلف الإحصائيات و المعلومات من دراسات تقنية و مخططات عمرانية و حتى وضعية مختلف البرامج السكنية

سواء المنجزة أو في طور الانجاز و هذا عن طريق عدة مقابلات أجريت مع كل من مديرية السكن, مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء, ديوان الترقية و التسيير العقاري, الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية, الصندوق الوطني للسكن, وكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و كذا الجماعات المحلية من بلدية و ولاية, إلى جانب المقابلة المباشرة وفي بعض الأحيان حرة و مسجلة ضمن تسجيلات صوتية للمرفي العقاري مداح خليفة و هذا بعد توجهنا إلى مكتبه المتواجد بحي بلقايد ببوقادير حيث حدثنا عن محتويات الاستمارة (انظر في الملاحق ص 183-184).

مرحلة معالجة المعطيات و انجاز الخرائط و استخلاص النتائج

تعد أهم مرحلة في إعداد بحثنا العلمي, فمن خلالها تم تحليل المعطيات المتحصل عليها و تفسيرها بشكل تسلسلي و منطقي مع مراعاة عنصر الزمان و المكان و هذا بعد فرز و تنظيم المعلومات على شكل جداول خرائط و أشكال بيانية باستعمال البرامج التالية :

- برنامج المجدول Excel عن طريق تفريغ الاستمارة بغرض ترجمة المعلومات في جداول و أشكال البيانية .
 - برنامج Arc Gis من خلال تجميع البيانات الجغرافية و إدارتها في قاعدة بيانات لإنشاء خرائط.
 - برنامج word كتابة و إدخال الكلمات و تحرير النصوص .
- و بهذا تم استخلاص النتائج و الوصول إلى مبادئ و تحرير المذكرة بنجاح.

صعوبات البحث

لا يفوتنا في هذا المقام أن نذكر أننا كغيرنا من الطلاب واجهتنا عدة صعوبات أثناء انجاز بحثنا هذا, تمثلت فيما يلي :

- قلة المراجع التي تناولت الموضوع, إلى جانب غياب الدراسات السابقة لمجموعة واد سلي .
- رفض الزيارات و المقابلات من طرف الجهات المعنية بحجة البرتوكولات الموضوعية في ظل جائحة كورونا .
- صعوبة الحصول على المعلومات من بعض المديريات و المصالح الإدارية مع التضارب في الأرقام من مديرية لأخرى خاصة تلك المتعلقة بالسكن و السكان.
- تحفظ بعض السكان في الإدلاء بأرائهم و عدم تعاملهم بموضوعية مع استمارة البحث من جهة, و الاستقصاء المستمر و المباشر عند التقاط الصور من جهة أخرى.
- عزول بعض المناطق مما واجهتنا الصعوبة في الوصول إليها خاصة في ظل ارتفاع درجة الحرارة التي تشهدها منطقة الدراسة .
- تأخر في ملئ الاستمارات لعدم شغل المستفيدين لمساكنهم في حي بن عزة محمد رغم إنهاء بعض المشاريع السكنية .

خطة البحث

انطلاقاً من المنهجية السابقة و مضمون الإشكالية المطروحة، تم هيكلة المذكرة و تقسيمها إلى مدخل عام و ثلاث فصول:

المدخل العام: تضمن عدة عناصر و هم المقدمة العامة، الإشكالية، أهداف الدراسة، أسباب اختيار موضوع الدراسة، الدراسات السابقة، منهجية البحث و صعوباته و أخيراً خطة البحث و تقديم منطقة الدراسة.

الفصل الأول: السكن، الإسكان و السياسة السكنية

تناولنا في هذا الفصل مفاهيم و أطر نظرية بغرض توضيح الموضوع و إعطاء صورة واضحة و مبسطة تساعد على فهمه و ذلك من خلال تقديم مجموعة من التعاريف حول السكن، المسكن و الإسكان مع استنتاج أو إيجاد العلاقة التي تربطهم، إضافة إلى التعرف على خصائص السكن، أبعاده، علاقته بالتنمية المستدامة، الحق فيه مع إبراز أنماطه و كذا الوظائف التي يقدمها المسكن، أهميته، أبعاده و استخدام المسكن و مشكلاته من خلال إظهار الحاجات الفيزيائية الضرورية له، مكوناته و التقسيم الداخلي له و حجم الأسرة مع تبيان شروط المسكن الملائم . أما فيما يخص الإسكان فقد تطرقنا إلى متغيراته، مستوياته، قوانينه، تشريعاته و علاقته باستخدام الأرض و كذا الإسكان كمشكلة حضرية .

و أخيراً، تطرقنا إلى ماهية السياسة السكنية في الجزائر، خصائصها، أهدافها، أدواتها و عوامل انجاز المشاريع السكنية، مراحل تطورها و أيضاً أصناف البرامج السكنية مع توضيح معايير تحديد السياسة السكنية و وسائل تجسيدها و أهم المشاكل التي تواجهها .

الفصل الثاني: المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين في مجمعة واد سلي

تضمن هذا الفصل دراسة تحليلية لمجمعة واد سلي من خلال تحديد نشأتها، مراحل توسعها و العوائق التي تؤثر عليها، إضافة إلى الدراسة السكانية و السكنية مع إبراز بنيتها العمرانية من خلال تبيان أنماط المساكن، التجهيزات، الأنشطة التجارية و الخدمات و حتى شبكة الطرق، و أهم عنصر التعرف على مختلف المشاريع السكنية التي حظيت بها المنطقة و الفاعلين المتدخلين في انجازها سواء عموميين أو خواص .

الفصل الثالث: مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

تطرقنا في هذا الفصل إلى معرفة الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية للمستفيدين من المشاريع السكنية و مدى توافق أرباب الأسر مع المساكن الجماعية المنجزة في مجمعة واد سلي سواء من ناحية القدرة الشرائية أو من ناحية التصاميم و جودة الحياة، و من جهة أخرى تبيان مدى تأثير و تفاعل السكان مع المجال السكني الذي يمكن أن يحقق طموحاتهم أو العكس و يظهر ذلك جلياً من خلال تحركاتهم .

تقديم منطقة الدراسة

1- تقديم ولاية الشلف

ولاية الشلف هي إحدى الولايات الجزائرية، التي تعتبر كهزمة وصل بين الجزائر العاصمة وهران، تقع على بعد 200 كلم غرب الجزائر العاصمة و تتربع على مساحة تقدر بـ 4076,85 كلم² يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، من الجنوب ولاية تسمسيت، من الشرق ولايتي تيبازة و عين الدفلى و من الغرب كل من ولاية مستغانم و غليزان . تتكون من 35 بلدية و 13 دائرة (انظر الجدول رقم 1) يتوزع عليها 1.329.299 ساكن بكثافة سكانية قدرها 326,06 نسمة/كلم² (حسب الإحصائيات الأولية 2020) .⁸

و تعتبر ولاية الشلف منطقة زراعية تنتشر فيها الفلاحة بكثرة و بذلك فهي تحقق مسعى الاكتفاء الذاتي التي تراهن عليه الجزائر، كما استفادت هاته الولاية من عدة بنى تحتية (الطرق الوطنية، السكك الحديدية خطوط أنابيب الغاز و التوتر الكهربائي العالي)، منحها دور المدينة الميتر و بولية المستقبلية كما هو منصوص عليها في دراسة المخطط الإقليمي لمركز الشمال الذي يجمع 10 ولايات بما في ذلك الشلف⁹.

- الجدول رقم (1) : التقسيم الإداري لولاية الشلف .

| الدوائر | قائمة البلديات التابعة لها |
|---------------------|-------------------------------------|
| الشلف | الشلف - أم الدروع - سنجاس |
| أبو الحسن | أبو الحسن - تاجنة - تلعة |
| عين مران | عين المران - الهرانفة |
| بني حواء | بني حواء - بريرة - واد قوسين |
| بوقادير | بوقادير - واد سلي - الصبحة |
| الكرمية | الكرمية - الحرشون - بني بو عتاب |
| المرسى | المرسى - مصدق |
| واد الفضة | واد الفضة - بني راشد - أولاد عباس |
| أولاد بن عبد القادر | أولاد بن عبد القادر - الحجاج |
| أولاد فارس | أولاد فارس - الشطية - الأبيض مجاجة |
| تاوقريت | تاوقريت - الظهر |
| تنس | تنس - سيدي عكاشة - سيدي عبد الرحمان |
| الزبوجة | الزبوجة - بنايرية - بوزغاية |

- المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية الشلف، 2022 .

⁸ الدليل الإحصائي سنة 2020 ، مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية الشلف .
⁹ كوريفة محمد أمين، مراح أبوبكر الصديق، 2020، رهانات النقل الحضري الجماعي بالحاقلات لمجموعة الشلف بين املاءات التعمير و إلزامية الحركات اليومية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الدينامكية المجالية و التسيير، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، ص 10 .

2- تقديم مجمعة واد سلي

واد السلي هي إحدى مجمعات ولاية الشلف, تقع على بعد 14 كيلومتر غربًا, عند التقاء وادي سلي و وادي الشلف, على طول الطريق الوطني رقم 4 (وهران- الجزائر) و خط السكة الحديدية, كما يحدها جنوبًا الطريق السريع شرق- غرب و تبلغ مساحتها حوالي 10148 هكتار .

تتمثل حدودها الإدارية مع التجمعات العمرانية في الجهة الشرقية بلدية الشلف و من الجهة الغربية بلديتي بوقادير و الصبحة, أما من الشمال بلدية الشطية و بلدية أولاد فارس و من الجنوب بلدية أولاد بن عبد القادر .

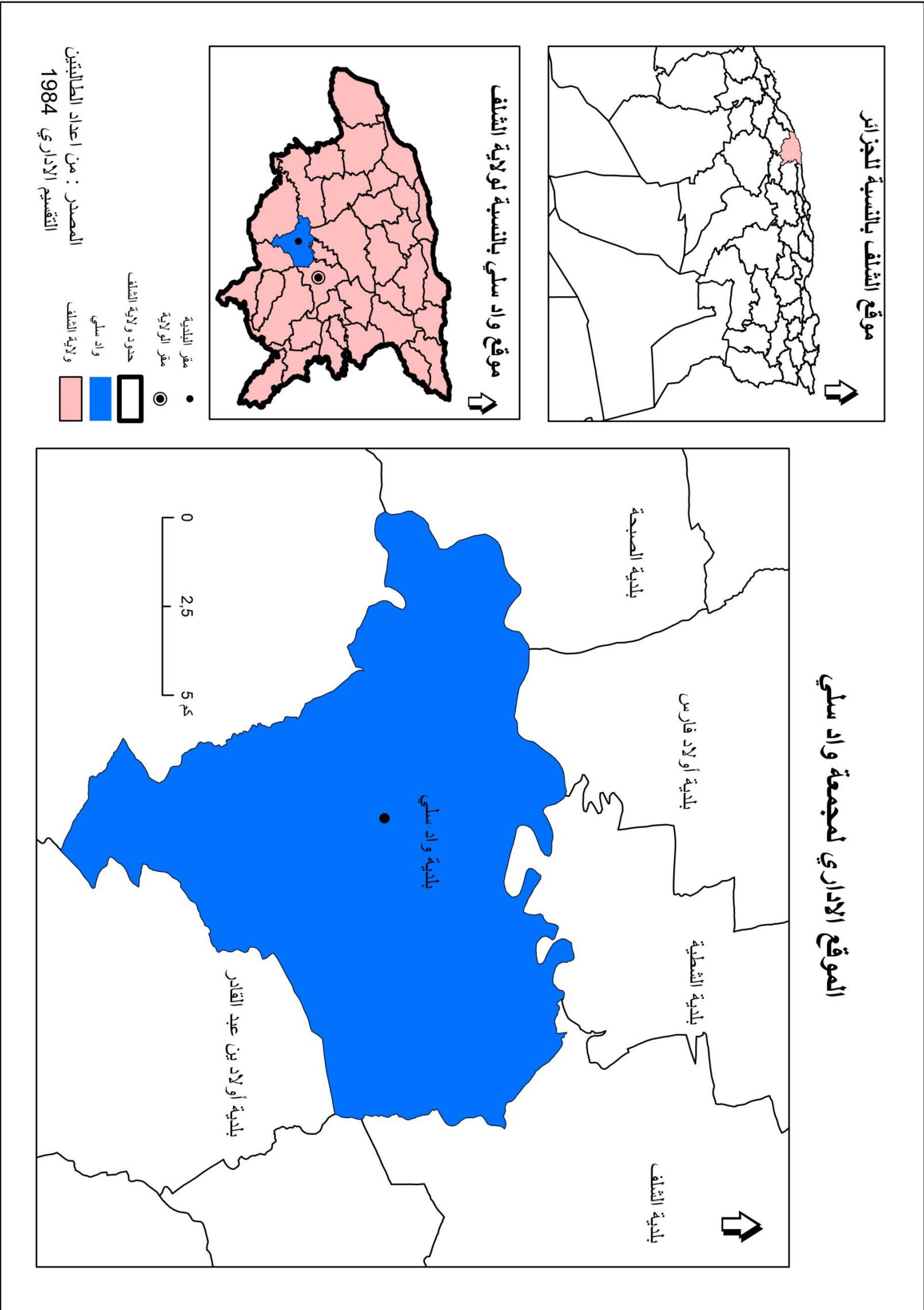
تحتوي مجمعة واد سلي على مركز و سبع أحياء حضرية (انظر الجدول رقم 2) و تمثل قطب حيوي متعدد النشاطات بين الزراعة و الصناعة, إضافة إلى توفر المياه الباطنية الهائلة التي تغطي الجانب الاستهلاكي و الاستعمال الفلاحي و الصناعي و لا يخفى لنا الأهمية الكبيرة للمجمعة في توفير اليد العاملة و تحقيق مداخيل معتبرة .

و قد قدر عدد السكان مجمعة واد سلي لسنة 2020 حسب الإحصائيات الأولية حوالي 59635 نسمة موزعة عبر الأحياء الحضرية و بكثافة سكانية قدرها 5,9 نسمة / هكتار.

- الجدول رقم (2): الأحياء الحضرية لمجمعة واد سلي مساحة و عدد السكان .

| الأحياء الحضرية | المساحة (هكتار) | عدد السكان (نسمة) |
|-------------------|------------------|---------------------|
| واد سلي مركز | 131,3 | 17040 |
| الإخوة سعداوي | 171,3 | 10607 |
| الحرية | 140,8 | 20332 |
| الدحاريج | 50 | 3359 |
| الدوايش | 211 | 3357 |
| مكناسة | 64 | 2104 |
| المعامرية | 11 | 1131 |
| الأمير عبد القادر | 3 | 882 |

- المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية واد السلي 2013
+ إحصاء السكن و السكان 2022 .



الخريطة رقم (1) :

الفصل الأول

السكن, الإسكان و السياسة السكنية

تمهيد

يحظى قطاع السكن بأهمية بارزة، كونه المحرك الرئيسي للنهوض بالاقتصاد الوطني و الدعامه الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات. فمن هذا المنظور يعد السكن قاطرة من قاطرات التنمية الاقتصادية و حتى الاجتماعية و لذلك أقرت الدولة في جميع قوانينها و مراسيمها المتعلقة بالسكن في حق الفرد فيه، باعتبار المسكن مطلب ضروري يحقق الاستقرار و الحياة الكريمة و أمانة، كما يعتبر الإسكان من الحاجات الضرورية التي يجب توفيرها لعامة الناس و بذلك يتحول إلى سياسة اجتماعية عالية الأهمية من خلال أن الإسكان يشمل الحي و المسكن الذي يجب أن يكون ملائم ينتظم تبعا لوظائف متنوعة و بطريقة تقنية و لمسات فنية و جمالية يستجيب فيها لحاجات مختلفة.

و لقد أعطت الجزائر اهتمام كبير بهذا القطاع من خلال رسم سياستها السكنية و تفعيلها بواسطة آليات و وسائل و كذا فتح المبادرة أمام القطاع الخاص بهدف تنويع الصيغ السكنية و سد الطلب المتزايد عن السكن لمختلف شرائح المجتمع . لذا سنحاول في هذا الفصل بالإحاطة بموضوع دراستنا من الجانب النظري له .

• مفاهيم و أطر نظرية حول السكن، المسكن، الإسكان و السياسة السكنية

يلعب الإطار المفاهيمي دور كبير في الصياغة النظرية لأي دراسة، كونه يجسد الأفكار التي يرغب الباحث في إظهارها و دراستها من خلال البحث العلمي، حيث أن هذه المفاهيم تتطور و تختلف معانيها تبعاً لأراء الباحثين و تطلعاتهم في مختلف العلوم، إلا أن تبقى بعض المفاهيم العامة محل اتفاق نسبي بينهم و من هذا المنطلق نتطرق إلى جملة من المفاهيم و الأسس النظرية التي تخدم موضوع الدراسة .

فخلال العقدين الآخرين ظهرت العديد من الدراسات و الأبحاث التي تتناول تعريف السكن، المسكن، الإسكان و السياسة السكنية، إذ يمكن الخلط بين تعاريفهم حيث يمكننا الوقوف أمام هذا الغموض بقولنا أن السكن يتضمن المسكن أو بعبارة أخرى المسكن يعد جزء من السكن و إحدى مكوناته الأساسية في حين الإسكان هو العنصر الأساسي لسكن، فتحتاج هذه العناصر إلى سياسة سكنية التي تعتبر مقياس لتنظيم العرض و الطلب عليهم .

• السكن

1- مفهوم السكن: إن السكن أو ما يعرف "السكنى" و تعني كصفات استعمال الأفراد و الأسر و الجماعات لفضائهم السكني¹⁰، فهو بمثابة المؤسسة المستقرة التي تسود فيها العلاقات الاجتماعية و الإنسانية، فبدوره يساهم في تماسك الأسر و رقيها و فيه يبيلور كل فرد ذاته و كيانه و يمارس حياته الخاصة فيصبح بذلك مجالاً لتحقيق الأهداف الإنسانية الفردية و العائلية.¹¹

و لقد أشار **الصادق مزهود** في كتابه أن السكن لا يقوم في فضاء بل في مجال معين، حيث أنه يقدم وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية، و يمكن تعريفه من الناحية الجغرافية على أنه يحتل مكاناً جغرافياً محدداً بالزمان و المكان و يعتبر من الضروريات الملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطاته.¹² كما يرى (**Pierre George**) السكن على أنه لا يقدم وظيفة عضوية فقط بل يعتبر عنصر أساسي للارتباط بين الفرد و الأسرة و الوسط الاجتماعي، بحيث يربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي و الجمالي و الوظيفي مما يضع نموذجاً من الإنسانية.¹³

في ذات الموضوع، يؤدي السكن الوظيفة الاجتماعية بدرجة كبيرة إلا أنه يتميز بدور اقتصادي مهم إذ يعتبر إحدى آليات الادخار لدى الأسر ميسورة الحال و حتى ذات الدخل المتوسط، حيث يسمح لهم بجمع مبالغ مالية معتبرة و تخصيصها للاستثمار في قطاع السكن .

¹⁰ SFRFATY-GARZON P., 2003 : « Chez soi, les territoires de l'intimité », Armand colin, paris P61.

¹¹ محده حسام الدين، شوشاني عبيدي سليم، 2016، " الإسكان الحضري و علاقته بالتهيئة الحضرية - دراسة ميدانية بحي 08 ماي 1945 بالوادي"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، ص 18 .

¹² مزهود الصادق، 1995 : «أزمة السكن في ضوء المجال الحضري»، الجزائر، دار النور الهادف، ص 56.¹³ دليمي عبد الحميد، 2007 : «دراسة في العمران- السكن و الإسكان»، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر، ص 37 .

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدرى دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله ذو أهمية كبيرة بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة المواصلات تواجد المدارس و كذا الهياكل الخدمائية. و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى.¹⁴

في حين يقول (J.Ion) أن السكن يحتوي في ذاته على كل جزئيات المجال المبني و المساحات المجاورة له قريبة كانت أو بعيدة , جغرافية أو اجتماعية.¹⁵

أما (A.Anison) يرى أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مالا استهلاكيا لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا, حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته.¹⁶

كما يقترح (Lévy) و (Lussault) تعريف آخر للسكن يتمثل في الإطار المعيشي للناس داخل المجتمعات أو بعبارة أخرى تنظيم الفضاءات المعيشية للأفراد و الجماعات.¹⁷

فحسب الموسوعة العالمية **Encyclopédie Universalise** السكن هو شكل اجتماعي منظم يحمي الإنسان من العوامل الخارجية و يسمح بتلبية احتياجاته الفسيولوجية,الروحية و العاطفية, مما يساهم في دمج الحياة الفردية و العائلية في مظاهر الحياة الاجتماعية و الجماعية.¹⁸

كما نجد في قاموس **Le Petit Robert** السكن معرف على أنه نمط تنظيم و استيطان للإنسان في الوسط المعيشي.¹⁹

2- خصائص السكن: يتميز السكن بعدة خصائص اجتماعية و اقتصادية و حتى مجالية يمكن تلخيصها فيمايلي :

1-2/ السكن سلعة استهلاكية دائمة : يعتبر السكن سلعة, يسعى الفرد إلى إدخالها ضمن ما يعرف بجدول التفضيل الاستهلاكي الخاص به, فبمجرد حصوله على سكن بصفة الملكية لا يعاود استبداله أو التخلي عنه خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة, فهو ليس كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى

¹⁴ دليلة زرقة , 2016 , " سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران " , أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد, ص 42.

¹⁵ عمران محمد, 2001 , سياسة السكن في الجزائر و تغيراتها الحديثة, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية, بجامعة الجزائر, ص 05 .

عمران محمد, مرجع سابق, ص 06 .¹⁶

¹⁷ عثمان الطيب, 2021, درس "السكن : مفاهيم, نمط الحياة, مقاربات", محاضرة في مقياس الفضاءات السكنية و النمط المعيشي, تخصص المدن الدينامكية المجالية و التسيير, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .

نفس المرجع السابق .¹⁸

نفس المرجع السابق .¹⁹

حيث انه لا يخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس و ذلك من حيث الشكل, كيفية الاستعمال, مدة الاستهلاك و حتى التكلفة .²⁰

2-2/ السكن استثمار مكلف : يعتبر السكن استثمار مكلف نتيجة ارتفاع تكلفة انجازه, باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر و ذلك راجع إلى عاملين اثنين و هما الزيادة السكانية و الهجرة الريفية أو ما يعرف بالنزوح الريفي, بالإضافة إلى ندرة أو نقص مواد البناء جعل الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها. إذن فالسكن يتطلب أموال كثيرة تتناسب مع المدة الزمنية الطويلة لانجازه . و لاشك أن النشاط المعماري بما فيه من أساليب للتصميم و طرق للتشييد يساهم في رفع تكلفة انجاز السكنات التي تؤدي بدورها إلى ارتفاع تكلفة السكن بحد ذاته, كونه يستقطب نسبة عالية من اليد العاملة, إضافة إلى الجهد المبذول من طرف المهندسين المعماريين لتحقيق كتل بنائية ذات تشكيلات مثيرة ديناميكية تحقق الجذب للراغبين في السكن .

2-3/ السكن سلعة غير متجانسة : إن التحليل الاقتصادي لم يأخذ بعين الاعتبار خاصية "السكن سلعة غير متجانسة " حيث اعتبر أن سعر الوحدة السكنية واحد في جميع السكنات, رغم أن هذه الأخيرة تختلف من حيث المساحة, التصميم, عمر السكن و حتى درجة الراحة . كما تعتبر دراسة (Rosen 1974) من أهم الدراسات التي وضعت الإطار النظري الحديث لتقدير الطلب على السكن باعتباره سلعة غير متجانسة و قد ركزت هذه الدراسة على عرض السمات المتعددة للسكن و التي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام حيث يضم القسم الأول المواصفات المتعلقة بالسكن في حد ذاته, أما القسم الثاني فيتعلق بمواصفات محيط السكن, ليعطي القسم الثالث مواصفات الباعة و المشترين.²¹

2-4/ السكن حيز ثابت : تشير لفظة السكن إلى السكن أي الثبوت, حيث أن الموقع الجغرافي للسكن يظل دائما كما هو, و يلعب دورا مهم في تحديد قيمة السكنات التي يمكن أن تتأثر بالسلب أو بالإيجاب حسب المنطقة التي تقع فيها.و تعتبر هذه الخاصية الأكثر تأثيرا على سوق السكن و هي التي يتميز بها عن غيره من الأسواق.²²

3- أبعاد السكن: تتعدد أبعاد السكن حسب مقارنة مختلف الباحثين في عدة تخصصات علمية خاصة في مجال العلوم الاجتماعية الاقتصادية و السياسية.

²⁰ حجاجي نور الهدى, فرحاتي سمية , 2013 , " تقييم سياسة الإسكان في الجزائر - دراسة حالة ولاية تبسة " , مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الإدارة المالية , جامعة 8 ماي 1945 قالمه , ص05 .

²¹ طوبال ابتسام , بن محمد هدى, ضيف روفية, 2021 : « مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن ,مجلة الباحث الاقتصادي, المجلد 09, العدد02, ص239 .

²² أحمد رجائي أنيس , 2004 : « السوق الإسكاني و أسس التقييم », مركز التقييم العقاري, القاهرة, ص02 .

3-1/ البعد الاجتماعي : في السياق الاجتماعي, يعتبر السكن أولا و قبل كل شيء بعدا للإنسان²³, فمع تطور الإنسان عبر التاريخ اختلف منظوره للسكن على انه يوفر وظيفة سكنية فقط, بل تعدى ذلك إلى توفير الاحتياجات المسيرة للتطور التكنولوجي الحاصل, حيث يعمل على تحسين المستوى المعيشي للسكان الذي يؤدي بدوره إلى تحسين الصحة العامة و من ثم الاستقرار النفسي, و هذا ما يكون له انعكاس واضح حول قدرة الأفراد على العمل و الإنتاج, كما أن زيادة فرص العمل ترفع من دخل الأسر و بالتالي يصبح في مقدورها أن تسكن في مساكن أفضل وتعيش في ظروف أحسن.

كما يمكن أن يحظى الفرد من طرف السلطات على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة انجازه في حالات متعددة, و الحصول على سكن يأخذ شكلين وهما :

3-1-1/ الحصول على سكن بصفة الملكية : فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه, و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذا المسكن أي ثمن الشراء, غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات, فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي لأنها توفر له المأوى الدائم و من جهة أخرى تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي.²⁴

3-1-2/ الحصول على سكن بصفة الكراء : فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لديهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن, حيث تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر على عكس الحالة الأولى. و هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد التي تحتوي على دخل ضعيف, إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة, و للأسف يمكن للفرد أن يفقد سكنه في أي وقت.²⁵

فإلى جانب وجود هاتين الطريقتين إلا أن مشكل السكن مازال قائما خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. و بالتالي يصبحون بدون مأوى و لا منزل يحميهم من الانحرافات و يحقق لهم البناء الأسري, بالإضافة إلى السلامة و الاستقرار للمجتمع الذي يشترط وجود علاقة احترام بين الأفراد و يتحقق ذلك بتوفر عدالة اجتماعية في مجال توزيع السكنات, بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة في المجتمع.

3-2/ البعد الاقتصادي: للسكن أهمية اقتصادية إنتاجية, كما أن قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية لاستقرار و تطور الدول خاصة في المجال الاقتصادي كونه المحرك الأساسي و الدعامة الرئيسية لسير جميع

²³ MEZRAG HADDA, 2015, " Le logement social collectif entre la conception et l'usage-Cas de la ville de M'sila», thèse de doctorat en Architecture , Université Mohamed Khider -Biskra , P45 .

²⁴ بن جدود فاطمة زهرة , 2014 , " المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات - ولاية غليزان كنموذج " , مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع , جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم , ص 14 .

²⁵ PEYTHIEU J., 1991 : « Le financement de la construction de logement », édition Sirey, paris P18 .

القطاعات²⁶، فهو يساهم في خلق مناصب شغل بصفة دورية، كما يعتبر دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، و عليه فان انجاز السكنات يكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول .²⁷

و من جهة أخرى لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: السكن الريفي و ترقيته، فقد استخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في نفس الوقت تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة.²⁸

فالسكن الريفي له دور كبير في الحد من الهجرة الريفية نحو المدن كما يعمل على ربط الأسر و تشجيعها على استغلال الأراضي الزراعية وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي .

3-3/ البعد السياسي : يلعب السكن دور سياسي مهم، حيث أصبح يتصدر قائمة الاستراتيجيات السياسية المتبناة خاصة بعد ظهور البوادر الديمقراطية. إذ أن الأحزاب السياسية أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، من خلال تقديم وعود من طرف الناخبين. و لم يعد مشكل السكن على الصعيد الوطني فحسب بل بات موضوعا عالميا تشهده كل الدول، فلذلك أصبح مقياس للتطور الاقتصادي و الاجتماعي لأنه يعكس المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك ..و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم، قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة وأن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم و نقص الغذاء.... الخ.²⁹

4- السكن و علاقته بالتنمية المستدامة : يتداخل قطاع السكن تداخلا وثيقا مع كافة مجالات التنمية المستدامة التي يمكن تعريفها « بأنها نمط من أنماط استخدام الموارد المتاحة بهدف تلبية الحاجات البشرية مع الحفاظ في نفس الوقت على البيئة، بحيث تكون الاستجابة لهذه الحاجات ليس من أجل الحاضر فقط بل من أجل المستقبل بجميع أبعاده ».³⁰

²⁶ شاحطو سالمة ، 2021 ، " السكن الترقوي في غرب مملكة وهران - إنتاج ، فاعلون و تأثيرات " ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الدينامكية المجالية و التسيير ، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، ص 15 .

²⁷ بوغلاق أمينة هيفاء ، 2020 ، " السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات و التطلعات - دراسة حالة بلدية بسكرة " مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العمران و تسيير المدن ، جامعة محمد خيضر - بسكرة ، ص 08 .

²⁸ دليلة زرقة ، ص 58 - 59 .

²⁹ بوغلاق أمينة هيفاء ، مصدر سابق ، ص 09 .

³⁰ Bouygues Martin, Pelletier Philippe, 2012 " 100 questions : « Construction et habitat durable " pour comprendre et agir » ، éditions AFNOR ، paris ، p25 .

و لم يقتصر الاهتمام بقضايا السكن على المستوى الوطني للدول فحسب, و إنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات السكنية و التنمية مما أدت إلى ظهور مفهوم "التنمية الحضرية المستدامة" و الذي تبلورت مفاهيمه في عام 1990 بوضع برنامج لقياس مؤشرات الإسكان, و تطور هذا المفهوم إلى مفهوم أشمل و هو " المؤشرات الحضرية " ليتم إدراج إلى جانب مؤشرات قطاع الإسكان, قطاع النقل, قطاع البنية التحتية و قطاع التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.³¹

كما تدعو برامج التنمية المستدامة إلى تحقيق التوازن بين التوزيع الجغرافي للسكان و الأنشطة الاقتصادية و الخدمات و الحفاظ على الذات العمراني لأحياء و المباني التاريخية و الأثرية في المدن و القرى و هذا يتطلب تعزيز اللامركزية. و أهم غرض تسعى التنمية المستدامة لتحقيقه هو النمو الاقتصادي المقترن بارتقاء مستويات الرفاهية الإنسانية.³² و من بين العناصر التي تعزز أداء و كفاءة التنمية المستدامة في مجال السكن:³³

- وضع سياسات لتحسين ظروف سوق السكن من خلال استراتيجيات تهدف إلى تطوير حقوق الملكية, تمويل القروض العقارية, توفير البيئة لمحدودي الدخل, و تنظيم و تطوير الأراضي .

- إخضاع تنمية الأراضي لقوى سوق السكن مع وضع سياسات واضحة لنمو المدن الغير مخطط عن طريق التسجيل الدقيق للأراضي مع فرض ضرائب تصاعديّة لها.

5- الحق في السكن: يتضمن مايلي :

1-5/ الحق في السكن من خلال المواثيق الدولية : يعتبر السكن حق من الحقوق التي يجب توفيرها لعامة الشعب, و لذلك سعت الدولة إلى تكريس هذا الحق و دمجها في كل المعاهدات و الإعلانات حيث عولج في العديد من القرارات المعتمدة من طرف هيئات الأمم المتحدة الصانعة للقرارات, نذكر منها :

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان, العهد الدولي لحقوق الاقتصادية, الاجتماعية و الثقافية عام 1966, إعلان الأمم المتحدة بشأن التقدم و التنمية عام 1969, إعلان فانكور في كندا عام 1976 بشأن المستوطنات البشرية مؤتمر اسطنبول الثاني الخاص بالمستوطنات البشرية و الإستراتيجية العالمية لتوفير المأوى عام 1988.³⁴

³¹ سلام عبد الرزاق, بوسهوه نذير, يومي 23 - 24 ماي 2012 : "أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية", الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع و آفاق, جامعة يحي فارس-المدينة, ص 09.

³² دبابش ربيعة, 2004, " تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي و قدرتها في تخفيف أزمة السكن - دراسة حالة CNL بسكرة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير, جامعة محمد خيضر - بسكرة, ص 25.

³³ دبابش ربيعة, 2020, "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر", أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية, جامعة محمد خيضر - بسكرة, ص 12 - 13.

³⁴ موقع جامعة منيسوتا, التعليق العام رقم 04 الحق في السكن انظر

5-2/ الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية : يخضع بناء المساكن في الجزائر لإجراءات قانونية

عامة يجب تطبيقها، ونذكر فيما يلي أهم الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني والتي أخذت من المراسيم التنفيذية للتهيئة العمرانية المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ الموافق ل 28 مايو سنة 1991 م .³⁵

- **المادة 32 :** تعد العمارات ذات الاستعمال السكني بهذا المفهوم، إذا كانت محلات تستعمل للسكن ليلاً نهاراً ما عدا المساكن الجماعية المعدة للسكن الجماعي مثل الفنادق، المستشفيات، الإقامات الجامعية و الملاجئ.

- **المادة 33 :** يجب أن تكون جدران الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة.

- **المادة 34 :** يجب احترام المساحات اللازمة لكل غرفة (مساحة الغرفة تكون 10 م² وفق العلاقة التالية :
5.40 م² > 10 م² > 10.80 م² , في حين علو الغرفة لا يكون أقل من 2.60 م, أما مساحة المطبخ تكون 6 م²) .

- **المادة 35:** يجب أن تتعرض كل غرفة داخل العمارة إلى التهوية.

- **المادة 36 :** يجب أن تكون الجدران في المطبخ عازلة و قابلة للغسيل, و قابلة للصيانة, كذلك بالنسبة للأرضية, كما يجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخاً على حوض مزود بمجرى للمياه مرفق بحفنية و كذا قناة لإفراز البخار و الغازات المحروقة, بالإضافة إلى التهوية الدائمة و الفعالة .

- **المادة 44:** يجب إقامة ما يلي في الأجزاء المشتركة من العمارات ذات الاستعمال السكني: " قنوات لممرور خطوط توزيع الكهرباء و أنابيب الغاز و الماء " .

- **المادة 45 :** يجب أن تحتوي المسخنات الخاصة بالتدفئة المركزية في العمارات على مفرزة للهواء الضار مجرى للهواء النقي كما يجب أن يحتوي المحل الذي أقيم فيه جهاز التدفئة على ساحة فارغة قدرها 50 سم² على الأقل خلف الجهاز .

5-3/ الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية : لا يوجد نص دستوري صريح لحق السكن

إلا دستور سنة 1976 و المادة رقم 33 في إطار الفصل الثالث ينص على أن « الدولة مسؤولة عن حياة كل مواطن فهي تكفل استيفاء حاجياته المادية و المعنوية خاصة المتعلقة بالكرامة و الأمن », لكن سرعان ما اختفت المادة بحلول دستور 1989 تحت تأثير التحولات الاقتصادية و السياسية.³⁶

6- أنماط السكن: باعتبار السكن ذو أهمية بارزة و دور مهم في حياة الفرد, ما دفعه يلجأ إلى التنوع

في أنماط السكن و ذلك لمواكبة التطور من جهة و تلبية حاجياته من جهة أخرى, فظهرت أنماط متنوعة تختلف حسب نوع السكنات الموضع و نوع التجمع . (الشكل رقم 1)

³⁵ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية, العدد 26 , ص 958 - 959 - 961 .

³⁶ بوعلام أمينة هيفاء, مرجع سابق, ص 15 .

- الشكل رقم (1) : أنماط السكن حسب التموضع, نوع التجمع و نوع السكنات .

| حسب نوع السكنات | حسب التجمع | حسب التموضع |
|---------------------|------------------|------------------|
| - السكن الفردي. | - السكن المخطط . | - السكن الحضري. |
| - السكن الجماعي. | - السكن العفوي. | - السكن الريفي . |
| - السكن شبه جماعي . | | |

- المصدر : دويس ياسين , سنة 2019 .³⁷

1-6/ حسب التموضع : ينقسم إلى :

1-1-6/ السكن الحضري أو المنزل الحضري: هو عبارة عن سكن فردي بدون رمز ثقافي واضح

بدون حديقة أو فناء و يمكن أن يكون متعدد المستويات (الطوابق) .

- مثال عن السكن الحضري " التخصيص " .

إن التخصيص هو وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني, كما يساهم في الحد من ظاهرة انتشار السكن الفوضوي, إذ يتحصل المواطن على قطعة أرض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفق القانون.³⁸ و لقد ظهر هذا النوع من التهيئة في ظل تطور وسائل النقل, كما يعتبر الأكثر استهلاكاً للعقار إذ يساهم بشكل كبير في الزحف العمراني.

2-1-6/ السكن الريفي: كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي

بهدف تقليص الفوارق بين المناطق الحضرية و الريفية مع خلق الشروط اللازمة للتنمية المستدامة في الوسط الريفي .

مثال عن السكن الريفي " السكن المبعثر " .

السكن المبعثر هو أحد أنواع السكن في المناطق الريفية, يظهر بصورة متباعدة و ينتشر على مساحة واسعة تتحكم فيه مجموعة من العناصر و هي الملكية العقارية, مصادر المياه, المواصلات و لا يستفيد هذا السكن من مختلف الشبكات الغاز, الصرف الصحي..... الخ .

³⁷ دويس ياسين, 2019, " من العام إلى الخاص في السكن نحو التدرج في المجالات الانتقالية - مجمع سكني ترقوي جماعي و نصف جماعي بمدينة تقرت", مذكرة لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية و عمران, جامعة محمد خيضر- بسكرة ص 07 .

³⁸ بن جدود فاطمة الزهراء, مرجع سابق, ص18 .

6-2/ حسب نوع التجمع : يتكون من :

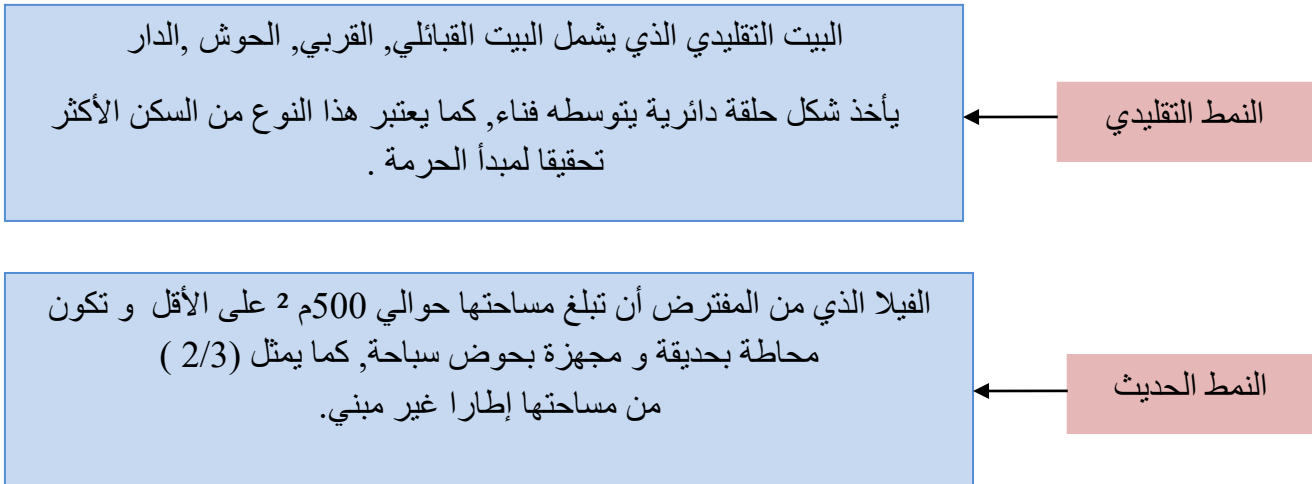
6-2-1/ **السكن المخطط:** نمط سكني مصمم على أساس خطة معمارية, يحتوي على جميع التراخيص الإدارية المتعلقة بالتعمير.

6-2-2/ **السكن العفوي :** هو عبارة عن نمط إسكان عشوائي غير مخطط, يقع في أدنى مراتب الإسكان يقوم على أساس اجتهادات شخصية في التصميم و بناء مباني لا تتماشى مع النسيج العمراني و هي مخالفة للقوانين التعمير و ليس له تراخيص.

6-3/ حسب نوع السكنات : تضم :

6-3-1/ **السكن الفردي :** هو أحد أشكال السكن المبني على مستوى واحد أو أكثر تشغله عائلة واحدة أو هو عبارة عن سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة, له مدخل خاص و يمكن أن يكون ذو نوعين منعزل بمعنى مفتوح على جميع واجهاته, أو مجتمع له واجهات محدودة³⁹, كما يتميز هذا النوع بامتدادات طبيعية كالساحات و الحدائق . و يمكن القول أن هذا النمط هو عبارة عن تزاوج بين النمط التقليدي و الحديث أو بعبارة أخرى مزاجية بين الطراز العربي القديم و المتطور الحديث, إذن يمكن القول أن السكن الفردي يحقق مبدأ الخصوصية.

- مثال عن السكن الفردي في الجزائر بين النمط التقليدي و الحديث.



6-3-2/ **السكن الجماعي :** عبارة عن بناية مكونة من عدة مساكن مبنية على مستويات مختلفة مخصصة لسكن عدة عائلات, له مدخل مشترك وأدراج داخلية تخدم جميع ساكني العمارة, وهو أقل تكلفة من الناحية الاقتصادية مقارنة بالسكن الفردي و الجماعي .

³⁹ بن جود فاطمة زهراء, مرجع سابق, ص 16 .

6-3-3/ السكن النصف جماعي: هو سكن يحتوي على أكبر عدد من الخصائص التي تميز السكن الفردي (حديقة خاصة, مدخل شخصي, مراب... الخ), حيث يتميز بارتفاع أقصاه ثلاث طوابق ومساحة خارجية خاصة تعادل على الأقل ربع مساحة المسكن, كما يعتبر وعاء يحقق الخصوصية.

• المسكن

1- مفهوم المسكن : يعرف المسكن على أنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه والسكنية و الاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة⁴⁰ أو بمعنى آخر هو عبارة عن وحدة سكنية, عمارة أو منزل تضم شخص أو مجموعة من الأشخاص الذين يشتركون في نفس الاستعمال الخاص به, حيث يمثل بالدرجة الأولى ملك مادي⁴¹ يتأثر بالعوامل التالية : العامل الديني, الاجتماعي, الثقافي, الموقع و المناخ .

كما عرفه (R .Leroux) على أنه ذلك الحيز الذي يستجيب إلى ثلاث وظائف تتمثل في حماية الفرد من الرياح, الثلوج, الأمطار و الشمس الحارقة, يحميه من المعتدين, و كذا من أعين الفضوليين.⁴² بينما (M.bryee) يرى أن المسكن هو المكان الذي يسكن فيه الفرد و يعد أمراً حيويًا في تكوين شخصيته حيث أنه عامل يؤثر في الصحة النفسية و الجسدية و حتى الاجتماعية .⁴³

ومع التطور الكبير الذي شهدته مختلف جوانب الحياة فقد اتسع مفهوم المسكن إذ لم يعد يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة و ما يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه من الخدمات المساعدة و التسهيلات لكي يستطيع الإنسان العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار.⁴⁴

كما عرفت اللجنة المعنية بالمستوطنات البشرية و الإستراتيجية العالمية للإيواء لعام 2000 على أن المسكن هو المأوى الملائم الذي يتمتع بالخصوصية الكافية و الأمن الكافي و الإضاءة و التهوية بالإضافة إلى الموقع الملائم فيما يتعلق بالعمل و المرافق الأساسية و أن تكون جميعها بتكلفة معقولة⁴⁵. أما في الموسوعة العربية العالمية أطلق على المسكن الأمن و المريح, مصطلح " السكن القياسي" الذي يتوفر على مختلف الاحتياجات للعيش الصحي السليم كالتهدئة, التدفئة و كل ما يلزم لاستخدامات الماء و الكهرباء و أهم عامل هو المساحة الكافية لكل فرد للشعور بالخصوصية.⁴⁶

⁴⁰ مزهود الصادق, مرجع سابق, ص 56 .

⁴¹ قوراري إيمان, بلعطار خيرة فدوى, 2021, "الترقية العقارية في حي العقيد لطفي و خميستي - مجمعة وهران", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الدينامكية المجالية و التسيير, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد, ص 13 .

⁴² ROBERT LEROUX, 1963 : « *Ecologie Humaine -Science de l'habitat* », Édition Eyrolles, paris p25.

⁴³ رشوان حسين, 2002 : « مشكلات المدينة », المكتب العربي الحديث, الإسكندرية, ص 95 .

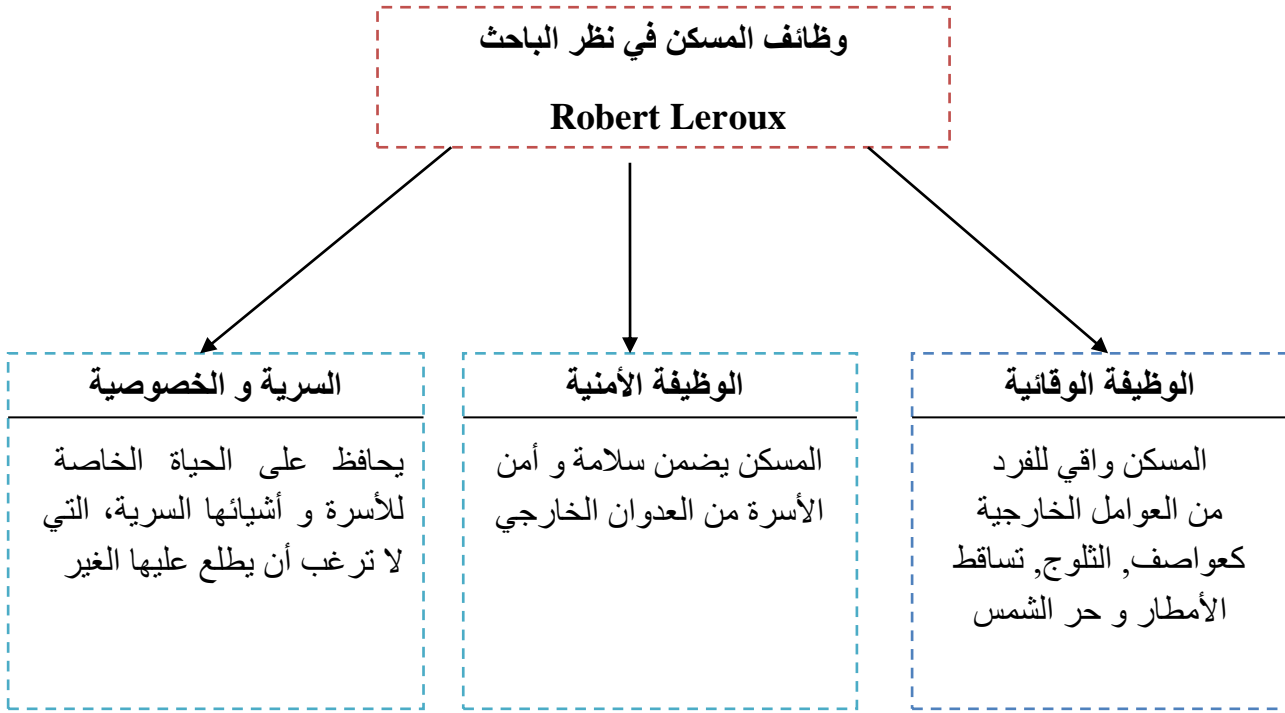
⁴⁴ إسماعيل إبراهيم الشيخ دره , 1988: «اقتصاديات الإسكان», عالم المعرفة, الكويت, ص 15 .

⁴⁵ دبابش ربيعة , مصدر سابق, ص 04 .

⁴⁶ بوعلام أمينة هيفاء, مرجع سابق, ص 05 .

كما نجد في قاموس (Larousse) يكتفي بتعريف بسيط للمسكن على أنه مكان يسكن فيه الفرد و يتبعها بكلمات منزل, بيت, دار .. الخ. كما يترجم كلمة المنزل بالبيت و العكس صحيح.⁴⁷

2- وظائف المسكن: في إطار دراسة موضوع المسكن, تضاربت آراء الباحثين و تعددت تطلعاتهم حول تحديد وظائفه حيث ركز الباحث (Robert Leroux) على ثلاث نقاط يستجيب لها المسكن يمكن توضيحها في المخطط التالي:



-المصدر : دليمي عبد الحميد, 2007. 48.

- على عكس الباحثة (Jacqueline Palmed) التي حددت أربع وظائف للمسكن من خلال دراستها التي قامت بها , تتمثل هذه الوظائف في ⁴⁹ :
- وظيفة الحماية, حيث يعمل المسكن على حماية الفرد من العالم الخارجي و تشرح هذه العبارة في قولها « لا يراني أحد إلا في الحالة التي أريد فيها ذلك » .
- وظيفة حفظ الأنا في وسط الذي تعيش فيه الأسرة, حيث يجب أن يوفر لكل فرد من أعضاء العائلة الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة .

⁴⁷ LIBRAIRIE LAROUSSE,1984 : « Petit Larousse illustré » ,Édition Larousse, paris, p 481.

⁴⁸ دليمي عبد الحميد, مرجع سابق, ص36 .

⁴⁹ لعداوري سهيلة, 2020 , "إستراتيجية الأسرة الحضرية في مواجهة ضغوط السكن في الحياة الحضرية - دراسة لحى 100 مسكن الحى الجامعي - شتمة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع الحضري , جامعة محمد خيضر بسكرة, ص 27.

- وظيفة الضمانات الاجتماعية و تكوين وحدة العائلة, بمعنى يجب على السكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال بالإضافة إلى توفير مكان للتركيز النفسي و الاستهلاك العاطفي و أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره و أن يتطور.

- وظيفة الاستقبال و الحياة الاجتماعية و كذا التنظيم الحر للمجالات, بالإضافة إلى وظيفة المحافظة على الأشياء القديمة و إمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية.

- كما قامت الباحثة (Elizabeth Wood) بتعيين هي الأخرى أربع وظائف يوفرها المسكن للعائلة تتمثل أولا و قبل كل شيء في الرفاهية و الاستقرار إذ يساهم في صيانة حرمتها و المحافظة على كرامتها و عزة نفسها كما يساعد على تدعيم الاتصال الأسري, و تلبية كل الضروريات اليومية للأسرة و أخيرا توفير مجالات إضافية تسمح بممارسات الهوايات .⁵⁰

- استنادا على هذا يمكن القول أن كل من الباحث Robert والباحثة Jacqueline و Elizabeth , اتفق على تقديم وظائف مشتركة تتمثل في الحماية باعتبار أن المسكن مأوى يحمل في طياته معاني الأمن, الاستقرار السرية و حتى الخصوصية, علاوة على ذلك فهو وعاء للتنشئة الاجتماعية و مجالا لإقامة العلاقات الأسرية و توطيدها لتحقيق الاستمرارية .

3- أهمية المسكن : يعتبر المسكن عنصرا هاما يحدد نوع الحياة للإنسان, حيث يعتبر من الضروريات التي لا يمكن الاستغناء عنها غير أننا يمكن أن نحصر أهميته في عدة جوانب أساسية أهمها : الجانب الحيوي البيولوجي , التربوي, الاجتماعي و الأمني .

3-1/ الأهمية الحيوية و البيولوجية : إن المسكن باعتباره ضرورة حيوية تساهم في توفير حاجيات مرتبطة بحياة الإنسان و بقاءه كالأكل, النوم وحتى الراحة النفسية و الجسدية, أي ضرورة حيوية و بيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنها أو يعيش بدونها .⁵¹

و في نفس السياق يشير الباحث حجيج أن المسكن لا يعبر فقط عن وظيفة بيولوجية أي الحماية بل هو تعبير اجتماعي . لأن الإنسان منذ تواجدته على سطح الأرض و هو يحمل في نفسه بذور التجمع التي تدفعه للعيش داخل النسق الاجتماعي, فلا يمكنه العيش بمعزل عن الآخرين.

⁵⁰ لبرارة هالة , 2008 , " الأسرة و المسكن بالمدينة الصحراوية - دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن حديث و مسكن تقليدي بالزاوية العابدية , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع و الديمغرافيا , جامعة العقيد الحاج لخضر- باتنة , ص54 .
⁵¹ عزوز محمد , 2006 , " مشكلات الإسكان الحضري -المناطق الحضرية المختلفة لمدينة سكيكدة نموذجا " , مذكرة نيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع و الديمغرافيا , جامعة منتوري - قسنطينة , ص10 .

كما يعد المسكن مكان لاحتضان الحياة الأسرية من بين أهم ما يقدمه, بالإضافة إلى احتضانه المادي و الملموس من خلال فضاءاته , مكوناته المادية و أثاثه, حيث يقوم بجمع أفراد الأسرة من خلال العيش بداخله, أين يتواجد معا أثناء القيام بالأنشطة الحياة اليومية المختلفة كتناول الواجبات, مشاهدة التلفاز الخ .⁵²

3-2/ الأهمية الاجتماعية و التربوية و الأمنية: يعتبر المسكن حلقة وصل بين الفرد و المجتمع و إحدى آليات الدمج الاجتماعي, قد ينعكس بصورة مباشرة على حياة الفرد الاجتماعية, ففقدانه يؤدي إلى إحباط نفسي مما يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا فضيلة, لا خلق و لا قيم إنسانية و غيابه يشكل أزمة لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي و إنما لها مقدار يخص الحركة الاجتماعية واسعة الأفاق.⁵³

على اعتبار المسكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد و الأسر من العوامل الخارجية سواء المناخية كتقلبات الطقس, الحرارة المرتفعة ... الخ و حتى الضوضاء و مصادر الإزعاج إلى جانب الاعتداءات و الجرائم الاجتماعية كالسرقة و السطو التي يكون مصدرها الفئات المنحرفة و الجماعات المتطرفة . و بهذا يمكن القول أن المسكن هو المكان الذي يحتاجه الإنسان و ينعم فيه بالخصوصية و يحس فيه بالأمان, فيحظى بممارسة هوياته و عاداته و تقاليده, و من خلاله يشعر الفرد بإنسانيته و كرامته و بالتالي يزيد من ثقته بنفسه التي تساهم في زيادة إنتاجيته.

بالإضافة إلى ذلك يلعب المسكن دور تربوي مهم, بحيث تمارس فيه الأسرة تنشئة أطفالها وفق طريقتها الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها, لتسهيل عملية تكيفهم مع مجتمعهم و تحميمهم من عوامل الانحراف التي يمكن أن يتعرضوا لها.⁵⁴

4- أبعاد المسكن: يتميز المسكن بثلاث أبعاد أساسية تساهم في أداء وظيفته على أكمل وجه, تتمثل في البعد الاجتماعي, البعد الهندسي و أخيرا البعد الإجرائي.

4-1/ البعد الاجتماعي: يقصد به تلك المعايير الاجتماعية التي لا يمكن الاستغناء عنها عند تصميم أو بناء مساكن, و يمكن تلخيصها في خمس نقاط:⁵⁵

- نمط التصميم السائد في كل حقبة, فكل خمسة أو عشرة أعوام نجد نمط تصميم معين بمواد بناء مختلفة.

- الاحتياط للمستقبل والتفكير في تغيير وظيفة المسكن كأن يحول إلى وحدات استثمار أو يحول إلى مبنى إداري أو تجاري.

⁵² دليلة زرقة , مرجع سابق , ص 51 .

⁵³ سيد عبد العاطي السيد , 2003 : « علم الاجتماع الحضري » , دار المعرفة الجامعية , القاهرة , ص 238 .

⁵⁴ بوعلاق أمينة هيفاء , مرجع سابق , ص 07 - 08 .

⁵⁵ عوفي مصطفى, لبرارة هالة , 2013 : « الأسرة بين الحاجات و الوظائف » , مجلة العلوم الاجتماعية , المجلد 07 , العدد 01 , ص 28 .

- التعميم وعدم مراعاة خصوصية المكان والزمان فنجد نفس نوعية التصميم والبناء تطبق في الشمال والجنوب والسهول والجبال والمناطق الباردة والحارة, و حتى في المراكز الحضرية و الأرياف, ولم تؤخذ تلك الاعتبارات في الحسبان، كما أن الاعتبارات الزمنية في تغير أنماط الأسرة وتغير سبل العيش والتحول في عدد وتكوين أفراد الأسرة عما كان سابقاً أيضاً لم تؤخذ كما ينبغي في مسألة المسكن.

- اعتقاد الفرد الزائد بأنه أدرى بشؤونه وأنه يعرف ما يريد حيث يحول وظيفة المعماري والمهندس من مهمة التفكير والإبداع إلى مجرد التنفيذ وهذا كله مرتبط بالوعي الاجتماعي والثقافي.

- التركيز على الفراغات المعمارية للضيافة على الرغم من تناقص استخدامها خصوصاً في المدن بظهور بدائل أخرى كثيرة مثل صالات المناسبات, النوادي و المطاعم.

4-2/ البعد الهندسي: و نعني به كل الأمور المتعلقة بالهندسة والعمارة في مسألة السكن، حيث نوردها

في العناصر التالية:

4-2-1/ التصميم المعماري : هو عبارة عن عملية تحويل المتطلبات الوظيفية إلى أشكال و فراغات يتم تصميمها حسب الوظيفة المطلوبة أو حسب مؤثرات أخرى قد تكون شخصية أو اجتماعية, فهذه المؤثرات نجدها طاغية في المواضيع التي تخص التصميمات خاصة المساكن, أين نجد الفصل بين الرجال و النساء مما يترتب عليه تكاليف كثيرة كالأبواب, الجدران... الخ, يضاف إلى ذلك استيراد أنماط جمالية من بيئات مختلفة ومناخ مغاير لمجرد لفت الانتباه.

4-2-2/ التصميم الهندسي : وهو يشمل النظم الإنشائية التي تكمل التصميم المعماري وتجعل من المسكن بيئة مريحة لساكنيه، ويضاف إلى ذلك أن التصميم الإنشائي يبني على دراسات علمية لتربة الموقع، أما النظم الكهربائية فنرى الكثير من المبالغات ذات التكلفة العالية حيث نجد الإسراف في الإنارة في جميع أنحاء المسكن بالإضافة إلى استخدام أنظمة كهربائية متطورة بالرغم من عدم الحاجة إليها.⁵⁶

4-2-3/ التنفيذ : وهو المرحلة الأخيرة في تشييد المسكن، وهذه المرحلة تبرز أهميتها في مجال ارتفاع التكلفة وذلك بسبب غياب مواصفات دقيقة ومدروسة، حيث يؤدي إلى إدخال مواد ذات تكلفة عالية مثل القرميد والأسطح... الخ، بالإضافة إلى إهمال جانب الإشراف على التنفيذ بشكل علمي ومنهجي صحيح فيؤدي إلى ضعف الجودة مما يجعل التنفيذ يتم بأعلى تكلفة.⁵⁷

4-3/ البعد الإجرائي: يقصد به المسائل المتعلقة بالنظم واللوائح المالية والإدارية التي تطبق على تصميم وبناء المسكن من قبل الجهات الرسمية، وفي هذا السياق نرى أن المسكن تأثر تأثيراً مباشراً بالجهات الممولة للبناء والمشرفة عليه منها المؤسسات الحكومية والمؤسسات الخاصة بالبناء وصناديق العقارات.⁵⁸

⁵⁶ لبرارة هالة , مرجع سابق,ص 50- 51 .

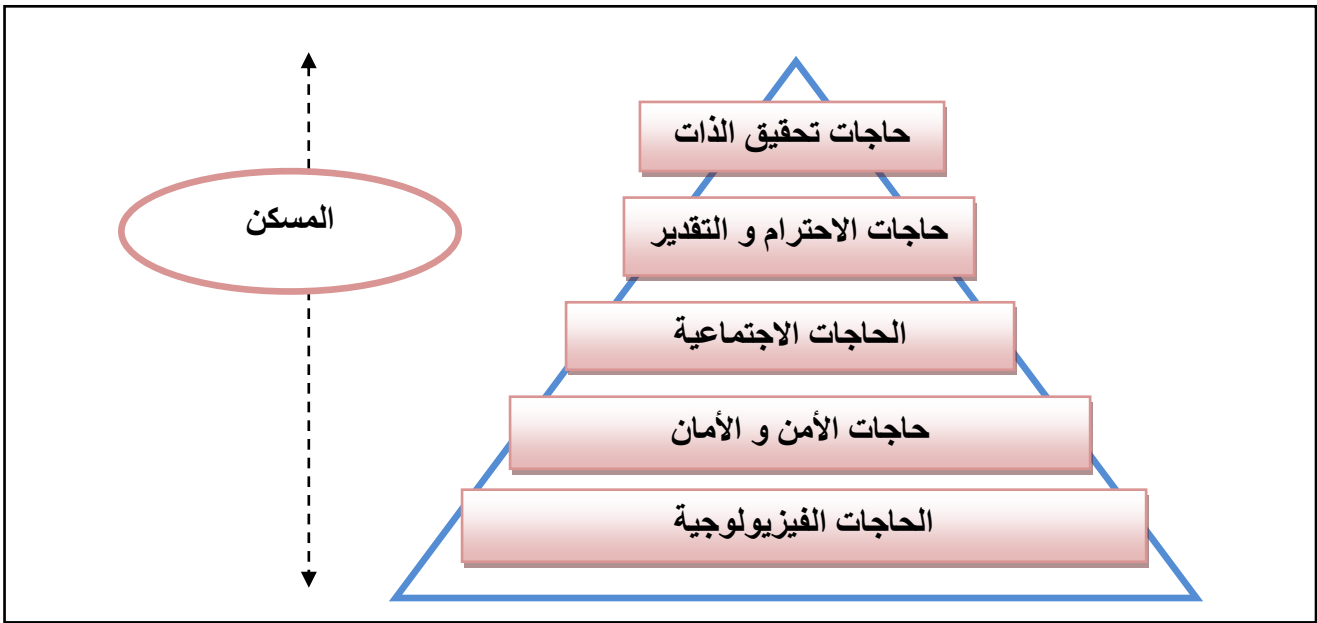
⁵⁷ لعداوري سهيلة, مرجع سابق,ص 30 .

⁵⁸ مصطفى- عوفي, هالة لبرارة, مرجع سابق ص 30 .

5 - استخدام المسكن و مشكلاته :

1-5/ **الحاجات الفيزيائية الضرورية للمسكن :** إن الإنسان بطبيعته كائن يسعى دائما لتحقيق أهدافه و حاجاته المرغوب فيها, و لذلك وضع العالم النفسي الأمريكي أبراهام ماسلو (Abraham Masslow) النظرية المعروفة بهرمية الحاجات الإنسانية (الشكل رقم 2) , حيث بدء بالحاجات الأساسية الفيزيولوجية في قاعدة الهرم لتليها حاجات أخرى تبعا إلى قمة الهرم .⁵⁹

- الشكل رقم (2): هرم ماسلو للحاجات الإنسانية .



-المصدر: صبحي العتيبي, سنة 2002 .

فإشباع هذه الحاجات عملية مستمرة تتم بالتناوب وفق الضرورة و تساهم في المحافظة على الإنسان واستمرارية حياته داخل المسكن الذي يجب أن يتوفر على مجموعة من الحاجات الفيزيائية الضرورية تتمثل في:

1-1-5/ **المياه المنزلية:** يعتبر الماء عنصر للحياة و لذلك يسعى الإنسان إلى توفيره في مسكنه للقيام بمختلف النشاطات من تنظيف يومي, استحمام, غسل الأواني و الملابس و حتى للشرب في حالة ما إذا كان معالج و بجودة عالية.

فعلى الدولة توفير المورد المائي بشكل كافي يتناسب مع معايير الاستهلاك التي يتم تقييمها بعدد اللترات على عدد السكان في اليوم, حيث تقدر الاحتياجات المنزلية حسب المنظمة العالمية للصحة (OMS) ب 55 لتر/اليوم / ساكن⁶⁰, و تختلف كمية الاستهلاك حسب الزمان و المكان نتيجة عدة عوامل كالزيادة السكانية توسع الأنشطة الخ و التي تعمل على تعديل الطلب الأولي عن المياه و ظهور احتياجات جديدة.

⁵⁹ عتيبي صبحي , 2002 : «تطور الفكر و الأنشطة الإدارية» , دار حامد للنشر , العمان, ص40- 41 .

⁶⁰ بلال سيد أحمد, 2021, درس " نظام الماء", محاضرة مقياس الماء في المدينة " استعمال و تسيير دراسة ميدانية لمدينة وهران", تخصص المدن الدينامكية المجالية و التسيير, جامعة وهران2 محمد بن أحمد .

5-1-2/ قنوات الصرف الصحي : و يسمى أيضا مجرى الصرف الصحي الذي يعتبر من البنى التحتية الأساسية في أدوات التعمير, فهو عبارة عن نظام نقل مياه الصرف الصحي من داخل المنزل إلى الحفر الخاصة بكل مسكن, حيث تتم عملية التصريف عبر قنوات موحدة و منفصلة أو حتى مختلطة بطرق تتوافق مع الصحة العامة و البيئية لأن مياه الصرف الصحي تسبب أمراض وأوبئة و حتى روائح غير مرغوب فيها .

5-1-3/ الكهرباء و الغاز: من أهم مصادر الطاقة التي تلعب دور مهم و فعال في حياتنا اليومية فلا يمكن القيام بعمل إلا بتوفر الكهرباء و الغاز, بداية من الإضاءة, تشغيل الأجهزة الكهرومنزلية وكذا الأعمال و الاستخدامات المنزلية .

5-1-4/ المطبخ, الحمام و المراحيض : هي مرافق أساسية و ضرورية لكل مسكن خاصة في المساكن الحديثة لأن بعض المساكن التقليدية تعاني من عدم توفر هذه المرافق خاصة الحمام بالنسبة للسكنات الهشة والأكواخ . وتعرف هذه العناصر بمعامل الراحة, فكلما زادت درجة وجودها توفرت الراحة للأفراد الساكنين.⁶¹

5-2/ مكونات المسكن : يحتوي المسكن على عدة عناصر أو مكونات تعمل على تلبية وظائف خاصة حيث تختلف هذه المكونات حسب طبيعة عمل القاطنين, مستواهم المادي و الثقافي و العلمي و عدد أفراد العائلة و حتى أسلوب حياتهم, إلا أن يمكن القول أن المسكن يتكون من ثلاث مكونات أساسية :

5-2-1/ منطقة النوم : هي المكان الذي يلجأ إليه الشخص بحثاً عن الراحة و الهدوء , لذلك ينبغي أن يكون بعيداً عن الضوضاء و مصادر الإزعاج بهدف توفير الراحة النفسية للأفراد و الجو الملائم للعيش من إضاءة و تهوية كافية للمساكن إلى فتحات مناسبة لمساحة الغرف التي من الأفضل ألا يزيد عدد الأفراد فيها عن اثنين .

5-2-2/ منطقة المعيشية : و هي المنطقة الحيوية بالمسكن, تمارس فيها العديد من الأنشطة الخاصة بأفراد الأسرة, لذا يجب أن تكون في مكان منعزل عن المدخل الرئيسي للمسكن, حتى يستطيع أفراد الأسرة التمتع بنوع من الحرية و الراحة في القيام بنشاطاتهم, كما يتم في هذه المنطقة اجتماع الأسرة و ممارسة الهوايات و تناول الطعام, و قد يتم فيها استقبال بعض الزوار المقربين .⁶²

5-2-3/ منطقة الخدمات: و هي من المناطق المهمة بالمسكن, حيث تضم المطبخ, الحمام و أماكن التخزين و كذلك مدخل للمسكن. في أغلب الأحيان تتم الأنشطة الخاصة بكل عنصر في المنطقة المحددة لها في حين يمكن أن تجتمع في مكان واحد, مثل: المعيشة و الطعام و النوم و ينتشر ذلك في المساكن ذات المساحة الصغيرة أو في بعض المجتمعات الفقيرة.⁶³

⁶¹ محده حسام الدين, شوشاني عبيدي سليم , مرجع سابق , ص 25 .

⁶² لبرارة هالة, مرجع سابق, ص 63 .

⁶³ محده حسام الدين, شوشاني عبيدي سليم, مرجع سابق, ص 26 .

5-3/ التقسيم الداخلي للمسكن و حجم الأسرة :

تعاني أغلب المساكن في الجزائر من غرف ضيقة مما أدى إلى ارتفاع درجة الاكتظاظ بها، خاصة في المساكن الجماعية، فهي لا تتوافق مع المعايير العالمية التي حددها مؤتمر فنكوفر بكندا سنة 1996، لاستعمال الغرف من قبل الأفراد (الجدول رقم 3) .⁶⁴

- الجدول رقم (3) : المعايير العالمية لاستعمال الغرف من قبل الأفراد .

| المعايير | نسبة الأفراد في استعمال الغرفة الواحدة |
|------------------------------|--|
| نسبة الأفراد في الغرفة كبيرة | من 0.1 إلى 0.7 |
| عادية | من 0.1 إلى 1.1 |
| مقبولة | من 1.9 إلى 02 |
| اكتظاظ | من 2.3 إلى 3.3 |
| اكتظاظ غير مقبول | من 3.4 إلى 15 |

- المصدر: لبرارة هالة، سنة 2008 .

فإذا طبقنا هذه المعايير على مجتمعنا لوجدنا أن كل غرفة من كل مسكن تتوفر على ثلاث أفراد كأدنى حد و هذا ما يوضح أن المساكن تعاني من اكتظاظ في كثافة الأفراد، خاصة في العمارات و يبقى صاحب المسكن بالعمارة يتخبط مع مشكل الاكتظاظ الذي يعتبر من أحد المؤشرات الدالة على مدى تفاقم أزمة السكن و الإسكان إلى جانب التوتر النفسي الذي يتولد عند مستخدميه و لا ننسى الآثار الخطيرة التي تتركها الأسر خاصة من الناحية الأخلاقية و الاجتماعية .

فهذه المعايير بعيدة كل البعد عما يطبق في بلادنا، حيث لا تستطيع الجزائر توفير مشاريع سكنية ضخمة تحتوي على عمارات مرتفعة و فاخرة و ذات شقق واسعة و غرف مريحة و ذلك يرجع لعدة عوامل منها ارتفاع أسعار العقار و أسعار مواد البناء، و اضمحلال المساحة العقارية بسبب النمو الحضري، و تغير الظروف الاقتصادية و تحرير المبادرات بالانفتاح على اقتصاد السوق و كذا التخطيط العمراني الغير سليم .⁶⁵

5-4/ مشكلات استخدام المسكن : تسعى الأسر دائما إلى البحث عن مسكن يلبي حاجياتهم، يتلاءم

مع طريقة عيشهم و يتوافق مع أسلوبهم الفكري غير أن مساكن اليوم هي مجرد منازل للنوم فقط لا تتجاوب مع حياة الأفراد و ذلك لعدم اتساعها للوظائف الضرورية، مما تترتب مشاكل في كيفية استخدام المسكن و يتضح هذا بمجرد وجود مجالا يستعمل لعدة وظائف كالمطبخ مثلا يعتبر مكان متعدد الاستخدامات (الدراسة، غرفة لتجمع الأفراد..) في حين غرفة الاستقبال أو الصالة التي تستعمل في غالب الأحيان لنوم و الأكل فيها، و بالتالي تفقد هذه المساكن جماليتها.

⁶⁴ لبرارة هالة، مرجع سابق، ص 64 .

⁶⁵ دليمي عبد الحميد، 2004 : «الواقع و الطواهر الحضرية» ، منشورات جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 18 .

6- شروط المسكن الملائم: تعتبر الأسرة النواة التكوينية و أحد المؤسسات الاجتماعية التي أسسها الإنسان حيث تتكون من مجموعة من الأفراد يقيمون في مكان مشترك بينهم. و تسعى الأسرة دائما إلى توفير السلامة و الصحة النفسية و الجسمية لأفرادها، فلذلك يجب أن تحصل على مسكن يوفر لهم كل التسهيلات و الخدمات الضرورية و اللوازم المطلوبة التي تحقق الرفاهية و الأمن وفي هذا كله قد صنف محمد خيضر توفيق شروط المسكن الملائم إلى: ⁶⁶

6-1/ شروط توفير الحاجات النفسية:

- التهوية, الإضاءة, التكييف و التدفئة لكل زاوية من زوايا المسكن.
- تجنب حدوث الضوضاء داخل المسكن .
- توفير مساحات كافية لممارسة الرياضة و لعب الأطفال .

6-2/ شروط توفير النظافة و حماية الأسرة من الأمراض المعدية : و ذلك من خلال :

- تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب و الاستعمال المنزلي و توفيرها بشكل كافي .
- التخلص من الفضلات بطريقة صحية .
- مكافحة جميع أنواع الحشرات, لأنها يمكن أن تلعب دورا كبيرا في انتشار العديد من الأمراض.
- وجود إمكانية لحفظ الأطعمة و التخلص من المواد الغذائية منتهية الصلاحية .
- وجوب إخضاع الحيوانات الأليفة موجودة في المنزل للفحص البيطري بشكل دوري لتفادي إصابتها بالأمراض المعدية.
- تخصيص غرفة لكل فرد لتجنب الأمراض النفسية و الجسمية .

6-3/ شروط الوقاية من الحوادث المنزلية:

- بناء مسكن على أرضية صلبة و ثابتة لتفادي مشكل انزلاق التربة .
- تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة و الاعتماد على مواد تتلاءم مع خصوصية المجال .
- توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق و حوادث الكهرباء و الغاز .
- الصيانة الدورية لقنوات الصرف الصحي و أنابيب الغاز و الماء .

• الإسكان

1- مفهوم الإسكان : الإسكان هو عبارة عن مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع و الاقتصاد و العمارة و التصميم الداخلي و السياسة و علم النفس و القانون. ⁶⁷

⁶⁶ محمد خيضر توفيق, 1992 : «الشامل في الصحة العامة» , دار الصفاء للنشر و التوزيع, العمان (الأردن), ص 119 .
⁶⁷ حفيظ ليليا, 2009, " المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري - دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 - المدينة الجديدة علي منجلي", مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري, جامعة منتوري- قسنطينة , ص 18 .

و يعرفه (Ibramaz) على أنه ليس مجرد مأوى بل جزء من نسيج الحياة الاجتماعية في المجتمع ككل و في نفس الوقت يلمس أوجه كثيرة من التنمية و الأنشطة الاقتصادية, كما يلعب دورا كبيرا في النمو الاقتصادي و الحضري للمجتمع و يساهم في توفير فرص العمل و تنمية المدخرات و الاستثمارات, و في زيادة إنتاج المجتمع بتوفير الراحة و الاستقرار اللازمين للتقدم⁶⁸ .

كما يعتبر الإسكان دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس, و كذلك دراسة لسوق إنتاج الإسكان و طموحات السكان و المشاكل التي يتعرض لها للحصول على مسكن.⁶⁹

2- متغيرات الإسكان و مستوياته :

1-2 / متغيرات الإسكان: يتم تحديد عملية الإسكان في أي مجتمع وفق ثلاث متغيرات أساسية و هي:⁷⁰

1-1-2 / متغير التطور الاقتصادي بالنسبة للمجتمعات الأخرى: تعتبر مرحلة التطور الاقتصادي

التي يمر بها المجتمع مؤشرا أساسيا للمستوى السكني خاصة إذا وضعنا في الاعتبار أن قدوم السيارة مثلا قد تتطلب ضرورة مكان مخصص لتوقفها « موقف السيارات » .

2-1-2 / متغير الموقع و الإقليم الجغرافي للوحدات السكنية : يلعب هذا المتغير دورا كبيرا في تحديد

مستوى السكن اللائق بساكنيه, فحسب اختلاف المناطق والأقاليم يكون اختلاف المناخ (مناطق حارة و باردة) الذي يؤثر في عملية تهيئة الإسكان .

3-1-2 / متغير دخل الأسرة: إن مستوى دخل الأسرة له دور كبير في تحديد مستوى السكن حيث تساهم

قدرتها المالية في اختيار مسكن يتناسب مع رغباتها و بالتالي يحقق جودة الحياة.

2-2 / مستويات الإسكان: يمكننا أن نميز أربع مستويات للإسكان تبعا لمجموعة من الأسس الاقتصادية

والاجتماعية تتمثل في:

1-2-2 / المستوى الاقتصادي: هي أدنى المستويات التي يقتصر البناء فيها على الضروريات للسكن

و غالبا ما تتواجد في الإسكان الحكومي كما تتواجد أيضا في المناطق العشوائية.

2-2-2 / المستوى المتوسط: هي ذات مستوى أعلى من الفئة السابقة, حيث تتواجد في كل من الإسكان

الحكومي و مناطق الامتدادات العشوائية, لكنها تكثر في المناطق القديمة و المجاورة لها.

3-2-2 / المستوى فوق المتوسط: هي الوحدات السكنية التي يقوم ببناء غالبيتها القطاع الخاص بغرض

التملك حيث تتواجد في مناطق متعددة من وسط المدينة و على الشوارع الرئيسية و غالبيتها إسكان رسمي.

⁶⁸ دليمي عبد الحميد 2007 , مرجع سابق,ص 40 .

⁶⁹ محده حسام الدين , شوشاني عبيدي سليم , مرجع سابق , ص 33 .

⁷⁰ السيد عبد العاطي السيد , مرجع سابق, ص 205 .

2-2-4/ **المستوى المتميز:** هي أعلى المستويات, حيث يتم بناء عدد كبير من الوحدات السكنية من طرف القطاع الخاص تتمثل في عمارات متعددة الأدوار (للسكن و الخدمات) أو في شكل فيلات.

3- **قوانين الإسكان و التشريعات السكنية:** تتميز المشكلة الإسكانية بخاصيتين التشييد و التقييد تتوافق مع نوعين من قوانين الإسكان و هما:

1-3/ **النوع التشييدي:** يهدف إلى زيادة العرض للمنازل الجيدة و الملائمة .

2-3/ **النوع التقييدي:** يهدف إلى منع إقامة وحدات سكنية دون المستوى .

و تشير الدراسات القانونية أن لا يوجد اختلاف أو تناقض بين النوع التشييدي و التقييدي و يمثل كلاهما مقوم أساسي لسياسة الإسكان, و أنه لن تحل مشكلة الإسكان دون الركون إليهما. و بطبيعة الحال تختلف القوانين المنظمة للإسكان من بلد لآخر تبعا لأهداف السياسة العامة للبلاد.

4- **الإسكان الحضري و علاقته باستخدام الأرض:** تختلف التجمعات الحضرية من حيث كيفية استخدام الأرض, تبعا لحجم السكان و نوعية المباني المراد انجازها ووظيفتها و هذا وفق السياسة المتبعة و التشريع المعمول به و التقاليد الثقافية السائدة في البلدان و على العموم نجد هناك ثلاث أنواع من أنماط استخدام الأرض تبعا للوظائف الحضرية داخل المدينة و هي :

1-4/ **الوظيفة الخدماتية :** أي كل الهياكل المخصصة للإدارة, تجارة و الأعمال و غالبا ما تقع على مستوى مركز المدينة, إلا أن هاته الهياكل تحتاج إلى مخطط خاص لاستغلال الأرض يختلف عن المخططات الأخرى من حيث المساحة, هندسة البناء و حتى من حيث تهيئة المحيط و توفير المرافق التابعة لها .

2-4/ **الوظيفة الصناعية:** و ما تتطلبه من مؤسسات, هياكل صناعية و إنتاجية.

3-4/ **الوظيفة الاجتماعية:** ويجسدها مجموع الإسكان و العمارات المختلفة الموجهة لعمال و لموظفين و المواطنين الحضريين.

و يرى المختصون أنه عند تخطيط المساحات و كيفية استعمال الأرض يجب مراعاة عدة عوامل منها :

- إيجاد علاقة وظيفية و انسجام ما بين المباني السكنية و المناطق الصناعية و الخدماتية حيث تتكامل فيما بينها لتؤدي الوظيفة التي يهدف إليها التجمع الحضري .

- ترك المساحات الخضراء داخل المجالات الحضرية كمناطق للتسلية و الترفيه للسكان و للأطفال.

- إبعاد المناطق الصناعية عن مناطق الإسكان الحضري تقاديا لعوامل التلوث و الضوضاء التي تؤثر على راحة الساكن.⁷¹

⁷¹ فؤاد محمد الصقار, 1969: «التخطيط الإقليمي», الإسكندرية, دار المعارف, ص 315.

5- الإسكان مشكلة حضرية : تعد مشكلة الإسكان الحضري من المسائل الهامة التي عنيت بالبحث و الدراسة من طرف المهتمين بقضايا المجتمع⁷², فظهورها ناتج عن عدة أسباب و عوامل قد تكون اقتصادية اجتماعية, جغرافية و سياسية أو نتيجة تجمع هذه العوامل في آن واحد, حيث توحى هذه المشكلة على وجود أزمة ما, فهذه الأخيرة قد يعود سببها إلى عوامل جغرافية أي أن المنطقة الحضرية توجد بمنطقة جغرافية صعبة التضاريس أما الأسباب الاقتصادية تتمثل في أسعار العقار و الإيجار المرتفعة حيث أنها لا تتوافق مع القدرة الشرائية للمواطن سواء ذو دخل متوسط أو ضعيف في حين الأسباب الاجتماعية تعود إلى ارتفاع وتيرة النمو السكاني من جهة و من جهة أخرى طبيعة النظام و التشريع المعمول به في بعض الدول لا يلزم الحكومات و السلطات العمومية بالتكفل ببرامج السكنية التي تكون من نصيب القطاع الخاص و القطاعات الغير رسمية .⁷³

بالإضافة إلى ذلك, كشفت الدراسات الامبريقية الحديثة التي أجريت في مختلف بلدان العالم أن مشكلة الإسكان تعود بالدرجة الأولى لعوامل اقتصادية مرتبطة بدخل و إمكانيات الأفراد المادية و المعيشية و لهذا السبب انتشرت المشكلة بصفة أكبر في بلدان العالم الثالث و البلدان النامية حيث أن مداخل أغلب الطبقات الاجتماعية كانت بمثابة مانع للحصول على مسكن ملائم⁷⁴ يحتوي على الشروط الضرورية للإسكان سواء من حيث نوع البناء, المواد المستخدمة في تشييده أو من حيث توفر المرافق و التجهيزات كالمرافق الصحية الاجتماعية الخ .

و لهذا يمكن القول أن الإسكان قد يشكل خطرا على حياة الإنسان إذ لم يحتوي على الشروط السكنية الملائمة.

• السياسة السكنية :

1- مفهوم السياسة السكنية: هي مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة حيث يكمن الهدف الرئيسي منها في وضع وسائل و آليات التدخل في السوق السكني, و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب, و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.⁷⁵

⁷² ملاس حسبية, 2012 : « مشكلة الإسكان و مؤشرات الأزمة الحضرية في المجتمعات النامية », مجلة العلوم الإنسانية, المجلد 12, العدد 24, ص 113 .

⁷³ عزوز محمد, مرجع سابق, ص 84 .

⁷⁴ السيد عبد العاطي السيد, مرجع سابق, ص 242 - 243 .

⁷⁵AIT AMMAR KARIM , 2001, "le financement de la construction de logement en Algérie " mémoire fin d'étude , école nationale d'administration, Alger, p14 .

2- خصائص السياسة السكنية: تتميز السياسة السكنية بمجموعة من الخصائص التي تضبط السير الجيد لها، و التحكم في التوجيه العقلاني و الهادف من أجل القضاء على عدم المساواة و التوزيع الجيد لموارد الدولة نذكر منها: ⁷⁶

- تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو و تطوير بلد ما، حيث ترتبط و تواكب هذا التطور سواء على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي .

- توجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية حيث أنها تترجم في الواقع مبادئ حق الحصول على السكن، و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق العدالة الاجتماعية .

- توجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلاد عن طريق تشجيع السكنات الريفية باعتبار جل السكان يتمركزون بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى و هذا بسبب النزوح الريفي .

- تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة الاستغلال للأراضي و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

- إن وضع سياسة سكنية ناجحة يسمح بالحصول على وفورات اقتصادية في عدة قطاعات اقتصادية منها قطاع التشغيل، إذ يتطلب انجاز المشاريع توفير عدد كبير من الأيدي العاملة و بالتالي امتصاص جزء كبير من البطالة، و عليه تتحسن القدرة الشرائية للمواطن ما ينجر عنه زيادة في الاستهلاك و الادخار و حتى الاستثمار.

3- أهداف السياسة السكنية : تعتمد السياسة السكنية إستراتيجيات معينة تسعى من خلالها لتحقيق أهداف مسطرة، من أجل إرضاء وتحقيق طلبات و احتياجات على السكن ورفع نشاطه وتوفير فرص عمل والقضاء على البناء الفوضوي بشتى أنواعه، مما يساعد الدولة بذلك للقضاء على ما يسمى بأزمة السكن مع مراعاة التكلفة والقدرة الشرائية للفرد ومختلف المعايير والمقاييس المرتبطة بالسكن.

و تنطوي هذه الأهداف تحت الأهمية التي يحظى بها قطاع السكن وأثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ومنه نميز أهم أهداف السياسة السكنية المتمثلة فيمايلي:

⁷⁶ بن يحي محمد، 2012، " واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، ص 28 .

3-1/ الأهداف الأساسية لسياسة السكنية : نظرا لأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مهم نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء كانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) للذات من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في أزمة السكن، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة.⁷⁷

3-2/ الأهداف الاقتصادية لسياسة السكنية : نظرا لدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إلا أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية ضريبية و اقتصادية وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة . و عليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن وانتعاشه مما يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في نسبة البطالة و الارتفاع في الدخل القومي.... الخ .

3-3/ الأهداف الاجتماعية لسياسة السكنية : نظرا للأهمية الاجتماعية التي يكتسبها السكن فإن حرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يؤثر سلبا على حياته، وكذلك على الأعمال التي يقوم بها . ولذلك عملت السياسة السكنية على مراعاة الجانب الاجتماعي للفرد من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره على الإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك نجد الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بمبالغ رمزية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية السكن .

⁷⁷ بن جودود فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 38 .

ومنه نلاحظ أن سياسة السكنية هدفها الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى إن لم تكن بنسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام هذا الجانب .

3-4/ الأهداف البيئية لسياسة السكنية : تبنى المساكن والمباني وتخطط المدن و الأحياء لتلبية احتياجات السكن والإقامة والمعيشة، وأعطت السياسات السكنية قضية العمارة والبناء أولوية كبرى، ولدينا اليوم تراث إنساني هائل من العمارة، وبرغم ذلك، فإن البيوت تصمم وتبنى في بلادنا بمعزل عن اعتبارات السكن المفترضة، وعن رأي ومشورة الساكنين وتوقعاتهم واحتياجاتهم وأولوياتهم و رغباتهم وقدراتهم المادية. والأصل في البناء أن تستخدم مواد وموارد متاحة ومتجددة بأقل تكلفة ممكنة وملئمة البيئة المحيطة، فتختار مواد البناء من البيئة المحيطة وتصمم وتبنى على النحو الذي يتيح الاستفادة من الفضاء والنور والهواء للحصول على الإضاءة والتدفئة والتهوية من البيئة والطبيعة بلا تكاليف أو طاقة إضافية و لا تدخل تقني مكلف وملوث. يشيع اليوم مصطلح العمارة الخضراء، أي العمارة التي تحترم موارد الأرض وجمالها الطبيعي وتوفر احتياجات مستعملها وتحقق المحافظة على الصحة والشعور بالرضا وتلبية الاحتياجات اليومية والمعيشية أيضا. فتصمم البيوت والمباني على النحو الذي يوظف الشمس والهواء والجو لتوفير الراحة و الدفئ والإضاءة ويحمي من التلوث فيتاح للشمس أن تدخل البيوت وتكون النوافذ مصممة لالتقاط الهواء وتشكيل نظام تهوية يتيح دخول الهواء وخروجه ويمكن أيضا من الحماية من الحر والبرد، وتصمم الجدران والسقوف على النحو الذي يعزل البيت ويمنحه الخصوصية والهدوء ويساعد على الاحتفاظ بدرجة الحرارة عند المستوى المطلوب صيفاً وشتاءً. ويتم اختيار مواد البناء من مصادر غير ملوثة للبيئة أو تضر بصحة الإنسان ولا تحتاج إلى طاقة إضافية للتبريد والتدفئة ويمكن تجديدها، ولا تشكل عبئا أو نزفاً للموارد والطبيعة وليست مكلفة أو مستوردة ولا تكون سببا في التلوث ويمكن تقليل انبعاث غاز ثاني أكسيد الكربون بسبب تقليل استخدام الطاقة الإضافية. و الأخشاب يمكن أن تكون مصدراً متجدداً للبناء و بديل بنسبة كبيرة للحديد وبذلك يمكن تخفيض النفقات وتقليل الاعتماد على مواد مستوردة ومستنفدة باستخدام مواد متاحة ومتجددة وبالطبع فإننا نتحدث عن بيئة من الغابات الواسعة. إن تصميم الأبنية والمرافق يمكن أن يحقق كفاءة مستمرة بين المساحات المستخدمة، مسارات الحركة، تشكيل المباني كما يراعي التعبير الرمزي عن تاريخ المنطقة والأرض وكذلك القيم والمبادئ التي يجب دراستها، وذلك حتى يصبح المبنى متميزاً بسهولة الاستعمال، جودة البناء، وجمال الشكل . ويمكن أن تضاف إلى تكاليف البناء مجموعة من التقنيات والمواد التي توفر الراحة والسلامة البيئية، مثل المواد العازلة للحرارة، وصنابير المياه التي تعمل بالخلية الضوئية وتتوقف تلقائياً بعد فترة من الزمن لأجل تقليل استخدام المياه، وأنظمة الصرف الصحي المتعددة حسب مصادرها، فيمكن بذلك إعادة تدوير واستخدام المياه للري بسهولة وتقنيات بسيطة.

يجب النظر إلى التصميم باعتباره فلسفة تعبر عن الثقافة والتاريخ والاحتياجات المادية والاستفادة من الطبيعة المحيطة في البناء، ومراعاة الطبيعة الجغرافية والمناخية، ومراعاة الأهداف والأغراض التي يقوم من أجلها المبنى . 78

4- أدوات أو آليات السياسة السكنية: تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن حيث تعتمد الدولة في رسم هاته السياسة على جملة من الأدوات أو الوسائل التي تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع و مستوى تطورها بالإضافة إلى سبب هام يكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية حسب الأهداف المسطرة, غير أننا و في الغالب يمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو أدوات رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي: 79

4-1/ القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية جميع القواعد المتعلقة بالسكن من حيث الملكية, التمويل, التوزيع, الحيازة....الخ. والتي تعتبر كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إن أخذت بعين الاعتبار الوضعيات الاجتماعية والاقتصادية للبلاد وكذا مدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات, حتى تصل في الأخير إلى التخفيف أو الحد من أزمة السكن.

4-2/ خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: تعد من أهم الآليات التي تستخدمها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء, الوكالات السكنية الديوان العقاري... الخ, و تتكفل كل منها بجميع الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها, و ذلك لتخفيف العبء على الدولة من جهة و تنظيم سوق السكن من جهة أخرى حيث نجد في الجزائر ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI, وكالة تطوير و تحسين السكن AADL, مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF و التي سنتطرق إليهم بالتفصيل في الفصل الثالث.

4-3/ الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

4-3-1/ الضرائب : في الغالب تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد و كمورد لخزينتها بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تقوم بها, حيث تستعمل كأداة من أدوات السياسة السكنية عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بانجاز السكنات, من شأنه أن يقلل من تكلفة هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني, و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها .

78 بوخاري جمال الدين, 2014, "إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر", مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في العلوم السياسية, جامعة قصدي مرباح - ورقلة, ص 19 الى 21 .
79 حاوشين ابتسام, 2012, " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ", أطروحة دكتوراه في علوم التسيير, جامعة الجزائر 3, ص 51-52-53 .

4-3-2/ الإعانات المالية: تقدمها الدولة للأفراد من أجل حيازة السكن, من إحدى وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد و المخططات, و تأخذ الإعانات نوعين:
-إعانات مالية مباشرة: تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن و تقدم للفرد المعني و ما عليه إلا أن يكمل باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن. حيث نجد في الجزائر هيئة تابعة للدولة و المتخصصة في منح هذا النوع من الإعانات المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يقدم إعانات مالية للفرد حوالي 500.000 دج بغرض شراء مسكن وذلك وفق شروط موضوعية (دخل الفرد- الحالة الاجتماعية- نوع السكن عدد الأفراد...الخ) .⁸⁰

-إعانات مالية غير مباشرة : يقصد بها أنها غير موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن في الحالة الأولى بل هي موجهة لأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف و ذلك من أجل الرفع من القدرة الشرائية و من شأن هؤلاء يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على السكنات بصفة الملكية أو الكراء .⁸¹

5- عوامل انجاز المشاريع السكنية : إن عملية انجاز السكنات ليست بالأمر الهين بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الانجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لانجاز السكنات و التي لا يمكن الاستغناء عنها, وكذا عوامل مكملة لانجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى و هي كالتالي:⁸²

5-1/ العوامل الأساسية لانجاز السكنات : تركز العوامل الأساسية لانجاز السكنات على :

5-1-1/ توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات, و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية انجاز السكنات على اختلاف أنواعها و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الانجاز, و من الملاحظ أن الدولة في الكثير من الأحيان, و نظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى, قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة, واستغلت أراضي فلاحية شاسعة, و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن .
و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع .

5-1-2/ تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة, فمن البديهي يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأي سلعة أخرى

⁸⁰ دليلة زرقة, مرجع سابق, ص72 .

⁸¹ دليلة زرقة, مرجع سابق, ص 73 .

⁸² بن جدود فاطمة الزهراء, مرجع سابق, ص 21-22-23 .

و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها, غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل, غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل .

5-1-3/ إعداد التصاميم الهندسية : إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن, و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم, و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية .

و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها :

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.

- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ .

- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف .

5-1-4/ توفير مواد البناء: يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لانجاز السكنات, غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة, فهي من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء . و بناءا عليه, فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال انجاز السكنات المقررة, و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية, إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد, يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا, كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق, فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض, و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع .

5-1-5/ تنفيذ مشاريع البناء: يتضمن نشاط انجاز مشاريع البناء, مجموع المؤسسات التي تتكفل بالانجاز سواء كانت عمومية أو خاصة, و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة .

5-1-6/ القوى العاملة: إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة. غير أن القوى العاملة في قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي:

- باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين % 20 إلى % 25 من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

- هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء و هي : طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود و كذا السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت, إضافة إلى حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان. - مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

5-1-7/ التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني.

5-2/ العوامل المكتملة لانجاز السكنات : من المرافق العامة كشبكة المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي، شبكة الكهرباء والغاز وحتى الهاتف وكذا المساحات الخضراء، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات .

6- مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر : مرت السياسة السكنية بعدة مراحل تتمثل في :

6-1/ وضعية السكن في الفترة الاستعمارية : في هذه الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث أن كل المواطنين الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكات الماء والكهرباء حيث كانوا سكان المدن يقطنون في الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة أما سكان الأرياف و الجبال فكانوا

يعيشون في ظروف سكنية و صحية سيئة كون أغلبية مساكنهم كانت مشيدة من الطوب وتفقر إلى مختلف الشبكات (الماء و الكهرباء) .⁸³

6-2/ وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال (1966-1962 م) : لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته و المتمثل في الاستقلال حيث استقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم, و عليه لم تهتم السلطات الجزائرية آنذاك لقطاع السكن ضانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين, غير أنه من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب الكم الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن, و كان لابد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف بغرض خلق نوع من التوازن بين الريف و المدينة.⁸⁴

6-3/ المرحلة الأولى للسياسة السكنية " مرحلة المخططات التنموية " (1967-1989 م): في ظل الزيادة السكنية التي شهدتها الجزائر غداة الاستقلال, استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا تبنت النهج الاشتراكي كأساس للتنمية و عرفت جملة من المخططات التنموية لتصدي أزمة السكن :

6-3-1/ المخطط الثلاثي 1967-1969 : أعطى هذا المخطط انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة, و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة, غير أن تم اعطاء الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة, حيث خصص ما يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي.⁸⁵ أما فيما يخص مجال السكن, عالج سياسته من خلال :

- إنهاء انجاز السكنات التي كانت في طور الانجاز, و هي إما من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط (HLM)" أو "هياكل السكنات (Les carcasses)" و قدر عدد السكنات بـ 38000 مسكن .

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات و يخص انجاز 10500 سكن, كما تم تخصيص من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق .

خلال هذا المخطط تم انجاز 9548 سكن حضري و 12112 سكن ريفي, و من خلال هاته النتائج يتبين لنا تحسن ظروف انجاز السكنات إلا أن القطاع بقي يعاني من مشاكل عديدة.⁸⁶

⁸³ عمراوي صلاح الدين, مرجع سابق, ص28 .

⁸⁴ HAMIDOU RACHID, 1999 : « Le logement un défi », OPU, Alger, P30.

⁸⁵ LABOUSSIN QASMI , 1987 : « Cise de habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb », paris, édition punblised , p40.

⁸⁶ شاحطو سلمى, مرجع سابق, ص23 .

6-3-2/ المخطط الرباعي الأول 1970 - 1973 : يعتبر هذا المخطط بمثابة الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر, يتجلى من خلال برامج استثمارية اجتماعية اقتصادية و ثقافية سطرت من طرفه, حيث يهدف إلى إرساء سياسة وطنية رامية إلى تحسين ظروف حياة المواطن و إرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن, حيث حظي هذا الأخير بنسبة 5.5 % من الاستثمارات إذا تم تسطير برنامج متوازي حضري و ريفي حيث قدر الأول ب 45000 سكن و لم ينجز منه سوى 18000 سكن في حين الثاني تم انجاز 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن كان مبرمج انجازه.⁸⁷

6-3-3/ المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 : تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني, حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار, و لقد اهتمت الدولة بقطاع سكن و ظهر ذلك جليا في ارتفاع نسبة الاستثمار إلى 7.5 % و ذلك من خلال انطلاق في انجاز 100000 سكن حضري خصص منه 45000 سكن اجتماعي بالإضافة إلى انجاز 75000 سكن ريفي و إتمام عمليات البناء الذاتي في إحداث 40000 سكن.⁸⁸

6-3-4/ المخطط الخماسي الأول 1980 - 1984 : حظي قطاع السكن بأولوية كبيرة و ذلك ابتداء من هذا المخطط الذي تمحورت تصوراته لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية تتمثل في تنظيم المدن القديمة و توسيعها, تطوير الحياة السكنية في الريف و كذا بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.⁸⁹ كما خصص ما يقارب 60 مليار دينار جزائري من أجل انجاز 700 ألف سكن تم توزيعها خلال هذه الفترة و لقد بلغت نسبة الانجاز 60 %, حيث تم انجاز 458000 وحدة سكنية .

6-3-5/ المخطط الخماسي الثاني 1985 - 1989 : جاء هذا المخطط تكملة للمخطط الخماسي الأول حيث تميزت هذه المرحلة بتنشيط وتيرة المساكن وفق برنامج يهدف إلى انجاز حوالي 674000 مسكن منها 338000 مسكن مسجل ضمن هاته المرحلة . و قد بلغ إجمالي حاجيات التمويل 76 مليار دينار جزائري.⁹⁰ إلى جانب ذلك, أعطت الدولة أهمية كبرى لسياستها السكنية حيث فتحت الأبواب للخواص⁹¹ لمواجهة الطلب المتزايد عن السكن مما أدى ذلك إلى ازدهار عقاري مفاجئ, تمثل في ظهور نمط سكني جديد عرف بالسكن

⁸⁷ HAMIDOU RACHID , OP cit, PP. 35-36.

⁸⁸ بن جود فاطمة الزهراء, مرجع سابق, ص 61 - 62 .

⁸⁹ بهلول محمد بلقاسم حسن (ج 2), 1999 : « سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر », الجزائر, المطبوعات الجامعية , ص 60 .

⁹⁰ بن حرز الله مراد, 2020 : « أزمة السكن في الجزائر و طرق معالجتها », مجلة العلوم الإنسانية, المركز الجامعي علي كافي تندوف , المجلد 04 , العدد 03 , ص 229 .

⁹¹ القانون 86 - 07 الصادر في 04 مارس 1986, الجريدة الرسمية رقم 10 .

الترقوي بعدما كان نوع واحد من السكنات الحضرية (الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي) إلى جانب السكن الريفي . كما تم فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في انجاز السكنات .⁹²

6-4/ المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية) 1990 - 2000 م:

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر اختلاف على سابقة إبان حقبة النظام الاشتراكي و عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن, حيث تميزت هذه المرحلة بظهور صيغ سكنية جديدة (السكن التساهمي التطوري) إلى جانب التكفل التام بالبرامج السكنية الذي لم يكن بالأمر الهين فضخامة المشاريع و قلة الخبرة كانت بمثابة عوائق أثقلت كاهن الدولة, فارتأت هذه الأخيرة بفتح الأبواب أمام المستثمرين الخواص و العموميين من أجل المساهمة في انجاز السكن الترقوي و تمويله بصفة مطلقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP عن طريق ادخار العائلات و أيضا مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF.

6-5/ السياسة السكنية من 2000-2019م: تميزت هذه المرحلة بتنفيذ صيغة جديدة في قطاع السكن عرفت بصيغة البيع بالإيجار, كما تم وضع البرنامج الخماسي للسكن خلال الفترة الممتدة ما بين 2004 - 2008 و تخصيص غلاف مالي للبرامج السكنية (2005-2009) بمبلغ 20 مليار دولار لتمويل السكنات و 16 مليار دولار لعمليات التهيئة الحضرية . و تم انجاز 38068 مسكن ترقوي⁹³, لتبلغ الحصيلة الإجمالية لعدد السكنات خلال الخماسي (2010-2014) 1.235.026 وحدة سكنية و بالمقابل نجد في الفترة الممتدة من 2015 إلى 2019 (1.520,418 وحدة سكنية) .⁹⁴

7- أصناف البرامج السكنية في الجزائر: نجد أن الدولة الجزائرية تضع أمام المواطن أصناف مختلفة

من السكنات لتجسيد السياسة السكنية نذكر منها:

7-1/ السكن العمومي (الاجتماعي سابقاً): كل سكن ممول كلياً من أموال الخزينة أو من ميزانية الدولة

و ينقسم إلى:

7-1-1/ سكن عمومي إيجاري (LSL): يوجه هذا النوع من السكن إلى الطبقات الاجتماعية

التي تعيش في ظروف جد عسيرة و التي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن, أي الذين تتوفر فيهم الشروط يحددها المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1-2-1998 .

7-1-2/ سكن اجتماعي تساهمي (LSP): سكن يتم انجازه و شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة

و تسمى الإعانة للحصول على الملكية, و يوجه إلى الطبقات ذات الدخل المتوسط, ظهر بموجب المرسوم

⁹² بن جدود فاطمة الزهراء, مرجع السابق, ص 65 .

⁹³ قوراري ايمان, بلعطار فدوي, مرجع سابق, ص 17 .

⁹⁴ وزارة السكن و العمران و المدينة, القطاع " الإحصائيات " , انجازات البرامج الخماسية للفترة الممتدة من 2004-2014 و 2015-2019 , انظر <https://www.mhuv.gov.dz> .

التنفيذي 94/ 308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان الدعم المالي للأسر . و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 المحدد لكيفيات تطبيق الصندوق الوطني للسكن فيما يتعلق بالدعم المالي .

7-1-3/ سكن اجتماعي تطوري (LSE): تقوم بانجازه الوكالة الوطنية لتطوير و تحسين السكن في شكل تخصيص اجتماعي من خلال استغلال المجال أفقيا عن طريق بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر و يمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي و هو يوجه للطبقات ذات الدخل المحدود . و ذلك وفق للقرارات الوزارية التالية: ⁹⁵

- التعليم الوزارية رقم 1/ SPIY المؤرخة في 08 أبريل 1987 .

- التعليم الوزارية رقم 340/ SPIY المؤرخة في 07 أكتوبر 1997 .

7-1-4/ سكن اجتماعي عن طريق البيع بالإيجار (LSVL) : يمثل هذا النوع من السكن جزءا جديدا من عرض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط و كيفية الشراء في إطار بيع المساكن المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها . و تعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب.

7-2/ السكن الترقوي: و ينقسم إلى:

7-2-1/ سكن ترقوي مدعم (LPA) : هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية LSP و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من مجتمع .

إذ يعتبر سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة.

فالسكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب, قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي. هذا النوع الجديد من السكنات, رافقه العديد من التدابير الجديدة و التي تتمثل في نسبة الفائدة المنخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و 3 بالمائة

⁹⁵ جواني ابراهيم, 2017, السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم و دورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة" دراسة حالة السكنات الجماعية (LPA/LSP) لمخططي شغل الأرض A و B بمدينة أم البواقي", مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر, تخصص المدن و التنمية المستدامة, جامعة العربي بن مهيدي, أم البواقي, ص 23 .

بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة – الصندوق الوطني للسكن – المحددة بمبلغ 700.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب .

7-2-2/ السكن الترقوي الحر (LPP) : حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط و كفاءات اقتناء السكن الترقوي العمومي .

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي الترقوي موجهة للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار)، فهي مخصصة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة للحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 3 % .

يجب التنويه بأن السكن العمومي الترقوي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي و سكنات عدل و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض .

7-3/ السكن الذاتي : بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن، أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك) ⁹⁶.

7-4/ السكن الريفي: هو برنامج إعانات تقدمها الدولة للأشخاص الطبيعيين الذين يعملون أو يقيمون في المناطق الريفية، والذين يرغبون في بناء سكنات جديدة .

يعتبر برنامج ازدواجي التسيير، تشرف عليه وزارة الفلاحة والسكن و العمران تعملا على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة للمرافق الاجتماعية و الترفيهية المتنوعة ⁹⁷.

8- معايير تحديد السياسة السكنية: يضم السكن العديد من القطاعات المختلفة منها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية وهو ما ينتج عنه ضرورة تحديد معايير السياسة السكنية والتي ترتبط بمحاور رئيسية: ⁹⁸

8-1/ معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية : تلك المعايير الراجعة لتطور السكن باعتباره الهيكل الديمغرافي لحركات الهجرة في المناطق الداخلية والخارجية، ونظرا لنموذج المجتمع المرغوب فيه مع كل ما قد يفرضه ذلك من مستوى الإنتاج وتناسل الأصناف والفئات والطبقات الاجتماعية المكونة للمجتمع.

⁹⁶ شاحطو سلمى، مرجع سابق، ص 25 .

⁹⁷ بوعلام أمينة هيفاء، مرجع سابق، ص 38 .

⁹⁸ بوعلام أمينة هيفاء، مرجع سابق، ص 28-29 .

وهذا المعيار مرتبط بالميزات الديمغرافية للمجتمع المدروس بحيث هذه المميزات تربط الحركة الديمغرافية للمجتمع سواء في عدد المواليد أو الوفيات أو الهجرة الداخلية والخارجية إضافة للمركبات الديمغرافية الأخرى مثل معدل الزواج والتركيبية العمرانية للسكان .

8-2/ معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية : المعايير المتركزة على مميزات التراث العقاري للسكن المتوفر وكذا على شروط استعماله إضافة إلى المعايير الرامية لتحديد موقع السكن في محيطه الذي يحدده و كذا المعايير الموضحة للعلاقات المحتملة بين إنشاء الوظائف وتقييم الحاجة للسكن, هذه المعايير الاقتصادية يمكن تحديدها وتتبعها بواسطة التحقيقات الدورية أو الإحصاءات العامة التي تمكن من إدراك ومعرفة المميزات الاقتصادية لأي مجتمع سواء كانت مميزات تتعلق بالوضع الاقتصادي للفرد أو العائلة أو الدولة كمستوى الدخل والشغل.

9- وسائل تجسيد السياسة السكنية: اعتمدت الحكومة لتجسيد السياسة السكنية وسائل ضخمة من حيث حجمها ومن حيث استثماراتها تعد كوسائل تنظيمية للمجال الحضري وتتمثل الوسائل في:

9-1/ المناطق السكنية الحضرية الجديدة: ظهرت مع بداية المخطط الرباعي الثاني قد تضمن القرار الوزاري رقم 335 الصادر في 19/02/1975 إجراءات قيام هذه المناطق السكنية التي تنجز إجباريا عندما يستفيد مركز حضري من برنامج سكني يفوق 1000 سكن كما يمكن إنجازها على أساس مشروع بحجم 400 سكن قد يصل إلى 12000 سكن بكثافة متوسطة ب 29 مسكن / هكتار تترجم البعد الاجتماعي لسياسة التنمية الاقتصادية و التوازن الجهوي لتحسين مستوى المعيشي للأفراد و رغبة في التحكم في التطور والنمو السريعين في المدن المتروبولية حيث برمجة عدة مشاريع معتبرة بهدف السيطرة على توسع المدن والهيكلية المثلى للمجال الحضري, أين استفادت الولايات التي ارتقت لرتبة ولاية من جزء مهم من هذا البرنامج لتنمية طاقات و استيعابها لمواجهة الأعباء الجديدة المترتبة عن الترقية الإدارية والوظيفية .

- أنجزت هذه المناطق في إطار:

- المخططات الاقتصادية الوطنية .

- المخططات الولائية .

- مخططات البلدية للتنمية PCD .

- الدراسة التقنية : الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية .

- الإنجاز: عدة شركات ومؤسسات وطنية للبناء.

كما صممت لها شبكة نظرية للتجهيزات تشمل على التجهيزات الأساسية للحياة الحضرية لخلق مجال وظيفي بها حيث تتميز بالعصرنة باستعمال تقنيات البناء المتطور وضمان سرعة الإنجاز إلا أن هذه الوسيلة لم تحقق

كل التجهيزات الأساسية لسكانها فجعل منها أحياء مرقد ذات علاقة دورية مع مركز المدينة الأم, وذات مظهر عمراني هجين ورتيب بعيد عن الثقافة الوطنية .⁹⁹

9-2/ تخصيصات البلدية : ساهمت في تشكيل المحيط الحضري والنمو العمراني بشكل كبير, ظهرت كوسيلة لإنجاز السكن الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني ضمن مخططات التعمير التوجيهية تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية لاستخدامها لأغراض عامة أو تقوم البلدية بتقسيم وتهيئة الأرض من خلال مخطط التجزئة وهو ما يعرف بتخصيصات البلدية التي احتلت الأماكن الشاغرة بالأحياء و أطراف المدن . يخضع تخصيص لعناصر تنظيمية توضح مورفولوجية السكن الفردي وهي شكل الأرض المخصصة لتخصيص, موضعها الخ ، كما يخضع لقوانين التعمير والبناء الضابطة لمعايير التوقيع بالنسبة للمحاور الرئيسية، المظهر العمراني وتنظيمه وهيكلته وهندسته المعمارية .¹⁰⁰

9-3/ المجموعات السكنية الكبرى: نوع من عمليات البناء من النوع الكبير تجمع 500 مسكن على الأقل في شكل مجموعات إسمنتية " عمارات " متوسطة الارتفاع ذات شكل هندسي يكاد يكون موحد مما أعطاهما صفة الرتابة وتتوفر على جميع الشبكات التقنية لكنها تفتقد للتجهيزات الموافقة وتفتقر لأدنى المظاهر الحيوية.¹⁰¹

9-4/ المدن الجديدة: أمام تسارع التعمير والتشعب الحضري في الشريط الساحلي للبلاد الذي يمثل 65 % من إجمالي السكان على مساحة تقدر ب 4 % من المساحة الإجمالية مقابل 70 % من البنية الحضرية وما تمثله من احلال للتوازن وتهديد للموارد بفعل الثقل الديمغرافي الكبير والتعمير الفوضوي السريع, لجأت الحكومة لانتهاج وسيلة المدن الجديدة كمحاولة لإعادة التوازن للبنية الحضرية بنقل ثقل السكان من الساحل للداخل وهذا ضمن سياسة تهيئة جهوية ووطنية كمحاولة استرجاع التوازن الإقليمي وبعث التنمية في المناطق المحرومة في الجنوب والهضاب العليا حيث تم برمجة 14 مدينة جديدة لأفق عام 2025 منها 10 على الأقل سيتم إنجازها في الهضاب العليا لجعلها مراكز للنشاط والسكن, لكونها مقر لاستقطاب الفائض السكاني الموجود بالساحل وكونها مقر لمؤسسات اقتصادية صناعية وبالتالي تدعيم دورها الإقليمي من خلال دورها في التنمية الاقتصادية وكذلك الاجتماعية.

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

⁹⁹ لمياء فائق, 2006, السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الإنتاج السكني, مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية, جامعة منتوري قسنطينة, ص 30.

¹⁰⁰ لمياء فائق, مرجع سابق, ص 31-32 .

¹⁰¹ لمياء فائق, مرجع سابق, ص 32 .

ترمي سياسة المدن الجديدة لفك الخناق عن العواصم الكبرى وإعادة التوازن إلى البنية الحضرية في مختلف المناطق ومحاولة لإعادة توزيع متوازن للسكان والتنمية وإحلال التوازن الجهوي. تعتبر المدينة الجديدة مشروع ضخم في استثماراته وحجمه يتطلب دراسات وأبحاث معمقة وتخطيط دقيق وتهيئة فعالة تتضمن إنشاء الطرق وجميع الهياكل القاعدية فبالإضافة لتدعيمها بأسس التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال إقامة أقطاب لنشاطات اقتصادية متنوعة ومختلفة التجهيزات و المرافق الاجتماعية وهذا لتوفير مناصب شغل لسكانها وكل متطلبات الحياة الحضرية بهدف إنشاء مدن قائمة بذاتها وتحقق الغاية من وجودها .¹⁰²

10- أهم المشاكل التي تواجه السياسة السكنية: رغم الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به السياسة السكنية, غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل التي تعيق مسارها أهمها:

1-10/ مشكل الاحتياطات العقارية : تواجه مختلف المؤسسات المشرفة على انجاز السكن مشكل الاحتياطات العقارية, حيث تجد نفسها أمام جملة من العوائق تتمثل في النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة بالإضافة إلى مشكل تحديد قواعد نزع الملكية و كذا مشكل ندرة الوعاء العقاري .¹⁰³

2-10/ مشكل التمويل : إن قطاع السكن كغيره من القطاعات التي تحتاج إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل مختلف البرامج السكنية فانعدام أو قلة المصادر التمويلية يخلق عدة مشاكل تعيق مسار السياسة السكنية .

3-10/ مشكل ندرة مواد البناء : من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لانجاز السكنات هو توفير مواد البناء, غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى انجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها .

4-10/ مشكل تنظيم المهن و الوظائف: نظرا لأهمية التي تكتسبها السياسة السكنية و يتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها, و عليه فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا, غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن أن صحّ القول -الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس, و نذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات, المقاولين الخواص, المهندسين المعماريين...الخ.

¹⁰² بوعلام أمينة هيفاء, مرجع سابق, ص 30 .
¹⁰³ عمراوي صلاح الدين, مرجع سابق, ص 21 .

و كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.
و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.
و من هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص، و عليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

10-5/ ضعف تنظيم الحضر والتخطيط: سنت الحكومة مجموعة من القرارات القانونية والتنظيمية بهدف

ديناميكية الإسكان فترتبت المعايير التالية :

- المخطط الحضري الرئيسي ومناطق الإسكان الحضري الجديدة.
- المناطق الصناعية.
- لا يستند تنظيم المدن الجديدة بهذه الطريقة الإدارية لأي دراسات اجتماعية أو اقتصادية أو ديمغرافية ولا حتى جغرافية خاصة الحضر وتتصف المخططات بالعلاج فقط مما افرز هوة كبيرة بين نظام الحضر والصناعة.
- فالدولة في كل مرة تقوم بوضع مخطط تنموي جديد وتشرع في بناء مساكن بالجملة لكل مواطن ومن جهة أخرى تهمل الجانب النوعي والكيفي (مساحة الغرف والمسكن وعدد الأفراد الذين يشغلون المسكن) بغرض التخفيف من أزمة السكن .

10-6/ تعدد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن:

- تخطيط غير مدروس وغياب أهل الاختصاص والمؤهلين.
- غياب إستراتيجية واضحة للتسيير.
- كثرة القوانين والتشريعات يؤدي لظهور ثغرات قانونية.
- تعدد إجراءات تراخيص البناء.
- انتشار التمليك الذي لا يناسب فئات كبيرة من المواطنين يحث لاختفاء الإيجار.
- التخطيط الغير مدروس و إصدار القرارات المنظمة لذلك دون مراعاة أسعار الأراضي المرتفعة والنادرة .
- عدم استكمال المشاريع السابقة وإطلاق مشاريع جديدة في ظل البيروقراطية .

10-7/ نقص المراقبة الفعلية على عمليات انجاز السكنات:

- انطلاق العديد من المشاريع السكنية بدون مصادقة أو أخذ رأي المصالح التقنية .

- تشييد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما شوه الجوانب الوظيفية والجوانب المرتبطة بمحيط المعيشة.

8-10/ غياب الصيانة:

- وجود نسبة كبيرة من السكن القديم والتي مآلها السقوط يجب الأخذ بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن.

- يقدر العمر الإنتاجي للسكن 75 سنة حيث يتواجد سكن شيد قبل 1962 أي انه يجب استبدالها بأخرى حديثة.

- يجب تحديد نسبة المساكن القديمة المهترئة لتحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بناؤها في المستقبل.

- تواجد مباني حديثة النشأة إلا أنها متدهورة الحالة نظرا لعدم وجود متابعة جيدة من قبل الهيئات المختصة في المراقبة ومتابعة المشاريع خلال الإنجاز.

- غياب الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لمختلف السكنات .

9-10/ نقص رفاهية السكن و تزايد الأحياء والبيوت القصدية:

- اهتمام الدولة بالكمية المنجزة للسكن وإهمال شروط الراحة والسكن صحي .

- تمثل فئة كبيرة من العائلات ذوى الدخل الضعيف يساهم في انتشار البيوت القصدية.

- على الصعيد التنظيمي تعتبر سوق عقارية غير شفافة تشجع في آن واحد انتشار البناء غير شرعي وانتشار المضاربة العقارية واستعمال غير عقلاني للعقارات الصالحة لل عمران.

- مساهمة القوانين والتشريعات في اغلب الأحيان لإبقاء الفوضى العمرانية وتفاقمها حيث أن الجماعات المحلية مكلفة بسلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين أن أغلبيتها تعاني من نقص الإمكانيات المالية والبشرية المناسبة للقيام بمختلف هذه المهام.

10-10/ عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن: عدم مراعاة الدولة لتكلفة

السكنات بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن رغم تعدد الصيغ غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة و بسبب التلاعبات الإدارية من جهة و ظاهرة الرشوة و المحسوبية, إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظرا لمشكل تمويل هذه السكنات ومشكل نقص الأراضي و غيرها من المشاكل .

10-11/ النمو الحضري السريع: أو ما يعرف بالنزوح الريفي لأسباب اقتصادية, اجتماعية, إدارية

وسياسية نوجزها في ما يلي:

10-11-1/النمو الديمغرافي السريع: تضاعف عدد سكان الجزائر لثلاث أضعاف بعد أن كان 12 مليون

نسمة عشية الاستقلال لـ 36 مليون نسمة حسب آخر الإحصائيات سنة 2008 بسبب:

- انخفاض معدل الوفيات.

- زيادة الولادات الطبيعية/تحسن المستوى المعيشي/ تحسن الخدمات الصحية/ انخفاض الحروب والأزمات.

10-11-2/ اجتماعياً: أبرزها:

- التطور الموضوعي في أنماط الحياة العائلية.
- عوامل الجذب.
- التأثير على المناطق القابلة للاستقطاب " جامعات, مراكز التكوين والصحة... كإنشاء العديد من القواعد العالمية على حدود المدن الكبرى".

10-11-3/ اقتصادياً وإدارياً:

- قصور برامج التنمية والتخطيط الاقتصادي على تلبية حاجات النمو السكاني في الأرياف.
- تمركز فرص العمل والبنى التحتية في المدن الكبرى و العواصم.
- انتشار نسب البطالة.
- عامل التفاوت بين تطور الأجور والأسعار.
- البيروقراطية و العراقيل في الإدارات .
- غياب أهل الاختصاص والمؤهلين في الإدارات .
- عدم إتباع إستراتيجية للمدى المتوسط والبعيد اقتصاديا وإداريا.

10-11-4/ سياسياً:

- غياب مخططات تنمية للأرياف.
- النزوح الريفي بحثا عن الحريات السياسية والفكرية والابتعاد عن النزاعات الحدودية والحروب.
- 10-11-5/ النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية : ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء لتتناقص المتاح منها و تزايد الطلب عليها نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة خاصة للاستثمارات الاستثمارية, مما أدى لعدم قدرة الفئات المحدودة والمتوسطة الدخل في الحصول على الأراضي المخصصة للبناء بصورة قانونية ومن ثم اتجاههم للمناطق غير نظامية (البناء الفوضوي) والبناء على الأراضي الزراعية وما يترتب عليها من تآكل في الرقعة الزراعية.
- الارتفاع النسبي في بناء الوحدات السكنية بدرجة تفوق القدرة الصناعية لمعظم فئات الشعب من ذوي الدخل المتوسط والمحدود.

10-12/ مشكل الإجراءات الإدارية : عند انجاز السكنات يجب على الدولة تسهيل الإجراءات الإدارية

- و وضع الرقابة صارمة على المقاولين و المتعاملين العقاريين لأن عملية انجاز السكنات عملية صعبة و تتعرض للمضاربة لذلك يجب على الدولة سن قوانين لتجنب أي تجاوزات .¹⁰⁴

¹⁰⁴ بوعلام أمينة هيفاء, مرجع سابق, ص78-79-80 .

خلاصة

من خلال ما تطرقنا له في هذا الفصل, يمكن استخلاص أن مجموع التعاريف التي تناولت السكن غير متعارضة بل متغيرة تبعا للمجال الموجود فيه و نتيجة لعدة جوانب متمثلة في الجانب الزمني, المادي, الاجتماعي و الاقتصادي .

فالسكن يتطور بتطور الدول و له ارتباط وثيق بالتنمية المستدامة التي تهدف إلى تلبية الحاجيات البشرية حاضرا و مستقبلا بغرض تحقيق الرفاهية و الأمن للأفراد, و يتميز السكن بكونه سلعة من السلع الأساسية لحياة المواطن و للحصول عليه لا بد من الادخار أمولا لسنوات عدة, كما أن استهلاكه يكون بطريقتين سواء باللجوء إلى الشراء أو الكراء (الإيجار) .

و يقدم المسكن باعتباره إحدى مكونات الأساسية للسكن عدة وظائف لعل أبرزها الحماية من العالم الخارجي فهو عبارة عن مكان حقيقي يشعر فيه المرء بالخصوصية, الانتماء و القوة مما يسمح له بإظهار شخصيته الحقيقية, فبدونه تعتبر الحياة ضربا من الخيال. ولكن مع كل هذا و رغم الأهمية التي يتسم بها المسكن إلا أن لا قيمة له و لا جدوى منه دون توفر التجهيزات والخدمات و كذلك الأمر بالنسبة للإسكان حيث أن المساكن كشكل معماري لا تؤدي وظيفتها دون تواجد المرافق الحضرية .

و في إطار انجاز أكبر عدد من المساكن ناتجة عن الزيادة السكنية التي شهدتها الجزائر غداة الاستقلال, تبنت الدولة سياسة سكنية فعلية بغرض خلق التوازن بين العرض و الطلب و وضع آليات للتدخل في السوق السكني حيث عرفت مرحلة مهمة ألا و هي الفترة ما بعد الإصلاحات التي كانت بمثابة قفزة نوعية طرأت على قطاع السكن مقارنة بفترة النظام الاشتراكي و تجلى ذلك من خلال إعادة اعطاء الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي و التساهمي و كذا ظهور صيغة السكن الترقوي و صيغة البيع بالإيجار, بالإضافة إلى فتح المجال أمام الخواص ليساهم في إنعاش قطاع السكن و حتى للبنوك لتساهم هي أخرى في تمويله عن طريق العروض العقارية غير أن الواقع أثبت العكس .

الفصل الثاني

المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين
في مجمعة واد سلي

تمهيد

إن دراسة أي موضوع يتعلق بالمدن, يتطلب دراسة تحليلية معمقة تسمح لنا بالتعرف على نشأة المدينة و توسعها العمراني, إضافة إلى العوائق التي تؤثر عن هاته التوسعات الناتجة عن مجموعة من الأسباب أهمها الزيادة السكانية, فهاته الأخيرة تمكننا من تحديد جاذبية المنطقة للاستقرار السكاني و بالتالي معرفة حجم الحظيرة السكنية و كذا تعيين المجال السكني من خلال توزيع أنماط السكن بالاعتماد على معايير مختلفة تتمثل في الشكل الخارجي, الواجهة و الارتفاع إلى جانب تعيين مختلف التجهيزات و الخدمات التي ساهمت في خلق ديناميكية حضرية و لا ننسى دراسة شبكة الطرقات لما لها دور كبير و مهم في تنظيم و هيكلية المجال .

فمن خلال هذا الفصل سنحاول الإلمام بكل هاته المعطيات و هذا لوجود علاقة بينهم مع التركيز على لب الموضوع و هو تحديد مختلف المشاريع السكنية التي حظيت بها مجمعة واد سلي و الفاعلين المتدخلين في انجازها سواء عموميين أو خواص.

1- نشأة منطقة الدراسة:

رأى ابن خلدون أن المدن لم تظهر بصورة مفاجئة و سريعة و لكنها مرت بمراحل معينة في عملية نشأتها و بالمقابل استنتج أن المدينة تتأثر إلى حد بعيد بالعناصر الطبيعية للإقليم الذي تقع فيه من حيث حجمها ووظيفتها و علاقاتها الخارجية مع المناطق التي تحيط بها.¹⁰⁵ و على ضوء هذا يمكن تحديد نشأة منطقة الدراسة انطلاقاً من جانبين :

1-1/ الجانب الطبيعي : باعتبار أن الماء عنصراً أساسياً لنشأة أي مدينة, و منطقة الدراسة من بين هاته المدن التي نشأت انطلاقاً من مصدر مائي يسمى بواد سلي (انظر الصورة رقم 1) و الذي عرف أيضا بواد العريس نسبة لتأويل الأمازيغي . و يقع هذا الواد في الجهة الجنوبية حيث يمتد بشكل مستطيلي بطول 1,3 كيلومترا على مساحة إجمالية تصل إلى 1,99 هكتار¹⁰⁶ و يعتبر شريان الحياة الاقتصادية لسكان المنطقة كونه يلعب دوراً هاماً, علماً أن أغلب النشاطات الاقتصادية هناك تعتمد على الزراعة و لهذا تم وضع قنوات للري بعين المكان (انظر الصورة رقم 2) .

- الصورة رقم (2) : قنوات الري بمحاذات الواد .

- الصورة رقم (1) : واد سلي 1960 .



- المصدر: من الانترنت (ويكيبيديا), 2022 .

¹⁰⁵ الأستاذ لصقع موسى, محاضرة بعنوان نشأة المدينة و تطورها في مقياس علم الاجتماع الحضري, كلية علوم الأرض و الكون قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم, جامعة وهران 02 .

¹⁰⁶ مقابلة مع رئيس مصلحة الأشغال, بلدية واد سلي, يوم 6 أفريل 2022 .

1-2/ الجانب التاريخي : تعود نشأة مدينة واد سلي إلى الفترة الاستعمارية عام 1843 م حيث كانت عبارة عن ضواحي لمدينة شارون (بوقادير حاليا) و سميت آنذاك بملاكوف (**نظر الصورة رقم 3**) أين أقام فيها المستعمر ما يعرف بالمزارع كون أغلب أراضيها فلاحية, إضافة إلى انجاز بعض التجهيزات و المعالم التاريخية التي لازالت حاضرة تسرد الماضي خاصة أن منطقة الدراسة عانت من بشاعة الاستعمار الفرنسي فقدمت خيرة رجالها و نسائها في سبيل تحرير الوطن .
- الصورة رقم (3) : واد سلي (ملاكوف) .



- المصدر : من الانترنت (ويكيبيديا), 2022 .

2- مراحل التوسع العمراني لمجمعة واد سلي :

لقد عرفت مدينة واد السلي توسعات عديدة خلال الفترة الاستعمارية و بعد الاستقلال, حيث شهد نسيجها العمراني تحولات مرفولوجية و اجتماعية فرضتها الظروف الطبيعية و الزيادة السكانية ولذلك أصبح توسعها نتيجة حتمية, و من أهم المراحل التي مرت بها مدينة واد سلي هي :

1-2/ المرحلة الأولى : (1843 م - 1962 م) : غزى المستعمر الفرنسي المدينة سنة 1843 و أطلق عليها اسم ملاكوف, لعل أهم ما ميز هذه المرحلة هي المنشآت العديدة التي أقيمت لخدمة المعمرين الذين قطنوا فيها, فمن أبرزها إدارة لخدمة مصالحهم و امتدت سلطتها في ذلك الوقت إلى دوار سيدي العروسي إضافة إلى إنشاء مصلحة إدارية SAS التي كانت عبارة عن تنظيمات شبه عسكرية تعمل في إطار العمل المزدوج الاجتماعي و السيكلوجي للجيش الفرنسي .

كما أخذت مدينة واد سلي شكلاً جديداً إبان الفترة الاستعمارية يعرف بوسط المدينة (النواة) حيث قام المستعمر الفرنسي بتعمير المنطقة عن طريق تقسيم الأراضي الفلاحية بغرض انجاز سكنات خاصة بالمعمرين الأوروبيين, إلى جانب بعض التجهيزات الضرورية .

و بالمقابل تم إنشاء ما يعرف بالمزرعة في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة (حي بولفراد) مخصصة لزراعة القطن, الحبوب (الذرة, القمح و الشعير) و الفواكه (الكروم) .

كما عرفت المدينة زلزالا عنيفا في 09 سبتمبر 1954م وصلت شدته إلى 6,7 ° على سلم ريشر حيث خلف خسائر مادية و بشرية, فبمجرد إحصائها من طرف المستعمر الفرنسي تم إعادة بناء مركز المدينة من جديد إلى جانب إنشاء بعض المنازل في حي لكابير سنة 1956 أين أقام أيضا مركز للتعذيب سنة 1957م بالمنطقة الصناعية, إضافة إلى ذلك تم إنشاء مركز بريدي و سوق لبيع الأقمشة سنة 1960 م (انظر الصورة رقم 4 و رقم 5) .¹⁰⁷

- الصورة رقم (4) : مركز البريد بواد سلي . - الصورة رقم (5) : سوق لبيع الأقمشة .



- المصدر : من الانترنت (ويكيبيديا), 2022 .

2-2/ المرحلة الثانية : (1962م - 1980 م) : لقد ألحقت مدينة واد سلي بدائرة بوقادير سنة 1963 حيث شهدت هذه المرحلة نوع من الركود في مجال البناء و التشييد, فبمجرد نيل الجزائر الاستقلال تم إخلاء العديد من السكنات من قبل المعمرين خاصة في مركز المدينة, أين تم اكتفاء السكان بالحظيرة السكنية الموروثة عنهم حيث قامت الدولة بترميم المساكن التي تضررت من الأعمال التخريبية في السنوات الأخيرة من الاستعمار

¹⁰⁷ مقابلة مع رئيس مصلحة الأرشيف, بلدية واد سلي, يوم 20 أبريل 2022 .

و خاصة أن سكان واد سلي أغلبهم كانوا يسكنون في الأرياف (المناطق المبعثرة) و لكن بمجرد ظهور سياسة المخططات في السنوات السبعينات (أي من سنة 1979 إلى 1982) تم بناء العديد من السكنات الفردية في الجهة الغربية لحي بولفراد .

2-3/ المرحلة الثالثة: (1980م - 2000 م) : بعد الزلزال العنيف الذي ضرب المدينة في 10 أكتوبر 1980 و الذي وصلت شدته 7,2° على سلم ريشر, كان له أثراً كبيراً سواء من حيث الجانب المادي و البشري فسارعت الدولة إلى وضع مخطط استعجالي لإعادة بناء المنطقة و بعث روح الحياة فيها من جديد أو على الأقل توفير مساكن للعائلات المنكوبة, فتم بناء 390 مسكن جاهز (شاليهات) في الجهة الشمالية لحي سونلغاز و الذي ساهم في توسع المجال العمراني له إضافة إلى تحويل مركز التعذيب إلى متحف بلدي الذي سمي نسبة إلى المجاهد المرحوم بكوش قدور (انظر الصورة رقم 6) .

- الصورة رقم (6) : المتحف البلدي للمجاهد المرحوم بكوش قدور .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

و بمجرد صدور القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 و المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد أنشأت مدينة واد سلي و فصلت عن المدينة الأم بوقادير بتاريخ 17 ديسمبر 1984, كما شهدت زيادة سكانية قدرت بـ 41245 نسمة لسنة 1998 م بعدما كانت 28975 نسمة في سنة 1987 مما زاد الطلب على السكن و أصبحت التوسعات ضرورة حتمية خاصة مع إصدار القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير, أين أصبحت تأخذ صفتها القانونية ضمن برامج و مخططات, حيث تم انتهاج عدة سياسات سكنية منها السكن الاجتماعي حوالي 164 مسكن متواجد بمركز المدينة . و نتيجة لنزوح الريفي الكبير الذي شهدته المدينة بسبب الظروف الأمنية الصعبة تم إنشاء 230 سكن قصديري بحي سونلغاز .

إضافة إلى إنجاز العديد من التجهيزات التعليمية, الصحية و حتى دينية في كل من مركز مدينة واد سلي حي بولفراد و حي سونلغاز.

2-4/ المرحلة الرابعة : (2000م - 2020 م) : لقد عرفت هذه المرحلة تطورات عمرانية كبيرة لمجمعة واد سلي حيث تم بناء العديد من السكنات الفردية في الجهة الجنوبية و الجهة الجنوبية الشرقية إلى جانب ذلك عملت السلطات المحلية على تنظيم النسيج العمراني وفق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 2014 و بدأت في تعمير الجيوب العمرانية الفارغة و التوسع على حساب الأراضي الشاغرة و الأراضي الزراعية ذات المردودية الضعيفة, حيث تم انجاز مدينة جديدة بحي الحرية تحتوي على 1000 سكن اجتماعي إيجاري, 4024 سكن بصيغة البيع بالإيجار, إضافة إلى 232 سكن في إطار تعويض السكنات الهشة و 50 سكن اجتماعي تساهمي و بالمقابل 54 سكن من نفس الصيغة بمركز المدينة .

و بتالي أصبحت مجمعة واد سلي تحتوي على مركز و سبع أحياء حضرية سونلغاز, الإخوة سعداوي, الدوايش الدحاريج, مكناسة, الأمير عبد القادر و المعامرية .

3- عوائق التوسع و تأثيرها على مجمعة واد سلي :

تتميز مدينة واد سلي بموقع مهم و مجال يحتوي على عدة عوائق تؤثر على توسعها منها طبيعية و الأخرى تقنية .

3-1/ عوائق طبيعية: وجدت من فعل الطبيعة و لا دخل للإنسان فيها و تتمثل فيما يلي :

3-1-1/ الوديان : تحتوي مجمعة واد سلي على العديد من الأودية ذات الجريان الدائم منها الواد المسمى باسمها الذي يمر بالمركز, واد المالح و واد سي الشارف في الجهة الجنوبية و أيضا واد سيدي سليمان واد سيدي العروسي في الجهة الجنوبية الشرقية,¹⁰⁸ إذ يمكن اعتبارها من المدن المهددة بخطر الفيضانات وذلك بسبب هذه الأودية, خاصة واد سيدي سليمان الذي شهد خسائر مادية و بشرية تمثلت في وفاة 9 أشخاص بتاريخ 07 مارس 2021 من جراء السيول التي جرفت السيارات على مستوى الطريق السيار شرق-غرب بالإضافة إلى إتلاف الطرق, شبكة الصرف الصحي و بعض المساكن المبنية قرب الواد و هذا نتيجة ارتفاع منسوب المياه بسبب الأمطار الغزيرة, حيث أصبح الواد غير قادر على تصريفها و بالتالي غير التيار المائي مجراه الطبيعي .

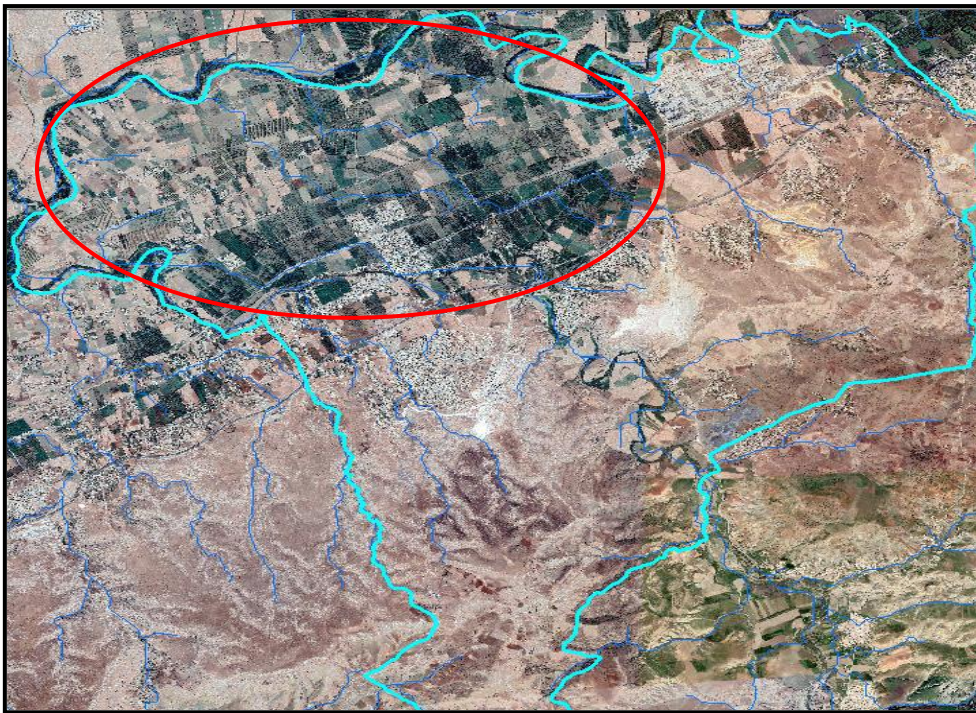
إذ يمكن القول أن واد سيدي سليمان اثر على المظهر الخارجي للنسيج العمراني خاصة عند استهلاك الفراغات المجاورة له عن طريق بناء وحدات سكنية بطرق غير قانونية و هذا يعني عدم احترام حقوق الارتفاق من طرف مستغليها. إذن فهو عائق بسبب الارتفاق الذي يحدد اعتمادًا على القيام بمعاينة ميدانية للواد و عادة ما يكون 25 متر من حافة الوادي .

¹⁰⁸ TAREB IBRAHIM, 2014, Révision du PDAU du groupement de communes O/sly O/BEN/AEK , EL HADJADJ , Bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme, P47.

3-1-2/ الأراضي الفلاحية : تتربع منطقة الدراسة على مساحة فلاحية قدرها 11300 هكتار أكثر من نصفها أراضي فلاحية ذات إنتاجية عالية حيث تقدر مساحتها ب 10000 هكتار منها 5600 هكتار مساحة فلاحية مستغلة, في حين يبلغ عدد المستثمرات الفلاحية الجماعية 106 مستثمرة أما المستثمرات الفردية فعددها 16 مستثمرة, إضافة إلى ذلك نجد 700 مستثمرة خاصة. و يتم إنتاج مختلف المحاصيل الزراعية من حمضيات التي تشتهر بها المنطقة (البرنقال) 1604 هكتار, الزيتون 117 هكتار و حتى الحبوب بأنواعها .¹⁰⁹

و تتوزع هذه الأراضي الفلاحية من مركز المجمع إلى الشمال الغربي لها (انظر إلى الصورة رقم 7) و بذلك تعتبر كأكبر عائق للتوسع يورق المدينة خاصة و أن هناك تشريعات و قوانين تمنع البناء فيها أو التوسع على حسابها إلا في الضرورة القصوى في حالة المنفعة العامة .

- الصورة رقم (7) : توزيع الأراضي الفلاحية في مجمعة واد سلي .



- المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية واد سلي (المراجعة 1), 2022¹¹⁰ .

¹⁰⁹ مقابلة مع رئيس مصلحة تنظيم الإنتاج و الدعم التقني, مكتب الإنتاج الفلاحي و المنشآت الفلاحية, مديرية المصالح الفلاحية لولاية الشلف, يوم 22 جوان 2022 .

¹¹⁰ MERAIM MOHAMED, 03/2022 , Etat de fait , diagnostic, et options d'aménagement " la phase I, Révision du PDAU de la commune de oued sly, P 17 .

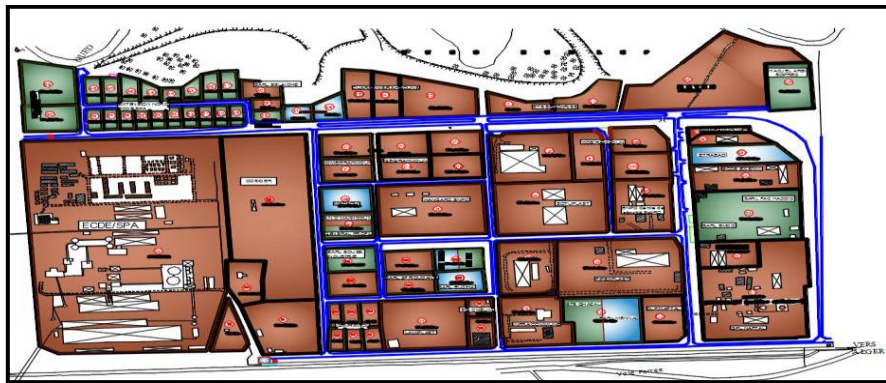
3-1-3/ الجبال : يحيط بمجمعة واد سلي جبال الظهره من الجهة الشمالية و جبال الونشريس من الجهة الجنوبية حيث يتميز الأول بارتفاع قدر ب 1550 م¹¹¹, في حين الثاني يقدر ارتفاعه ب 1985 م¹¹². و تعتبر هاته الجبال عائقا لتوسع حيث أدت إلى تغيير اتجاه التوسع عن طريق عملية التكتيف .

3-2/ عوائق تقنية : وجدت بفعل الإنسان و هو المسؤول عن وجودها و عن المخاطر الناجمة عنها و تتمثل فيما يلي :

3-2-1/ المنطقة الصناعية : تقع المنطقة الصناعية شرق مركز مجمعة واد سلي بمحاذاة الطريق الوطني رقم4 (أقل من 200 م) ممتدة على مساحة تصل إلى 218,7 هكتار, منها 169 هكتار مستغلة أي بنسبة 77,3 % , أما المساحة المتبقية 49,7 هكتار فهي لا تمثل إلا 22,7 % حيث تحتوي على مؤسسات خاصة منها مصنع الاسمنت و مشتقاته, مؤسسات صناعة الأسلاك المعدنية, الزجاج, البلاستيك, المطاط, القرميد و الحديد المتلاحم , مؤسسة كوسيدار, مؤسسة الخزف الصحي و كذا وحدة توزيع نفضال .

أنشئت المنطقة الصناعية بموجب المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 03/03/ 1984 المحدد لإدارة المناطق الصناعية إلا أن تأخر إنشائها بسنة واحدة لأسباب تقنية¹¹³ و قد لعبت هذه المنطقة دور مهم في خلق ديناميكية للمجال و فتح مناصب شغل للتخفيف من حدة البطالة, خاصة في ظل النمو الديمغرافي التي شهدته مجمعة واد سلي نتيجة الزيادة الطبيعية و زيادة عدد السكان الوافدين, إذ يمكن القول أن المنطقة الصناعية ساهمت بشكل كبير في تسريع هذا النمو ما يتطلب الزيادة في السكن و التجهيزات التي يجب أن تكون بمعزل عن هذه المنطقة و ذلك لسلامة السكان و إبعادهم عن الخطر الناتج عن مختلف النفايات و الملوثات الموجودة على مستواها .

- الصورة رقم (8) : المنطقة الصناعية في مجمعة واد سلي .



- المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية واد سلي (المراجعة 1), 2022 .

¹¹¹ الموسوعة الحرة ويكيبيديا " الظهره", انظر <https://ar.wikipedia.org/wiki> .

¹¹² الموسوعة الحرة ويكيبيديا " الونشريس", انظر <https://ar.wikipedia.org/wiki> .

¹¹³ مقابلة مع رئيس مصلحة المؤسسات الصغيرة و الكبيرة, مديرية الصناعة و المناجم لولاية الشلف, يوم 22 جوان 2022 .

3-2-2/ الطرق : تعتبر أيضا من عوائق التوسع, حيث نجد على مستوى مجمعة واد سلي نوعين من الطرق وهي الطرق الوطنية (الطريق الوطني رقم 4) و الطرق الولائية (الطريق الولائي رقم 2) , إضافة إلى الطريق السيار شرق-غرب, و قد ساهمت هاته الطرق في توسع المدينة بشكل خطي .

3-2-3/ السكة الحديدية : تتمثل في خط السكة الحديدية الرابط بين دائرة بوقادير و ولاية الشلف, فعبور هذا الخط لمجمعة واد سلي (12 كلم) و اتصاله بخط المنطقة الصناعية ساهم في تأمين نقل دائم للأشخاص و البضائع .

3-2-4/ الخطوط الكهربائية : تحتوي مجمعة واد سلي في الجهة الجنوبية على خطوط كهربائية متوسطة و عالية التوتر و التي حقوق ارتفاعها معظمها غير محترمة, فهي تولد تخوف و مخاطر يمكن أن تهدد حياة العائلات كونها تفتقر لأدنى شروط البناء و التعمير .

3-2-5/ خطوط نقل الغاز الطبيعي : تتوزع خطوط نقل الغاز الطبيعي بمجمعة واد سلي في اتجاه من الشرق إلى الغرب و لها حقوق ارتفاع غير محترمة .

3-2-6/ المقابر: تعتبر المقابر من الحاجات الفيزيائية للمدينة و هي من العناصر الضرورية و كذلك من أقدم المشاكل التي واجهت العمران¹¹⁴ , حيث أدت إلى عرقلة توسع مدينة واد سلي التي تحتوي على 16 مقبرة مسلمة إضافة إلى مقبرة الشهداء و تتميز هذه المقابر بمسافة أمنية يجب احترامها 30 متر ابتداء من السياج الخارجي .

4- الدراسة الديمغرافية لمجمعة واد سلي :

تعتبر الدراسة الديمغرافية من أهم العناصر التي تؤثر و تتأثر بقطاع السكن, فإلى جانب أنها طريقة مبدئية لفهم المجتمع البشري من عدد السكان في منطقة معينة و تطوراتها, تساهم كذلك في التعرف عن سبب الزيادة أو النقصان في العدد مقارنة بالإحصائيات السابقة و هذا ما سنتعرف عليه في هذا العنصر بإسقاطه على منطقة الدراسة .

4-1/ التركيب العمري و النوعي لسكان مجمعة واد سلي : تعد دراسة التركيب العمري و النوعي للسكان من أبرز الخصائص الديموغرافية ذات الدلالة الكبيرة على إمكانيات المجتمع الظاهرة منها و الكامنة لأن توزيع أفراد المجموعات السكانية على فئات العمر المختلفة يتأثر تأثراً كبيراً بالظواهر الديموغرافية المختلفة .

¹¹⁴ مقورة عبد الرزاق, 2017 , تأثير العوائق في توجيه التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في تسيير المدن, جامعة محمد بوضياف - المسيلة , ص 32 .

4-1-1/ التركيب العمري : يعتبر من المتغيرات الأساسية التي تؤخذ بعين الاعتبار عند تحليل جميع خصائص السكان كونه يصنف المجتمع بأنه مجتمع فتي أو مجتمع هرم, كما يساعد في التعرف على نمو السكان¹¹⁵, فمن خلال الجدول رقم (4) نجد أن سكان مجمعة واد سلي أغلبهم شباب حيث استحوذت الفئة العمرية من 20 إلى 29 سنة على عدد كبير قدر ب 10589 نسمة و ذلك حسب التعداد السكاني 2008, لتليها الفئة من 10 إلى 19 سنة ب 9765 نسمة ثم الفئة من 0 إلى 9 سنوات ب 8081 نسمة, الفئة من 30 إلى 39 سنة ب 6167 نسمة, الفئة من 40 إلى 49 سنة ب 3988 نسمة, الفئة من 50 إلى 59 سنة ب 2548 نسمة الفئة من 60 إلى 69 سنة ب 778 نسمة, الفئة من 70 إلى 79 سنة ب 397 نسمة, في حين لم يبقى من فئة الشيوخ (80 سنة فما فوق) سوى 338 نسمة و نفس ذلك إلى ارتفاع معدل الوفيات لدى الشيوخ أكثر منها لدى فئة الشباب إضافة إلى نقص الرعاية الصحية التي عرفتها هذه شريحة, و يسير كذلك بنفس الوتيرة في سنة 2020 فقط يكمن الاختلاف في الفئة العمرية من 30 إلى 39 سنة, فقد أخذت حصة الأسد من التركيبة العمرية للسكان واد سلي لاستحواذها على عدد سكان 13386 نسمة, لتليها الفئة العمرية من 20 إلى 29 سنة ب 12522 نسمة على التوالي . و أخيراً, يمكن اعتبار الفئتان النشطتان في مجمعة واد سلي هي الفئة الثانية من 20 إلى 29 سنة حسب تعداد 2008 و الفئة الثالثة من 30 إلى 39 سنة حسب التعداد 2020 (الشكل رقم 3) كونهما الفئتان العاملتين و القادرتين على الإنتاج و هذا ما يدل على أن منطقة الدراسة فنية تحتوي على قوة سكان إنتاجية و كذلك فعالية اقتصادية .

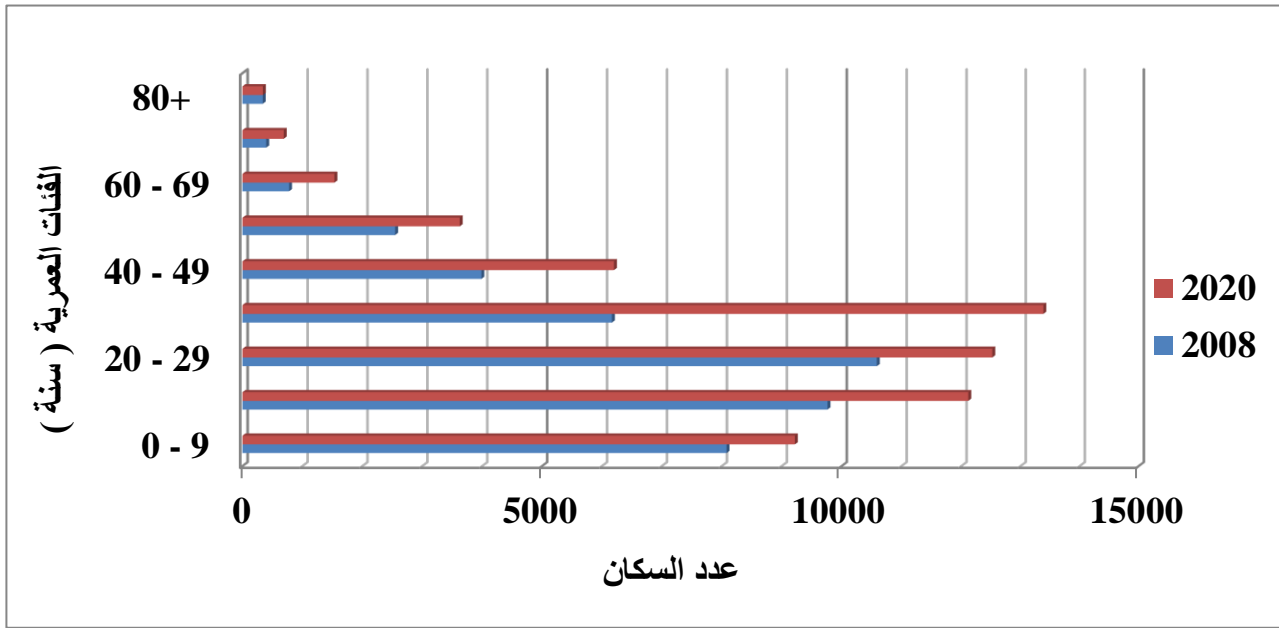
- الجدول رقم (4): التركيب العمري لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 .

| الفئات العمرية (سنة) | عدد السكان سنة 2008 (نسمة) | عدد السكان سنة 2020 (نسمة) |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| من 0 إلى 9 | 8081 | 9221 |
| من 10 إلى 19 | 9765 | 12115 |
| من 20 إلى 29 | 10589 | 12522 |
| من 30 إلى 39 | 6167 | 13386 |
| من 40 إلى 49 | 3988 | 6201 |
| من 50 إلى 59 | 2548 | 3627 |
| من 60 إلى 69 | 778 | 1535 |
| من 70 إلى 79 | 397 | 688 |
| من 80 فما فوق | 338 | 340 |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 و تقديرات 2020.

¹¹⁵ ميمونة مناصرية, 2005, التحول الديمغرافي و آثاره في التشوه العمراني دراسة تطبيقية لحي العالية الشمالية (مدينة بسكرة) مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم اجتماع التنمية, جامعة المنطوري- قسنطينة, ص 13 .

- الشكل رقم (3) : التركيب العمري لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 .



- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 وتقديرات 2020.

4-1-2/ التركيب النوعي : يقصد به تصنيف السكان أو تقسيمهم على أساس النوع أو الجنس (ذكر أنثى) و يعتبر هذا التصنيف من المتغيرات أو الخصائص التي تتميز بسهولة قياسها و عادة ما يقاس عن طريق نسبة الذكور أي 105 ذكر لكل 100 أنثى.¹¹⁶ إن التركيب النوعي لسكان مجمعة واد سلي تقريبا متساوي بين الذكور و الإناث, إذ سجلنا انخفاض طفيف جداً في نسبة الذكور حيث قدرت سنة 2020 بحوالي 50,3 % بعدما كانت 50,5 % سنة 2008, وبالمقابل سجلنا ارتفاع طفيف جداً في نسبة الإناث بنسبة 0,1 % حيث قدر عدد السكان في تعداد 2008 ب 21128 نسمة بنسبة 49,6 % لترتفع إلى 49,7 % في تعداد 2020 بعدد سكان قدر ب 29625 نسمة (الجدول رقم 5) و يعود ذلك إلى ارتفاع معدلات الهجرة (سنترق إلى ذلك في عنصر لاحق). و أخيراً يمكن استنتاج أن هناك تساوي في نسب الذكور و الإناث على مستوى مجمعة واد سلي إلى حد كبير جدا .

-الجدول رقم (5) : التركيب النوعي لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 .

| الجنس | عدد السكان سنة 2008 | النسبة المئوية (%) | عدد السكان سنة 2020 | النسبة المئوية (%) |
|---------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| الذكور | 21523 | 50,5 | 30010 | 50,3 |
| الإناث | 21128 | 49,6 | 29625 | 49,7 |
| المجموع | 42651 | 100 | 59635 | 100 |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 وتقديرات 2020.

¹¹⁶ واجي بوجمعة, 2014, مستويات و توجهات الخصوبة في الجزائر دراسة حالة- بلدية أدرار- ولاية أدرار, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا, جامعة وهران سانيا, ص 86.

4-2/ الهجرة السكانية في مجمعة واد سلي : تعتبر الهجرة عنصراً أساسياً من العناصر المؤثرة في النمو السكاني حيث يمكن تعريفها على أنها عملية الانتقال التي يقوم بها جزء من سكان البلد إما على مستوى داخلي أو خارجي, و قد تكون هذه الهجرة إجبارية بسبب الفقر المدقع أو الضغوط العسكرية و السياسية, دائمة أو مؤقتة كما يمكن أن تكون اختيارية بحثاً عن حياة أفضل من الحياة المعاشة .¹¹⁷

و لقد شهدت مجمعة واد سلي هجرة داخلية¹¹⁸ أكثر من خارجية, تمثلت أولى في الهجرة داخل ولاية الشلف (بين المجمعات) و كذا خارجها أي نحو الولايات الأخرى, حيث نجد عدد الأشخاص اللاجئين إلى مجمعة واد سلي أكبر من المهاجرين نحو المجمعات الأخرى لولاية الشلف, بمعدل هجرة قدر ب 1161+ و هذا ما يبين أن منطقة الدراسة مستقطبة للسكان من مجمعات متعددة كونها تتمتع بمؤهلات قادرة على توفير فرص العمل كالمنطقة الصناعية و الشركة الوطنية لتوزيع الكهرباء و الغاز إضافة إلى النشاط الزراعي الذي يعتمد عليه القطاع الاقتصادي بشكل كبير, في حين نجد نسبة كبيرة و التي قدرت ب 12,8 % أي ما يعادل 3600 مهاجر خارج ولاية الشلف, أغلبهم نحو أم البواقي, البليدة, الجزائر العاصمة, المدينة, وهران, تسميلت بومرداس و تيبازة (انظر إلى الجدول رقم 7) و بالمقابل نجد نسبة قليلة قدرت ب 7,9 % أتوا من ولايات متعددة, أغلبهم من الجزائر العاصمة (210 لاجئ) بمعدل هجرة سالب قدر ب 2141 - (الجدول رقم 6) .

أما بالنسبة للهجرة الخارجية¹¹⁹, فقد سجلنا نسبة 14,6 % من المهاجرين إلى خارج الوطن و التي تكاد تكون قريبة من نسبة الأشخاص اللاجئين (12,8 %), فهاته الهجرة كانت بدافع البحث عن فرص عمل أفضل لتحسين المستوى المعيشي و زيادة الدخل إلى جانب هجرة الأدمغة (الدراسة في الخارج) بفضل التسهيلات المقدمة من طرف الجامعات .

من جهة أخرى, نجد أن معدل الهجرة الصافي¹²⁰ في منطقة الدراسة و الذي قدر ب 2717 - منخفض مقارنة بالمعدل الولائي للهجرة و الذي قدر ب 4827 - و هذا ما يظهر أن ولاية الشلف عامة و مجمعة واد سلي خاصة, طاردتا للسكان لعدم توفر موارد كافية لتغطية حاجيات السكان, فمنطقة الدراسة تركز في نشاطها الاقتصادي على المنطقة الصناعية, الشركة الوطنية لتوزيع الغاز و الكهرباء إلى جانب النشاط الزراعي .

¹¹⁷ ميمونة مناصرية, مرجع سابق, ص 10 .

¹¹⁸ هجرة داخلية هي انتقال الأفراد و الجماعات بصورة دائمة أو مؤقتة داخل حدود الوطن أو الدولة .

¹¹⁹ الهجرة الخارجية و هي انتقال السكان من بلد إلى آخر .

¹²⁰ معدل الهجرة الصافي هو الفرق بين عدد اللاجئين (أي الأشخاص القادمين إلى مكان ما), و عدد المهاجرين (الأشخاص الخارجين منه) خلال السنة .

- الجدول رقم (6): الهجرة الداخلية و الخارجية لسكان مجمعة واد سلي .

| معدل الهجرة الصافي | المهاجرين | | اللاجئين | | الهجرة | |
|--------------------|--------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|----------|
| | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | داخل الولاية | الخارجية |
| 1161+ | 5,3 | 1493 | 14,3 | 2654 | داخل الولاية | الداخلية |
| 2141- | 12,8 | 3600 | 7,9 | 1459 | خارج الولاية | |
| 1737- | 14,6 | 4119 | 12,8 | 2382 | الخارجية | |
| 2717- | 32,7 | 9212 | 35 | 6495 | مجموع مجمعة واد سلي | |
| 4827 - | 50 | 14096 | 50 | 9269 | مجموع ولاية الشلف | |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 .

- الجدول رقم (7): الهجرة من مجمعة واد سلي نحو الولايات الأخرى .

| الترقيم | الولاية | اللاجئين | المهاجرين | الترقيم | الولاية | اللاجئين | المهاجرين |
|---------|-------------|-------------|-----------|---------|------------|----------|-----------|
| 1 | أدرار | 10 | 23 | 26 | المدية | 45 | 91 |
| 2 | شلف | هجرة داخلية | | 27 | مستغانم | 31 | 85 |
| 3 | لاغواط | 2 | 20 | 28 | المسيلة | 13 | 25 |
| 4 | أم البواقي | 197 | 224 | 29 | معسكر | 26 | 50 |
| 5 | باتنة | 21 | 23 | 30 | ورقلة | 25 | 43 |
| 6 | بجاية | 11 | 12 | 31 | وهران | 40 | 183 |
| 7 | بسكرة | 18 | 37 | 32 | البيض | 9 | 15 |
| 8 | بشار | 27 | 54 | 33 | اليزي | 5 | 9 |
| 9 | بليدة | 147 | 651 | 34 | برج بوعريج | 16 | 21 |
| 10 | بويرة | 9 | 26 | 35 | بومرداس | 19 | 114 |
| 11 | تمنراست | 9 | 16 | 36 | طارف | 9 | 8 |
| 12 | تبسة | 6 | 17 | 37 | تیندوف | 2 | 24 |
| 13 | تلمسان | 29 | 65 | 38 | تيسمسيلت | 52 | 39 |
| 14 | تيارت | 66 | 44 | 39 | الواد | 13 | 1 |
| 15 | تيزي وزو | 38 | 23 | 40 | خنشلة | 6 | 4 |
| 16 | الجزائر | 210 | 706 | 41 | سوق أهراس | 3 | 3 |
| 17 | الجلفة | 35 | 76 | 42 | تيازة | 96 | 498 |
| 18 | جيجل | 20 | 25 | 43 | ميلة | 7 | 13 |
| 19 | سطيف | 13 | 30 | 44 | عين الدفلى | 59 | 2 |
| 20 | سعيدة | 11 | 16 | 45 | النعام | 6 | 55 |
| 21 | سكيكدة | 5 | 18 | 46 | عين تموشنت | 3 | 48 |
| 22 | سيدي بلعباس | 25 | 57 | 47 | غرداية | 8 | 12 |
| 23 | عنابة | 13 | 5 | 48 | غليزان | 29 | 43 |
| 24 | قائمة | 7 | 18 | المجموع | | | 3600 |
| 25 | قسنطينة | 8 | 28 | | | | 1459 |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 .

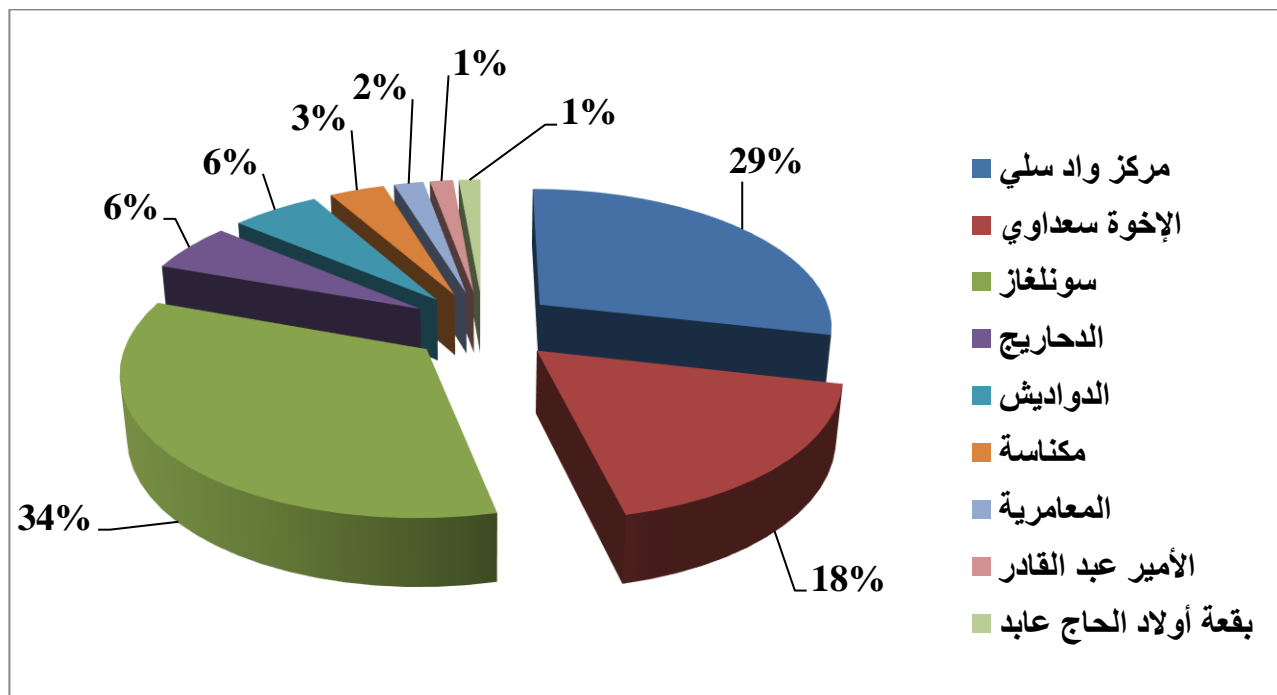
4-3/ الديناميكيات الديمغرافية لمجمعة واد سلي : إن هاته الدراسة تساعدنا في تحديد وتيرة النمو و ذلك من خلال معرفة الزيادة السكانية للفترة ما بين 2008 و 2020 حيث سجلنا ارتفاع في عدد السكان الذي بلغ في التعداد العام سنة 2020 حوالي 59635 نسمة بعدما كان 42651 نسمة في التعداد العام سنة 2008, بمعدل نمو قدر ب 2,8 % و الذي تعدى معدل النمو المسجل بالبلدية و بالولاية في نفس الفترة (انظر الجدول رقم 8) و هذا راجع إلى تزايد معدلات الهجرة الوافدة نتيجة عودة الأمن و الاستقرار بعد تدهور الأوضاع الأمنية بسبب العشرية السوداء . و تميزت هذه المجمعة بزيادة سكانية مست كل أحيائها الحضرية حيث شهد حي سونلغاز تطور ملحوظ في عدد السكان قدر ب 20332 نسمة لسنة 2020 بعدما كانت 12087 نسمة في سنة 2008, أي بزيادة سكانية قدرت ب 8245 نسمة وبمعدل نمو مرتفع جدا بلغ 4,4% و الذي تعدى معدل النمو المسجل بالمجمعة ككل في نفس الفترة, وهذا راجع إلى التحركات السكانية نحو هذا الحي الذي يحتوي على أكبر قطب حضري بمجمعة واد سلي, بالإضافة إلى عمليات الإسكان من خلال تعويض أو القضاء على السكنات الهشة . كما عرفت بعض الأحياء الأخرى نموا ديمغرافيا متوسط نوعا ما كحي الدحاريج 2.6 % و الذي يساوي معدل نمو بلدية واد سلي, حي المعامرية 2,2%, حي مكناسة و مركز مجمعة واد سلي بمعدل مماثل 2%, حي الدوايش 1,8%, حي الإخوة سعداوي 1,7%, في حين شهد حي الأمير عبد القادر انخفاض في معدلات النمو 0,9% مقارنة بباقي الأحياء و يعود ذلك إلى تزايد الإنتاج السكني في الأحياء سابقة الذكر خاصة سونلغاز. و بالمقابل تم إدراج بقعة أولاد الحاج عابد الذي بلغ عدد سكانها في سنة 2020 حوالي 823 نسمة ضمن الأحياء الحضرية بعدما كانت تابعة للمناطق المبعثرة.

- الجدول رقم (8): التطورات الديمغرافية لمجمعة واد سلي و مقارنتها ببلدية وادسلي و ولاية الشلف .

| السنوات | 2008 | 2020 | معدل النمو 2020/2008 |
|-----------------------|---------|---------|----------------------|
| السكان (ن) | | | |
| واد سلي مركز | 13419 | 17040 | 2 |
| الإخوة سعداوي | 8653 | 10607 | 1,7 |
| سونلغاز | 12087 | 20332 | 4,4 |
| الدحاريج | 2475 | 3359 | 2,6 |
| الدوايش | 2700 | 3357 | 1,8 |
| مكناسة | 1661 | 2104 | 2 |
| المعامرية | 865 | 1131 | 2,2 |
| الأمير عبد القادر | 791 | 882 | 0,9 |
| بقعة أولاد الحاج عابد | / | 823 | / |
| مجموع مجمعة واد سلي | 42651 | 59635 | 2,8 |
| المناطق المبعثرة | 4874 | 5147 | 0,4 |
| بدو الرحل | 55 | / | / |
| مجموع بلدية واد سلي | 47580 | 64782 | 2,6 |
| مجموع ولاية الشلف | 1013445 | 1329299 | 2,3 |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 و تقديرات 2020 .

- الشكل رقم (4) : توزيع عدد السكان في مجمعة واد سلي لسنة 2020 .



- المصدر: تقديرات السكن و السكان 2008 و 2020 .

5- الدراسة السكنية لمجمعة واد سلي :

تعتبر الدراسة السكنية من أهم محددات المجال الجغرافي لمنطقة الدراسة بحيث نتطرق من خلالها إلى معرفة حجم الحظيرة السكنية لمجمعة واد سلي و مقارنتها بالحظيرة الولائية إضافة إلى توزيع المجالي لكل من البنايات و المساكن التي يمكن أن تكون شاغرة, فارغة أو موجهة لاستعمال مهني .

5-1/ توزيع البنايات و المساكن في مجمعة واد سلي حسب التشتت لسنة 2008 و 2020 :

تتميز مجمعة واد سلي بزيادة في وتيرة انجاز البنايات و المساكن التي ارتبطت ارتباطا وثيقا بعدد السكان و احتياجاتهم المختلفة, و تشمل البنايات كل الأعمال التي يتم تشييدها في مساحة معينة و تضم مباني سكنية مساجد, مصانع, مدراس الخ, بينما المساكن يمكن أن تكون مشغولة (أي يعيش فيها مجموعة من الأفراد أو العائلات), شاغرة أو فارغة و أخيرا موجهة لاستعمال مهني.

و قد عرفت مجمعة واد سلي ارتفاع في عدد البنايات خلال التعدادات العامة للسكان سنة 2008 و 2020 حيث بلغت سنة 2008 حوالي 6171 بناية لترتفع إلى 9715 بناية سنة 2020, كما أن أكبر الانجازات للمباني كانت على مستوى الأحياء الحضرية, أين شهدت هاته الأخيرة أيضاً ارتفاع في عدد المساكن المشغولة و الشاغرة في كلتا السنتين, و نفس ذلك لتوفر الوعاء العقاري الكافي و كذا الزيادة السكانية التي ساهمت بشكل

كبير في زيادة الطلب على السكن, أما بالنسبة للمساكن الموجهة للاستعمال المهني فقد استحوذت على أكبر عدد قدر ب 29 مسكن في سنة 2020 أغلبهم في مركز مجمعة واد سلي . (الجدول رقم 9)

نستنتج أن هناك ارتفاع في انجاز البناءات و المساكن خاصة المشغولة و الشاغرة على مستوى مجمعة واد سلي و هذا نظرا لارتفاع عدد السكان و توفر الوعاء العقاري الكافي لاستيعابهم و لذلك نجد الأحياء الحضرية أرضية خصبة لاستقطاب البناءات و المساكن المشغولة و الشاغرة, في حين نجد مركز المدينة و عاء عقاري يحتوي على العديد من المساكن الموجهة للاستعمال المهني .

- الجدول رقم (9): توزيع البناءات و المساكن في مجمعة واد سلي حسب التثنت لسنة 2008 و 2020 .

| | التصنيف | البناءات | المساكن | |
|------|---------------------|----------|----------|---------|
| | | | المشغولة | الشاغرة |
| 2008 | مركز واد سلي | 2156 | 1809 | 283 |
| | الأحياء الحضرية | 4015 | 4374 | 475 |
| | مجموع مجمعة واد سلي | 6171 | 6183 | 758 |
| 2020 | مركز مجمعة واد سلي | 2915 | 2754 | 359 |
| | الأحياء الحضرية | 6800 | 7537 | 4994 |
| | مجموع مجمعة واد سلي | 9715 | 10291 | 5353 |

- المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية لولاية الشلف, 2022 .

5-2/ الدينامكية السريعة للحظيرة السكنية في مجمعة واد سلي : لقد سجلنا ارتفاع في عدد المساكن المشغولة على مستوى مجمعة واد سلي خلال سنتي 2008 و 2020 (انظر الجدول رقم 10) و تمركزت هذه الزيادة بكثرة في كل من مركز واد سلي و حي سونلغاز و الإخوة سعداوي, في حين شهدت باقي الأحياء الدحاريج, الدوايش, مكناسة, المعامرية و الأمير عبد القادر زيادة معتبرة في عدد المساكن المشغولة و هذا يتناسب طرديا حسب توزيع السكان في هاته المناطق .

أما بالنسبة للمعدلات شغل المساكن فلاحظنا انخفاضها في مجمعة واد سلي (انظر الشكل رقم 5) و هذا راجع إلى الزيادة السكانية التي عرفتتها مما أدت إلى عدم تغطية المساكن لحجم السكان فهي بحاجة إلى المزيد من المشاريع السكنية , في حين نجد معدل شغل الغرفة مهم في مجمعة واد سلي و هو يفوق المعدل الإجمالي للبلدية ككل و هذا ما يشير إلى وجود اكتظاظ داخل الغرف .

فعند مقارنة هذه النتائج بالحظيرة السكنية في ولاية الشلف نجدها منخفضة بحكم احتوائها على عدد كبير جدا من السكان, إضافة إلى عدة عوامل أخرى تتمثل في التحركات السكانية و السياسات السكنية المعتمدة من طرف الدولة خاصة وأن معدل شغل المسكن بالولاية أقل مقارنة بمجمعة واد سلي و هذا ما يعطينا فكرة على أن

الفصل الثاني :

المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين في مجموعة واد سلي

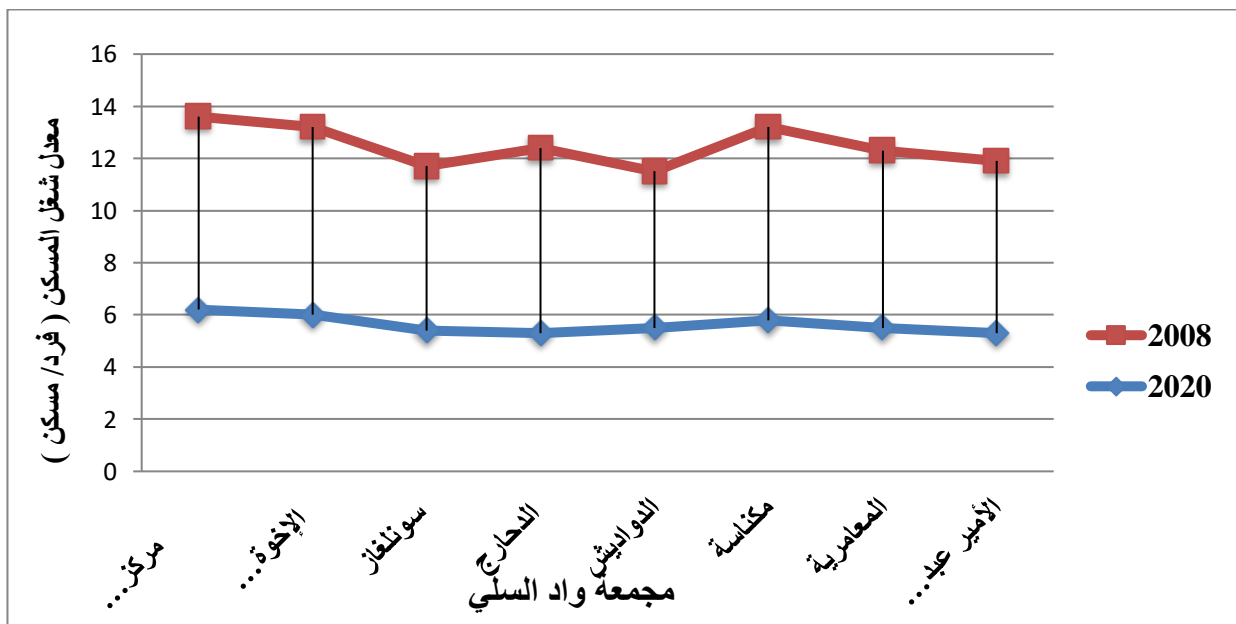
الحظيرة السكنية الولائية تلبي حاجيات السكان نوعا ما إلا أن لا يوجد توزيع متساوي أو عادل على مستوى المجمعات التابعة لها.

- الجدول رقم (10): تطور الحظيرة السكنية في مجموعة واد سلي و مقارنتها ببلدية واد سلي و ولاية الشلف .

| عدد المساكن | عدد المساكن المشغولة 2008 | عدد المساكن المشغولة 2020 | معدل شغل المسكن 2008 | معدل شغل المسكن 2020 | معدل شغل الغرفة 2020 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| المناطق | | | | | |
| واد سلي مركز | 1809 | 2754 | 7,4 | 6,2 | 1,9 |
| الاخوة سعداوي | 1201 | 1765 | 7,2 | 6,0 | 1,8 |
| سونلغاز | 1898 | 3799 | 6,3 | 5,35 | 1,7 |
| الدحارج | 350 | 633 | 7,1 | 5,3 | 1,55 |
| الدوايش | 453 | 607 | 6,0 | 5,5 | 1,6 |
| مكناسة | 225 | 362 | 7,4 | 5,8 | 1,6 |
| المعامرية | 128 | 204 | 6,8 | 5,5 | 1,7 |
| الأمير عبد القادر | 119 | 167 | 6,6 | 5,3 | 0,3 |
| مجموع مجموعة واد سلي | 6183 | 10291 | 6,9 | 5,8 | 2 |
| المناطق المبعثرة | 827 | 909 | 5,9 | 5,7 | 1,6 |
| مجموع بلدية واد سلي | 7010 | 11200 | 6,8 | 5,7 | 1,8 |
| مجموع ولاية الشلف | 177949 | 242119 | 5,7 | 5,5 | 1,6 |

- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 و تقديرات 2020 .

- الشكل رقم (5) : معدل شغل المسكن في مجموعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 .



- المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008 و تقديرات 2020 .

6- المجال السكني في مجمعة واد سلي :

تتميز مجمعة واد سلي بمجال سكني مخصص للحياة و النشاطات اليومية و المبادلات حيث تضبط نوعيته من خلال المباني السكنية الموجودة فيه إضافة إلى التجهيزات و مرافق و غيرها, و هذا ما يساهم في معرفة مختلف الوظائف الحضرية السائدة في المنطقة و بالتالي التعرف على البنية العمرانية و واقع الأوعية العقارية في منطقة الدراسة .

6-1/ المباني السكنية: يعتبر السكن نمط تنظيم و استيطان الإنسان داخل مجاله الحضري حيث يقدم وظيفة هامة تعتبر من الضروريات الملحة, أين استحوذت هذه الوظيفة السكنية على أكبر المساحات في مجمعة واد سلي حيث تتوزع على هاته الأخيرة مختلف الأنماط السكنية الفردية و الجماعية و النصف جماعية بنسب متفاوتة, إذ يتميز النمط الأول بهيمنة كبيرة على المجال مقارنة بالنمط الثاني, الذي ظهر في مركز واد سلي و كذا في حي سونلغاز, في حين نجد النمط الثالث بكثافة قليلة جداً و يمكن تلخيص الأنماط السكنية في منطقة الدراسة كما يلي :

6-1-1/ النمط الفردي: تنتشر المساكن الفردية في منطقة الدراسة بشكل واسع, حيث تتوزع مجالياً في مركز واد سلي على شكل فيلا واحدة و التي تتميز بهندسة معمارية خاصة و نمط دخيل عن المنطقة و كذا منازل حضرية (انظر الصورة رقم 9) لها شكل هندسي مخطط و منظم (انظر الخريطة رقم 2) , يبلغ عدد ارتفاعها من R+1 إلى R+4 . إذ نجد التهيئة الخارجية تعبر في غالب الأحيان عن الوظيفة التجارية التي تمارس في الطابق الأرضي .

في حين نجد في حي سونلغاز مساكن جاهزة في الجهة الشمالية يظهر عليها نوع من التنظيم, و بالمقابل نجد في الجهة الغربية منازل حضرية وهي كثيفة جداً تتخللها فيلا واحدة (انظر الصورة رقم 10) شيدت ضمن التوسعات الحديثة للمدينة (الخريطة رقم 3)

أم بالنسبة لحي الإخوة سعداوي الذي يضم بولفراد في الجهة الغربية لطريق الولائي رقم 2 و سيدي الحيلالي بلزرق في الجهة الشرقية, إذ يحتوي على منازل حضرية تتخللها بعض المساكن التقليدية, و تنتشر هذه الأخيرة بصفة سائدة في كل من حي الدوايش, الدحاريج مكناسة و المعامرية (انظر الصورة رقم 11 و 12) .

كما نجد في حي الأمير عبد القادر مساكن حديثة منظمة و مهينة, يتراوح ارتفاعها بين R+1 إلى R+4 تم بناؤها على حواف الأراضي الزراعية, إذ تتميز بوجود مرائب في الطابق السفلي و غالباً ما تكون ذات استعمال تجاري . (الخريطة رقم 4)

الفصل الثاني : المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين في مجمعة واد سلي

- الصورة رقم (9) : منزل حضري في المركز . - الصورة رقم (10) : فيلا في حي سونلغاز .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

- الصورة رقم (11): مسكن تقليدي في حي الدوايش. - الصورة رقم (12): مسكن تقليدي في حي الدحاريج.



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

6-1-2/ النمط الجماعي : تعتبر المساكن الجماعية قليلة الانتشار في مجمعة واد سلي, إذ تظهر في مركز واد سلي بصيغتين عمومية ايجارية بحي البدر و اجتماعية تساهمية بحي بن علو أمحمد حيث يبلغ ارتفاعها R+4, في حين نجد سونلغاز يضم ثلاث صيغ سكنية وهي السكن العمومي ايجاري في كل من حي عبد الحفيظ بوصوف, حي بهلول الجبلاي و حي لزرق لزرق, السكن الاجتماعي التساهمي بحي واكد

عبد القادر و السكن عن طريق البيع بالإيجار في حي بن عزة محمد إذ يتراوح ارتفاعها ما بين R+4 إلى R+9 إضافة إلى سكن ترقوي مدعم في طور الانجاز .

3-1-6/ النمط النصف جماعي : يظهر هذا النمط بكثافة قليلة جداً على مستوى مركز مجمعة واد سلي (انظر الخريطة رقم 2), فهو عبارة عن مجموعة من المساكن توجد في مبنى واحد يضم من مسكني إلى أربع مساكن (انظر الصورة رقم 13) حيث يتميز بارتفاع أقصاه R+ 3 و حالته جيدة على العموم .
- الصورة رقم (13) : المساكن النصف جماعية في مركز مجمعة واد سلي .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

4-1-6/ النمط الفوضوي : تقع هاته المساكن الفوضوية في الجهة الغربية لحي سونلغاز و هي عبارة عن مباني يبلغ ارتفاعها R+1, لا تخضع لمقاييس عمرانية سواء من حيث الشكل و التجهيز كالطرق و الشبكات . (الصورة رقم 14)
- الصورة رقم (14): المساكن الفوضوية في حي سونلغاز .



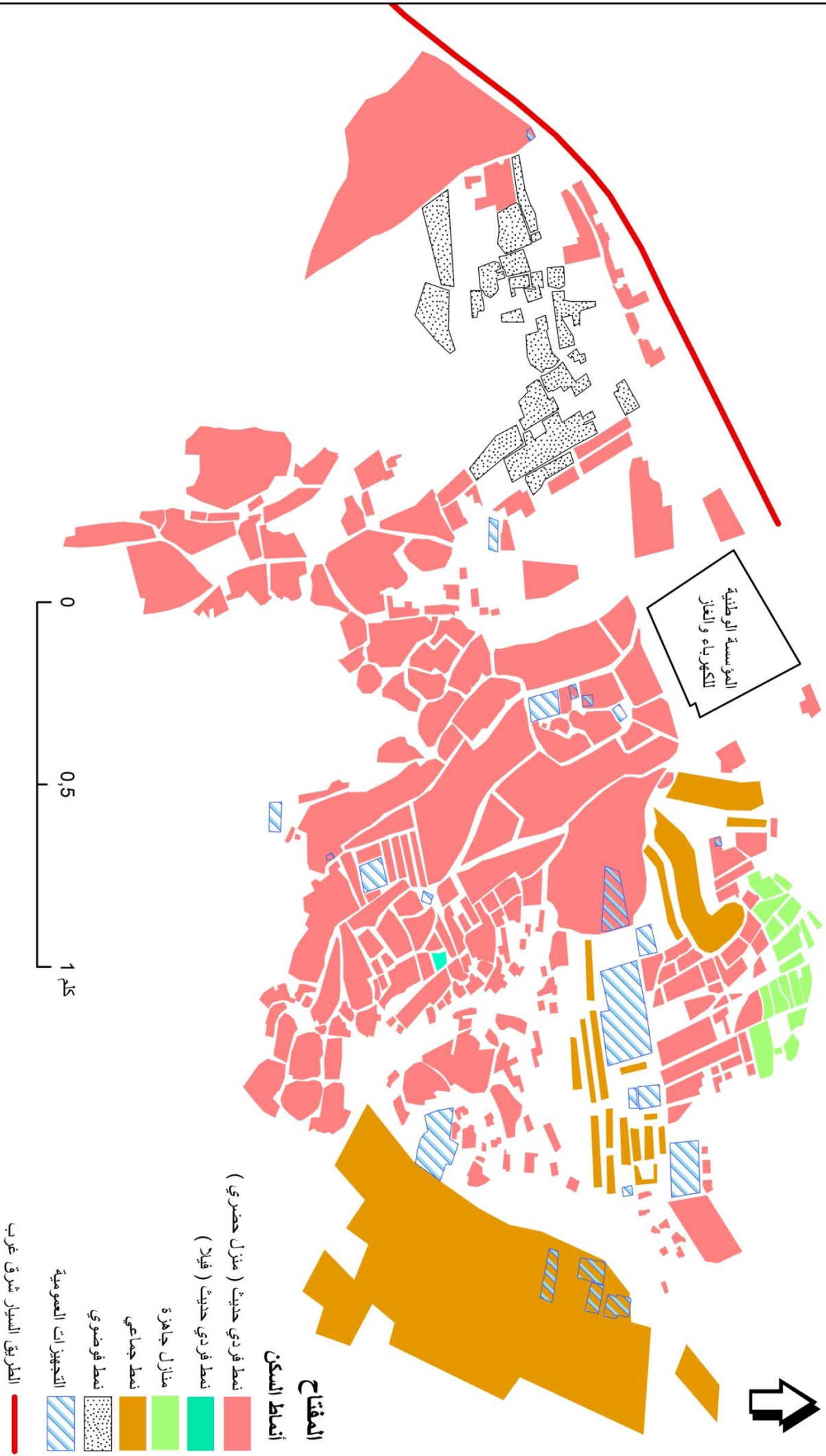
- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

الخريطة رقم (2) :



أنماط السكن في حي سوننغاز مجمعة واد السلي

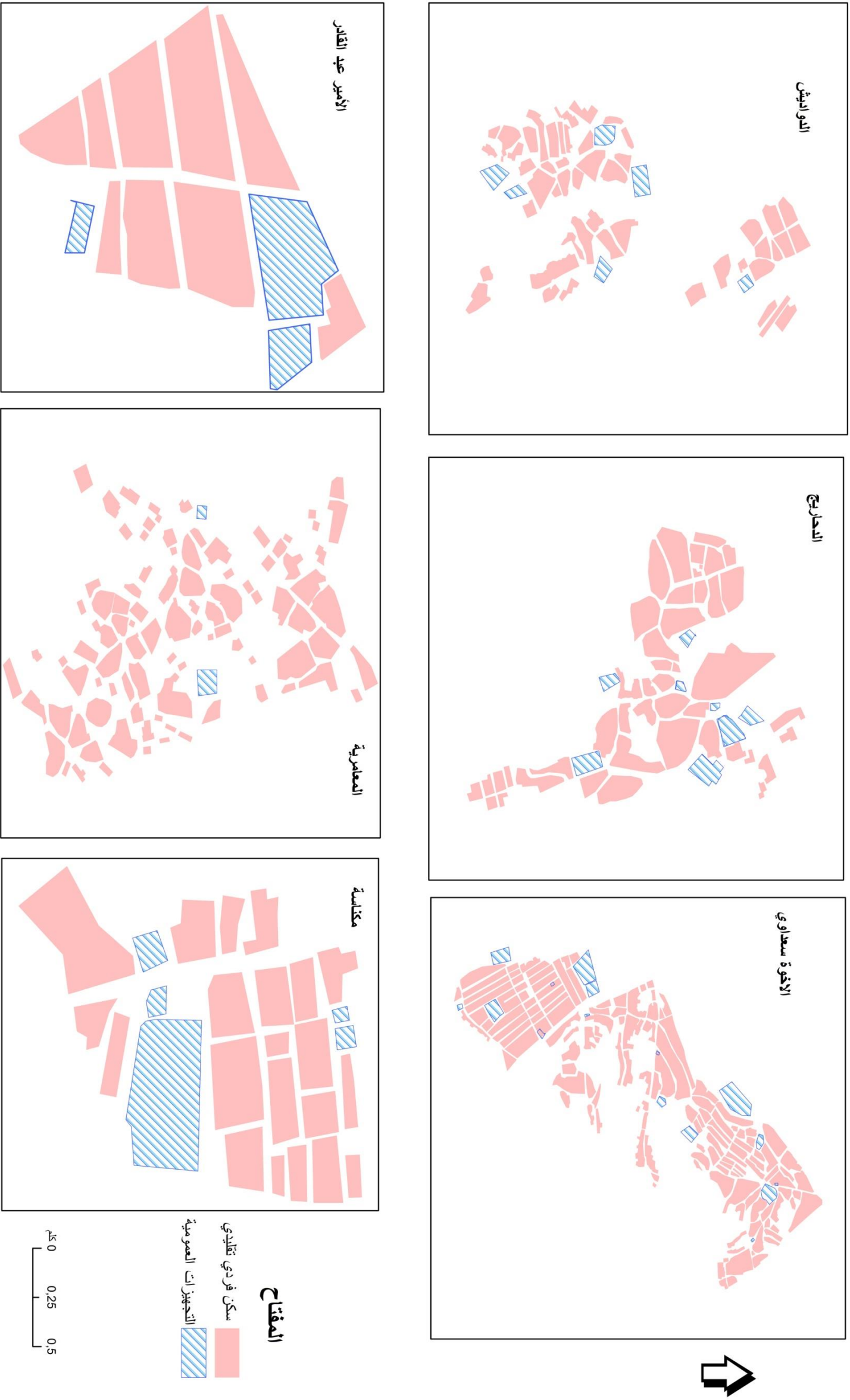
الخريطة رقم (3) :



المصدر : من اعداد الطالبتين ، المسح الميداني 2022

انماط السكن في الأحياء الأخرى لمجمعة واد سلي

الخريطة رقم (4) :



6-2/ التجهيزات العمومية في مجمعة واد سلي:

إن التجهيزات العمومية من أهم العوامل التي تساهم في خلق ديناميكية حضرية واسعة, إذ تعتبر آلية من آليات فك العزلة و رفع التهميش عن المدن الصغيرة¹²¹, حيث تتوزع مجالياً في منطقة الدراسة بنسب متفاوتة و تنتشر بكثرة في مركز مجمعة واد سلي و حي سونلغاز, مقارنة بباقي الأحياء الأخرى و تختلف من حيث طبيعتها و شكلها و يمكن تقسيمها إلى تجهيزات صحية, تعليمية, إدارية, أمنية, دينية, رياضية و ثقافية . (الخريطة رقم 5, رقم 6 و رقم 7)

6-2-1/ التجهيزات الصحية : تلعب هاته التجهيزات دور كبير في توفير الرعاية الصحية خاصة في ظل انتشار الأوبئة, و ذلك من خلال الخدمات التي تقدمها و التخصصات التي تميزها إذ تحتوي مجمعة واد سلي على بعض الهياكل الصحية أبرزها, المركز الصحي الواقع في مركز مجمعة واد سلي (انظر الصورة رقم 15) و المركزين الصحيين الواقعان في حي سونلغاز و الذي لازال أحدهم في قيد الإنجاز, و أربع قاعات للعلاج في كل من حي مكناسة, دوايش و الدحاريج و بولفراد, بالإضافة إلى قاعة غير مستعملة بسبب نقص المستعملين في حي سيدي الجليلي بلزرق (انظر إلى الصورة رقم 16) . و تتميز هاته الهياكل بتغطية صحية منخفضة إذ نجد 15 طبيب عام بحيث كل طبيب من أجل تغطية تعداد سكاني مقدر ب 4270 نسمة, إلا أننا نجد متوسط ولاية الشلف يبلغ 1/1713 نسمة و 8 أطباء أسنان كل طبيب يغطي 7474 نسمة, في حين المتوسط الولائي يبلغ 1/4594 نسمة.¹²² وبتالي نجد نقص فادح في التجهيزات الصحية التابعة للقطاع العام لذلك يجب على السلطات برمجة المزيد منها لتلبية احتياجات السكان و سد التغطية لمجمعة واد سلي .

- الصورة رقم (15): المركز الصحي في مركز - الصورة رقم (16): قاعة العلاج في حي الجليلي
مجمعة واد سلي . بلزرق (الإخوة سداوي) .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

¹²¹ خضراوي المسعود, 2017, دور التجهيزات العمومية في هيكلة المجال العمراني "دراسة حالة مدينة الجلفة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن, جامعة محمد بوضياف المسيلة, ص05 .
¹²² المؤسسة العمومية للصحة الجوارية ببوقادير (ولاية الشلف), 2022 .

6-2-2/ التجهيزات التعليمية : تعتبر التجهيزات التعليمية من بين أهم أولويات المخططين و المسيرين اذ استحوذا الاستخدام التعليمي في منطقة الدراسة على مساحة أكبر مقارنة بباقي التجهيزات حيث تشمل مايلي :

- المدارس : تحتوي مجمعة واد سلي على 18 مدرسة ابتدائية, منها 4 ابتدائيات في المركز و هما ابتدائية الشهيد الإخوة مرواني التي تحتوي على 13 أستاذ, 18 قسم منها 11 قسم مستعمل يشغل 327 تلميذ بمعدل شغل يبلغ 1(تلميذ/قسم), و كذا ابتدائية الشهيد أحمد عبودة بها 15 أستاذ, 13 قسم يشغل 419 تلميذ بمعدل شغل 1 (تلميذ/قسم), ابتدائية الشهيد بوشاقور بوعبد الله بها 12 أستاذ, 10 أقسام, 305 تلميذ بمعدل شغل 1(تلميذ/قسم) و كذلك ابتدائية الشهيد بوهرارة الحاج بقدرة استيعاب 9 أساتذة, 4 أقسام و 263 تلميذ بمعدل شغل قدر ب 2(تلميذ/ قسم) . في حين نجد في أحياء منطقة الدراسة 14 ابتدائية تتمثل في 6 ابتدائيات في حي سونلغاز تختلف فيما بينها من حيث عدد الأقسام, عدد التلاميذ و حتى عدد الأساتذة (انظر الجدول رقم 11) بالإضافة إلى ابتدائيتين الواقعتين في حي الإخوة سداوي و كذا مدرسة واحدة في كل من الدحاريج الدوايش, مكناسة, المعامرية و الأمير عبد القادر .

- الجدول رقم (11): عدد المؤسسات التعليمية في حي سونلغاز .

| المؤسسة الابتدائية | عدد التلاميذ | عدد الأقسام المستعملة | عدد الأساتذة | معدل شغل القسم |
|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------|
| قندوز الغول محمد | 574 | 15 | 20 | 1,1 |
| طيفور عبد القادر | 499 | 8 | 17 | 1,9 |
| مهيلي أحمد | 396 | 10 | 12 | 1 |
| بن بوعلي مداح | 354 | 8 | 12 | 1,3 |
| محمد حيرش | 601 | 12 | 18 | 1,3 |
| طويل محمد | 507 | 9 | 18 | 1,7 |

- المصدر: مديرية التربية و التعليم لولاية الشلف, 2022 .

- الصورة رقم (18) : ابتدائية الشهيد السايح

مصطفى بالمعامرية .



- الصورة رقم (17): ابتدائية الشهيد أحمد بن عبودة

عبودة بالأمير عبد القادر.



- المصدر : من التقاط الطالبين, 2022 .

- المتوسطات: تم تسجيل وجود 06 متوسطات في منطقة الدراسة تحتوي على 4411 تلميذ يشغل 97 قسم بمعدل يبلغ 54 (تلميذ / قسم), حيث تشمل متوسطين في مركز مجمعة واد سلي وهي متوسطة مرواني عابد بها 827 تلميذ و 13 قسم بمعدل شغل 64 (تلميذ/ قسم) و كذا متوسطة أبو بكر الرازي بقدرة استيعاب 37 أستاذ, 824 تلميذ يشغلون 18 قسم بمعدل 46 (تلميذ/ قسم) و نفس الشيء بالنسبة لحي سونلغاز اذ نجد متوسطين و هما متوسطة خالدي بن علي و متوسطة المجاهد المرحوم قلمام قدور المدعو بوطيارة بقدرة استيعاب كبيرة جداً تتمثل في 64 أستاذ, 1445 تلميذ و 31 قسم بمعدل شغل 47 (تلميذ/ قسم) .

إضافة إلى ذلك نجد متوسطة معمرى محمد الواقعة في حي الإخوة سعداوي بضبط في حي بولفراد و التي تحتوي على 38 أستاذ, 824 تلميذ و 21 قسم بمعدل شغل قدر ب 39 (تلميذ/ قسم) .

و أخيراً نجد متوسطة سالم عطية قدور و أبنائه في حي الدحاريج التي تتميز بقدرة استيعاب قليلة مقارنة بالمتوسطات الأخرى, حيث تحتوي على 27 أستاذ, 491 تلميذ و 14 قسم بمعدل شغل 35 (تلميذ/قسم) .¹²³

- الصورة رقم (19): متوسطة الشهيد محمد معمرى - الصورة رقم (20) : متوسطة الشهيد قلمام قدور بحي بولفراد .

- بحي سونلغاز .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

- الثانويات : تتكون منطقة الدراسة على 03 ثانويات, تحتوي على 66 قسم من بينهم 61 قسم مستعمل يشغله 1364 تلميذ و 65 أستاذ ,حيث نجد في مركز مجمعة واد سلي ثانويتي الشهيد محمد سحنون و ثانوية المجاهد المرحوم ضياف أحمد حيث تحتوي الأولى على 20 أستاذ و 366 تلميذ و 20 قسم بمعدل شغل 10 (تلميذ/القسم), في حين الثانية بها 16 أستاذ و 350 تلميذ و 14 قسم بمعدل شغل 11 (تلميذ/ القسم)

¹²³ مديرية التربية و التعليم لولاية الشلف 2022 .

و أخيرا نجد أكبر ثانوية في حي سونلغاز و هي الإخوة سعداوي التي تتميز بقدرة استيعاب 29 أستاذ 648 تلميذ يشغلون 32 قسم بمعدل 12 (تلميذ/ فرد) .¹²⁴

- الصورة رقم (21): ثانوية المجاهد أحمد بوضياف - الصورة رقم (22): ثانوية الإخوة سعدي بحي بمرکز مجمعة واد سلي .
سونلغاز .



- المصدر: من التقاط الطالبتين 2022.

- مركز التكوين المهني : يقع في حي سونلغاز و هو الوحيد في منطقة الدراسة يتميز بقدرة استيعاب من 300 الى 400 مقعد حيث يحتل مساحة تقدر ب 6800 م².¹²⁵
- الصورة رقم (23) : مركز التكوين المهني و التمهين الشهيد عادي عابد بحي سونلغاز .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

¹²⁴ نفس المرجع السابق .

¹²⁵ مديرية التكوين و التعليم المهنيين لولاية الشلف, 2022 .

- 6-2-3/ التجهيزات الإدارية: تلعب التجهيزات الإدارية دور مهم و فعالية كبيرة في هيكلة المجال الحضري, فتواجدها جد معتبر في منطقة الدراسة حيث يتكون مركز مجمعة واد سلي من مقر البلدية, مكتب بريدي يبعد عن المقر ب 500 متر إضافة إلى مندوبية بلدية واد سلي (أنظر الصورة رقم 24 و 25) في حين تحتوي أحياء منطقة الدراسة على 4 فروع بلدية و مركزيين بريديين حيث تتوزع مجالياً كمايلي :
- فرع بلدي في سونلغاز يبعد عن مقر بلدية واد سلي بـ 2 كلم .
 - فرع بلدي في الإخوة سعداوي يبعد عن المقر البلدية بـ 2 كلم و كذا مركز بريدي يبعد عنه بـ 3,5 كلم .
 - فرع بلدي في كل من مكناسة و الدحاريج أين يرافقه مركز بريدي (أنظر الصورة رقم 26) حيث يبعد عن مقر البلدية بـ 3,5 كلم .
 - الصورة رقم (24) : مكتب بريد واد سلي .
 - الصورة رقم (25) : مندوبية بلدية واد سلي .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

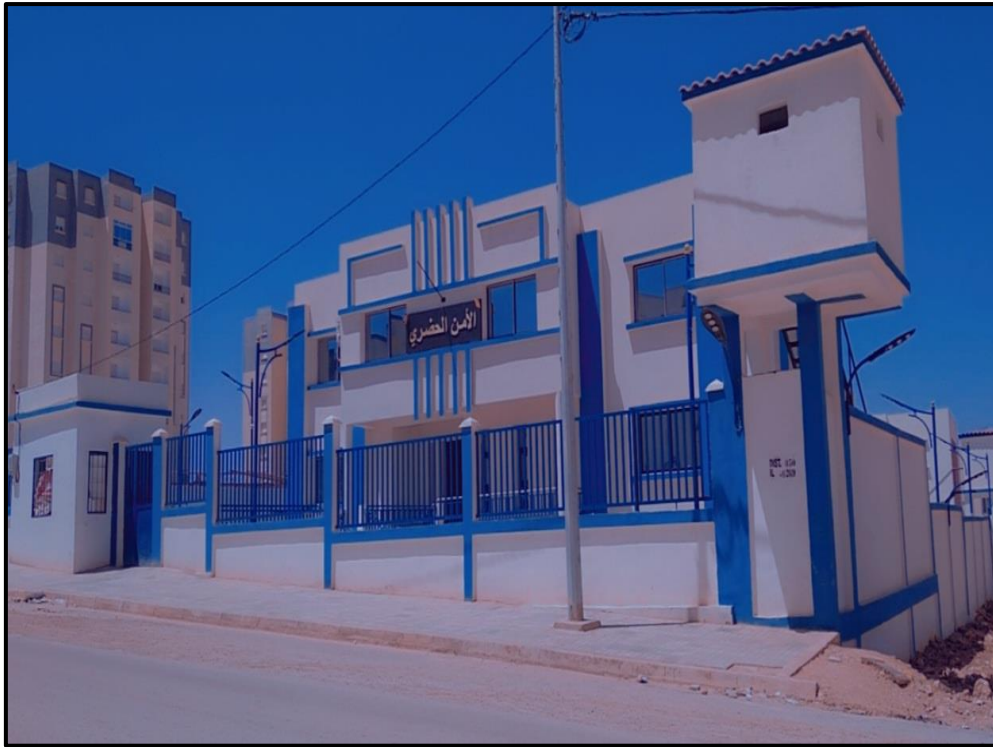
- الصورة رقم (26) : فرع بلدي و مركز بريدي في حي الدحاريج .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

6-2-4/ **التجهيزات الأمنية** : لها دور مهم في حماية السكان حيث تساهم في تحقيق الاستقرار و الأمن داخل المجال المعيشي, إذ تفتقر منطقة الدراسة إلى هذا النوع من التجهيزات, حيث تتواجد بصفة قليلة في مركز مجمعة واد سلي, و تحتوي هذه الأخيرة على مقر الأمن الحضري, الفرقة الإقليمية لدرك الوطني, و الحماية المدنية (الدفاع المدني), إلى جانب ذلك تم بناء مقر أمن حضري جديد (انظر الصورة رقم 27) في حي سونلغاز الذي تم تدشينه يوم 29 جوان 2022 .

- الصورة رقم (27): مقر الأمن الحضري في حي سونلغاز .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022.

6-2-5/ **التجهيزات الدينية**: تلعب التجهيزات الدينية دور هام في المجتمع الإسلامي, حيث تعتبر من الأماكن المخصصة للعبادة و تعليم القرآن الكريم و ممارسة مختلف الشعائر, إذ تتوفر منطقة الدراسة على 20 مسجد موزعة بشكل جيد عبر كامل تراب مجمعة واد سلي, منها 6 مساجد في مركز المجمعة و 14 مسجد في الأحياء التابعة لها (انظر الجدول رقم 12), إضافة إلى 9 مصليات التي تتميز كذلك بتدريس القرآن و 3 زاويات و 4 جمعيات دينية إضافة إلى 17 مقبرة منها مقبرة الشهداء.¹²⁶

¹²⁶ مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية الشلف 2022 .

- الجدول رقم (12): عدد المساجد في مجمعة واد سلي .

| عدد المساجد | مجمعة واد سلي |
|-------------|-------------------|
| 6 | مركز المجمععة |
| 2 | الإخوة سداوي |
| 6 | سونلغاز |
| 1 | الدحاريج |
| 1 | الدوايش |
| 2 | مكناسة |
| 1 | المعامرية |
| 1 | الأمير عبد القادر |
| 20 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الصورة رقم (28) : المسجد العتيق بمركز مجمعة واد سلي .



- المصدر: من التقاط الطالبين, 2022.

6-2-6/ التجهيزات الرياضية و الثقافية: لما نتكلم عن هذه التجهيزات فنحن بصدد تحديد المنشآت التي تهدف إلى إبراز الماضي و التعايش مع الواقع الحالي و المستقبل مع الحفاظ على الهوية الثقافية للمجتمع¹²⁷, و كذا إظهار أماكن ممارسة الهوايات و النشاطات الرياضية من طرف الأشخاص . إذ تحتوي منطقة الدراسة على تجهيزات رياضية أكثر من ثقافية حيث تتوزع بشكل كبير في مركز مجمعة واد سلي أين نجد ملعب كرة القدم و 4 ملاعب جوارية, قاعة متعددة الرياضات, قاعة متعددة النشاطات, تتكون هاته

¹²⁷ رويجل بسمة, 2018, دور التجهيزات التعليمية الثانوية و الجامعية في الديناميكية الحضرية " حالة مدينة خنشلة و الحامة " مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن و التنمية المستدامة, جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي, ص4 .

الأخيرة من النادي الرياضي لتكوين المواهب الشابة كالملاكمة, الجيدو و كرة الطائرة و بالمقابل نجد تجهيزين ثقافيين و هما دار الشباب, و بيت الشباب . في حين نجد في أحياء منطقة الدراسة 5 ملاعب جوارية, ملعب جوارى في كل من الإخوة سعداوي و الأمير عبد القادر و 3 ملاعب جوارية بسونلغاز إضافة إلى تجهيز ثقافي ألا و هو مكتبة البلدية .

6-2-7/ الساحات العمومية :

إن مفهوم الساحة يتعدى مفهوم الفراغ أو المجال, إلا أن يمكن تعريفها على أنها مكان مفتوح مكون من مجموع الفضاءات الفارغة و كذا المباني المحيطة بها, أما دورها يتغير تبعاً للثقافة السائدة و الحقبة الزمنية التي تتواجد فيها إضافة إلى الدور السياسي, الاجتماعي و المادي .¹²⁸

و هذا ما يبين أن منطقة الدراسة تفتقر لهذا النوع من الفضاءات العمومية و هذا راجع إلى غياب الثقافة البيئية و نقص إنشائها خاصة في التوسعات العمرانية رغم أنها لها دور اجتماعي مهم إذ تعتبر نقطة استقطاب و محطة لتوقف النفسي في المظهر الحضري و مركز للتجمع و اللقاءات و التعايش بين أفراد المجتمع, كما تدور فيها مختلف النشاطات مما تساهم في تعبير عن الاختلافات خاصة الاجتماعية .

- الصورة رقم (29) : ساحة الشهداء بمركز مجمعة واد سلي .

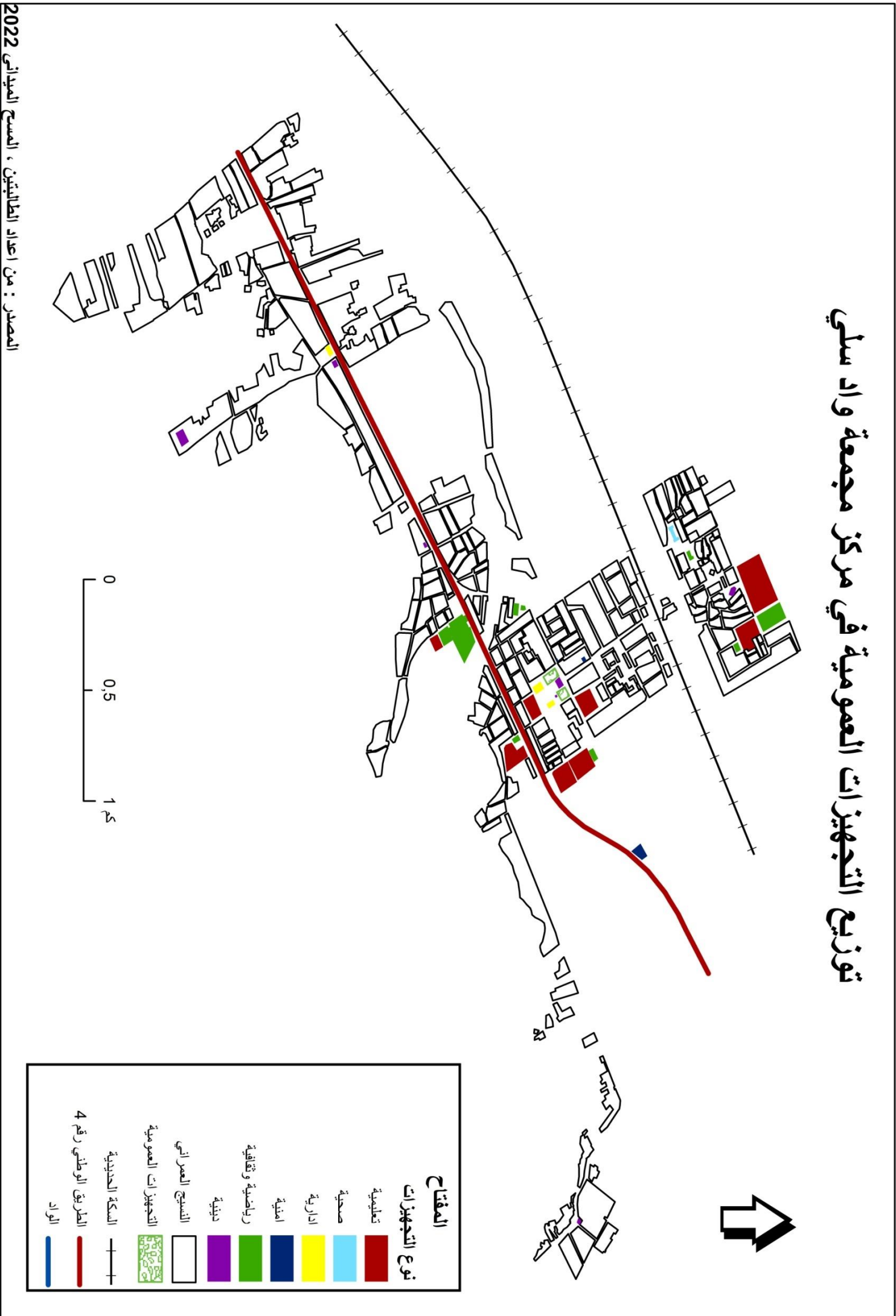


- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

¹²⁸ محاضرة الأستاذ سكوم سفيان, 2022, مقياس الفضاءات العمومية, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .

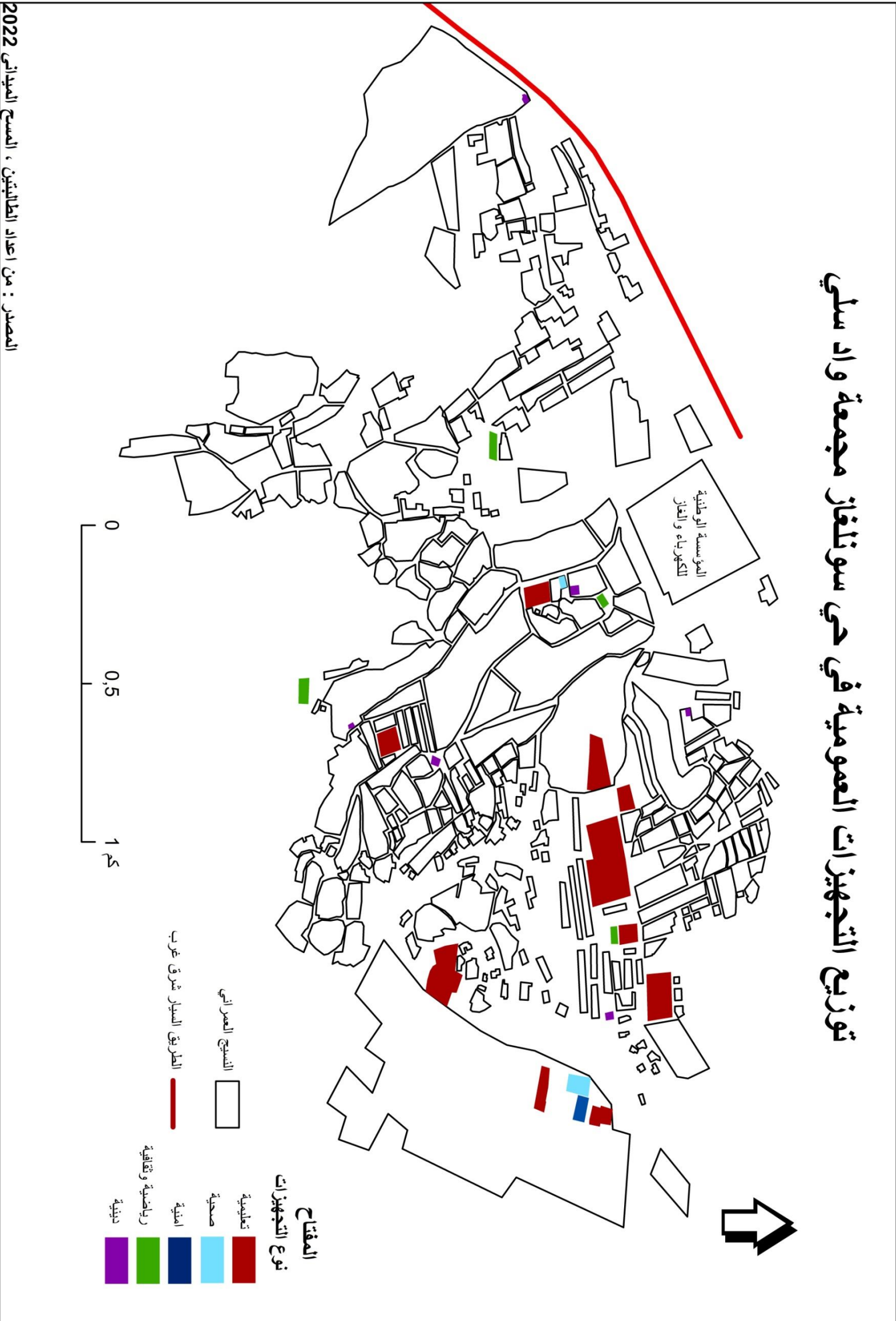
توزيع التجهيزات العمومية في مركز مجمعة واد سلي

الخريطة رقم (5) :



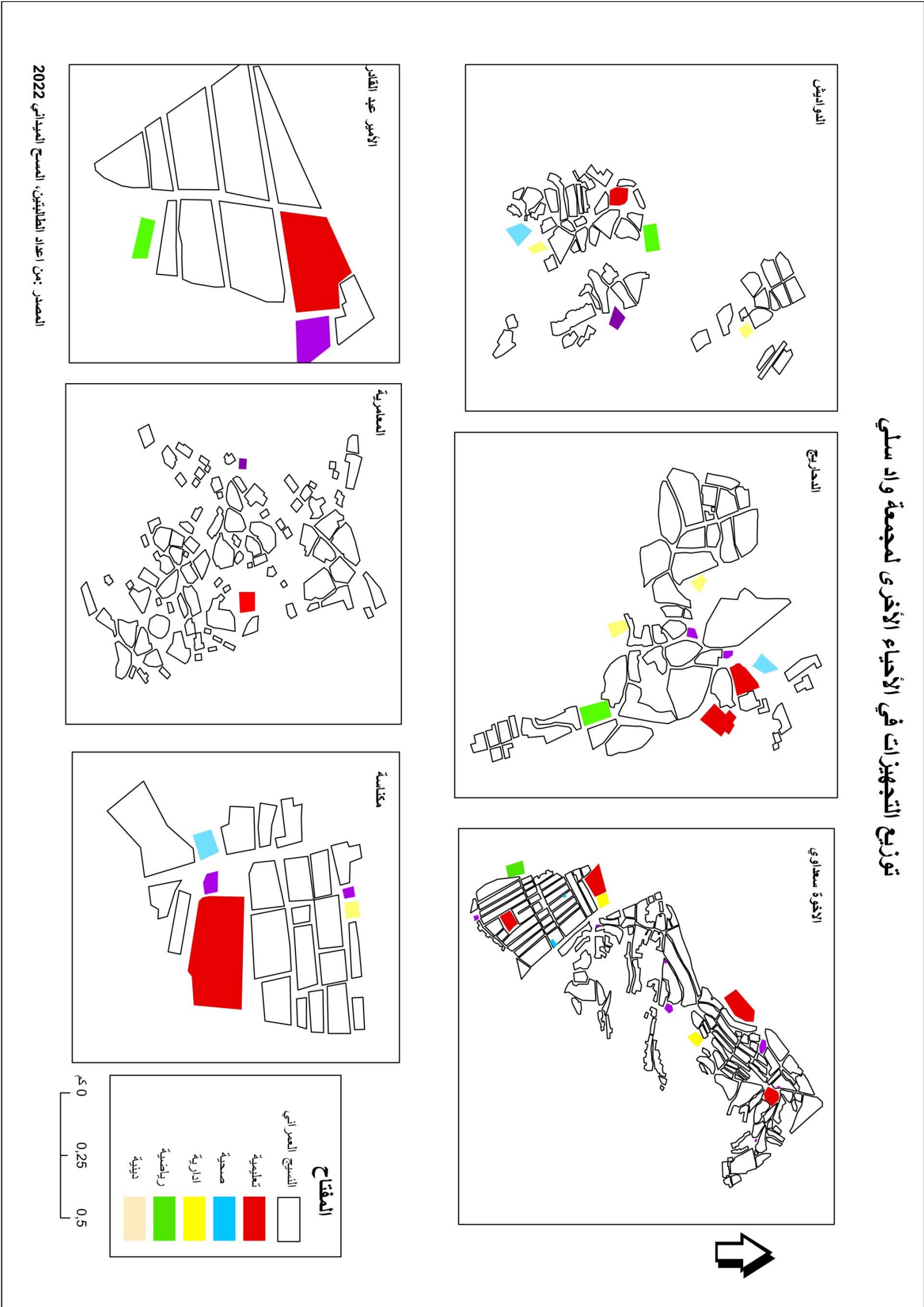
توزيع التجهيزات العمومية في حي سونلغاز مجمعة واد سلي

الخريطة رقم (6) :



توزيع التجهيزات في الأحياء الأخرى لمجمعة واد سلي

الخريطة رقم (7) :



6-3/ الأنشطة التجارية و الخدمات في مجمعة واد سلي :

تحتوي منطقة الدراسة على نشاطات تجارية بصفة غالبية مقارنة بالخدمات, إذ تتركز بشكل كثيف في مركز مجمعة واد سلي و حي سونلغاز و بشكل متوسط نوعا ما في حي الإخوة سعداوي و بالمقابل تفتقر باقي الأحياء الأخرى إلى هذا النوع من النشاطات فنجد فقط محلات مواد غذائية و بعض الصيدليات إلى جانب بعض المحلات لبيع مستحضرات التجميل و لوازم الخياطة (أنظر إلى الخريطة رقم 10) .

فأغلب الطوابق الأرضية للمباني الموجودة في مركز مجمعة واد سلي, خاصة على طول الطريق الوطني رقم 4 مخصصة لممارسة أنشطة التجارية المقننة¹²⁹ أو المنظمة, فقد ساهم هذا الطريق في خلق ديناميكية تجارية خاصة أنه يربط بين الجزائر العاصمة و المدينة المتروبولية وهران .

إضافة إلى ذلك, هناك بعض الممارسات التجارية الحرة¹³⁰ و المتمثلة في بيع الخضر و الفواكه على الرصيف حتى أننا نجد بعض الشوارع متخصصة في تجارة معينة كشوارع المجاهد المرحوم برياحي بوعبد الله الذي يحمل أكبر مركب تجاري يسمى زنقة النساء (انظر الصورة رقم 30) المتخصصة في بيع كل ما يخص المرأة من ملابس, ذهب,.... الخ . أما بالنسبة لمنطقة سونلغاز فهي تضم أكبر شركة وطنية لتوزيع الكهرباء و الغاز إضافة إلى بعض النشاطات التجارية الممثلة في الخريطة رقم 8 .

أما بالنسبة للخدمات فنجد خدمات صحية بكثرة تتمثل في عيادات طبية بمختلف التخصصات طب الأطفال, طب جراحة الأسنان, طب علم النفس, طب التوليد و الأمراض النسائية الخ و كذا مخابر التحاليل التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153-14 المؤرخ في 30 أبريل 2014.¹³¹

- الصورة رقم (30): زنقة النساء بمركز مجمعة واد سلي .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

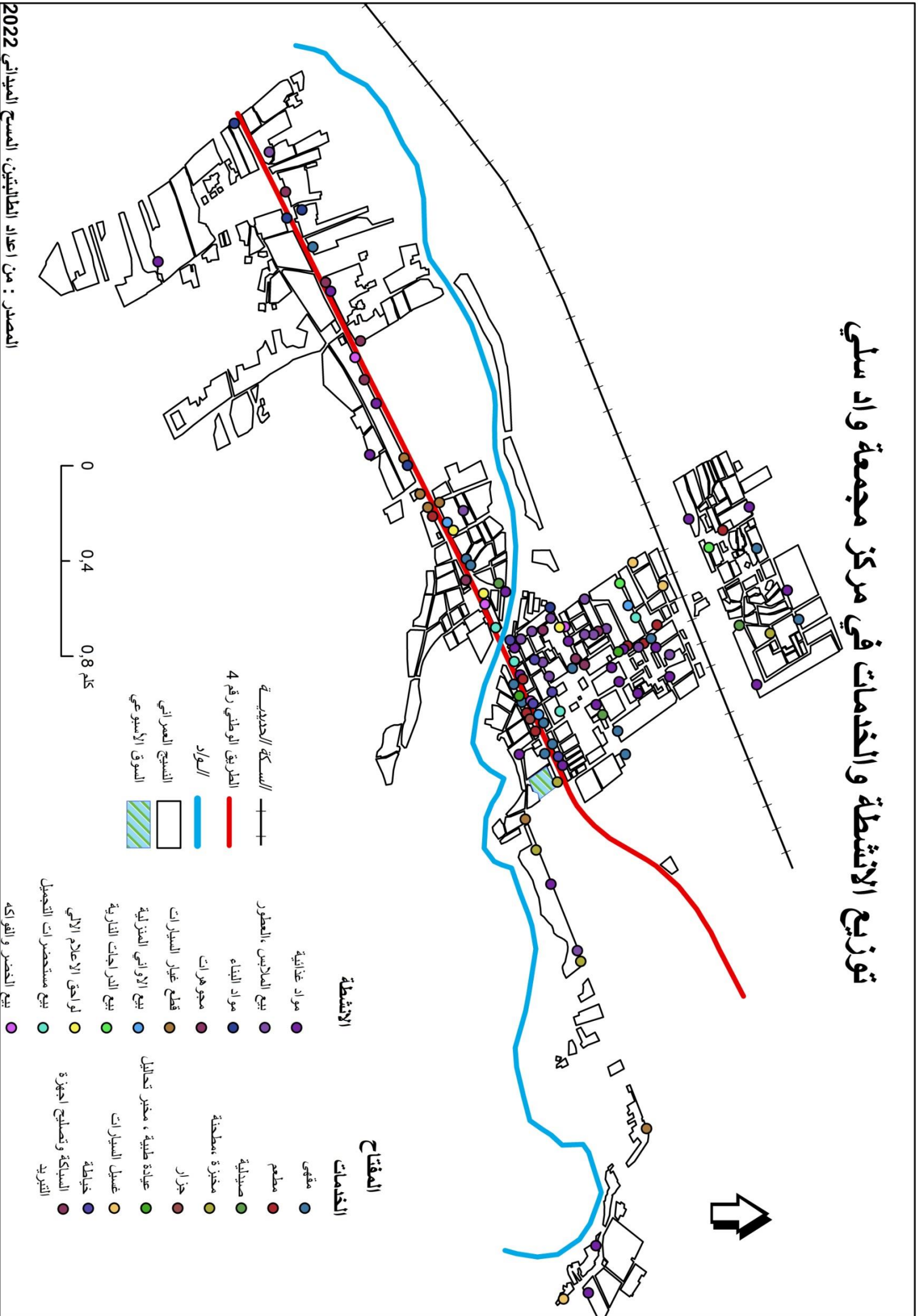
¹²⁹ الأنشطة التجارية المقننة تعتمد على نظام الرخص أي تخضع للقوانين التنظيمية و التشريعية في ممارستها .

¹³⁰ الممارسات التجارية الحرة أو الأنشطة التجارية الحرة هي التي تخرج عن دائرة الاحتكار و لا تخضع لنظام الرخصة .

¹³¹ المرسوم التنفيذي رقم 153-14 المؤرخ في 30 أبريل 2014, يتضمن شروط فتح مخابر التجارب و التحاليل الجودة و استغلالها, الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية, العدد 28, ص 05 .

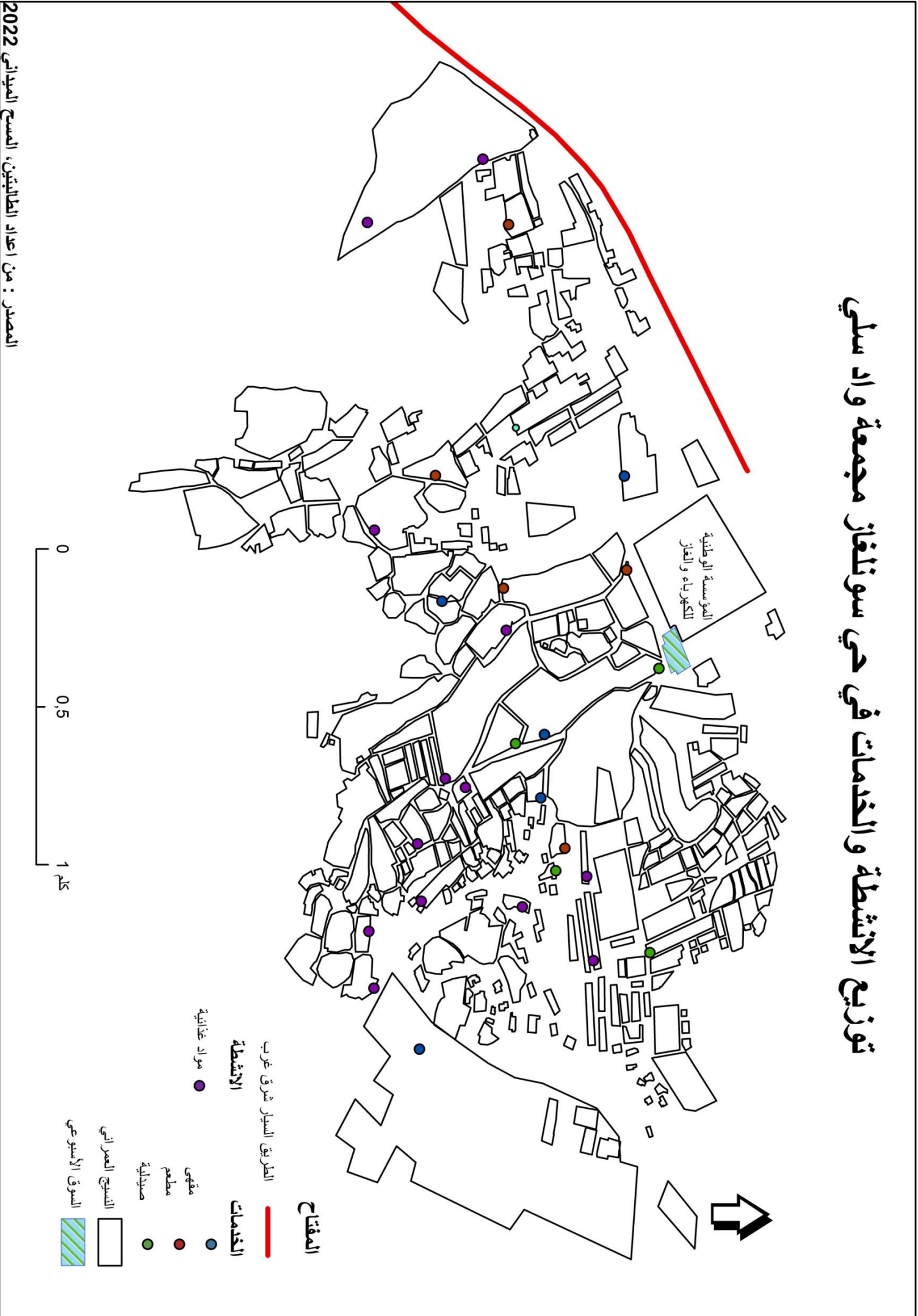
الخريطة رقم (8) :

توزيع الأنشطة والخدمات في مركز مجمعة واد سلي



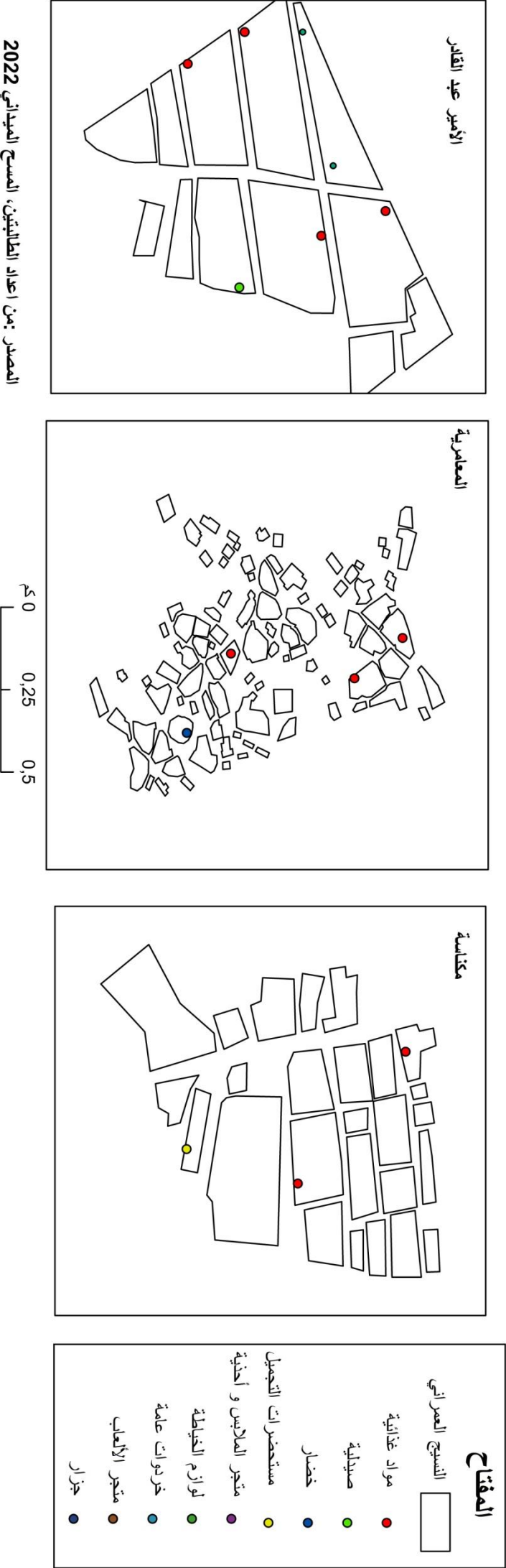
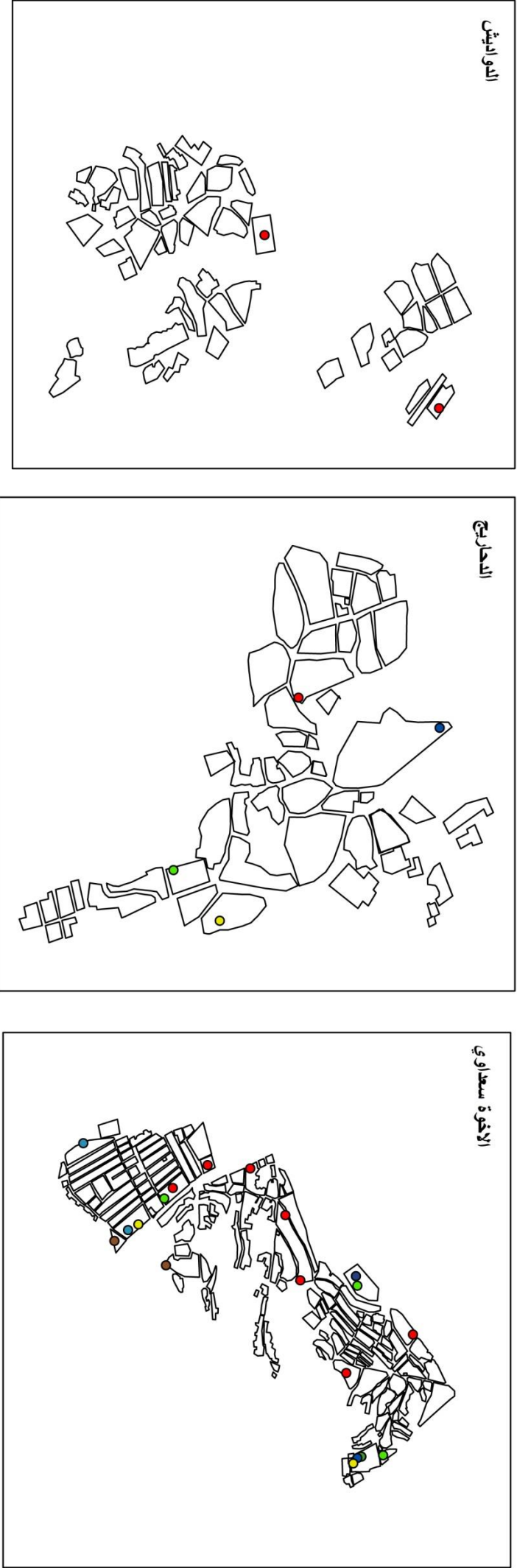
الخريطة رقم (9) :

توزيع الأنشطة والخدمات في حي سونغاز مجمعة واد سلي



توزيع الأنشطة في الأحياء الأخرى لمجمعة واد سلي

الخريطة رقم (10) :



المصدر: بين اعداد الطالبيين، المسح الميداني 2022

6-4/ شبكة الطرق في مجمعة واد سلي :

إن شبكة الطرق هي عبارة عن انتظام مجموعة من الوصلات التي تربط بين المراكز السكنية، الصناعية، التجارية، الزراعية و حتى الصناعية و نعني بالوصلات هنا الطرق، إذ تعتبر هاته الأخيرة وسيلة اتصال اصطناعية مخصصة لعملية السير أو الربط لعملية السير، المرور و النقل و تصنف الطرق في الجزائر بناءً على المرسوم رقم 80-99 المؤرخ في 6 جويلية 1980 المعدل و المتمم و المتعلق بتصنيف الطرق إلى وطنية و لائنية و بلدية¹³² و بالمقابل يتم تصنيفها داخل المجمعات إلى طرق رئيسية، ثانوية، ثالثة .

و تشكل شبكة الطرق في منطقة الدراسة الركيزة الأساسية لعملية التنمية كونها تتمتع بدور كبير في تنشيط حركة النقل التي يصاحبها تطور اقتصادي و اجتماعي و يظهر ذلك جلياً على مستوى الطريق الرئيسي¹³³ الذي يشمل الطريق الوطني رقم 4 (RN4)، إذ ساهم هذا الأخير في ربط عدة ولايات و هي البليدة، عين الدفلى، غليزان معسكر و وهران بمنطقة الدراسة و بهذا يبلغ طوله الإجمالي حوالي 387 كم، إضافة إلى ذلك فهو يخدم الجانب التجاري لمجمعة واد سلي حيث يعتبر مركز جذب لسكان بفضل تدفق المنتوجات و السلع مما جعله يشهد ازدهاراً مرورياً، إضافة إلى ذلك نجد الطريق السيار شرق-غرب الذي لعب دور طريق رئيسي بامتياز إذ يمر بالمجمعة من الجهة الجنوبية الغربية فهو يعتبر شريان المخصص لخدمة المرور العابر بين منطقة الدراسة و المسافات الطويلة محاولاً بذلك خلق ديناميكية حضرية إضافة إلى المساهمة الفعالة في تنمية الأنشطة الاقتصادية المتنوعة . و يتصل بالطرق الرئيسية، طرق ثانوية و هي عموماً ذات كثافة مرورية أقل من سابقتها و سرعة محصورة ما بين 60 و 80 كلم/سا و تتمثل هاته الطرق في طريق ولائي رقم 2 (CW2) الذي يتميز بحالة متوسطة مما جعل السلطات تضطر إلى إعادة تهيئته في شهر جوان الفارط، ورغم ذلك إلا أنه يؤمن ربط منطقة الدراسة ببلدية أولاد بن عبد القادر مروراً بحي بولفراد و بهذا يبلغ طوله 8 كلم، إلى جانب ذلك نجد مجموعة من الطرق البلدية أو الطرق المحلية التي تتوغل داخل أحياء المجمعة .

و أخيراً و ليس أخراً، يربط بين الطرق المذكورة سابقاً طرق ثالثة حيث تلعب دور الاتصال و الربط بين جزيرات الحي و غالباً ما يكون عرضها 10 متر، نذكر منها : شارع بن دريس بن سعدية.....الخ

كما نجد بعض الطرق الغير معبدة و هي الأكثر انتشاراً حيث تتواجد في كل من حي الدحاريج، الدوايش المعمارية ما يميزها أنها لا تحمل اسم، و أخيراً لا ننسى خط السكة الحديدية الذي أمن نقل الدائم للأشخاص و البضائع و السلع و قد زادت أهميته الاقتصادية بفضل اتصاله بالمنطقة الصناعية لمجمعة واد سلي .

¹³² التعليم رقم 6105 المؤرخة في 11 ماي 2013 المتعلقة بتصنيف الطرق الوطنية، الولائية و البلدية .

¹³³ الطرق الرئيسي : يطلق عليها أيضاً طرق شريانية أو طرق التوزيع الرئيسية ، ما يميزها هو الاتساع و أنها تشق الخلايا السكنية و السرعة بها أكثر من 80 كلم/سا .

7- مختلف المشاريع السكنية التي حظيت بها مجمعة واد سلي :

لقد استفادت مجمعة واد سلي من غلاف سكاني معتبر يضم مختلف الصيغ السكنية بهدف تغطية الاحتياجات السكنية لمختلف الفئات الاجتماعية و كذا القضاء على السكنات الهشة و القصديرية حيث قدرت قيمة الغلاف السكني في فترة التسعينات ب 210 وحدة سكنية مخصصة كلها للسكنات الاجتماعية الإيجارية, و بالمقابل تحصلت خلال فترة الألفيات في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي 2004/2000 و المخططات الخماسية 2009/2005 و 2014/2010, 2019/2015 و 2024 /2020 على 5704 وحدة سكنية .

فحسب إحصائيات مديرية السكن لولاية الشلف, قدر عدد السكنات المسجلة في منطقة الدراسة لمختلف الصيغ السكنية ب 5914 مسكن منها 4000 وحدة سكنية منجزة و 1914 وحدة سكنية في طور الانجاز أغلبها سكنات عن طريق البيع بالإيجار, بالإضافة إلى وجود 390 سكن ترقوي مدعم من المقرر الانتهاء من انجازها في 2024 .

فحجم هذه المشاريع السكنية بمختلف صيغها سواء المنجزة أو في طور الإنجاز راجع إلى الزيادة السكانية التي شهدتها منطقة الدراسة مما استلزم الوضع الزيادة في وتيرة إنتاج السكن .

- الجدول رقم (13) : المشاريع السكنية الحضرية في مجمعة واد السلي .

| في طور الانجاز | المنجزة | المشاريع السكنية | |
|----------------|---------|------------------|------------------------------------|
| 0 | 164 | 1994 - 1990 | السكن العمومي الإيجاري LPL |
| 0 | 50 | 1999-1995 | |
| 0 | 240 | 2004 - 2000 | |
| 0 | 200 | 2009 - 2005 | |
| 0 | 510 | 2019 - 2015 | |
| 0 | 1164 | المجموع | |
| 0 | 20 | 2009-2005 | تعويض السكنات الهشة RHP |
| 0 | 212 | 2014-2010 | |
| 0 | 232 | المجموع | |
| 0 | 54 | 2009 - 2005 | السكن الاجتماعي التساهمي LSP |
| 0 | 50 | 2014 - 2010 | |
| 0 | 104 | المجموع | |
| 0 | 1000 | 2019 - 2015 | السكن عن طريق البيع بالإيجار LV |
| 1524 | 1500 | 2024 - 2020 | |
| 1524 | 2500 | المجموع | |
| 390 | 0 | 2024 - 2020 | السكن الترقوي المدعم LPA |
| 390 | 0 | المجموع | |
| 1914 | 4000 | المجموع الكلي | |

- المصدر : من انجاز الطالبتين, بعد الاطلاع على إحصائيات السكن لولاية الشلف, 2022 .

7-1/ صيغة السكن العمومي الإيجاري (LPL) : يمثل السكن العمومي الإيجاري أهم صيغة استفادت منها مجمعة واد سلي من خلال عدة برامج مقدمة لولاية الشلف ككل, و التي تحصلت على نصيب منها حيث توزعت مجاليا في كل من مركز واد سلي (حي البدر) و سونلغاز في كل من حي عبد الحفيظ بوصوف حي لزرق لزرق, حي بهلول الجبلالي على أرضية تابعة للأملك الدولة. فمنذ سنة 1989 استفادت من 164 وحدة سكنية أنجزت على مساحة 16400 م² تم الانتهاء من انجازها سنة 1992 (انظر الجدول رقم 14) و بعد 10 سنوات من تماطل في انجاز السكنات الراجع إلى وجود تباطؤ في الإجراءات الإدارية بفعل القوانين التي تضبط منح صفقات الانجاز, بالإضافة إلى نقص الاعتمادات المالية في بعض الأحيان, تم إنتاج 20 مسكن بتاريخ 6 ماي 1997 و أيضا في 04 أكتوبر 1998 ليتم الانتهاء منهم بعد 12 شهرا من بداية الأعمال, لتزداد وتيرة الإنتاج في السنوات الموالية للبرامج الولائية , إلا أن هناك بعض التأخيرات في تسليم السكنات في الأجل المحددة نتيجة عدم وجود مقاولات ذات جودة و كفاءة عالية .

كما نلاحظ أن مجمعة واد سلي لم تستفيد من أي حصة للسكن العمومي الإيجاري منذ سنة 2015 رغم الزيادة السكانية التي شهدتها, و هذا راجع إلى عدم توفر وعاء عقاري خالي من العوائق التقنية و الإدارية إلى جانب نقص في مصادر التمويل التي ساهمت في عدم تغطية الطلب على السكن . (الجدول رقم 14)

و قد تم انجاز هاته السكنات من طرف "ديوان الترقية و التسيير العقاري" للفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر على أدنى شروط النظافة كما لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس سنوات على الأقل في مكان الإقامة الاعتيادي وكذا ألا يتجاوز دخله الشهري 24,000 دج وهذا بالاستعانة بسلم التنقيط (انظر الجدول رقم 1 في الملاحق) حيث تتولى الدولة تمويل هذه البرامج من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL و لا يقف دعمها على التمويل فقط و إنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية .

و أخيرا, و حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 26 شوال 1436 هـ الموافق لـ 11 أوت 2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 هـ يمكن نقل ملكية المساكن العمومية الإيجارية وفق شروط (انظر إلى الجريدة الرسمية في الملاحق) .¹³⁴

¹³⁴ مقابلة مع رئيسة مصلحة متابعة الانجازات و المشاريع, السكن العمومي الإيجاري , مديرية السكن لولاية الشلف, يوم 29 مارس 2022 .

-الجدول رقم (14) : السكن العمومي الإيجاري في مجمعة واد سلي .

| الحصول على العقار في إطار | | | مساحة الأرضية المنجز عليها البرنامج | وضعية البرامج | | تاريخ الانتهاء منه | تاريخ انجاز البرنامج | حصة واد سلي من البرنامج | الموقع | البرنامج الولائي |
|---------------------------|-------|-------|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------|------------------|
| البلدية | الخاص | العام | | حجم البرامج المنجزة | حجم البرامج في طور الانجاز | | | | | |
| 0 | 0 | 164 | 16400 م ² (1,6 هكتار) | 0 | 164 | 1992/11/04 | 1989/07/03 | 164 | واد سلي | 1987/354 |
| 0 | 0 | 20 | 2800 م ² (0,3 هكتار) | 0 | 20 | 1998/08/02 | 1997/05/06 | 20 | سونلغاز | 1997/500 |
| 0 | 0 | 30 | 2800 م ² (0,3 هكتار) | 0 | 30 | 1999/03/03 | 1998/10/04 | 30 | سونلغاز | 1998/700 |
| 0 | 0 | 40 | 8100 م ² (0,8 هكتار) | 0 | 40 | 2001/02/02 | 1999/08/09 | 40 | سونلغاز | 1999/1500 |
| 0 | 0 | 100 | 10000 م ² (1 هكتار) | 0 | 100 | 2001/05/01 | 2000/06/01 | 100 | سونلغاز | 2000/1300 |
| 0 | 0 | 100 | 11000 م ² (1,1 هكتار) | 0 | 100 | 2002/02/04 | 2001/09/07 | 100 | سونلغاز | 2001/900 |
| 0 | 0 | 100 | 10000 م ² (1 هكتار) | 0 | 100 | 2007/04/04 | 2006 /03/07 | 100 | سونلغاز | 2006/850 |
| 0 | 0 | 100 | 10000 م ² (1 هكتار) | 0 | 100 | 2009/08/08 | 2007/06/04 | 100 | سونلغاز | 2007/120 |
| 0 | 0 | 100 | 8000 م ² (0,8 هكتار) | 0 | 100 | 2015/03/19 | 2011/09/05 | 100 | سونلغاز | 2011/2242 |
| 0 | 0 | 100 | 8000 م ² (0,8 هكتار) | 0 | 100 | 2015/03/10 | 2012/09/03 | 100 | سونلغاز | 2011/2400 |
| 0 | 0 | 100 | 10000 م ² (1 هكتار) | 0 | 100 | 2016/09/02 | 2012/11/ 01 | 100 | سونلغاز | 2011/3000 |
| 0 | 0 | 210 | 20000 م ² (2 هكتار) | 0 | 210 | 2019/04/21 | 2015/03/19 | 210 | سونلغاز | 2013/3000 |

- المصدر: من إعداد الطالبتين, بعد الاطلاع على إحصائيات مديرية السكن + ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف, 2022 .

- الصورة رقم (32) : السكن العمومي الإيجاري في مركز مجمعة واد سلي .



- الصورة رقم (31) : السكن العمومي الإيجاري بسونلغاز .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

7-2/ تعويض السكنات الهشة (RHP) : في إطار القضاء على السكنات الهشة في مجمعة واد سلي و بعد الإحصاء التي قامت به السلطات المحلية سنة 2007, تم الاستفادة من حصتين تتمثل الحصاة الأولى في 20 وحدة سكنية منجزة بتاريخ 04 جوان 2007 على مساحة 2000 م² أي حوالي 0,2 هكتار في حين تتمثل الحصاة الثانية في 212 وحدة سكنية أنجزت بتاريخ 14 أفريل 2013 موزعة على مساحة 4151 م² (0,4151 هكتار) على أرضية تابعة لأملك الدولة بسونلغاز في كل من حي عبد الحفيظ بوصوف و حي لزرق لزرق . (الجدول رقم 15)

و لقد أنجزت هذه المساكن على أساس ميزانية خاصة و ذلك من قبل مقاولين مكلفين من طرف الديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف موجه لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و غير صحية .¹³⁵

¹³⁵ مقابلة مع تقني سامي بديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف, يوم 08 ماي 2022 .

الجدول رقم (15) : السكنات الهشة في مجمعة واد سلي .

| الحصول على العقار في إطار | | | مساحة الأرضية المنجز عليها البرنامج | حالة البرامج | | تاريخ الانتهاء منه | تاريخ انجاز البرنامج | حصة واد سلي من البرنامج | الموقع | البرنامج الولائي |
|---------------------------|-------|-------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------|------------------|
| البلدية | الخاص | العام | | حجم البرامج المنجزة في طور الاتجاز | حجم البرامج في طور الاتجاز | | | | | |
| 0 | 0 | 20 | 2000 م ² (0,2 هكتار) | 0 | 20 | 2009/08/08 | 2007/06/04 | 20 | سونلغاز | 2007/120 |
| 0 | 212 | 212 | 4151 م ² (0,4151 هكتار) | 0 | 212 | 2013/04/14 | 2011/11/18 | 212 | سونلغاز | 2010/2100 |

- مصدر : من انجاز الطالبتين بعد الاطلاع على إحصائيات ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف

. 2022

- الصورة رقم (33) : تعويض السكنات الهشة بالسكن الاجتماعي في حي عبد الحفيظ بوصوف بسونلغاز .



-المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022 .

7-3/ السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) : في إطار الحصول على السكن الاجتماعي التساهمي استفادوا سكان مجمعة واد سلي من حصتين تتمثل الحصة الأولى في 54 مسكن من البرنامج الولائي 2005/400 منجزة بتاريخ 03 جويلية 2006 على أرضية تابعة لأملاك الدولة بحي بن علو أمحمد على مساحة 1500 م² حوالي 0,15 هكتار من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

الذي ساهم في تمويل هاته السكنات و دعم الفئات متوسطة الدخل عن طريق تقديم قروض دون فائدة أو إعانة مالية تبلغ 250000 دج و ذلك لمن تتوفر فيه الشروط التالية :¹³⁶

- أن يكون أجيروا و مؤمنا سواء كان عاملا أو متقاعد .

- لا يملك مسكنا أو أرض للبناء و لم يستفيد من مسكن اجتماعي .

- يمكنه التسديد بنسبة 30 % من الأجر في حالة الاقتراض .

أما فيما يخص الحصة الثانية و هي 50 مسكن مقدمة من البرنامج الولائي 300 / 2007 منجزة بتاريخ 04 فيفري 2007 من وكالة التسيير و التنظيم العقاريين للفئات ذات الدخل المتوسط مع تقديم إعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على ملكية محددة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) ب 700000 دج . و قد بنيت هاته المساكن على أرضية تبلغ مساحتها 372 م² حوالي 0,0372 هكتار بحي واكد عبد القادر تابعة لأملاك الدولة و الخواص الذين تم تعويضهم بعد نزع الملكية عن طريق الدفع النقدي¹³⁷ و الدفع العيني¹³⁸ مع مراعاة القيمة الحقيقية للعقار و الاستعمال الفعلي له .¹³⁹

- الجدول رقم (16) : السكن الاجتماعي التساهمي في مجمعة واد سلي .

| الحصول على العقار في إطار | | | حالة البرنامج | | تاريخ الانتهاء منه | تاريخ انجاز البرنامج | حصة واد سلي من البرنامج | الموقع | البرنامج الولائي | |
|---------------------------|-------|-------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|--------|------------------|------------|
| البلدية | الخاص | العام | مساحة الأرضية المنجز عليها البرنامج | حجم البرامج المنجزة في طور الانجاز | | | | | | |
| 0 | 0 | 54 | 1500م ² (0,15 هكتار) | 0 | 54 | 2008/11/04 | 2006/07/03 | 54 | واد سلي | 2005 / 400 |
| 0 | 50 | 50 | 372 م ² (0,0372 هكتار) | 0 | 50 | 2010/12/25 | 2007/02/04 | 50 | سونلغاز | 2007/ 300 |

- المصدر : من إعداد الطالبتين, بعد الاطلاع على إحصائيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و وكالة التسيير و التنظيم العقاريين لولاية الشلف, 2022 .

¹³⁶ مقابلة مع المهندس المعماري للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لولاية الشلف, يوم 08 ماي 2022 .

¹³⁷ الدفع النقدي : مبدأ عام في نظام نزع الملكية يكون في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية (الدولة) و المالك الأصلي للعقار (صاحب المسكن) بحيث يكون التفاوض على الشكل الذي يتم التعويض به و الشرط الوحيد هو أن يتم الدفع بالعملة الوطنية (الدينار) .

¹³⁸ الدفع العيني : إعادة إسكان شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها .

¹³⁹ مقابلة مع رئيس مصلحة الدراسات, وكالة التسيير و التنظيم العقاريين, مديرية السكن لولاية الشلف, يوم 08 ماي 2022 .

- الصورة رقم (34) : السكن الاجتماعي التساهمي - الصورة رقم (35) : السكن الاجتماعي التساهمي
في حي سونلغاز. في مركز مجمعة واد سلي .



-المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

4-7/ السكن الترقوي المدعم (LPA) : لقد استفادت مجمعة واد سلي من صيغة السكن الترقوي المدعم حيث تحصلت على حصة 390 مسكن من البرنامج الولائي 2019/1700, المقرر انجازها على الوعاء العقاري تبلغ مساحته 28755 م² تابع لأملاك الدولة حيث يقع في الجهة الشمالية الشرقية من القطب الحضري سونلغاز و الذي يتميز بمجموعة من الارتفاقات التي يجب أخذها بعين الاعتبار إضافة إلى طبيعته الطبوغرافية الغير منتظمة (أرضية مائلة تنتهي بمنحدر شديد الميلان في الجهة الشمالية " شعبة") كما يقسم الأرضية خط كهربائي من الضغط العالي, و يحدها من الجهة الجنوبية و من الجهة الغربية طريق مزدوج يعتبر الشريان الرئيسي المؤدي للقطب الحضري 4500 مسكن .

أما فيما يخص انجاز المشاريع فقد تم إنشاء لجنة خاصة بانتقاء المرقبين العقاريين, تتكون من والي ولاية الشلف و مجموعة من المدراء في قطاع التعمير و البناء, الأشغال العمومية, أملاك الدولة, الموارد المائية, الحماية المدنية و أيضا مصالح سونلغاز (الكهرباء + الغاز) و التي أجزت باختيار 05 مرقبين عقاريين تحصلوا على رخص البناء و يمكن تخليص وضعياتهم فيما يلي :

- المرقبي العقاري ركاب محمد المتحصل على رخصة بناء 50 مسكن+ سكنات ترقية على مساحة 3780 م² بتاريخ 2022/02/23 .

- المرقى العقاري لديوان الترقية و التسيير العقاري المتحصل على رخصة بناء 60 مسكن + محلات تجارية على مساحة 4025 م² بتاريخ 2021/12/30 و الذي بشرا في أعمال الحفر .

- المرقى العقاري لحوح محمد المتحصل على رخصة بناء 50 مسكن + سكنات ترقيوية على مساحة 3020 م² بتاريخ 2021/12/16 .

- المرقى العقاري مداح خليفة المتحصل على رخصة بناء 30 مسكن + سكنات ترقيوية على مساحة 2560 م² بتاريخ 2022/02/22 .

- المرقى العقاري زدود ميلود المتحصل على رخصة بناء 40 مسكن + سكنات ترقيوية على مساحة 3490 م² بتاريخ 2022/04/07 .

- المرقى العقاري النشاط الكبير حمادي صالح المتحصل على رخصة بناء 40 مسكن+ سكنات ترقيوية على مساحة 3000 م² بتاريخ 2022/02/15 . و بالمقابل تم إلغاء برنامج انجاز 50 مسكن من طرف (SARL KHLIFI OTSKANE) و 50 مسكن من طرف مقران أحمد و هذا راجع إلى معارضة أحد المواطنين مدعيا الملكية .¹⁴⁰

و في إطار الحصول على هذه السكنات تم تقديم 438 ملف ليتم قبول 390 ملف طلب تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة, و الذي هو موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة منه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب, قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن (CNL) تصب مباشرة لفائدة المرقى كما تم رفض 48 ملف أغلبهم استفادوا من الصيغ الأخرى .¹⁴¹

- الجدول رقم (17) : السكن الترقوي المدعم في مجمعة واد سلي .

| الحصول على العقار فى إطار | | | مساحة الأرضية المنجز عليها البرنامج | حالة البرنامج | | تاريخ الانتهاء منه | تاريخ انجاز البرنامج | نصيب واد سلي من البرنامج | الموقع | البرنامج الولائي |
|------------------------------|-------|-------|---|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------|---------------------|
| البلدية | الخاص | العام | | حجم البرامج فى طور الانجاز | حجم البرامج المنجزة | | | | | |
| 0 | 0 | 390 | 28755 م ² (2,8755) (هكتار) | 390 | 0 | 2024/04/15 | 2021/12/16 | 390 | سونلغاز | 2019/1700 |

- المصدر: من إعداد الطالبتين بعد الاطلاع على إحصائيات مديرية السكن لولاية الشلف, 2022 .

¹⁴⁰ مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء, بلدية واد سلي, يوم 11 ماي 2022 .
¹⁴¹ مقابلة مع رئيس مكتب تسوية و مطابقة البناءات , دائرة بوقادير, يوم 13 أبريل 2022 .

- الصورة رقم (36) : موقع إنجاز 60 مسكن بسونلغاز من طرف المرقي العقاري لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف .



- المصدر: من التقاط الطالبتين, 2022.

5-7/ صيغة البيع بالإيجار (LV) : لقد حظيت مجمعة واد سلي بعدة برامج سكنية في إطار الحصول على سكن عن طريق البيع بالإيجار أو كما تسمى سكنات عدل, و ذلك بعد انعقاد عدة جلسات عمل مع مصالح مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية الشلف لاختيار الأرضيات, فبحكم منطقة الدراسة ذات طابع فلاحي لم تجد وعاء عقاري كافي يستقطب هاته البرامج سوى منطقة سونلغاز (حي بن عزة محمد) الواقعة في الجهة الجنوبية الغربية لمجمعة واد سلي و رغم أرضيتها الصعبة إلا أنها وضعت عليها 03 برامج سكنية منها منتهية الانجاز و منها ما هي في طور الانجاز¹⁴². و في نفس الوقت قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بمعالجة و دراسة 4048 ملف منها 4024 مقبول و منها 24 مرفوض.

و قد خصصت مديرية السكن في سنة 2015 (1000 وحدة سكنية) تم انجازها من طرف شركة قارة تركي جمال للترقية العقارية بداية من 1 سبتمبر من نفس السنة على مساحة أرضية قدرت بـ 100000 م² أي حوالي 10 هكتارات و ذلك انطلاقا من البرنامج المقدم للولاية 2013/4200 حيث انتهى هذا البرنامج بعد 32 شهر بتاريخ 01 ماي 2018 . ليأتي البرنامج الولائي الثاني 2017/4000 التي أخذت منه واد السلي حصتين, تتمثل الحصاة الأولى في 1500 وحدة سكنية أنجزت من طرف شركة الأطلس التركية بتاريخ 20 سبتمبر 2018 على مساحة أرضية قدرت بـ 97000 م² (9,7 هكتار) و انتهت بتاريخ 20 مارس 2020, أما الحصاة الثانية تمثلت في 1000 وحدة سكنية تشغل مساحة 73000 م² (7,3 هكتار) تم انجازها من قبل شركة ديكنسون بداية من 29 ماي 2020 و لكن لم يتم انتهاء من انجازها ولا زالت في طور الانجاز فمن المقرر أن تنتهي بعد

¹⁴² مقابلة مع رئيس مصلحة التعمير و البناء, مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية الشلف يوم 29 مارس 2022 .

28 شهر بتاريخ 29 سبتمبر 2022 و نفس الشيء بالنسبة للبرنامج الثالث الذي تم انطلاق انجازه في 14 مارس 2021 على مساحة مقدره ب 48000 م² (4,8 هكتار) و يضمن هذا البرنامج 524 وحدة سكنية تنتهي بتاريخ 14 مارس 2023 . (الجدول رقم 18)

فهذه السكنات الجماعية بنيت على أرضية تابعة لأملاك الدولة حيث يصل ارتفاعها ما بين 5 إلى 9 طوابق و تخصص الطوابق الأرضية لتكون محلات تجارية و خدماتية التي لم يتم تشغيلها إلى حد الآن, كما وجهت هذه المساكن للمواطنين ذو الدخل الدائم و الصافي من 24,000 دج إلى 108000 دج حيث يتم تسديد الدفعة الأولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن الذي يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني و الإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية في مدة لا تتجاوز 25 سنة أما بالنسبة لمصادر تمويل فهي ممولة من طرف الدولة و المستفيد في حد ذاته.¹⁴³

و قد رافقت هذه المساكن مجموعة من التجهيزات تمثلت في 04 مدراس ابتدائية بلغت تكلفة كل ابتدائية 100.000.000.00 دج إلى جانب متوسطة بقيمة 213.000.000.00 دج و كذلك مستوصف بقيمة 220.000.000.00 دج و أمن حضري بقيمة 90.000.000.00 دج و بالمقابل تم تسجيل برنامج مقترح جديد تمثل في انجاز ثانوية على مستوى موقع السكنات .¹⁴⁴

- الجدول رقم (18) : برامج سكنات البيع عن طريق الإيجار في مجمعة واد سلي .

| الحصول على العقار في إطار | | | مساحة الأرضية المنجز عليها المشروع | حالة البرنامج | | تاريخ الانتهاء منه | تاريخ انجاز البرنامج | حصة واد سلي من البرنامج | الموقع | البرنامج الولائي |
|---------------------------|-------|-------|------------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|---------|------------------|
| البلدية | الخاص | العام | | حجم البرامج المنجزة | حجم البرامج في طور الانجاز | | | | | |
| 0 | 0 | 1000 | 100000 م ² (10 هكتار) | 0 | 1000 | 2018/05/01 | 2015 /09/01 | 1000 | سونلغاز | 2013/4200 |
| 0 | 0 | 1500 | 97000 م ² (9,7 هكتار) | 0 | 1500 | 2020/03/20 | 2018/09/20 | 1500 | سونلغاز | 2017/4000 |
| 0 | 0 | 1000 | 73000 م ² (7,3 هكتار) | 1000 | 0 | 2022/09/29 | 2020/05/29 | 1000 | سونلغاز | |
| 0 | 0 | 524 | 48000 م ² (4,8 هكتار) | 524 | 0 | 2023/03/14 | 2021/03/14 | 524 | سونلغاز | 2019/2524 |

-المصدر: من انجاز الطالبتين بعد الاطلاع على إحصائيات مديرية السكن بولاية الشلف, 2022 .

¹⁴³ مقابلة مع رئيسة مصلحة متابعة الانجازات و المشاريع, السكن عن طريق البيع بالإيجار, مديرية السكن لولاية الشلف , يوم 30 مارس 2022 .

¹⁴⁴ مقابلة مع رئيس مصلحة التسيير و متابعة العمليات المنجزة, مديرية التجهيزات لولاية الشلف, يوم 30 مارس 2022 .

- الصورة رقم (37) : سكنات العدل المنجزة من طرف شركة الأطلس التركي .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

- الصورة رقم (38) : سكنات العدل المنجزة من طرف شركة ديكنسون .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

- الصورة رقم (39) : سكنات العدل المنجزة من طرف شركة قارة تركي جمال للترقية العقارية .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

8- الفاعلين المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية على مستوى مجمعة واد سلي :

إن انجاز المشاريع السكنية يتطلب تعدد الفاعلين و إشراكهم, الكل حسب نشاطه الممارس و الذي يؤدي إلى تنوع المظهر العمراني, و يتلخص هذان الفاعلين في :

8-1/ الفاعلين العموميين: عبارة عن هيكل يعمل تحت إشراف و رقابة الإدارية تختلف مهامهم الكل حسب مجال تدخله حيث يضم :

8-1-1/ مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء (DUAC): هي هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير و البناء, وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14 جويلية 1980 المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية, كما تعمل هذه الهيئة على الأخذ بعين الاعتبار توجهات مختلف الفاعلين و مخططات التهيئة و التعمير PDAU و POS بنسبة 60 % في غالب الأحيان, حيث تقوم بانجاز الدراسات و المخططات بهدف توقيع المشاريع السكنية بمختلف أنواعها بعد القيام بمجموعة من الإجراءات ألا وهي إحصاء الأوعية العقارية المتواجدة في المجمع و كذا كمية الطلبات على السكن ليتم تخصيص ميزانية من طرف الدولة بنسبة كبيرة و الخواص بنسبة قليلة للمساهمة في انجاز مختلف البرامج السكنية التي تتوزع مجالياً وفق منطق إداري أي الإجراءات التي يعتمد عليها الوالي, و أيضا منطق سياسي يتمثل في إستراتيجية السلطات لتلبية احتياجات المواطنين من خلال الاعتماد على مبدأ التنوع

و التعدد لصيغ السكنية بهدف تحسين العرض و تنوعه و بالتالي الحصول على الحرية في الاختيار تتلائم مع القدرة الشرائية للمواطن, وقد أثر هذا التنوع على المظهر العمراني للمدينة باعتبارها هي السكن و لسوء الحظ أغلب المساكن الموجودة في مجمعة واد سلي لا تراعي خصوصية المجال من مناخ حار و أرضية زلزالية و حتى هوية المجتمعات و ذلك لضعف القوانين المعمول بها و كذا الرقابة التي تعمل بدورها على تحقيق برامج سكنية مطابقة لمعايير التعمير و البناء .

و رغم عدم توفر وعاء عقاري كبير جدا لاستقطاب مختلف الصيغ السكنية في مجمعة واد سلي لم تقم الدولة بنزع الملكية للخواص, و هذا حسب أقوال رئيس مصلحة مديرية التعمير و البناء السيد قروزي جمال الذي اعتبر هذه البرامج ليست بمشاريع كبرى و نزع الملكية يكون من أجل (السكن + تجهيزات تعليمية أو صحية) و قد طرأ على قطاع السكن في ظل جائحة كورونا بعض التغيرات تمثلت في تأجيل انجاز المشاريع خاصة مع ارتفاع أسعار مواد البناء .¹⁴⁵

8-1-2/ مديرية السكن : هي هيئة عمومية تعتمد على توجيهات مختلف الفاعلين و مخططات التهيئة و التعمير PDAU و POS كونهما القاعدة الأساسية التي يرتكز عليها بناء المشاريع السكنية خاصة و أن الدولة أنفقت على انجازهم أموال, فعند دخولهم حيز التنفيذ يجب إتباعهم, إلا أن و في الكثير من الأحيان مازلنا لا ننتقيد بهم كما ينبغي و هذا حسب أقوال رئيسة مصلحة متابعة الانجازات و المشاريع السيدة شلوش و تتبع هذه الهيئة مجموعة من الاستراتيجيات لتوفير وعاء عقاري خالي من جميع العوائق التقنية و الإدارية تتمثل في إعداد دفتر الشروط الخاص بالدراسة حيث يقوم بتحديد جميع مواصفات المشروع من مساحة, ارتفاع وخصائص أخرى ، و تتم مصادقة عليه من طرف لجنة ولائية, في حين تكون الرقابة النوعية من طرف مديرية التعمير و البناء و الهيئة التقنية للمراقبة CTC، ليتم تعيين بعد ذلك مكتب الدراسات الأحسن من حيث المزايا التقنية و المالية, بهدف دراسة المشروع من خلال فتح مسابقة هندسة معمارية، إلى جانب المصادقة على مخطط الكتلة وجميع المخططات عن طريق لجنة ولائية مختصة و أخيرا اختيار المقاول لإنجاز المشاريع السكنية و ذلك من خلال إتباع إجراءات لاختيار الأرضيات تتمثل في 03 حالات :

- الأرضية ملك للدولة : وذلك بتوفير عقار ملائم يجب تخصيصه من طرف أملاك الدولة بواسطة قرار التخصيص يذكر فيه عدد السكنات و البرامج حيث يتم التنازل على الأرضية لفائدة مديرية السكن .

- الأرضية تابعة لمستثمرة فلاحية : على سبيل الانتفاع و الامتياز يجب اقتطاع الأرضية بتكوين ملف الاقتطاع الذي يودع لدى اللجنة الوزارية المشتركة لاقتطاع الأراضي الفلاحية CIM¹⁴⁶، بعد المصادقة على الاقتطاع

¹⁴⁵ رئيس مصلحة التعمير و البناء (مقابلة سابق ذكرها) .

¹⁴⁶ CTM : لجنة تتكون من مديري الإدارات المعنية و مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة يترأسها الوالي شخصياً حيث تقوم بإعداد تقرير مفصل عن نوعية الأرضية المعنية بالاقتطاع و كيفية ذلك.

تقوم أملاك الدولة بإعداد قرار الاقتطاع الخاص بالأرضية وإدماجها في المحيط العمراني، في هذه المرحلة تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد قرار التخصيص الخاص بالبرامج السكنية باسم مديرية السكن .

- ملك خاص: نادرا ما تستعمل الدولة في البرامج السكنية ملكية خاصة، ففي حالة قطب عمراني جديد تخضع لقوانين نزع الملكية و يكون تعويض حسب موقع الأرضية و أما الشراء يكون في إطار ريفي ليصبح حضري فيما بعد . (مثال: تعويض بعض السكان القاطنين في حي واكد عبد القادر) .

و قد تم بناء هاته المشاريع السكنية على الأرضية المخصصة بعد إحصاء الطلبات على السكن و يشترط توفر جميع الصيغ السكنية بغرض الموازنة الاجتماعية و عدم التفريق، حيث تمول من طرف الدولة في حالة السكن العمومي الإيجاري أو من طرف المواطن + إعانة الدولة (من 40 إلى 70 مليون) في حالة السكن الترقوي المدعم و السكن عن طريق البيع بالإيجار.

و بالمقابل أدى هذا التنوع إلى تحسن العرض، حيث أثر على المظهر العمراني للمدينة باعتبار أن المشاريع السكنية المدمجة أصبحت وجها لها، إلى جانب ذلك تراعي البرامج المنجزة في مجمعة واد سلي خصوصية المجال (الموقع، الاتجاه، المناخ، طبيعة الأرضية الخ) حيث يتم مراقبتها من طرف لجنة خاصة بالرقابة النوعية متكونة من مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، هيئة المراقبة التقنية و عضو من مديرية التجهيزات و ذلك بغرض تحقيق برامج سكنية مطابقة لمعايير التعمير و البناء. كما شهدت هاته المشاريع السكنية تدهور و تراجع في وثيرة الانجاز خلال جائحة كورونا خاصة خلال سنتي 2019 و 2020، سرعان ما عادت المياه إلى مجاريها بعد إصدار القوانين الأخيرة.¹⁴⁷

8-1-3/ ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) : هي هيئة موروثة عن المؤسسة الاستعمارية (HLM)، تعمل على تحقيق برامج سكنية لذوي الدخل المتوسط و الضعيف و ذلك بعد توفير وعاء عقاري كافي يتماشى مع الاحتياجات السكنية على مختلف الأماد من خلال إتباع استراتيجيات تتمثل في إعداد مخططات PDAU و POS و اختيار الأرضيات و التحقق من الطبيعة القانونية لها من خلال تشكيل لجنة تتكون من جميع الهيئات التقنية و المصالح المعنية (أملاك الدولة، المحافظة العقارية، مصالح الحماية المدنية، مصالح الغابات، المواصلات السلوكية و لا سلوكية، الفلاحة، مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، و ديوان الترقية و التسيير العقاري) ليتم تحضير دفتر الشروط الخاص بإنجاز المشاريع التي بنيت في منطقة شبه جبلية (سونلغاز) و ذلك راجع لنقص الوعاءات العقارية التي تستوعب المشاريع خاصة و أن مجمعة واد سلي ذات طابع فلاحي أغلبه ملكيات خاصة ولهذا تعرض بعض مالكيها لحالة نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة من خلال تعويض مالي أو إسكانهم، و تنتوع هاته المشاريع لتحسين العرض و الجودة النوعية خاصة و أنها أثرت بالإيجاب على المظهر العمراني للمدينة من ناحية العدد، أما من ناحية التصاميم فلا زالت لا تراعي

¹⁴⁷ رئيس مصلحة متابعة الانجازات و المشاريع + رئيس مصلحة الدراسات و وكالة التسيير و التنظيم العقاريين، (مقابلة سابق ذكرها).

خصوصية المجال و هوية المجتمع, خاصة مع ارتفاع أسعار مواد البناء في ظل جائحة كورونا التي تسببت في نقص عدد المشاريع و تأجيل انجازها و توزيعها .¹⁴⁸

4-1-8/ وكالة تحسين السكن و تطويره (AADL) : إن وكالة عدل لولاية الشلف تتمثل مهمتها في الإشراف على المشاريع السكنية و القيام بأعمال التهيئة و بيع المساكن بما يتلائم مع القدرة الشرائية للموطن, حيث تقوم بتقديم إعانات مالية تقدر ب 40-70 مليون دينار جزائري, و ذلك بهدف الحصول على سكن يراعي خصوصية المجال و هوية المجتمع, خاصة و أن هاته المساكن تتعرض للرقابة من طرف لجنة تقنية و مكتب الدراسات و حتى صاحب المشروع بحد ذاته, بهدف الوصول إلى انجاز مشاريع سكنية مطابقة لمعايير البناء و التعمير. و تأخذ هذه الوكالة بعين الاعتبار توجيهات مختلف الفاعلين و مخططات التهيئة و التعمير PDAU و POS كونهما تساهم في تموقع المشاريع و توزيعها حسب توفر الأوعية العقارية التي تستوعب ذلك و أيضا لتتماشى مع الاحتياجات السكنية. و قد أصبحت المشاريع تؤثر على المظهر العمراني لمجمعة واد سلي خاصة و أنها تمثل واجهة فتنوعها يؤدي إلى تحسين العرض, إلا أنها شهدت تدهور في الانجاز بسبب ارتفاع أسعار البناء التي أدت إلى زيادة في ثمن المسكن أو التأخير في تسليم في غالب الأحيان, خاصة في ظل جائحة كورونا.¹⁴⁹

5-1-8/ الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRF) : أنشأت بموجب المرسوم 04-86 الصادر في 07 جانفي 1986, تتمثل مهمتها في تنفيذ عمليات انجاز السكنات من طرف عقاري يتبع الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 جانفي 2011 و ذلك بواسطة التمويل العقاري عقد مالي, التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع و كذا التمويل العقاري من عقود الإذعان و عقود الاستهلاك. و تنجز هاته المشاريع حسب الطلبات و تتوزع مجاليا وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في مايو سنة 2008 على أرضية تابعة لأملاك الدولة, إلا أن و في بعض الأحيان يتم البناء على أرضية تابعة للخواص, إذ يعتبر هذا الإجراء استثنائي حيث يؤدي إلى حرمان الشخص من ملكه العقاري بغرض تخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل, إلى جانب ذلك يتم تمويل هاته المشاريع بقروض عقارية تختلف من حيث المدة, حسب المصدر و أيضا حسب الملكية, فبذلك تنتوع الصيغ فيتحسن العرض خاصة و إن كانت تراعي خصوصية المجال و هوية المجتمع . و قد طرأت على هاته المشاريع جملة من التغيرات تتمثل الأولى في الارتفاع الجنوني لأسعار مواد البناء التي يمكن القول أنها تهدد مسار انجازها

¹⁴⁸ تقني سامي لمتابعة الانجازات و المشاريع , (مقابلة سابق ذكرها) .

¹⁴⁹ مقابلة مع مهندس معماري في وكالة تحسين السكن و تطويره لولاية الشلف, يوم 16 ماي 2022 .

في حين الثانية تتمثل في التغييرات الطارئة عليها في ظل جائحة كورونا, فقد تم إلغاء بعض المشاريع كان من المخطط انجازها .¹⁵⁰

8-1-6/ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) : يعتبر هذا الصندوق مؤسسة عمومية تعمل على إنجاز و تمويل المشاريع السكنية بنفسها, و ذلك من خلال القيام بالدراسات و المصادقة على مخططات التهيئة و التعمير و استخراج رخص البناء إلى جانب تقديم قروض دون فائدة و إعانات مالية تبلغ 250000 دج للفئات متوسطة الدخل, فهي بمثابة تسهيلات للمواطنين لاقتناء مساكن تراعي تصاميمها خصوصية المجال و هوية المجتمع إلا أن هاته التسهيلات غير كافية و تحتاج إلى مراجعة خاصة . و قد توزعت المشاريع المنجزة في مجمعة واد سلي من طرف هذا الصندوق, نظرا لتوفر الوعاء العقاري سواء تابع للدولة أو للخواص الذين تم تعويضهم في إطار المنفعة العامة و التراضي حيث أصبحت تؤثر بالإيجاب على المظهر العمراني للمدينة خاصة و إن كانت مطابقة لمعايير التعمير الدولية و لا يتحقق ذلك إلا بوجود الرقابة الفعالة و المستمرة.¹⁵¹

8-1-7/ الصندوق الوطني للسكن (CNL) : هي مؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة السكن و التعمير, يتمثل دورها في تطبيق سياسة المساعدات المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلات ذات الدخل الضعيف خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي الإيجاري, التساهمي و الترقوي المدعم المنجزة في مجمعة واد سلي, و قد ساهمت بشكل كبير في انجاز الدراسات, الخبرات, التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن مع مراجعة و مراقبة الملفات المستفيدين من السكن التساهمي للتأكد من عدم استفادتهم من السكن الاجتماعي أو دعم من طرف الدولة, إلى جانب تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره و يكون حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقيين العقاريين .¹⁵²

8-1-8/ الجماعات المحلية : الجماعات المحلية حسب المادة 15-01 من دستور سنة 1996 هي البلدية و الولاية, فقد منح المشرع للجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات انجاز السكنات و ذلك بعد اختيار الأرضية عن طريق إجراء مسابقة لانتقاء مكتب الدراسات و كذا القيام بمناقصة لاختيار المقولة وفق دفتر الشروط مع منح الإعانات المالية من طرف الدولة بالنسبة للمؤسسات العمومية, و قد يكون عن طريق تمويل ذاتي أو بمساهمة المرقيين العقاريين الخواص, و تتبع الجماعات المحلية مجموعة من الاستراتيجيات لتوفير وعاء عقاري كافي من خلال مراعاة حجم الطلبات, و مناطق التوسع العمراني وفق أدوات التهيئة و التعمير PDAU و POS التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند برمجة مشروع سكني بما يتلائم مع الموقع من جهة و الاتجاه من جهة أخرى, و كذا تعويض و إعادة هيكلة الأحياء السكنية القديمة . و تنجز هاته المشاريع

¹⁵⁰ مقابلة مع تقني سامي للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية الشلف, يوم 16 ماي 2022 .

¹⁵¹ مهندس معماري للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لولاية الشلف (مقابلة سابق ذكرها) .

¹⁵² مقابلة مع رئيس مصلحة التمويل, الصندوق الوطني للسكن لولاية الشلف, يوم 16 ماي 2022 .

في المدن الجديدة و مناطق التوسع الحضري حسب الصيغ السكنية التي تؤدي إلى تنوع العرض ليكون الاختيار وفق الحاجة و ذلك بعد فتح تحقيق ملائمة الأرضية و عدم الملائمة و يمكن أن تكون المشاريع منجزة على أرضية تابعة للخواص, فيتم تقديم دعوى للملاك لإيداع طلب التعويض في إطار نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة. و بالمقابل, يسعى المهندس المعماري لتنويع الصيغ السكنية بغرض انجاز مناظر عمرانية متناسقة و ملائمة للطابع العمراني لمجمعة واد سلي, إذن يبقى دوره محوري في تصميم مساكن تراعي خصوصية المجال و هوية المجتمع . كما ساهمت الدولة في القيام ببعض التسهيلات للمواطن لاقتناء مساكن من خلال توفير مجالات للمراقبة و التدعيم مع إلزامية وضع وسائل لتحقيق ذلك, و لكن في ظل الأزمة التي تمر بها البلاد من ارتفاع أسعار مواد البناء و التطورات فيما يخص جائحة كورونا أدى إلى تقاعس الكثير من المقاولات في انجاز المشاريع مما أعاق هاته الأخيرة. و قد سعت السلطات المحلية جاهدة لتجاوز الأزمات من خلال التسريع في وتيرة الأشغال و تعويض النقص الحاصل خلال السنوات السابقة.¹⁵³

8-2/ الفاعلين الخواص : يتمثلون في المرقيين العقاريين¹⁵⁴ .

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية حيث يقوم المرقي العقاري بإعداد المشروع و انجازه بداية من تقويم المشروع الذي يحدد من خلاله كلفة المشروع, سعر المتر المربع للمسكن, ثمن المسكن و نوعه و كذا التركيب المالي للمشروع و ذلك لتحقيق أفضل كلفة تتناسب مع الإمكانيات المادية للمواطن. ليتم فيما بعد شراء الأرضية تكون قابلة للتعمير و تخضع لمخططات PDAU و POS, يحصل عليها من الدولة (مديرية أملاك الدولة) و في بعض الحالات من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض عند تقديم تعويضاتهم المالية. كما يحظى بوضع مخططات و تصاميم معمارية للبنىات, و تقسيمات المسكن و أيضا المرافق و المجالات المشتركة, ليتم الحصول على رخص البناء و شهادة التعمير طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

و يقوم المرقي بترويج المشروع و إشهاره في الصحف بهدف فتح المجال للراغبين في الشراء حيث تحدد فيه الأسعار, المواصفات, طرق التمويل, عمليات الدفع و آجال الانجاز, و يتم هذا الأخير بالتعاقد مع المقاولين و مؤسسات الانجاز الذين يسعون جاهدين لتنويع المشاريع بهدف تحسين العرض و تنوعه و اعطاء نظرة عمرانية جديدة تتناسب مع خصوصية المجال . و قد تأثرت هاته المشاريع بمجموعة من العوامل و هي الارتفاع في أسعار مواد البناء التي أدت إلى زيادة تكلفة البيع خاصة في ظل جائحة كورونا التي يمكن القول أنها أثرت

¹⁵³ المقابلة رقم 02 مع رئيس مصلحة التعمير و البناء, بلدية واد سلي, يوم 12 ماي 2022 .

¹⁵⁴ المرقي العقاري :عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري من خلال المادة 03 من قانون 04 - 11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر بتاريخ 17 فبراير 2011 "يعد مرقيًا عقاريًا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"

بالسلب من خلال تراجع القدرة الشرائية للموطن و بالإيجاب بالنسبة للمستثمرين الذين كدسوا أموالهم لشراء العقار باعتباره الشيء الوحيد الثابت و المستقر .¹⁵⁵

¹⁵⁵ مقابلة مع المرقى العقاري مداح خليفة, حي بلقايد (بوقادير) ولاية الشلف .

خلاصة

تعتبر مجمعة واد سلي ذات أهمية بالغة على مستوى التراب الولائي, نظراً لما تزخر به من وزن ديمغرافي و اقتصادي خاصة بعد فصلها عن بلدية بوقادير أين كانت لها مرحلة مفصلية في تاريخها, وقد شهدت منطقة الدراسة زيادة سكانية رافقتها زيادة في طلب على السكن مما أدت إلى تشبع الوعاء العقاري, الأمر الذي جعلها تشهد توسعاً في الجهة الجنوبية و هذا لوجود عدة عوائق طبيعية و تقنية ضيقت من إمكانية توسعها في الجهات الأخرى, و في هذا الإطار استفادت منطقة الدراسة من عدة مشاريع سكنية بمختلف الصيغ في المجال الحضري المخصص لها للتعمير حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU , فهذا الأخير يعتمدوا عليه مختلف المتدخلين في انجاز هاته المشاريع السكنية حيث استهدفت العملية الفئات المتوسطة و محدودة الدخل بحصولها على 1164 مسكن عمومي ايجاري, 232 مسكن في إطار تعويض السكنات الهشة منجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري, مقدمة مقابل مبالغ رمزية, وكذا 104 مسكن عمومي تساهمي منها 50 مسكن منجز من طرف وكالة التسيير و التنظيم العقاريين مع تقديم إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن ب 700000 دج و 54 مسكن منجز من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي ساهم في تمويل هاته السكنات عن طريق تقديم قروض دون فائدة أو إعانة مالية تبلغ 250000 دج إلى جانب انجاز 2500 مسكن عن طريق البيع بالإيجار لفائدة الطبقات الاجتماعية ذات الدخل العالي و 1524 لازالت في طور الإنجاز و نفس الشيء بالنسبة لـ 390 مسكن ترقوي مدعم.

كما تتميز مجمعة واد سلي بمجموعة من التجهيزات و المرافق اللازمة للحياة الحضرية إلى جانب الوظيفة السكنية الفردية الغالبة من مساكن تقليدية, منازل حديثة و فيلات بارتفاعات مختلفة تشهد أغلب طوابقها الأرضية نشاط تجاري خاصة تلك الواقعة على طول الطريق الوطني رقم 4 و الذي أكسبته ميزة الطريق التجاري و أعطته ديناميكية حضرية واسعة .

الفصل الثالث

مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر
في مجمعة واد سلي

تمهيد

تعتبر المساكن من أهم مكونات النسيج الحضري حيث تعد الوحدة الأساسية في أي مجمعة عمرانية, لا يتجلى نفعها دون توفر مرافق حضرية ضرورية لحياة الأفراد و التي أولت اهتمام كبير من طرف المهنيين وذلك بغرض خلق مجال متجانس و متوازن بين السكن و المكونات الأخرى .

سنحاول في هذا الفصل معرفة طموحات أرباب الأسر من خلال تحديد التفاعل القائم بين الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية لساكين و مميزات المساكن الجماعية في منطقة الدراسة و هذا بعد إجراء دراسة تحليلية بالاعتماد على نتائج التحقيق الميداني, تتضمن الوضعية القانونية للمساكن, طرق تمويلها و شرائها إضافة إلى حالة المساكن و أشكالها و كل ما يتعلق بمختلف الشبكات و الخدمات و التجهيزات التي تحتاجها الأسر لتلبية حاجياتها و أداء وظائفها باستمرار, و أيضاً محاولة معرفة ما إذا كان المجال السكني يحقق مبادئ التهيئة و التنمية المستدامة .

1- البنية العمرية و النوعية لأرباب الأسر القاطنين في مواقع المشاريع السكنية :

إن التركيب العمري و النوعي لأرباب الأسر المحقق معهم بمنطقة الدراسة, يجمع كل الفئات العمرية بنسب متفاوتة بين الذكور و الإناث (انظر الجدول رقم 19), إذ نجد أغلبهم ذكور بنسبة 65,6 % و يرجع ذلك إلى تفرغهم للإجابة على استمارة البحث, و بالمقابل نجد نسبة 34,4 % فقط من الإناث الذين يمثلون ربوات بيت في حالة الطلاق, أرامل و تكون في بعض الأحيان من العزبات.

إلى جانب ذلك نجد الفئة من 29 إلى 38 سنة هي المهيمنة في التركيبة العمرية و تقدر ب 35,6 % , منها 20 % ذكور و 15,6 % إناث, و هذا ما يبين بأن هنالك سيطرة للعنصر الشاب و الذي يتميز بالنضج العقلي و الاهتمام بموضوع دراستنا, لتأتي الفئة من 39 إلى 48 سنة في المرتبة الثانية باحتوائها على 17,6 % من الذكور و 12 % من الإناث, حيث تعتبر من الفئات المنتجة و القادرة على العمل خاصة أن اقتناء مساكن يتطلب نوع من الكد و التعب بغرض تكديس الأموال لشرائها أو انتظار الدولة لتقديمها برفقة إعانات و مساعدات مالية و هذا يمكن أن يستغرق وقت . في حين نجد الفئتين من 49 إلى 58 سنة و من 19 إلى 28 سنة نسبها متقاربة لتليها أدنى نسبة لفئة الشيوخ وهي 4,8 % تشمل نسبة 4,4 % من الذكور و نسبة تكاد تكون منعدمة من الإناث, و هي الفئة قليلة الإنتاج . كل هذا يظهر جليا في الهرم السكاني (انظر الشكل رقم 6) أين استحوذت الفئة من 29 إلى 38 سنة على قاعدة عريضة لكلا الجنسين, لتبدأ القاعدة في الانخفاض ابتداء من الفئة العمرية (39- 48 سنة), لتليها الفئات الأخرى (49- 58 سنة) (19- 28 سنة) و (59 - 68 سنة) .

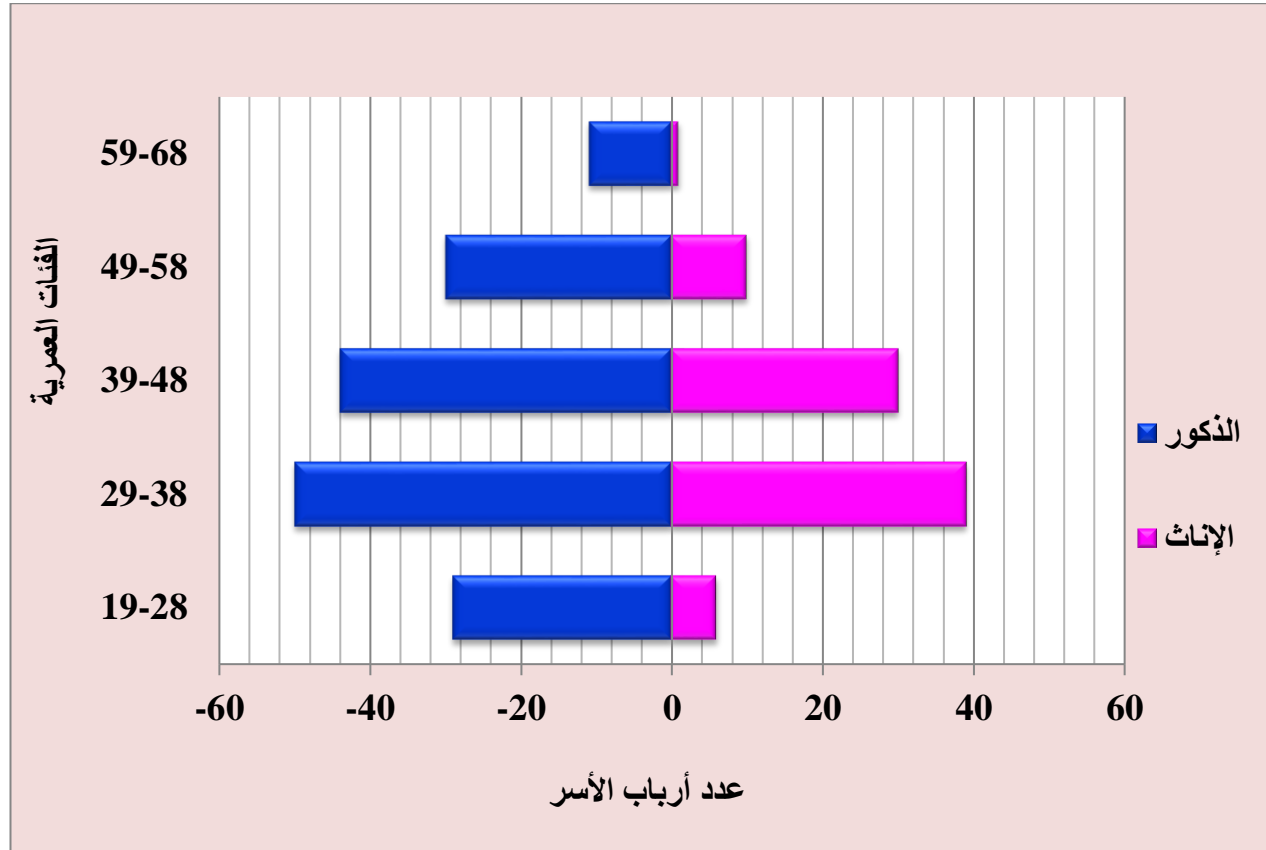
و أخيراً يمكن استخلاص أن عينة الدراسة هي مجتمع فتي بحاجة إلى مشاريع سكنية لتوفير مختلف الاحتياجات التي تعتبر بمثابة طموحات لهم.

- الجدول رقم (19): توزيع أرباب الأسر المحقق معهم بمنطقة الدراسة حسب الفئات العمرية و النوعية .

| النسبة المئوية (%) | المجموع | الإناث | | الذكور | | الفئات العمرية |
|--------------------|---------|--------------------|-------|--------------------|-------|----------------|
| | | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | |
| 14 | 35 | 2,4 | 6 | 11,6 | 29 | 28 - 19 |
| 35,6 | 89 | 15,6 | 39 | 20 | 50 | 38 - 29 |
| 29,6 | 74 | 12 | 30 | 17,6 | 44 | 48 - 39 |
| 16 | 40 | 4 | 10 | 12 | 30 | 58 - 49 |
| 4,8 | 12 | 0,4 | 1 | 4,4 | 11 | 68 - 59 |
| 100 | 250 | 34,4 | 86 | 65,6 | 164 | المجموع |

-المصدر: التحقيق الميداني 2022.

- الشكل رقم (6) : الهرم السكاني لأرباب الأسر المحقق معهم بمنطقة الدراسة .



- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

2- البنية الاقتصادية لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي :

تفيد دراسة البنية الاقتصادية لأرباب الأسر إلى معرفة التركيبة المهنية من عدد البطالين و المتقاعدين و كذا نسب المشتغلين و توزيعهم حسب القطاعات الاقتصادية و فروعها .

1-2/ التركيب المهني لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية : تعتبر التركيبة أو البنية المهنية

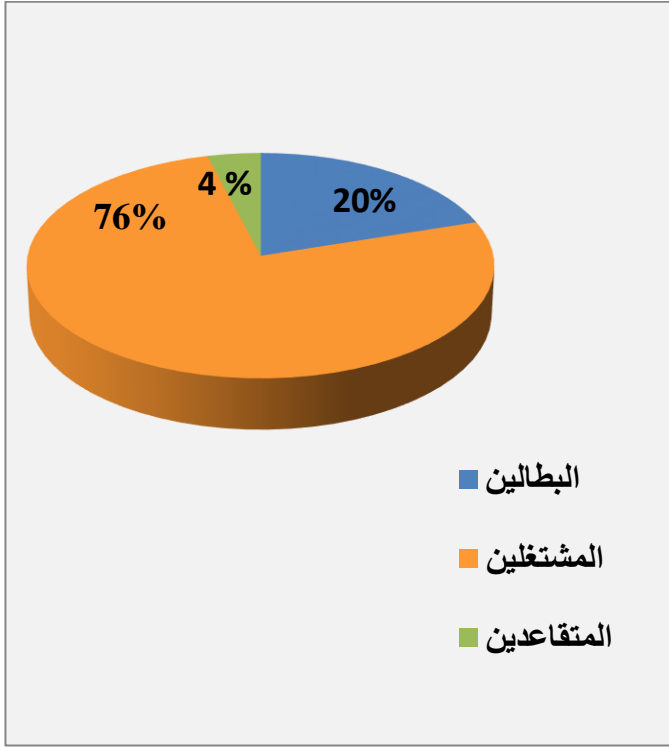
من أهم العوامل التي يجب معرفتها عند دراسة المجتمعات, حيث تعطينا نظرة شاملة عن المستوى المعيشي للسكان و الاستهلاك الأسري و إمكانية المساهمة في النمو الاقتصادي .

فحسب نتائج التحقيق يتبين أن أغلب أرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية في مجمعة واد سلي هم من فئة المشتغلين حيث تبلغ نسبتهم 76% وهذا راجع إلى التنوع و الاختلاف في الوظائف و المهن, لتليها فئة البطالين بنسبة 20% فهم يشكون قلة مناصب الشغل على مستوى المدينة مما دفعهم للهجرة إلى أماكن أخرى بحثا عن العمل, في حين نجد نسبة ضئيلة جدا تقدر ب 4% من المتقاعدين الذين انتقلوا من أماكن إقامتهم السابقة إلى المساكن الحالية . (انظر الجدول رقم 20 و الشكل رقم 7)

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلبا

يمكننا الاستنتاج أن الشغل من أهم العوامل التي تساهم في استقرار السكان في مدنهم و عدم الشغل يؤثر سلبا في العلاقة بين السكان و مكان إقامتهم, مما يضطرهم للهجرة إلى مناطق أخرى بحثا عن مناصب شغل .

- الشكل رقم (7) : التركيبة الاقتصادية لأرباب الأسر .



- الجدول رقم (20) : التركيبة الاقتصادية لأرباب الأسر .

| النسبة المئوية (%) | العدد | التركيبة الاقتصادية |
|--------------------|-------|---------------------|
| 20 | 50 | البطالين |
| 76 | 190 | المشتغلين |
| 4 | 10 | المتقاعدين |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

2-2/ أغلب أرباب الأسر مشتغلين في قطاع الخدمات : فمن خلال النتائج المتحصل عليها في التحقيق الميداني تبين أن أغلب أرباب الأسر يشتغلون في القطاع الثالث بنسبة 89,5 % حيث أن أغلبهم عبارة عن تجار و حرفيين بنسبة 28,4 % ويعود هذا إلى كون التجارة عبارة عن نشاط سهل يساهم في تحقيق أرباح مالية كما أنها لا تتطلب شهادة علمية, و بالمقابل تحتاج الحرف إلى نوع من الخبرات و المهارات لأدائها و ذلك لوجود مجموعة من الاختلافات فيما بينها, لتليها الإدارة والخدمات بنسبة قريبة منها قدرت ب 27,4 % إلى جانب ذلك نجد 16,8 % من أرباب الأسر يشتغلون في الأمن و 10,5 % عمال في قطاع التربية و التعليم و نسبة لا تتعدى 6,3 % كعمال في قطاع الصحة. أما القطاع الثاني فتشغله نسبة 6,3 % من أرباب الأسر و تكون مهيمنة في قطاع البناء و الأشغال العمومية بنسبة 5,8 % أكثر من الصناعة (0,5 %) أما بالنسبة للفلاحة نجد نسبة قليلة من السكان يمارسون هذا النشاط قدرت ب 4,2 % (الجدول رقم 21) و هذا راجع إلى الصعوبة التي يواجهها الأفراد خاصة و أنهم لا يمتلكون أراضي فلاحية و لا يرغبون في العمل عند الخواص كونه عملا متعب و شاق لا يستحملونه الأجيال الحالية .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجموعة واد سلي

- الجدول رقم (21) : توزيع أرباب الأسر المشتغلين حسب القطاعات الاقتصادية و فروعها .

| النسبة المئوية (%) | العدد | القطاعات الاقتصادية |
|----------------------|-------|---------------------------|
| 4,2 | 8 | الفلاحة |
| 4,2 | 8 | المجموع |
| 0,5 | 1 | الصناعة |
| 5,8 | 11 | البناء و الأشغال العمومية |
| 6,3 | 12 | المجموع |
| 10,5 | 20 | التربية و التعليم |
| 6,3 | 12 | الصحة |
| 27,4 | 52 | الإدارة و الخدمات |
| 16,8 | 32 | الأمن |
| 28,4 | 54 | التجارة و الحرف |
| 89,5 | 170 | المجموع |
| 100 | 190 | المجموع الكلي |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022.

2-3/ التحركات اليومية الداخلية لأرباب الأسر القاطنين في المساكن الجماعية : تعتبر رحلة العمل من بين التحركات اليومية لأفراد المشتغلين, إذ تعطينا فكرة عن درجة الارتباط الموجودة بين مختلف الأحياء والمناطق المجاورة. حيث أن أغلب أرباب الأسر القاطنين في المساكن الجماعية بمجموعة واد سلي يشتغلون في ولاية الشلف بنسبة 86,3 % , أما المشتغلين خارج الولاية فتقدر نسبتهم حوالي 13,7 % .

إذ تمثل نسبة 81% من المشتغلين بمجموعة واد سلي و هي أكبر نسبة, أغلبها يتواجد بحي النشاطات و حي المسجد الواقعان في مركز منطقة الدراسة حيث تمارس في الحي الأول مختلف النشاطات من تجارة, ميكانيك و بعض خدمات التصليح و الصيانة, في حين نجد في الحي الثاني مختلف التجهيزات الإدارية, الأمنية و حتى الخدمات التجارية كما سجلت نسبة 3,6 % يشتغلون في مجموعة الشلف و بكثرة في حي الحمادية لاحتوائها على محطة البرية لنقل المسافرين بالإضافة إلى بعض التجهيزات الأمنية كالجمارك مثلا و الخدمات السياحية مثل فندق الملعب الأولمبي, في حين نجد نسبة ضئيلة جدا من المشتغلين في مجموعة أولاد بن عبد القادر حيث تقدر بـ 1,5 % (انظر الجدول رقم 22) و بالمقابل نجد بعض أرباب الأسر يشتغلون في كل من الولايات الثالثة (الجزائر العاصمة, سيدي بلعباس و غليزان) بنسب متفاوتة, إذ نجد أكبر نسبة تقدر بـ 5,8 % تتمركز في ولاية غليزان على مستوى المجمعين, مجموعة الحمادنة بنسبة 3,2 % و مجموعة بني زنطيس بنسبة 2,6 % لتليها ولاية الجزائر بنسبة قريبة منها تقدر بـ 5,3 % موزعة عبر مجموعة بوزريعة بنسبة 2,1 % و مجموعة الحراش و بئر خادم بنسبة 1,6 % و أخيراً ولاية سيدي بلعباس بنسبة مشتغلين تقدر بـ 2,6 % فهم يشغلون مساكنهم بشكل ظرفي (الجدول رقم 23)

فيمكن استنتاج مما سبق أن حجم التنقلات اليومية لأرباب الأسر القاطنين في المساكن الجماعية داخل ولاية الشلف أكثر من خارجها, إذ يوجد ارتباط وثيق بين منطقة الدراسة و ولايتين غربييتين و الجزائر العاصمة .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في جماعة واد سلي

- الجدول رقم (22) : توزيع أرباب الأسر المشتغلين حسب أماكن العمل داخل ولاية الشلف .

| داخل ولاية الشلف | | | | | | | |
|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|--------------------|-------|-----------------|---------|
| النسبة المئوية (%) | العدد | الأحياء | مجاعة | النسبة المئوية (%) | العدد | الأحياء | مجاعة |
| 1 | 2 | العقيد جيلالي بونعامة | أولاد بن عبد القادر | 1,6 | 3 | القرية الفلاحية | واد سلي |
| 0,5 | 1 | الزيادنية | | 3,7 | 7 | الحمائيس | |
| 1,5 | 3 | المجموع | | 20 | 38 | النشاطات | |
| 1 | 2 | القواسمية | الشلف | 3,2 | 6 | الحمير | |
| 1,6 | 3 | الحمادية | | 3,6 | 7 | الدوالي | |
| 1 | 2 | النصر | | 6,3 | 12 | السعادة | |
| 3,6 | 7 | المجموع | | 0,5 | 1 | العوايس | |
| 86,3 | 164 | المجموع الكلي | | 0,5 | 1 | المعمل | |
| | | | | 1 | 2 | بوزوطات | |
| | | | | 1 | 2 | الزبوج | |
| | | | | 6,8 | 13 | 420 مسكن | |
| | | | | 10,5 | 20 | المسجد | |
| | | | | 3,2 | 6 | قراوش الشرقي | |
| | | | | 5,3 | 10 | واد الجلول | |
| | | | | 7,4 | 14 | بولفراد | |
| | | | | 0,5 | 1 | الدحاريج | |
| | | | | 0,5 | 1 | الدوايش | |
| | | | | 1 | 2 | سيدي العروسي | |
| | | | | 2,6 | 5 | التوامة | |
| | | | | 0,5 | 1 | المدرسة | |
| | | | | 0,5 | 1 | سليم الشرقي | |
| | | | | 0,5 | 1 | سيدي الطويل | |
| | | | | 81 | 154 | المجموع | |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الجدول رقم (23) : توزيع أرباب الأسر المشتغلين حسب أماكن العمل خارج ولاية الشلف .

| النسبة المئوية (%) | العدد | المجمعة | الولاية |
|--------------------|-------|---------------|-----------------|
| 1,6 | 3 | الحراش | الجزائر العاصمة |
| 1,6 | 3 | بئر خادم | |
| 2,1 | 4 | بوزريعة | |
| 5,3 | 10 | المجموع | |
| 1 | 2 | أولاد علي | سيدي بلعباس |
| 1,6 | 3 | ابن باديس | |
| 2,6 | 5 | المجموع | |
| 3,2 | 6 | الحمادنة | غليزان |
| 2,6 | 5 | بني زنطيس | |
| 5,8 | 11 | المجموع | |
| 13,7 | 26 | المجموع الكلي | |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

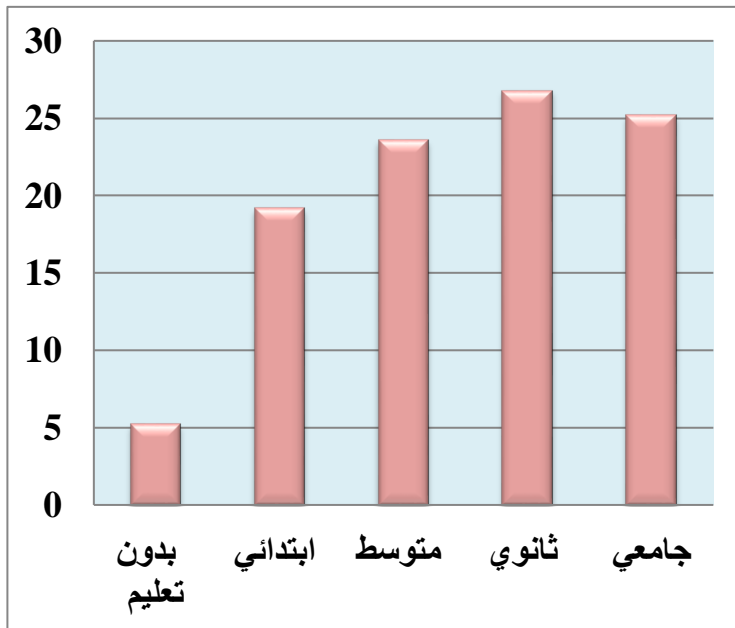
3- البنية الاجتماعية لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي:

إن معرفة البنية الاجتماعية لأرباب الأسر يحظى بأهمية بالغة، إذ يمكننا من تحديد الخصائص الاجتماعية التي تتمثل في المستوى التعليمي، الحالة المدنية أو العائلية و كذا حجم الأسرة حيث يكون لهم تأثير على الوضع المعيشي لقاطنين في المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة.

3-1/ مستوى تعليمي جيد لأغلب أرباب أسر المساكن الجماعية : يعتبر المستوى التعليمي من أهم المعايير التي يجب معرفتها عند دراسة مواضيع تتعلق بالمجتمعات، إذ يعطينا فكرة عن درجة التفتن و الوعي لدى الأفراد، خاصة و أن المستوى الدراسي لأرباب الأسر المحقق معهم يختلف من شخص إلى آخر، حيث نجد أغلبهم ذو مستوى ثانوي بنسبة 26,8 %، لتليها نسبة 25,2 % منهم ذو مستوى جامعي ثم المستوى المتوسط بنسبة 23,6 %، أم النسب الأخرى فهي متفاوتة فيما بينها، 19,2 % مستواهم ابتدائي و 5,2 % بدون تعليم (انظر الجدول رقم 24 و الشكل رقم 8) و هذا راجع إلى مجموعة من الظروف التي تؤرق العائلات كالفقر الاحتياج و نقص المرافق التعليمية في بعض الأحيان.

فيمكن القول أن الفرق الواضح بين نسب المستوى التعليمي الجامعي، الثانوي و المتوسط و نسب الأرباب بدون تعليم و ابتدائي يعكس المستوى التعليمي الجيد الذي يؤثر بدوره على مستوى العلاقات بين الجيران من جهة و من جهة أخرى يسهل اختيار لجان أو جمعيات للحي ذو كفاءة علمية للتكفل بانشغالات الساكنين في مواقع المشاريع السكنية .

- الشكل رقم (8) : المستوى التعليمي لأرباب الأسر .



- الجدول رقم (24) : المستوى التعليمي لأرباب الأسر.

| النسبة المئوية (%) | العدد | المستوى التعليمي |
|--------------------|-------|------------------|
| 5,2 | 13 | بدون تعليم |
| 19,2 | 48 | ابتدائي |
| 23,6 | 59 | متوسط |
| 26,8 | 67 | ثانوي |
| 25,2 | 63 | جامعي |
| 100 | 250 | المجموع |

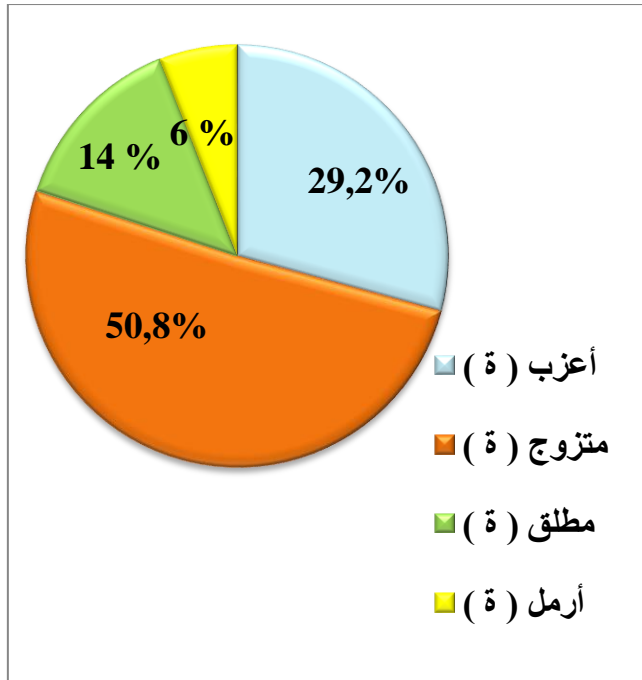
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجموعة واد سلي

3-2/ استقرار عائلي واضح داخل المساكن الجماعية : تتميز العائلات الوافدة للمساكن الجماعية بمنطقة الدراسة باستقرار عائلي (انظر الجدول رقم 25 و الشكل رقم 9), إذ يعتبر من الأمور الضرورية التي تهئ الأبناء لحياة اجتماعية و ثقافية و حتى دينية لازمة لإشباع احتياجاتهم, حيث بلغت نسبة الأفراد المتزوجين 50,8 % كونهم يسعون دائماً إلى الاهتمام بتوفير سكن لضمان الاستقلالية, لتليها نسبة العزاب حوالي 29,2 % و يمكن إرجاع ذلك إلى تخصيص الحكومة الجزائرية نسبة تقدر ب 10 % كنصيب من السكنات الاجتماعية لهم. في حين نجد فئة المطلقات و الأرمال تحتل أدنى النسب و هما 14% و 16 % على التوالي و هذا ما يدل على أن مجتمع الدراسة هو مجتمع محافظ على أصول الأسرة و استمرارها.

- الشكل رقم (9) : الحالة العائلية لأرباب الأسر .



- الجدول رقم (25) : الحالة العائلية لأرباب الأسر .

| الحالة العائلية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------------|-------|--------------------|
| أعزب (ة) | 73 | 29,2 |
| متزوج (ة) | 127 | 50,8 |
| مطلق (ة) | 35 | 14 |
| أرمل (ة) | 15 | 6 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

3-3/ أسرة متوسطة الحجم تقطن المساكن الجماعية : يقصد بحجم الأسرة مجموعة من الأفراد يعيشون معا في نفس المسكن حيث يختلف هذا المعيار من أسرة إلى أخرى, إذ يركز تعريفها وظيفيا على عدد الأفراد المتمدرسين و المشتغلين فيها .

إذ أن كل المشاريع السكنية المنجزة في منطقة الدراسة بمختلف صيغها تضم أسرة واحدة في كل مسكن, حيث أن أغلب الأسر متوسطة الحجم (انظر الجدول رقم 26) تضم من 3 إلى 5 أفراد و التي تمثل 120 أسرة أي بنسبة 48 %, لتليها أسرة صغيرة تتكون من 0 إلى 2 فرد و التي تمثل 98 أسرة أي بنسبة 39 % و أخيرا نجد أسرة كبيرة تتكون من 6 إلى 8 أفراد حيث تمثل 32 أسرة أي بنسبة 12,8 % وهي التي حولت

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

إلى السكنات الاجتماعية . أما بالنسبة للمتمدرسين فنجد أغلب الأسر تضم من 0 إلى 2 متمدرس بنسبة 82 % و هي عبارة عن أسر حديثة النشأة, ثم تليها الأسر التي تضم من 3 إلى 5 متمدرس بنسبة 18 % و بالمقابل نجد أغلب الأسر تحتوي من 3 إلى 5 مشغول بنسبة 95,2 % و هذا راجع إلى توفير مناصب شغل و ذلك بعد خلق منطقة للنشاطات في مركز مجمعة واد سلي أين تمارس فيها مختلف الحرف خاصة أن أغلب أرباب الأسر ذو مستوى تعليمي ثانوي إلى جانب الانفتاح الفكري و تقبل عمل المرأة في جميع الميادين في حين نجد 4,8 % من الأسر تعتمد على 0 مشغول و هذا في حالة التقاعد أو على دخل فردين و هما الزوج و الزوجة أو (الأب/ الأم و ابن الأكبر/ البنت الكبرى) .

الجدول رقم (26) : حجم و تركيبة الأسرة داخل المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي .

| عدد أفراد الأسرة | | عدد المتمدرسين منهم | | عدد المشتغلين منهم | | |
|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | |
| 98 | 39,2 | 205 | 82 | 12 | 4,8 | من 0 إلى 2 |
| 120 | 48 | 45 | 18 | 238 | 95,2 | من 3 إلى 5 |
| 32 | 12,8 | - | - | - | - | من 6 إلى 8 |
| 250 | 100 | 250 | 100 | 250 | 100 | المجموع |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

4- غالبية المساكن السابقة لأرباب الأسر فردية و بحالة متوسطة :

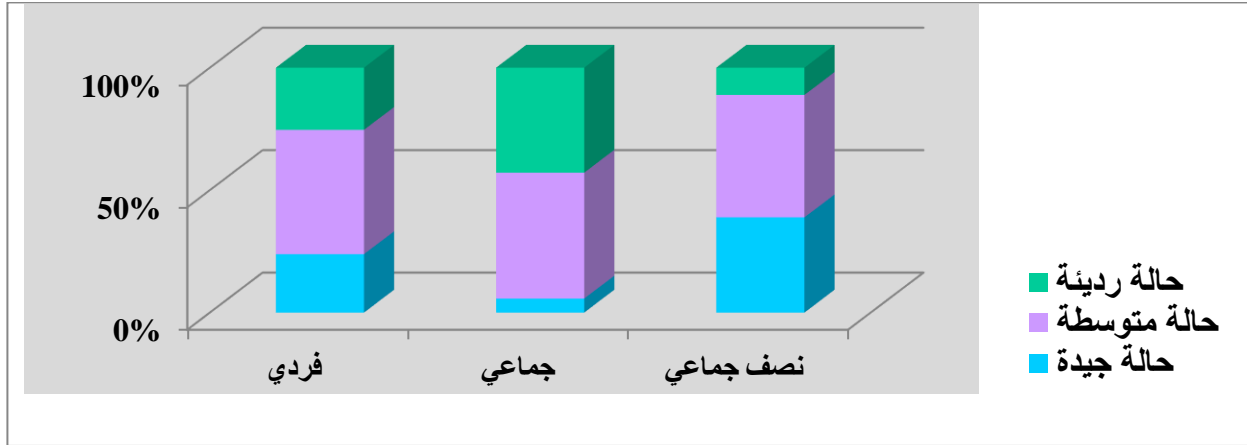
إن أغلب أرباب الأسر المتحصلين على سكنات اجتماعية, تساهمية و حتى بصيغة البيع بالإيجار في منطقة الدراسة, كانوا يقطنون في مساكن فردية بنسبة كبيرة تقدر ب 78,8 % منها 18,8 % بحالة جيدة, 40 % بحالة متوسطة و 20 % بحالة رديئة, لتليها نسبة 14 % كانوا يسكنون في مساكن جماعية أغلبها بحالة متوسطة و رديئة بنسب متقاربة 7,2 % و 6 % على التوالي أما الجيدة فتمثل نسبة 0,8 %, في حين نجد نسبة قليلة (7,2 %) من أرباب الأسر يعيشون في مساكن نصف جماعية رغم عدم انتشارها بكثرة في منطقة الدراسة و هذا ما يؤكد أن الساكنين أتوا من مكان آخر . (الجدول رقم 27)

- الجدول رقم (27) : حالة المسكن السابق حسب نمطه بمجمعة واد سلي .

| المجموع | | رديئة | | متوسطة | | جيدة | | حالة السكن نمط السكن السابق |
|---------|--------------------|-------|--------------------|--------|--------------------|-------|--------------------|--------------------------------|
| العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | |
| 47 | 18,8 | 50 | 20 | 100 | 40 | 47 | 18,8 | فردية |
| 2 | 0,8 | 15 | 6 | 18 | 7,2 | 2 | 0,8 | جماعي |
| 7 | 2,8 | 2 | 0,8 | 9 | 3,6 | 7 | 2,8 | نصف جماعي |
| 56 | 22,4 | 67 | 26,8 | 127 | 50,8 | 56 | 22,4 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (10) : حالة المسكن السابق حسب نمطه بمجمعة واد السلي .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

5- المشاريع السكنية في مجمعة واد سلي محفز للتحركات السكانية :

إن تحديد التحركات السكانية، يسمح لنا بمعرفة الأصل الجغرافي أو مكان الإقامة السابق لأرباب الأسر الوافدين إلى المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي، سواء كان داخل ولاية الشلف أو من خارجها والتي يمكن اعتبارها بمثابة هجرة داخلية ترتبط بدوافع متباينة .

فمن خلال نتائج التحقيق الميداني (الجدول رقم 2 في الملاحق) تبين أن أغلبية أرباب الأسر الوافدين إلى المساكن الجماعية و بنسبة 84,8 % كانوا مقيمين سابقا بولاية الشلف على مستوى المجمعات التالية : واد سلي، بوقادير و الشلف . حيث نجد أكبر نسبة 78% موزعة عبر أحياء مجمعة واد سلي بنسب مختلفة إذ سجلنا أكبر نسبة للمقيمين السابقين بحي بولفراد قدرت ب 8,4 % في حين نجد أقل نسبة قدرت ب 0,4 % مسجلة في كل من حي البدر، حي لزرق لزرق و حي واكد عبد القادر بسونلغاز .

و بالمقابل نجد حالة واحدة وافدة من مجمعة بوقادير، لتليها 16 حالة قدرت بنسبة 6,4 % جاءت من مجمعة الشلف، كما نجد نسبة 15,2 % من المقيمين توافدوا من مختلف ولايات الوطن قصد الإيواء في المساكن الجماعية الواقعة بمجمعة واد سلي، حيث ينقسمون بين 06 ولايات و هي مستغانم، غليزان، تيارت، تيسمسيلت عين الدفلى و المسيلة . إذ سجلنا أكبر نسبة لولاية غليزان قدرت ب 4,8 % موزعة عبر المجمعات الأربعة عمى موسى بنسبة 1,6 % سيدي خطاب و الرمكة بنسبة 1,2 %، و المرجة بنسبة 0,8 %، لتليها ولاية مستغانم، تيسمسيلت و عين الدفلى بنفس النسبة 2,4 % و ولاية تيارت بنسبة 2 % في حين تمثل نسبة 1,2 % من السكان كانوا مقيمين سابقا في ولاية المسيلة بالضبط في حمام الضلعة بنسبة 0,8 % و الهامل بنسبة 0,4 % (الجدول رقم 3 في الملاحق). إذن هناك إقبال كبير من طرف السكان على المشاريع السكنية الموجودة بمنطقة الدراسة من ولايات، مجمعات و أحياء متعددة مما أدى إلى خلق ديناميكية حيوية في الوسط العمراني .

6- أسباب متباينة للتحركات السكانية إلى المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي :

تعتبر التحركات السكانية أحد الأنواع الرئيسية للتحركات المجالية و التي تمثل ظاهرة حضرية ناتجة عن مجموعة من الأسباب تختلف من شخص إلى آخر, إذ يمكن أن يكون توافد الأسر للسكن الجماعي في منطقة الدراسة طوعي و بمحض الإرادة أو حسب المشاريع السكنية المبرمجة من طرف الدولة, بغية تحسين الحالة الاجتماعية التي لا تتحقق إلا بتملك سكن, فيمكن اعتبار السبب الرئيسي الذي دفع الأسر إلى تغيير مكان الإقامة هو الخروج من البيت العائلي أو كما يسمى بانسطار الأسري, حيث احتل المرتبة الأولى بنسبة 39,2 % (انظر الجدول رقم 28 و الشكل رقم 11) و هذا ما يبين رغبتهم في الحصول على استقلالية لعدم ملائمة مساكنهم السابقة لعدد أفراد الأسرة و بالمقابل نجد 28 % من السكان كان دافع تغييرهم لمكان الإقامة لتقرب من مكان العمل بهدف التخلص من عناء التنقل اليومي ذهاباً و إياباً, كما وجدنا نسبة 16 % غيروا إقامتهم بحثاً عن ظروف أمنية بعد أحداث العشرية السوداء .

إلى جانب ذلك, نجد نسبة 7,6 % فضلوا تغيير مكان الإقامة بسبب مشاكل مع الجيران و انتشار بعض الآفات الاجتماعية على مستوى الحي مما لجئوا للبحث عن بيئة أفضل لتربية الأولاد . لتليها نسبة 3,2 % و 2,4 % من السكان كان توافدهم إلى المساكن الحالية بدافع تغيير صيغة السكن و الاستئجار من طرف أشخاص أغلبهم من ولايات أخرى من الوطن .

و أخيراً نجد بعض الأسر غيروا إقامتهم لأسباب أخرى (انظر الجدول رقم 29 و الشكل رقم 12) تتمثل في ملكية خاصة حيث قدرت نسبتهم 2%, ليليه مشكل ضيق المسكن بنسبة 1,2 % و إعادة الإسكان بنسبة 0,4 % و يخص هذا العائلات المرحلة من السكنات الهشة المبرمج القضاء عليها .

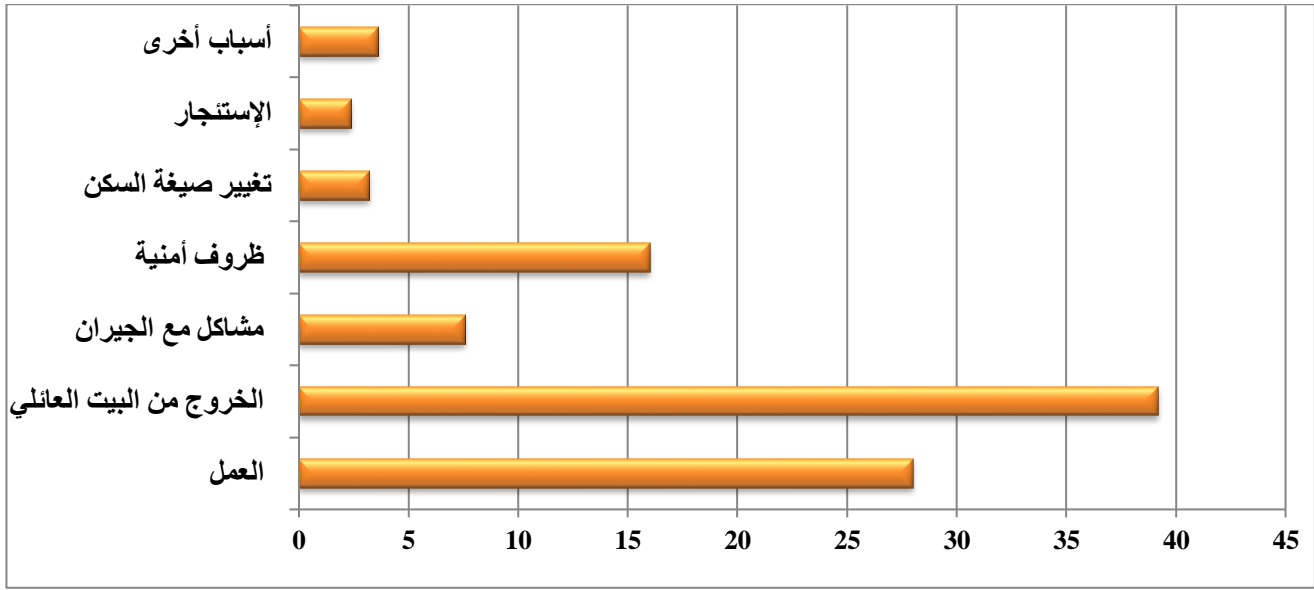
- الجدول رقم (28): أسباب تغيير مكان الإقامة.

| أسباب تغيير مكان الإقامة | العدد | النسبة المئوية (%) |
|--------------------------|-------|----------------------|
| العمل | 70 | 28 |
| الخروج من البيت العائلي | 98 | 39,2 |
| مشاكل مع الجيران | 19 | 7,6 |
| ظروف أمنية | 40 | 16 |
| تغيير صيغة السكن | 8 | 3,2 |
| الاستئجار | 6 | 2,4 |
| أسباب أخرى | 9 | 3,6 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022.

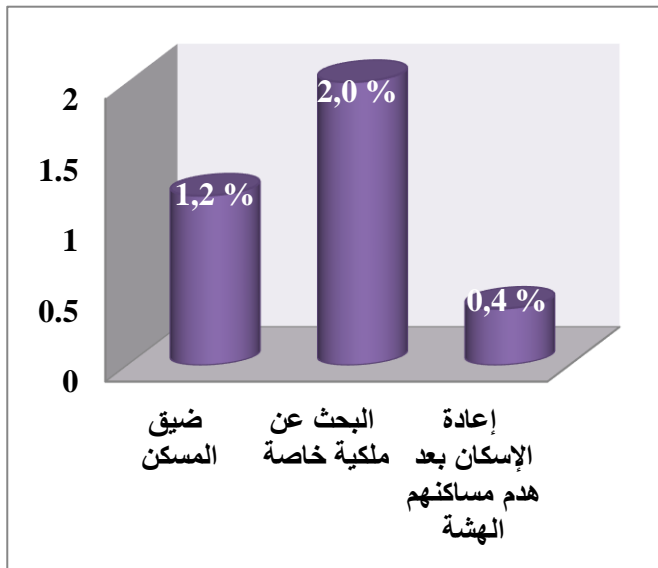
الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الشكل رقم (11): أسباب تغيير مكان الإقامة.



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (12): أسباب أخرى لتغيير مكان الإقامة.



- الجدول رقم (29) : أسباب أخرى لتغيير مكان الإقامة.

| أسباب أخرى لتغيير مكان الإقامة | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-------------------------------------|-------|--------------------|
| ضيق المسكن | 3 | 1,2 |
| البحث عن ملكية خاصة | 5 | 2 |
| إعادة الإسكان بعد هدم مساكنهم الهشة | 1 | 0,4 |
| المجموع | 09 | 3,6 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7- خصائص المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي :

تعتبر المساكن الجماعية في منطقة الدراسة الموطن الأقل كثافة، إلا أنه يتميز بمزايا تختلف من صيغة إلى أخرى و هذا ما أردنا إبرازه في هذا العنصر و ذلك من خلال تحديد الخصائص المتمثلة في الوضعية القانونية للمساكن الجماعية، وسائط اقتناء هاته الأخيرة و طرق شرائها وتاريخ الحصول عليها و أيضا معرفة ما إذا كان هناك تفاوت في الأسعار المساكن لمختلف الصيغ السكنية و مدى تناسبها مع القدرة الشرائية للمواطن

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

إضافة إلى أحجامها و تصاميمها و مدى استيعابها و حالتها من حيث المجال الداخلي و المظهر الخارجي و أخيرا التغييرات الطارئة عليها .

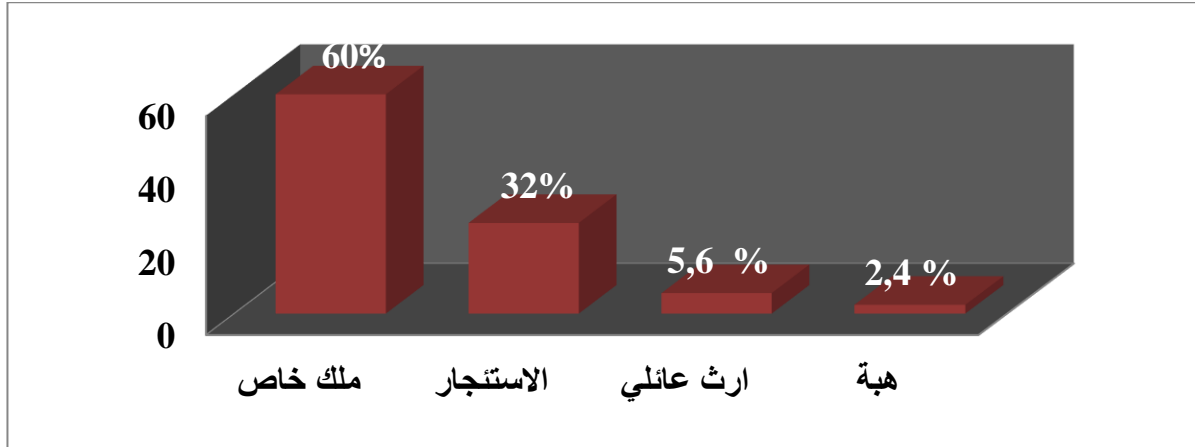
7-1/ المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي, أغلبها ملكية للخواص : لاشك أن الرغبة في التملك سمة من السمات التي تتميز بها مختلف الأسر خاصة المتواجدة في المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة, فأغلبهم لديهم عقد ملكية لمساكنهم بنسبة 60 % و يرجع ذلك إلى استفادة غالبية القاطنين في المساكن العمومية الايجارية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري من قرار التنازل بعد انقضاء أكثر من 25 سنة من شغل المساكن الواقعة في حي البدر بمركز مجمعة واد سلي و التي تم تسليمها سنة 1992, بالإضافة إلى ذلك تمت بعض عمليات البيع ما بين الخواص, و كذا حصول بعض أرباب الأسر المتواجدين في سكنات عدل بحي بن عزة محمد بسونلغاز على عقود التمليك من طرف وكالة تحسين السكن و تطويره, و ذلك بعد دفع ثمن التنازل بشكل فوري و الاستفادة من بعض التخفيضات التي قدرت بنسبة 10 %, أما بالنسبة لأرباب الأسر المتواجدين في المساكن الاجتماعية التساهمية تحصلوا على عقد ملكية بعد تسليم دفعات مبلغ الشراء إلى المؤسسات العقارية المشرفة على انجاز هاته المشاريع السكنية, لتليها نسبة 32 % من المستأجرين عن الخواص حيث أن أغلب الأسر المتوافدين إلى حي سونلغاز بغرض العمل تم دفعهم أموال مقابل كراء مساكن عمومية ايجارية بالإضافة إلى استئجار من طرف الدولة للفئة التي لا تتناسب قدراتها المالية مع الدفع الفوري للتنازل خاصة الفئة المستفيدة من المساكن في ظل القضاء على السكنات الهشة . كما تحصلت نسبة 5,6 % من أرباب الأسر على مساكن عن طريق التوريث, و تم تقديم للأسر 2,4 % من المساكن كهبة . (الجدول رقم 30 و الشكل رقم 13)

فيمكن القول أن الوضعية القانونية للمساكن الجماعية لها عدة تأثيرات متباينة, حيث يتميز ملاك المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي بالقدرة على التمتع بالحرية الشخصية سواء من ناحية تغيير تصاميم المبنى أو حتى في معاملات البيع و الشراء على عكس أرباب الأسر المستأجرين بالإضافة إلى ذلك يساهم في زيادة التحركات السكانية .

- الجدول رقم (30) : الوضعية القانونية للمساكن الجماعية .

| نوع الملكية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-------------|-------|----------------------|
| ملك خاص | 150 | 60 |
| الاستئجار | 80 | 32 |
| ارث عائلي | 14 | 5,6 |
| هبة | 6 | 2,4 |
| المجموع | 250 | 100 |

- الشكل رقم (13) : الوضعية القانونية للمساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-2/ الدولة كوسيط رئيسي لاقتناء الأسر المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : تتنوع

و تتعدد سبل حصول الأسر على مساكن جماعية بمختلف صيغها في منطقة الدراسة، فمن خلال النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني تبين أن أغلب الأسر تعتمد على شراء مساكن من طرف الدولة كونها تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن (سنوضح ذلك في العنصر المقبل)

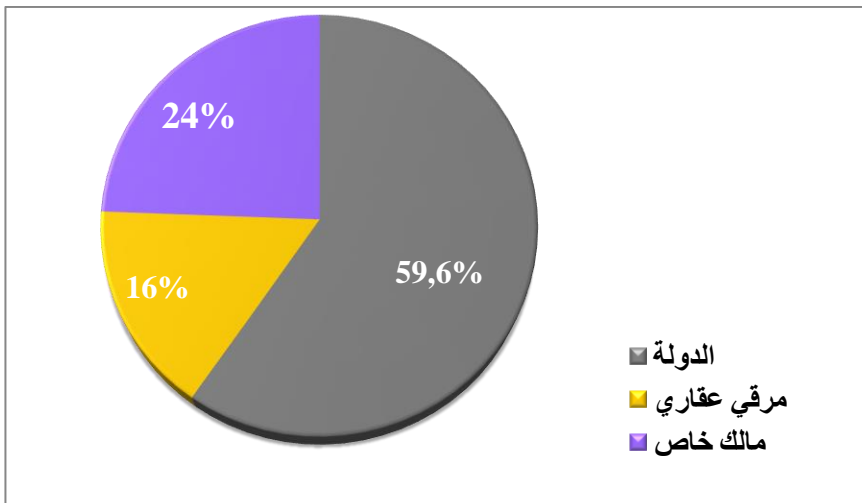
بينما قدرت نسبة شراء الأسر للمساكن عن المالك الخاص ب 24,4 % و هذا راجع إلى رغبة السكان في الاستقرار بشكل فوري دون انتظار إتمام أشغال التهيئة والبناء من طرف المرقين العقاريين و لذلك سجلنا أقل نسبة قدرت ب 16 % موجهة للشراء من طرف هذا الوسيط كون التعامل معه أصبح نوعا ما صعب خاصة في ظل غياب الشفافية و هذا حسب أقاويل بعض أرباب الأسر المحقق معهم . (الجدول رقم 31 و الشكل

رقم 14)

- الشكل رقم (14) : وسائط اقتناء الأسر للمساكن الجماعية .

- الجدول رقم (31) : وسائط اقتناء

الأسر للمساكن الجماعية .



| طرق الاقتناء | العدد | النسبة المئوية (%) |
|--------------|-------|--------------------|
| الدولة | 149 | 59,6 |
| مرقي عقاري | 40 | 16 |
| مالك خاص | 61 | 24,4 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

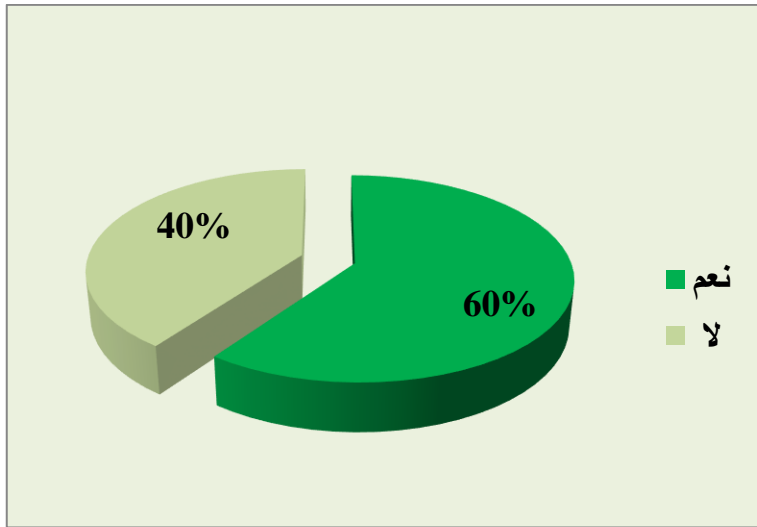
الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-3/ المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي تناسب القدرة الشرائية لأرباب الأسر : تعد القدرة الشرائية مقياس لإظهار المستوى المعيشي للفرد و رفاهيته, إذ تعكس مدى قدرته في حصوله على السكن فمن خلال النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني نجد نسبة 60 % يتمتعون بقدرة شرائية تتناسب مع أسعار المساكن الجماعية, كون أن مختلف المشاريع السكنية التي وضعتها الدولة تتماشى مع مختلف الطبقات الاجتماعية خاصة الطبقات المعزولة التي حظيت بالسكنات العمومية الإيجارية مقابل مبالغ رمزية قدرت بـ 55000 دج إضافة إلى المساعدات المالية الخاصة بأرباب الأسر المشتغلين. و رغم وجود أسر ميسورة ماديا إلى أنها غير قادرة على تحمل نفقات الشراء حيث تنهك جزء أكبر من دخلها, مما يؤدي إلى تآكل إداراتها و تقليص جودة حياتها و بالتالي حوالي 40 % أجمعوا أن أسعار المساكن لا تتناسب مع قدرتها الشرائية . (الجدول رقم 32 و الشكل رقم 15)

و أخيراً يمكن القول أن المساكن الجماعية الموجودة في مجمعة واد سلي تتناسب مع القدرة الشرائية لأرباب الأسر بفضل المساعدات المالية و التسهيلات الممنوحة من طرف الدولة .

- الشكل رقم (15) : تناسب سعر المساكن الجماعية مع القدرة الشرائية لأرباب الأسر.

- الجدول رقم (32): تناسب سعر المساكن الجماعية مع القدرة الشرائية لأرباب الأسر .



| النسبة المئوية (%) | العدد | تناسب سعر المسكن مع القدرة الشرائية |
|--------------------|-------|-------------------------------------|
| 60 | 150 | نعم |
| 40 | 100 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

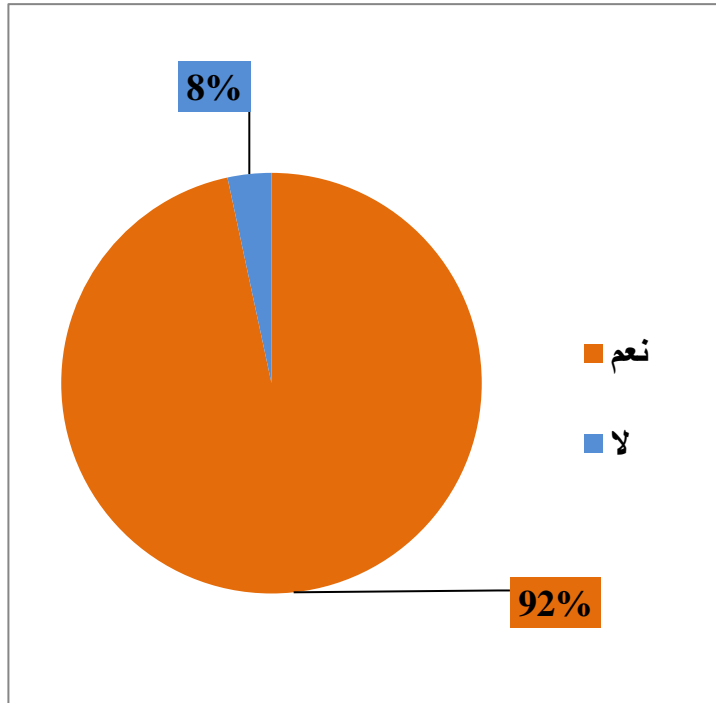
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-4/ تفاوت واضح في أسعار مختلف الصيغ السكنية بمجمعة واد سلي : تتنوع و تتعدد الصيغ السكنية في مجمعة واد سلي بغرض تحسين العرض وتنوعه, فتصبح الأسر تتمتع بالحرية التامة في اختيار مساكن حسب تطلعاتها و طموحاتها, خاصة أن أسعارها تختلف من صيغة إلى أخرى, إذ أجمعوا أغلب الأسر حوالي 92 % أن هناك تفاوت كبير في الثمن (انظر الجدول رقم 33 و الشكل رقم 16)

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

وهذا راجع إلى مجموع من العوامل تتمثل في مساحة المسكن, ارتفاع الطابق الذي يقع فيه المسكن, عدد الغرف و الشرفات, و حتى التصميم المعماري و الشكل الجيوتقني, إضافة إلى عامل مهم جدا و هو الموقع كونه يؤثر تأثير مباشر في تحديد قيمة العقارات السكنية حيث أن المساكن الواقعة في مركز مجمعة واد سلي ترتفع قيمتها الشرائية مقارنة بالمساكن الواقعة في حي سونلغاز, وذلك لوجود بمحاذاتها مختلف الخدمات و التجهيزات الهامة وأيضا لاتصال المساكن في حد ذاتها بمختلف الشبكات من كهرباء, غاز, ماء و الصرف الصحي . و بالمقابل نجد نسبة 8 % اتفقوا أن لا يوجد تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ حيث أن معاملات شرائها تكون بطريقتين إما الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط فقط يكمن الفرق في الإعانات المالية .

- الشكل رقم (16) : تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية .



- الجدول رقم (33) : تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية .

| التفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|--|-------|--------------------|
| نعم | 230 | 92 |
| لا | 20 | 8 |
| مجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

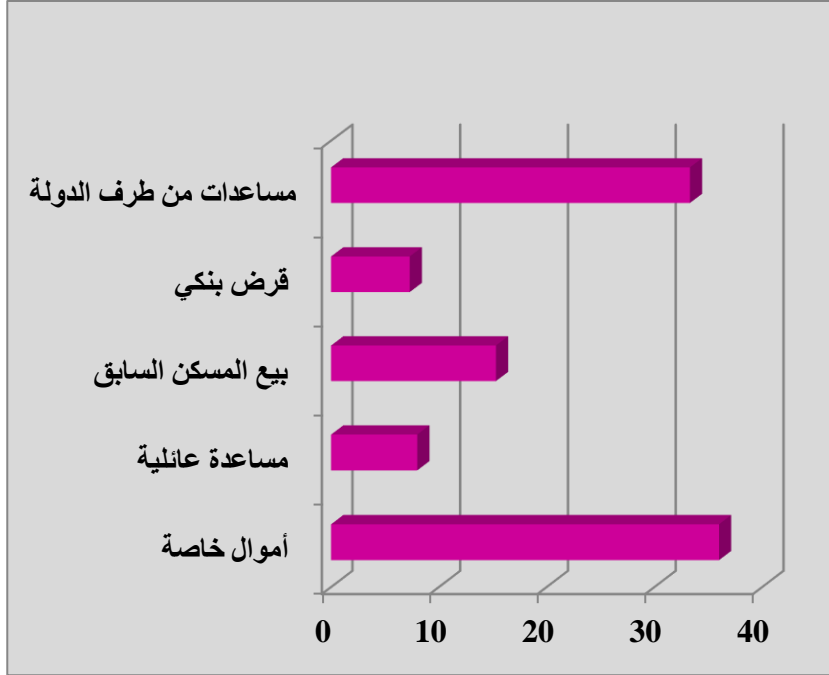
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-5/ أموال خاصة موجهة لشراء مساكن جماعية في مجمعة واد سلي : في ظل ارتفاع أسعار المساكن الجماعية تعددت المصادر المالية لأسر حيث أن أغلبها اعتمدت على أموال خاصة في عملية الشراء بنسبة 36% و هذا ما يعكس المستوى الاقتصادي المرتفع لها, كما اعتمدت إلى جانب ذلك على مساعدات من طرف الدولة بنسبة 33,3%, لتليها نسبة 15,3 % قامت ببيع مسكنها السابق, في حين نجد نسبة 8 % اعتمدت على مساعدات عائلية و بالمقابل نجد نسبة قليلة من الأسر حوالي 7,3 % (انظر الجدول رقم 34 و الشكل رقم 17) لجأت إلى قروض بنكية و يعود ذلك إلى عدم رغبة الأسر في شراء مساكن باعتمادات البنوك كونها تستعمل فوائد في معاملاتها لا تراعي المنطق الإسلامي .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في جماعة واد سلي

- الشكل رقم (17) : طرق تمويل شراء مساكن جماعية في جماعة واد سلي .

- الجدول رقم (34) : طرق تمويل شراء مساكن جماعية في جماعة واد سلي .



| طرق تمويل شراء مسكن | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------------------|-------|--------------------|
| أموال خاصة | 54 | 36 |
| مساعدة عائلية | 12 | 8 |
| بيع المسكن السابق | 23 | 15,3 |
| قرض بنكي | 11 | 7,3 |
| مساعدات من طرف الدولة | 50 | 33,3 |
| المجموع | 150 | 100 |

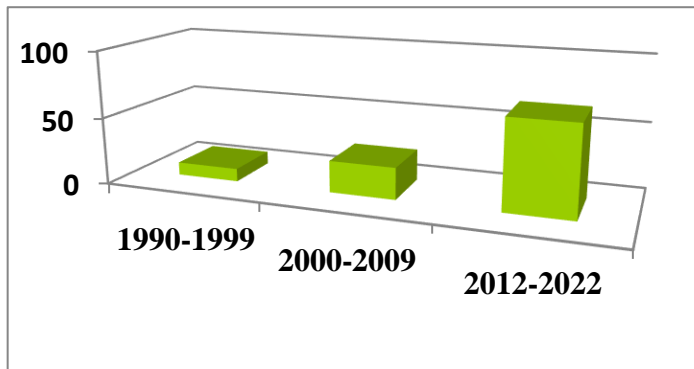
- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

6-7/ إقبال كبير على المساكن الجماعية في فترات حديثة : إن إقبال الأسر على المساكن الجماعية يرتبط ارتباطا وثيقا بفترة الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة , فمن خلال النتائج المتحصل عليها نجد أن أغلب الأسر توافدوا إلى المساكن الجماعية في فترات حديثة من 2012 إلى غاية 2022 بنسبة 66,8 % حيث شهدت غلاء في القيمة الشرائية خاصة في ظل جائحة كورونا أين ارتفعت أسعار مواد البناء بشكل رهيب, و نفسر الإقبال الكبير على هاته المساكن بارتفاع في وتيرة انجاز المشاريع من طرف الدولة, وبالمقابل نجد نسبة 23,6 % من الأسر تحصلوا على مساكن في الفترة الممتدة من 2000 إلى 2009, لتليها نسبة 9,6 % من السكان توافدوا إلى المساكن في الفترة الممتدة من 1990 إلى 1999 لقلّة المشاريع السكنية المقدمة لمنطقة

الدراسة . (الجدول رقم 35 و الشكل رقم 18)

- الشكل رقم (18) : تاريخ الحصول على المسكن .



- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- الجدول رقم (35) : تاريخ الحصول على المسكن.

| تاريخ الحصول على المسكن | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-------------------------|-------|--------------------|
| 1990-1999 | 24 | 9,6 |
| 2000-2009 | 59 | 23,6 |
| 2012-2022 | 167 | 66,8 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-7 / **حجم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي** : إن التنوع في حجم المساكن يسمح لأرباب الأسر باختيار مسكن يناسبهم حسب عدد الأفراد و كذا دخلهم الشهري, إذ نجد أن أغلب المساكن المتواجدة في منطقة الدراسة هي تلك المكونة من 3 غرف بنسبة 54,4 % حيث تتراوح مساحتها ما بين 70 إلى غاية 90 م² في حين يبلغ ارتفاعها 4 طوابق و هي السكنات العمومية الإيجارية و التساهمية الممنوحة لشريحة معينة من المجتمع و تخص ذوي الدخل المحدود إلى جانب الفئة المرحلة من المساكن الهشة . و بالمقابل نجد نسبة 45,6 % من المساكن تتكون من 4 غرف و تتراوح مساحتها ما بين 100 إلى 120 م² و هي سكنات عدل التي تتميز بارتفاعين و هما 5 طوابق و 9 طوابق (الجدول رقم 36) و يعود هذا تغيير في عدد الطوابق إلى تشبع الوعاء العقار بسونلغاز مما أدى إلى الزيادة في الارتفاع .

- الجدول رقم (36) : حجم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي .

| عدد الغرف | عدد الطوابق | المساحة (م ²) | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------|----------------------------|---------------------------|-------|--------------------|
| 3 (F3) | 4 طوابق (R+4) | 90-70 | 136 | 54,4 |
| 4 (F4) | 9-5 طوابق (R+9 , R+5) | 120-100 | 114 | 45,6 |
| المجموع | | | 250 | 100 |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

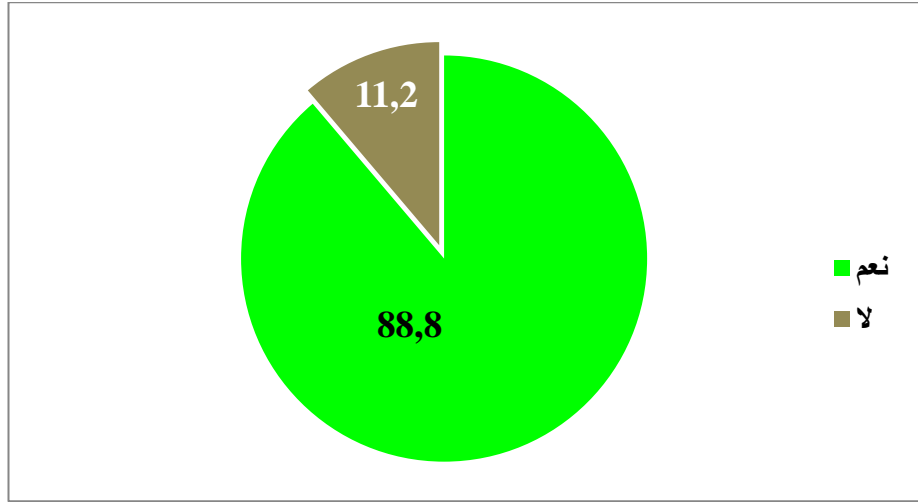
7-8 / **مدى استيعاب المساكن الجماعية لحجم الأسر**: إن معرفة مدى استيعاب المساكن الجماعية لحجم الأسر, يجب حساب معدل شغل الغرفة وذلك من خلال تحديد العلاقة الموجودة بين عدد الأسر و عدد الغرف بقسمة الأول على الثاني, إذ نجد قيمته في منطقة الدراسة تساوي 2 (فرد/غرفة) و الذي يعبر عن اكتظاظ مقبول نوعا ما و هذا ما أظهرته نتائج التحقيق الميداني المتحصل عليها, إذ نجد نسبة 88,8 % يرون أن عدد الغرف كافية في حين نجد نسبة ضئيلة 11,2 % يرون العكس أي عدد الغرف غير كافية (الجدول رقم 37) و الشكل رقم 19) و هذا راجع إلى وجود أسرة واحدة في أغلب المساكن مما يؤدي إلى انخفاض في درجة الاكتظاظ داخل الغرفة و بالمقابل نجد عدد قليل من المساكن تحتوي على أكثر من أسرة مما يخلق شعور بالضيق و عدم الاستقرار حيث لجأت بعض الأسر إلى إجراء تعديلات داخل المسكن .

الجدول رقم (37) : مدى استيعاب عدد الغرف لحجم الأسر .

| عدد الغرف كافي | العدد | النسبة المئوية (%) |
|----------------|-------|--------------------|
| نعم | 222 | 88,8 |
| لا | 28 | 11,2 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (19) : مدى استيعاب عدد الغرف لحجم الأسر .

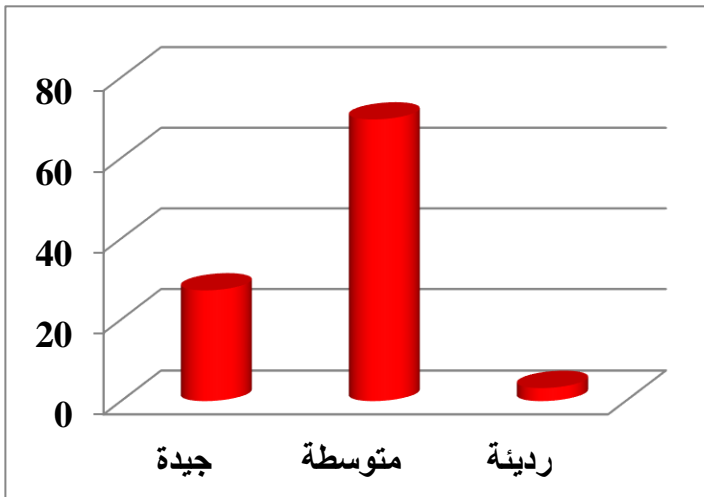


- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

7-9/ حالة المساكن الجماعية من حيث المجال الداخلي و المظهر الخارجي : تشير حالة المساكن ما إذا كانت تحتوي على معايير الراحة و الأمن, فأغلب الأسر لهم مساكن بحالة متوسطة و تقدر نسبتهم 69,6 % و يعود هذا لإجراء تعديلات طفيفة من طرف أرباب الأسر, في حين نجد نسبة 27,2 % مساكنهم بحالة جيدة أغلبهم أصحاب سكنات عدل وذلك راجع لانجازه في فترات حديثة, لتليها نسبة قليلة جدا تقدر بـ 3,2 % من الأسر مساكنهم بحالة رديئة (الجدول رقم 38 و الشكل رقم 20) و يمكن إرجاع ذلك إلى عدم وضع ترميمات خاصة مع تقدم عمر المسكن و تخص أغلب السكنات الاجتماعية و التساهمية الموجودة في حي البدر و حي بن علو أمحمد بمركز مجمعة واد سلي .

- الشكل رقم (20) : حالة المساكن الجماعية في منطقة الدراسة .

- الجدول رقم (38) : حالة المساكن الجماعية في منطقة الدراسة .



| حالة المساكن الجماعية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------------------|-------|--------------------|
| جيدة | 68 | 27,2 |
| متوسطة | 174 | 69,6 |
| رديئة | 8 | 3,2 |
| المجموع | 250 | 100 |

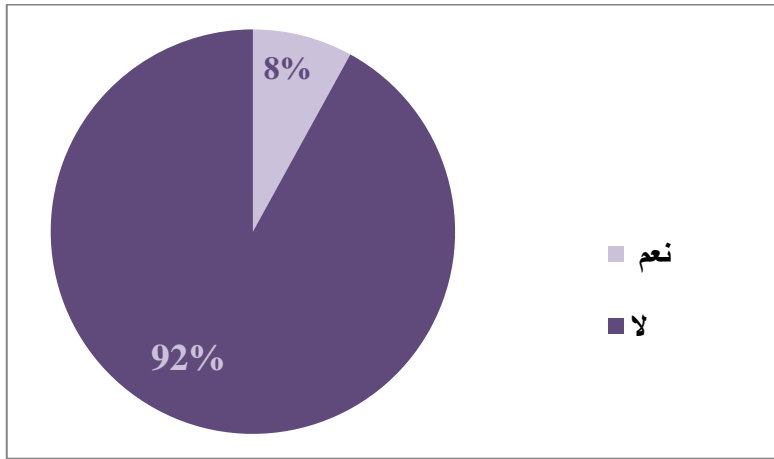
- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-9-1/ وجود تشققات طفيفة في المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي : تعد مشكلة تشقق الجدران من أكثر المشاكل التي تؤرق أصحاب المساكن نظراً لخطورتها و تشويهها للمنظر الجمالي, فأغلب المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي لا تعاني من هذا المشكل و تقدر نسبتها حوالي 92 % , و بالمقابل نجد نسبة 8 % تعاني من التشققات و يعود ذلك إلى تكلفة الإصلاح العالية التي لا تتناسب مع الطبقة المستفيدة من تعويض السكنات الهشة و لا تناسب مداخلها .

- الشكل رقم (21) : المساكن الجماعية تعاني من تشققات طفيفة .



- الجدول رقم (39) : المساكن الجماعية تعاني من تشققات طفيفة .

| النسبة المئوية (%) | العدد | يعاني المسكن من تشققات |
|--------------------|-------|------------------------|
| 8 | 20 | نعم |
| 92 | 230 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

7-9-2/ تصميم المساكن الجماعية يحقق رضا أرباب الأسر: إن تصميم المساكن الجماعية في منطقة الدراسة يختلف من صيغة إلى أخرى حيث تتكون في غالب الأحيان من غرفة نوم, غرفة جلوس, مطبخ و حمام مرفق بمرحاض, فهذه التصاميم يمكن أن تحقق رضا أرباب الأسر و العكس, الكل حسب تطلعاته الفكرية و مستواه الثقافي .

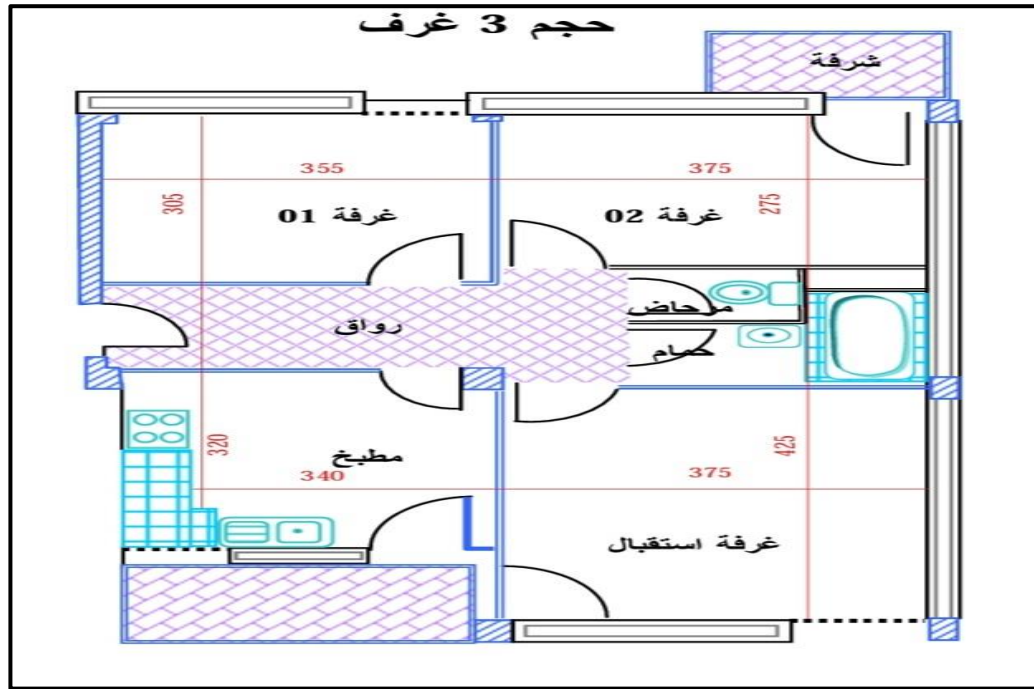
فمن خلال نتائج التحقيق الميداني, نجد 72,8 % من أرباب الأسر راضون عن المخطط الأصلي للمسكن في حين نجد نسبة 27,2 % لا تتناسبهم, (الجدول رقم 40) خاصة أن المساكن الاجتماعية تتميز بتصميم متعارف عليه من طرف الدولة (انظر الشكل رقم 22) رغم أنه لا يتلاءم مع عادات و تقاليد المجتمعات الجزائرية عامة و مجتمع الدراسة خاصة .

- الجدول رقم (40) : رضا أرباب الأسر على تصميم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي .

| النسبة المئوية (%) | العدد | الرضا عن تصميم المسكن |
|--------------------|-------|-----------------------|
| 72,8 | 182 | نعم |
| 27,2 | 68 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (22) : يوضح التصميم الداخلي للمساكن العمومية الإيجارية بمجمعة واد سلي .



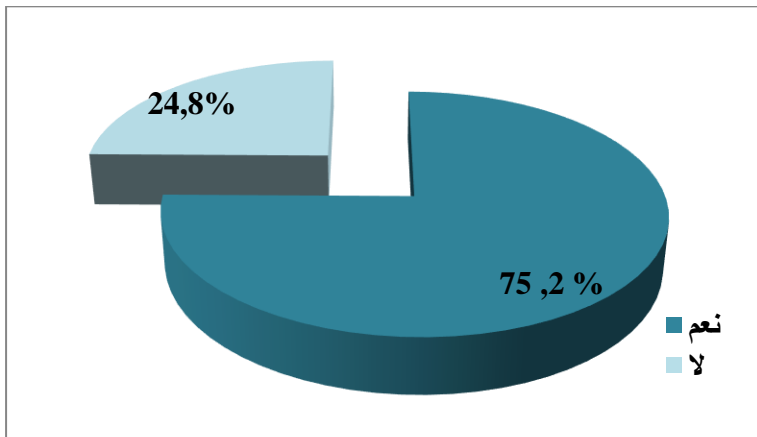
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-10/ إحداث تغييرات من طرف أرباب الأسر على المساكن الجماعية : إن إحداث تغييرات على المساكن الجماعية من طرف أرباب الأسر يهدف إلى البحث عن سبل الراحة و الرفاهية, إذ نلاحظ أن معظم أفراد العينة المقدرة بنسبة 75,2 % قامت ببعض التغييرات و التعديلات (نتعرف على طبيعتها في العنصر القادم) وهي الفئة القاطنة في سكنات عدل و التساهمية و حتى الاجتماعية بشكل غير واسع في حين نجد نسبة 24,8 % من المساكن لم يطرأ عليها أي تغيير و تمثل فئة ذات الدخل المحدود, أغلبها مقيمة في السكنات الاجتماعية . (الجدول رقم 41 و الشكل رقم 23)

- الشكل رقم (23) : إحداث تغييرات على المساكن الجماعية .

- الجدول رقم (41): إحداث تغييرات

على المساكن الجماعية .



| النسبة المئوية (%) | العدد | إحداث تغييرات على المسكن |
|--------------------|-------|--------------------------|
| 75,2 | 188 | نعم |
| 24,8 | 62 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-11/ طبيعة التغييرات القائمة على المساكن الجماعية : تسعى الأسر دائما لتملك مساكن تحقق رغباتهم و تساهم في تلبية احتياجاتهم, حيث تقوم ببعض التعديلات و التغييرات يمكن أن تكون داخلية أو خارجية, كما يمكن إحداث عدة تعديلات داخل المسكن الواحد و هذا ما لاحظناه عند معظم أرباب أسر المساكن الجماعية في منطقة الدراسة .

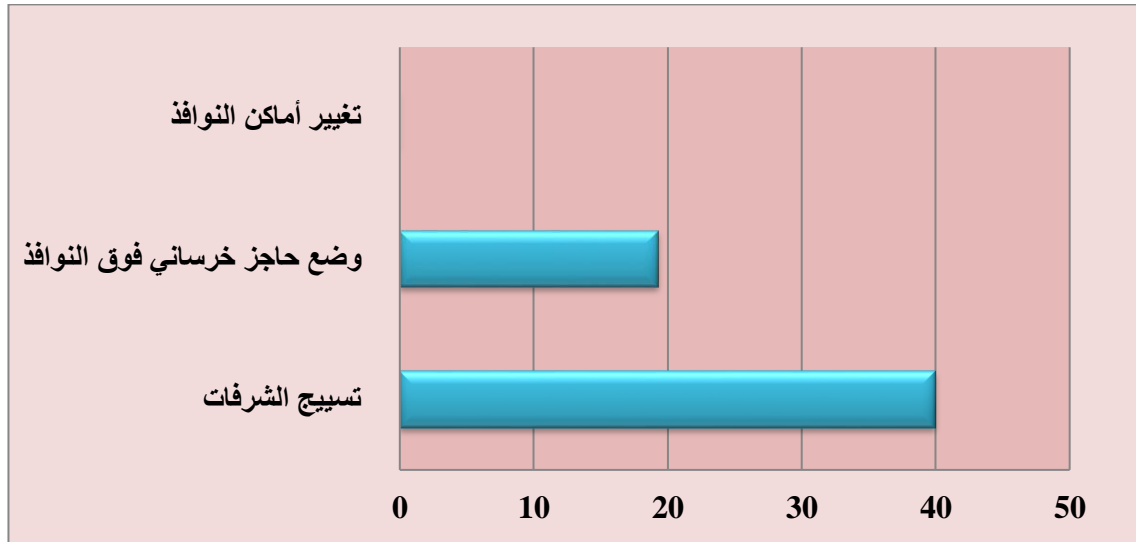
7-11-1/ التغييرات الخارجية: لقد أجمعت أغلب الأسر أن أكثر التغييرات انتشارًا هي تسييج الشرفات بنسبة 40 % و رغم أنه لا يضمن مظهر موحد للمساكن إلا أنه يساهم في التقليل من حوادث السقوط خاصة عند الأطفال, لتليها وضع حاجز خرساني فوق النوافذ بنسبة 9,6%, في حين لم تقوم الأسر بتغيير أماكن النوافذ كون الواجهات ملكية مشتركة و هذا ما تضمنه المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 هـ الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية .¹⁵⁶

- الجدول رقم (42) : التغييرات الخارجية القائمة على المساكن الجماعية .

| تغييرات خارجية للمسكن | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------------------------|-------|--------------------|
| تسييج الشرفات | 100 | 40 |
| وضع حاجز خرساني فوق النوافذ | 24 | 9,6 |
| تغيير أماكن النوافذ | / | / |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (24) : التغييرات الخارجية المنجزة على المساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

¹⁵⁶ المادة 11 من المرسوم 83-666 المحدد القواعد الملكية المشتركة المؤرخ في 12 نوفمبر 1983, الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1983/11/12 العدد 47, ص 07 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-11-2/ التغييرات الداخلية: إن أغلب أرباب الأسر صرحت أنها قامت بتغييرات داخلية تمثلت في توصيل أنابيب الغاز بنسبة 83,2 % , إصلاح أنابيب الماء و قنوات الصرف الصحي بنسب قريبة و هي على التوالي 78,8 % و 78 % , إضافة إلى إصلاح أسلاك كهربائية بنسبة 74,4 % ثم عملية طلاء المساكن بنسبة 70 % في حين نجد نسب قليلة من أرباب الأسر أقدموا على تغيير تصميم المبنى وفق طريقة تتناسب مع حياتهم اليومية و تقدر نسبتهم 17,2 % و تغيير البلاط بنسبة 12 % .

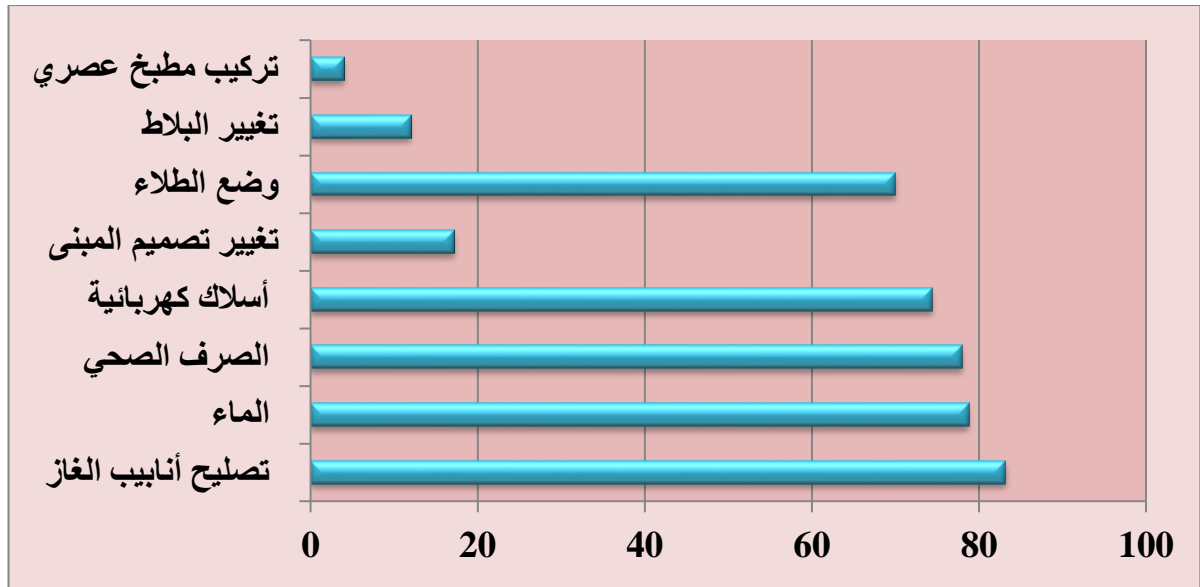
و أخيرا سجلنا اقل نسبة 4 % تمثلت في تركيب مطبخ عصري داخل المسكن (الجدول رقم 43 و الشكل رقم 25) و ترجع هاته النسبة القليلة إلى ارتفاع أسعار المطابخ التي لا تتناسب مع مداخيل أرباب الأسر, فثمنها يفوق 90000 دج كأقل تقدير .

- الجدول رقم (43) : التغييرات الداخلية القائمة على المساكن الجماعية .

| النسبة المئوية (%) | العدد | التغييرات الداخلية على المساكن |
|----------------------|-------|--------------------------------|
| 83,2 | 208 | توصيل أنابيب الغاز |
| 78,8 | 197 | الماء |
| 78 | 195 | الصرف الصحي |
| 74,4 | 186 | أسلاك كهربائية |
| 17,2 | 43 | تغيير تصميم المبنى |
| 70 | 175 | وضع الطلاء |
| 12 | 30 | تغيير البلاط |
| 4 | 10 | تركيب مطبخ عصري |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (25) : التغييرات الداخلية المنجزة على المساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

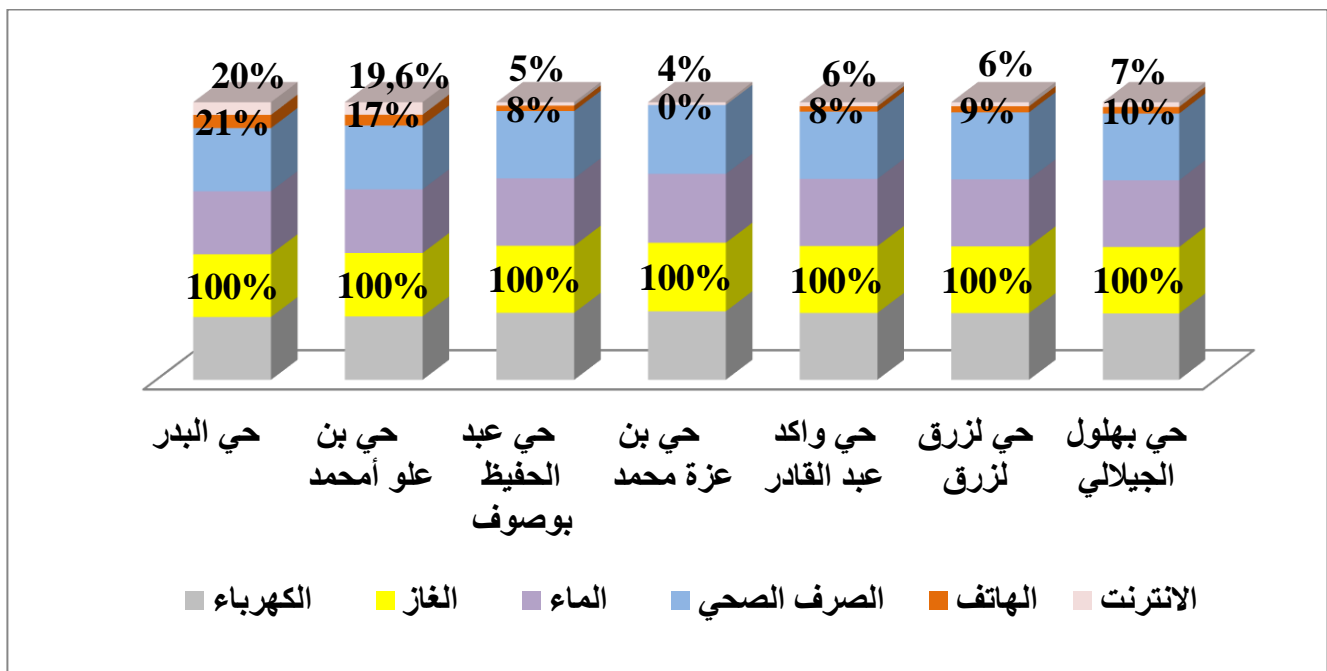
7-12/ المساكن الجماعية في منطقة الدراسة مجهزة بمختلف الشبكات : إن المساكن الجماعية في منطقة الدراسة بمختلف صيغها من سكنات اجتماعية, تساهمية و سكنات عدل, كلها متصلة بشبكة الكهرباء الغاز, الماء و الصرف الصحي بنسبة 100 %, في حين نجد نسبة 73,2 % موصولة بشبكة الهاتف حيث أن نسبة كبيرة قدرت ب 21 % من أرباب الأسر في حي البدر صرحوا بوجودها, لتليها نسب قليلة من أرباب الأسر في أحياء سونلغاز موصولة بها (انظر الشكل رقم 26) و يعود ذلك إلى تصريح أحد سكان حي بن عزة محمد بعدم مرور خط الهاتف, في حين أرجعوا البعض إلى غلاء الفاتورات, و أخيرا نجد نسبة 67,6 % من المساكن متصلة بشبكة الانترنت منها 20 % تخص البرامج السكنية الموجودة في حي البدر و 19,6% في حي بن علو أمحمد, و بالمقابل نجد نسب محصورة ما بين 4 % إلى غاية 7 % عبرت عن وجود الانترنت في الأحياء الآتية : حي عبد الحفيظ بوصوف, حي بن عزة محمد, حي بهلول الجبلاي حي لزرق و حي واكد عبد القادر بسونلغاز.

- الجدول رقم (44) : ربط المساكن الجماعية بمختلف الشبكات في منطقة الدراسة.

| النسبة المئوية (%) | العدد | الشبكات المتصلة بالمسكن |
|----------------------|-------|-------------------------|
| 100 | 250 | الكهرباء |
| 100 | 250 | الغاز |
| 100 | 250 | الماء |
| 100 | 250 | الصرف الصحي |
| 73,2 | 183 | الهاتف |
| 67,6 | 169 | الانترنت |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الشكل رقم (26) : ربط المساكن الجماعية بمختلف الشبكات في كل حي من مجمعة واد سلي .



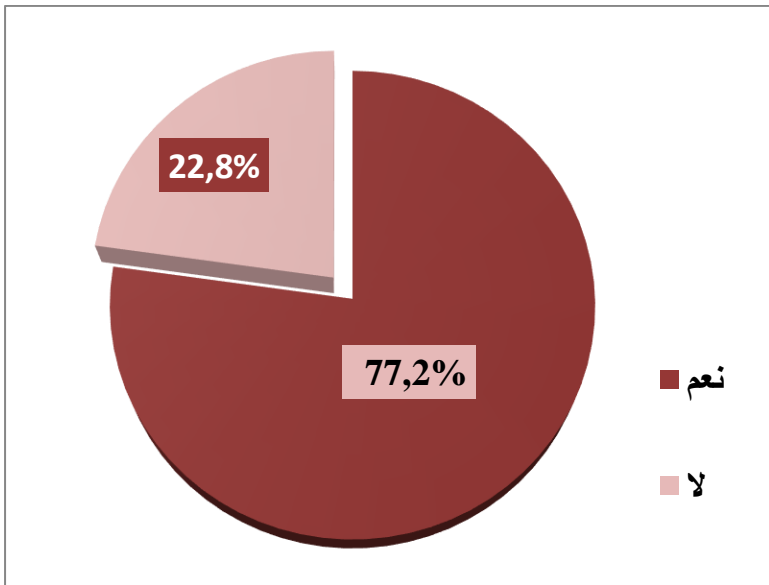
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-13/ صيانة قنوات الصرف الصحي للمساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : تعتبر عملية صيانة الصرف الصحي من الأمور الضرورية التي يجب تحقيقها بشكل دوري لرفع المعاناة عن السكان و تجنب تسرب المياه المستعملة داخل المساكن, إضافة إلى التخلص من جميع الحشرات و الروائح الكريهة خاصة أن نسبة 77,2 % من أرباب أسر المساكن الجماعية أجابوا بوجود صيانة لقنوات الصرف الصحي, بينما نسبة 22,8 % أجمعوا على أن لا توجد صيانة بسبب تماطل السلطات المحلية عن القيام بهاته العملية, و عند تقربنا من أحد موظفي البلدية و الذي يعتبر فرد من عينة الدراسة حدثنا عن نقص شاحنات شفط المياه و الصيانة, مما استلزم الأمر خاصة في حالة سقوط الأمطار, بالصيانة بطريقة استعجالية دون التفكير في وضع حل نهائي لهاته المعضلة .

- الشكل رقم (27): صيانة قنوات الصرف الصحي للمساكن الجماعية.

- الجدول رقم (45): صيانة قنوات الصرف الصحي للمساكن الجماعية.



| النسبة المئوية (%) | العدد | صيانة لقنوات الصرف الصحي |
|--------------------|-------|--------------------------|
| 77,2 | 193 | نعم |
| 22,8 | 57 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

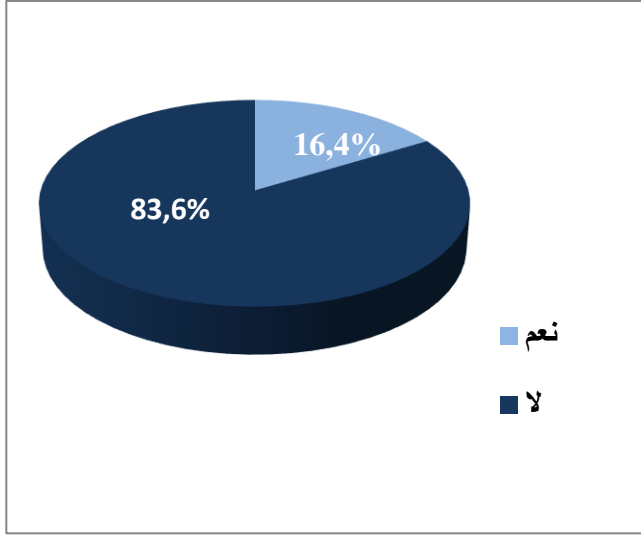
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-14/ تضاؤل كبير في الانقطاعات الكهربائية للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي: يعد انقطاع الكهرباء أمراً مزعجاً لدى الأسر خاصة أن أغلب الأجهزة المستعملة في الحياة اليومية بحاجة لها و تعتمد عليها اعتماداً كلياً, حيث تشهد المساكن الجماعية في منطقة الدراسة انقطاع في إمدادات بالكهرباء بنسبة 16,4 % و هذا راجع إلى الاستهلاك المفرط للكهرباء خاصة في فصل الصيف بحكم أن مجمعة واد سلي تتميز بدرجة حرارة عالية, في حين نجد نسبة 83,6 % من أرباب الأسر أجمعوا على أن لا توجد انقطاعات في الكهرباء و هذا راجع لاحتوائها على أكبر محطة لتوزيع الكهرباء الواقعة بسونلغاز . (الجدول رقم 46 و الشكل رقم 28)

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الشكل رقم (28) : مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالكهرباء داخل المساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

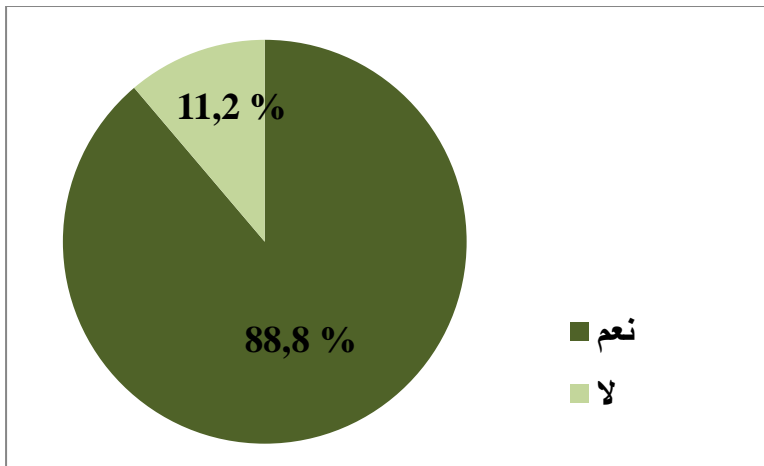
- الجدول رقم (46): مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالكهرباء داخل المساكن الجماعية .

| انقطاعات في الإمداد بالكهرباء | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-------------------------------|-------|--------------------|
| نعم | 41 | 16,4 |
| لا | 209 | 83,6 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-15/ الانقطاعات في الإمدادات بالماء تؤرق المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي : تعتبر الانقطاعات في الإمدادات بالماء من المشاكل القائمة حالياً، خاصة في فترة الصيف أين يكثر الطلب على هذه المادة الحيوية، حيث أن أغلب مجتمع الدراسة أقر بوجود انقطاعات في الإمداد بالماء بنسبة 88,8 % و هذا ما يدل على معاناة أرباب أسر المساكن الجماعية، خاصة أن هاته المياه غير صالحة للشرب (انظر الصورة رقم 40) في حين نجد نسبة 11,2 % أجمعوا على عدم وجود انقطاعات . (الجدول رقم 47 و الشكل رقم 29)

- الشكل رقم (29) : مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية.



- الجدول رقم (47) : مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية.

| تقطاعات في الإمداد بالماء | العدد | النسبة المئوية (%) |
|---------------------------|-------|--------------------|
| نعم | 222 | 88,8 |
| لا | 28 | 11,2 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الصورة رقم (40): بيع الماء الصالح للشرب في حي عبد الحفيظ بوصوف بسونلغاز .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

7-16/ فترات الانقطاع في الإمدادات بالماء للمساكن الجماعية : تختلف فترات الانقطاع في الإمدادات بالماء من مسكن إلى آخر, حيث نجد أكثر فترة تحدث فيها هاته الظاهرة هي كل 3 أيام عند 64 أسرة بنسبة 28,8%, لتليها 27 % من الأسر كل 4 أيام, ثم 23 % كل 7 أيام, في حين شهدت 27 أسرة تذبذب في توزيع الماء كل 5 أيام . و أخيرا نجد نسبة 9 % من الأسر يصل إليهم الماء كل 6 أيام و هذا راجع إلى مجموعة من الأسباب نتعرف عليها في العنصر القادم. (الجدول رقم 48)

- الجدول رقم (48) : فترات الانقطاع في الإمداد بالماء.

| النسبة المئوية (%) | العدد | فترات الانقطاع في الإمداد بالماء |
|----------------------|-------|----------------------------------|
| 28,8 | 64 | 3 أيام |
| 27 | 60 | 4 أيام |
| 12,2 | 27 | 5 أيام |
| 9 | 20 | 6 أيام |
| 23 | 51 | 7 أيام |
| 100 | 222 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-17/ أسباب الانقطاع في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية : إن المشكل الرئيسي الذي أدى إلى الانقطاع في الإمدادات بالماء للمساكن الجماعية في منطقة الدراسة هو سوء إدارة توزيع المياه بنسبة 64 %، لتليها نسبة 20,8 % من مجتمع العينة عبرت عن السبب يتركز حول عدم صلاحية شبكة المياه و بالمقابل صرحت نسبة 15,2 % من الأسر أنه راجع إلى أعطال في قنوات المياه . (الجدول رقم 49)

نستنتج أن كل هاته الأسباب تؤدي إلى معضلة واحدة و هي النقص الفادح في تزويد المساكن الجماعية بالمياه .

- الجدول رقم (49) : أسباب الانقطاع في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية .

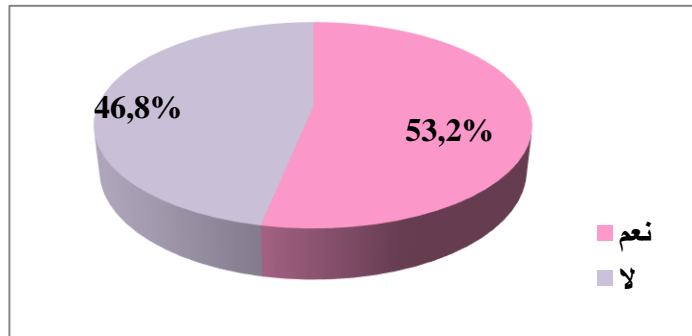
| أسباب الانقطاع في الإمداد بالماء | العدد | النسبة المئوية (%) |
|----------------------------------|-------|----------------------|
| عدم صلاحية شبكة المياه | 52 | 20,8 |
| سوء إدارة توزيع المياه | 160 | 64 |
| أعطال في قنوات المياه | 38 | 15,2 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-18/ مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي : تشهد المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي خاصة المساكن العمومية الإيجارية و التساهمية ظاهرة تسرب المياه عبر الأسطح بنسبة 53,2 % حيث حددوا أرباب الأسر سبب ذلك إلى عدة أسباب تتمثل في ضعف جودة مواد البناء و استعمال بلاط الفسيفساء العادي الذي يتميز بعدم مقاومته للماء, و كذا التسرب الناتج عن إمدادات الماء و شبكة الصرف الصحي الغير سليمة, كما أرجع بعض أرباب الأسر ذلك إلى عدم وجود مواسير التصريف في الشرفات فعند تساقط الأمطار تنتقل عبر شقوق الموجودة في المساكن . في حين نجد نسبة 46,8 % لا يعانون من تسرب المياه و يخص هذا فئة القاطنين في سكنات عدل . (الجدول رقم 50 و الشكل رقم 30)

- الجدول رقم (50) : مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية .

- الشكل رقم (30) : مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية .



| مشكل تسرب المياه عبر الأسطح | العدد | النسبة المئوية (%) |
|-----------------------------|-------|----------------------|
| نعم | 133 | 53,2 |
| لا | 117 | 46,8 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-19/ توفر الإنارة كمعيار وحيد للأمن : تعتبر الإنارة عنصر مهم في المجال المعيشي كونه فضاء للسكن تعم فيه الحركة, و لهذا سعت السلطات المحلية في منطقة الدراسة بتوفير عواميد الإنارة بنسبة 100 % بجوار المساكن الجماعية في كل من أحياء مركز مجمعة واد سلي و سونلغاز, حيث يندرج هذا المعيار ضمن أنواع التآثيث الحضري, إلى جانب ذلك سجلنا انعدام في باقي معايير الأمن و هذا بعد إجراء التحقيق الميداني فلا وجود لأجهزة الإنذار و الإطفاء و لا مخرج للنجدة خاصة أن مجمعة واد سلي منطقة زلزالية من الصنف الثالث¹⁵⁷, بالإضافة إلى ذلك لاحظنا انعدام الحراسة و كاميرات مراقبة و يمكن القول أن هاته المساكن لا توفر جو يحقق الراحة و الأمان خاصة على ممتلكات الشخصية للأفراد و يظهر ذلك جلياً في نسبة أرباب الأسر و التي قدرت ب 60,8 % حيث صرحوا بتعرض المساكن إلى السرقة (الجدول رقم 52), في حين وجدنا نسبة 39,2 % عبروا عن العكس .

- الجدول رقم (52): تعرض المساكن الجماعية للسرقة في مجمعة واد سلي .

| النسبة المئوية (%) | العدد | تعرض المساكن إلى السرقة |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 60,8 | 152 | نعم |
| 39,2 | 98 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الجدول رقم (51): معايير الأمن المتوفرة عليها المساكن الجماعية.

| النسبة المئوية (%) | العدد | معايير الأمن |
|--------------------|-------|-------------------------|
| 100 | 250 | الإنارة |
| / | / | الحراسة |
| / | / | كاميرات المراقبة |
| / | / | أجهزة الإنذار و الإطفاء |
| / | / | مخرج النجدة |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

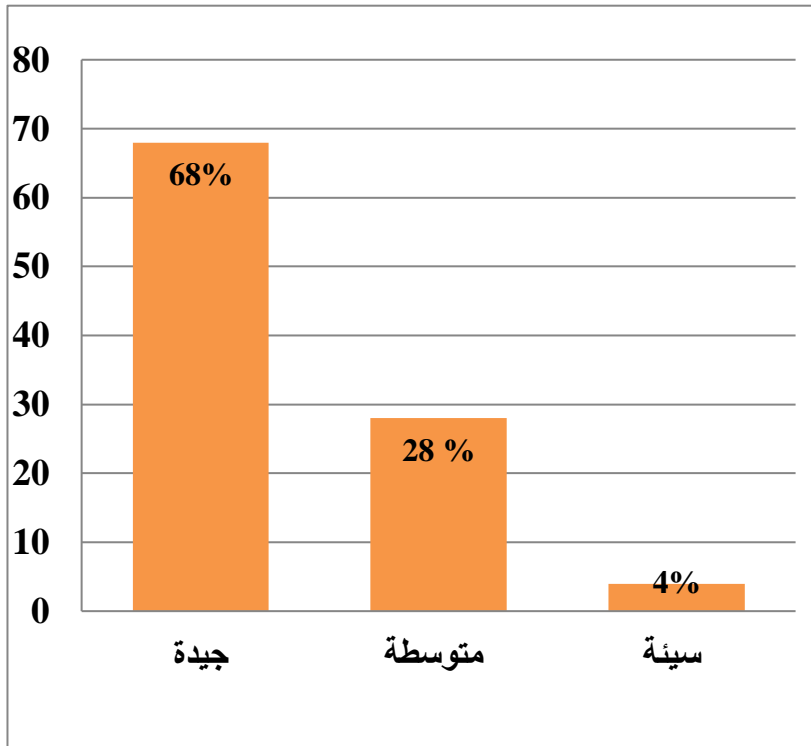
7-20/ علاقات اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : إن الإنسان الاجتماعي بطبيعته لا يستطيع العيش وحيداً في عزلة عن الآخرين, فهو لا يتردد في إقامة روابط و علاقات مع الجيران, و يمكن أن تكون جيدة, متوسطة أو سيئة, فمن خلال النتائج المتحصل عليها في التحقيق الميداني نجد نسبة 68 % من أرباب الأسر علاقتهم جيدة لوجود عنصر الاحترام, التعاون و التكافل بينهم, مما يسمح لهم بالتعامل المستمر خاصة أنهم ينتمون إلى نفس المنطقة السكنية, في حين نجد نسبة 28 % علاقتهم متوسطة تقتصر فقط في المناسبات حين تقتدي الضرورة و أخيراً نجد نسبة ضئيلة جداً 4 % علاقتهم سيئة و هذا راجع إلى التصرفات المزعجة المنهكة للراحة و التي تتمثل في إغلاق الأبواب بشكل عنيف, أصوات القفز القوية

¹⁵⁷ MERAIM MOHAMED, Référence précédente , P 19.

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

كما صرحت بعض النساء من عينة البحث وجود بعض ربوات الأسر تقوم دائماً بطلب اقتراض أغراضهم و عدم إرجاعها مرة أخرى, حيث يجب أن تكون خدمتهم على مدار اليوم . (الجدول رقم 53 و الشكل رقم 31) ويمكن استنتاج أن هناك علاقة متينة بين أسر المساكن الجماعية في منطقة الدراسة, حيث تساهم في إكسابهم خصائص مجالية و اجتماعية تميز بين الفاطنين في الأحياء السكنية لمجمعة واد سلي .

- الشكل رقم (31) : علاقة اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية .



- الجدول رقم (53) : علاقة اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية .

| علاقة مع الجيران | العدد | النسبة المئوية (%) |
|------------------|-------|--------------------|
| جيدة | 170 | 68 |
| متوسطة | 70 | 28 |
| سيئة | 10 | 4 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-21/ عدم رضا أرباب الأسر على تنظيم الأحياء المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : يعتبر الحي جزء من المدينة, يشمل مجموعة من المباني و التجهيزات المتعددة و البنيات التحتية المختلفة حيث يحتاج إلى تنظيم يمكن أن يحقق رضا الساكنين و العكس و هذا ما يظهر جلياً في منطقة الدراسة, إذ نجد 76 % من مجموع المبحوثين غير راضين عن تنظيم الحي, بسبب تدهور المظهر الخارجي و عدم وجود صيانة للطرق و غياب المرافق الضرورية خاصة الصحية بدرجة كافية, إضافة إلى عدم تزويد الساكنين بالمياه الصالحة للشرب, في حين نجد نسبة 24 % من أرباب الأسر راضون عن تنظيم كونه مجال نظيف يتميز بنوع من التناسق و الانسجام و المسؤولية بين مختلف أرباب الأسر . (الجدول رقم 54)

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الجدول رقم (54): عدم رضا أرباب الأسر على تنظيم أحياء المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة .

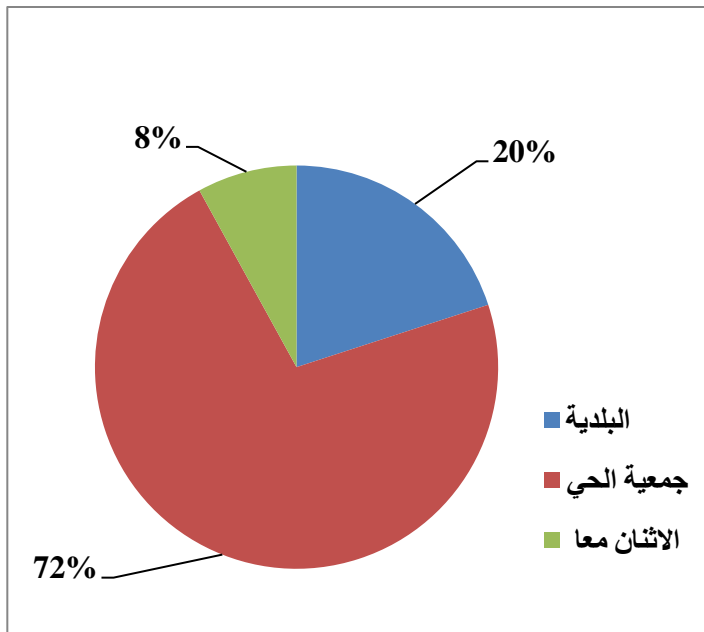
| النسبة المئوية (%) | العدد | الرضا عن تنظيم الحي |
|----------------------|-------|---------------------|
| 24 | 60 | نعم |
| 76 | 190 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-22/ جمعية الحي مسؤول رئيسي في تنظيم أحياء المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي :

تعتبر لجنة الحي البنية الاجتماعية الوسيطة ذات النشاط الهادف التي يتم انتخابها من طرف سكان الحي حيث عبروا أرباب أسر المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي عن مدى مساهمتها بنسبة 72 % في تهيئة أحياء المساكن الجماعية و تنظيمها, في حين نجد 20 % من مجتمع الدراسة أجمعوا أن المسؤول عن ذلك هو البلدية باعتبارها جماعة محلية موكل إليها تلبية جميع متطلبات السكان وكذا تحسين مظهر المدينة, بينما عبرت نسبة قليلة قدرت ب 8 % عن الدور المزدوج بين الاثنان جمعية الحي و البلدية حيث تقوم الأولى بتمثيل السكان و تسهيل عملية التنسيق مع إدارة البلدية إلى جانب وضع مخططات و دراسات للمشاريع الضرورية ورفعها للبلدية لمعالجتها حسب صلاحيتها . (الجدول رقم 55 و الشكل رقم 32)

- الشكل رقم (32) : المسؤول عن تهيئة و تنظيم أحياء المساكن الجماعية .



- الجدول رقم (55) : المسؤول عن تهيئة و تنظيم أحياء المساكن الجماعية .

| النسبة المئوية (%) | العدد | المسؤول عن تهيئة و تنظيمه |
|--------------------|-------|---------------------------|
| 20 | 50 | البلدية |
| 72 | 180 | جمعية الحي |
| 8 | 20 | الاثنان معا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

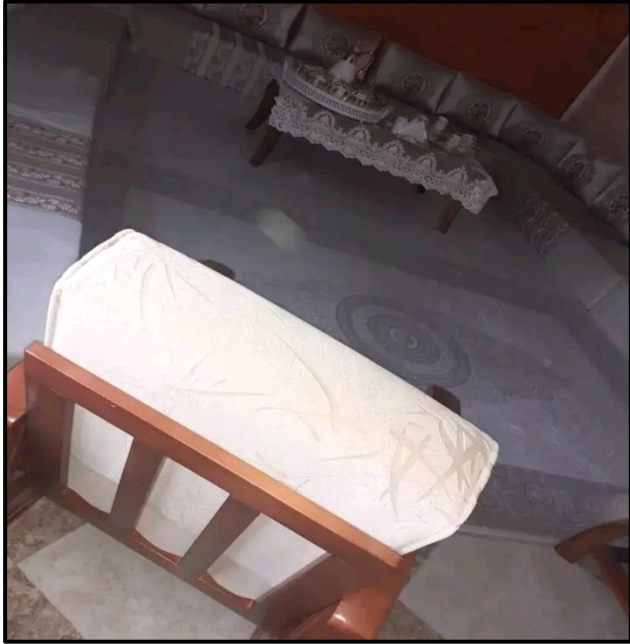
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

7-23/ المساكن الجماعية تحقق الجودة النوعية بدرجة غير كافية : إن المسكن و باعتباره من أكثر ضروريات الحياة عند الناس, إلا أن لا يشعر ساكنيه بالراحة و الرفاهية إلا بما يضيفه أو يحتويه من أثاث و تجهيزات التي تلبي أغراض مختلفة تستطيع إشباع رغباتهم و ميولهم, فيصبح بذلك مسكناً يحقق الجودة النوعية .

فمن خلال نتائج التحقيق الميداني تبين أن أغلب أرباب الأسر و بنسبة 56 % تحقق مساكنهم جودة الحياة النوعية وهم القاطنين في سكنات عدل (انظر الصورة رقم 41 و 42) الذين لهم مدخول جيد إلى جانب بعض أصحاب المساكن التساهمية الواقعة في حي واكد عبد القادر, في حين نجد نسبة 44% عبرت عن العكس وهم فئة الدخل المحدود القاطنة في السكنات الاجتماعية و التي لا يمكنهم شراء إلا المتطلبات الضرورية للمنزل من مكيف هوائي, تلفاز ثلاجة, مدفأة مع الاعتماد على ديكورات قديمة (انظر الصورة رقم 43 و 44) .

- الصورة رقم (41) : مطبخ عصري لأحد أسر سكنات عدل بحى بن عزة محمد .
- الصورة رقم (42) : غرفة جلوس إحدى أسر سكنات عدل .



- المصدر : من التقاط الطالبتين 2022 .

- الصورة رقم (43): غرفة جلوس إحدى أسر المساكن العمومية الإيجارية .
- الصورة رقم (44): رواق إحدى المساكن العمومية الإيجارية .



- المصدر : من التقاط الطالبتين 2022 .

8- التجهيزات, المرافق و الخدمات القريبة من المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي :

لاشك أن هناك مجال سكني يخلو من مختلف التجهيزات, المرافق و الخدمات التي تلبي مختلف متطلبات السكان ففي هذا العنصر سوف نتعرف على حالة شبكة الطرق و الأرصفة الموجودة بالقرب منها و كذا مختلف الوسائل المستعملة من طرف أرباب الأسر, إضافة إلى مدة انتظار هاته الوسائل خلال التنقلات اليومية .

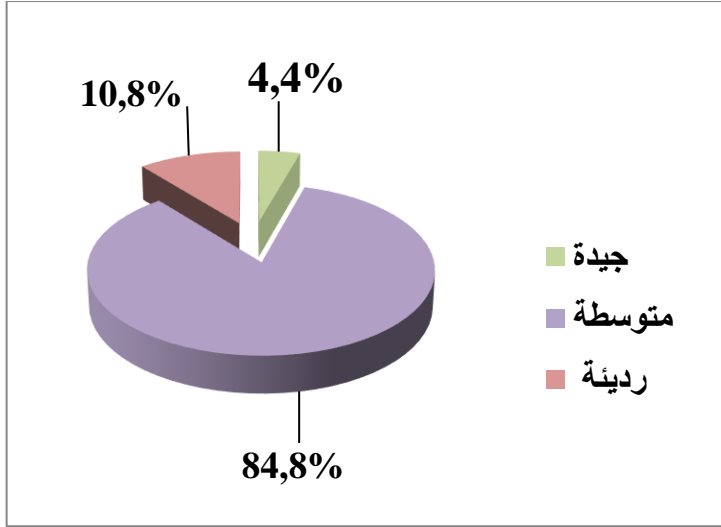
و أيضا نريد إبراز مختلف التجهيزات من تعليمية, ثقافية, صحية وحتى رياضية و كذا الخدمات التجارية الموجودة بمحاذاة البرامج السكنية بمنطقة الدراسة, إضافة إلى استكشاف مختلف المساحات من مساحات خضراء, مساحات مخصصة للعب الأطفال و مساحات مخصصة لرمي القمامة, و أخيرا معرفة ما إذا كانت تتوفر المساكن الجماعية على مواقف للسيارات سواء بداخلها أو خارجها .

8-1/ تدهور حالة الطرقات القريبة من المساكن الجماعية : إن حالة الطرق الموجودة بالقرب

من المساكن الجماعية أغلبها في حالة متوسطة بنسبة 84,8 % بينما صرحت نسبة 10,8 % أن هاته الطرقات في حالة رديئة و هذا راجع إلى حالات تكسير و عمليات الحفر الناتجة عن القيام ببعض الأشغال كوضع قنوات الصرف الصحي (أنظر الصورة رقم 45 و 46) , لتليها نسبة قليلة تقدر ب 4,4 % (الجدول رقم 56 والشكل رقم 33) في حالة جيدة و هذا ما يبين عدم بذل جهودات من طرف السلطات في إعادة اعتبار لطرقات خاصة أنها تساهم في التقليل من حوادث المرور إذا كانت سليمة و بحالة جيدة .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الشكل رقم (33) : حالة الطرق القريبة من المساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الجدول رقم (56) : حالة الطرق القريبة من المساكن الجماعية .

| حالة الطرق الموجودة بالحي | العدد | النسبة المئوية (%) |
|---------------------------|-------|--------------------|
| جيدة | 11 | 4,4 |
| متوسطة | 212 | 84,8 |
| رديئة | 27 | 10,8 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الصورة رقم (46): حالة الطرق الموجودة في حي بن عزة محمد بسونلغاز .



- الصورة رقم (45): حالة الطرق الموجودة في حي بن علو أمحمد بمركز واد سلي .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022.

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

8-2/ وجود أرصفة غير مشجرة محاذية للطرقات الموجودة في مجمعة واد سلي : تتوفر أحياء المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة على نسبة 94 % من الأرصفة منها 58,5% في حالة غير مشجرة و 41,5 % في حالة مشجرة حيث تم زرع بعض الأشجار من طرف القاطنين في المساكن الجماعية و هذا ما يبين مدى تقصير السلطات المعنية بالتنظيم المجال السكني و بالمقابل نجد نسبة 6 % صرحوا بعدم وجود أرصفة و هذا راجع إلى حيازة بعض العائلات على أرصفة و وضعها تحت خدمتهم رغم أنها ملك عمومي .

- الصورة رقم (47): حيازة إحدى الأسر على الرصيف من خلال وضع خزائهم المائي.



- المصدر: التقاط الطالبتين 2022.

8-3/ توفر وسائل النقل و تنوعها ساهم في التنقلات اليومية لأرباب الأسر: لقد صرح أغلب أرباب أسر المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة بتوفر وسائل النقل بنسبة 100% و هذا ما يعبر عن عدم وجود مشكل النقل و يرجع ذلك بالدرجة الأولى للسلطات المعنية التي اهتمت بهذا الجانب إذ يعتبر من أهم الجوانب الحضرية .

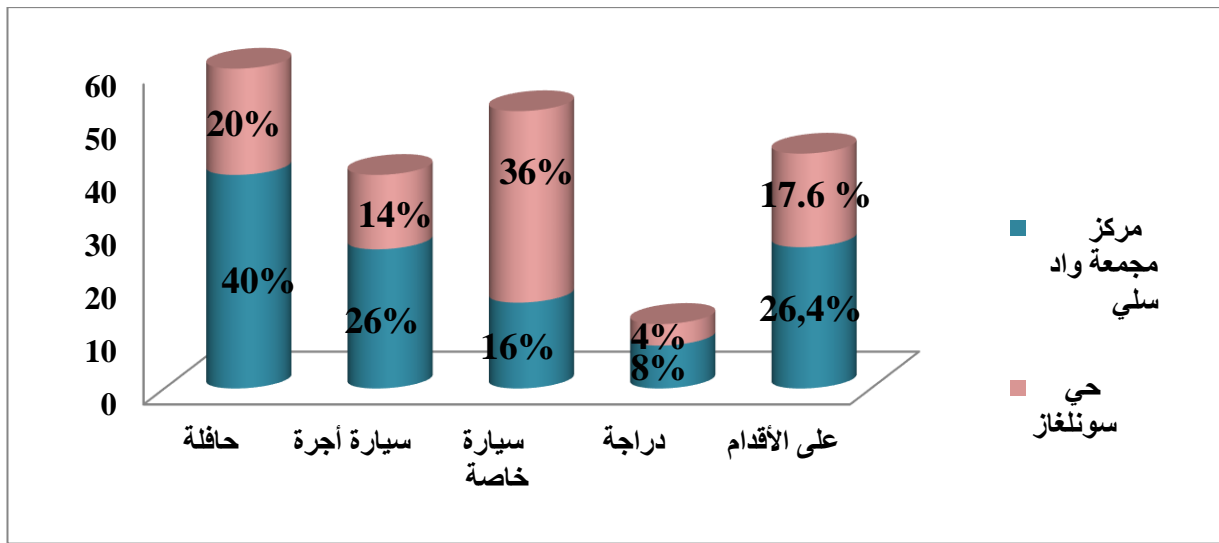
و بالمقابل تعددت وسائل النقل في منطقة الدراسة حتى أصبح لأرباب الأسر الخيار الواسع لاقتناء ما يناسبهم لتنقلاتهم اليومية حيث أجمعت نسبة 40 % من عينة التحقيق في مركز مجمعة واد سلي على استعمال الحافلة لتليها نسبة 26,4 % تستعمل المشي كوسيلة للتنقل, في حين نجد 26 % تستخدم سيارة أجرة و 16 % ينتقلون بواسطة سيارة خاصة كما سجلنا نسبة ضئيلة حوالي 8 % تتركب الدراجة .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

أما بالنسبة لأرباب الأسر القاطنين في أحياء المساكن الجماعية بسونلغاز، أغلبهم و بنسبة 36 % تستعمل سيارة خاصة، لتليها نسبة 20 % اعتمدوا على الحافلة في تنقلاتهم، في حين نجد نسبة 17,6 % اتخذوا المشي كوسيلة للتنقل، إلى جانب ذلك نجد 14 % من الأرباب تستعمل سيارة أجرة و 4 % اعتمدوا على ركوب الدراجة في تنقلاتهم . (الشكل رقم 34)

نستنتج أن الاختلاف و التباين في استعمال وسائل النقل بين مختلف أرباب الأسر تتناسب مع مداخيلهم الشهرية سواءً كانت مرتفعة أو متوسطة أو ضعيفة .

- الشكل رقم (34) : الوسائل المستعملة في التنقلات اليومية لأرباب الأسر .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

4-8/ تقدير مدة انتظار أرباب الأسر لوسيلة النقل: تقدر أكبر مدة انتظار لوسيلة النقل عند قيام أرباب الأسر بمختلف التنقلات اليومية من 5 إلى 10 دقائق وذلك بنسبة 60,4 %، لتليها نسبة 32 % من مجتمع البحث تمتد فترة انتظارهم لأكثر من 15 دقيقة، في حين نجد نسبة قليلة من عينة التحقيق تقدر ب 7,6 % تنتظر أقل من 5 دقائق و يمكن إرجاع ذلك إلى عدم انتظام وسيلة النقل و كذلك قدمها إلى جانب اهتراء بعض الطرق .

- الجدول رقم (57): تقدير مدة انتظار وسيلة النقل.

| النسبة المئوية (%) | العدد | مدة انتظارك لوسيلة النقل |
|--------------------|-------|--------------------------|
| 7,6 | 19 | أقل من 5 دقائق |
| 60,4 | 151 | من 5 إلى 10 دقائق |
| 32 | 80 | أكثر من 15 دقيقة |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

8-5/ أغلب المساكن الجماعية في منطقة الدراسة بعيدة عن التجهيزات التعليمية و الثقافية: لقد صرحت نسبة 92 % من أرباب الأسر بوجود مدارس ابتدائية, حيث نجد في حي سونغاز كل من ابتدائية بن بوعلي مداح و مهيلي أحمد المجاورة لسكنات عدل و بالمقابل نجد ابتدائية طيفور عبد القادر, قندوز الغول محمد الواقعان بجوار المساكن العمومية الايجارية و التساهمية, في حين نجد في مركز مجمعة واد سلي ابتدائية الشهيد الإخوة مرواني و ابتدائية الشهيد أحمد عبورة الواقعان في حي 17 أكتوبر 1961 و ابتدائية الشهيد بوشاقور بو عبد الله الواقعة في حي هواري بومدين و ابتدائية الشهيد بوهراوة الحاج الواقعة في حي 1 نوفمبر 1954 و هي المدارس الموجودة في الأحياء المجاورة للمساكن الجماعية إلى جانب ذلك نجد نسبة 84 % أجمعوا على وجود متوسطات منها ما هي موجودة بنفس الحي مثل متوسطة الشهيد خالدي بن علي و متوسطة قلمام قدور المدعو بوطيارة, و منها ما هي في الأحياء مجاورة مثل متوسطة أبو بكر الرازي و متوسطة مرواني عابد, كما نجد أكثر من 70 % من هاته المساكن محاذية لثانويات و مركز التكوين المهني, إن لم تكن بالحي تكون في الأحياء المجاورة, فلا يجب توفيرها في كل حي من منطقة الدراسة, و نفس الشيء بالنسبة للمراكز الثقافية حيث نجد نسبة قليلة قدرت ب 3,2 % عبرت عن وجودها . (الجدول رقم 58)

و يمكن القول أن المساكن الجماعية بعيدة عن التجهيزات التعليمية و الثقافية بنسبة قدرت ب 54,4 % و هذا بعد التحقيق مع أرباب الأسر القاطنين في هاته المساكن .

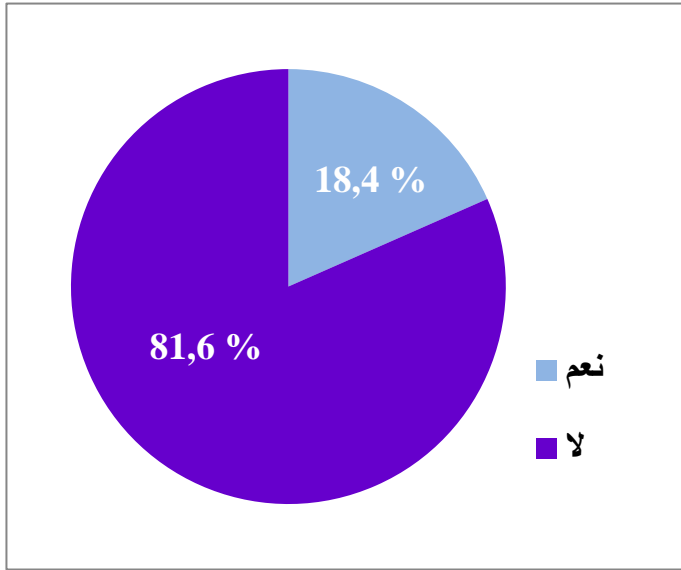
- الجدول رقم (58) : مدى توفر منطقة الدراسة على التجهيزات التعليمية و الثقافية .

| التجهيزات التعليمية و الثقافية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|--------------------------------|-------|----------------------|
| مدرسة ابتدائية | 230 | 92 |
| متوسطة | 210 | 84 |
| ثانوية | 190 | 76 |
| مركز التكوين المهني | 180 | 72 |
| مركز الثقافي | 8 | 3,2 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

8-6/ مراكز صحية قليلة و بعيدة عن المساكن الجماعية : تعتبر المراكز الصحية من التجهيزات الضرورية كونها تهتم بالرعاية الصحية للأفراد و الأسر كما تساهم في تخفيف الضغط على المستشفيات, خاصة بعد تفشي فيروس كورونا في السنوات السابقة, حيث صرحت نسبة كبيرة من أرباب الأسر و التي قدرت ب 81,6 % على وجود مراكز صحية بالقرب من المساكن الجماعية, في حين نجد نسبة 18,4 % عبرت عن العكس و الذي اعتبرته من أهم المتطلبات التي يجب تحقيقها خاصة و أن من المفروض توفير مركز صحي في كل حي, أي أن المسافة بين مركزين لا تقل عن 500 م .

- الشكل رقم (35) : وجود مراكز صحية بنسبة قليلة .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

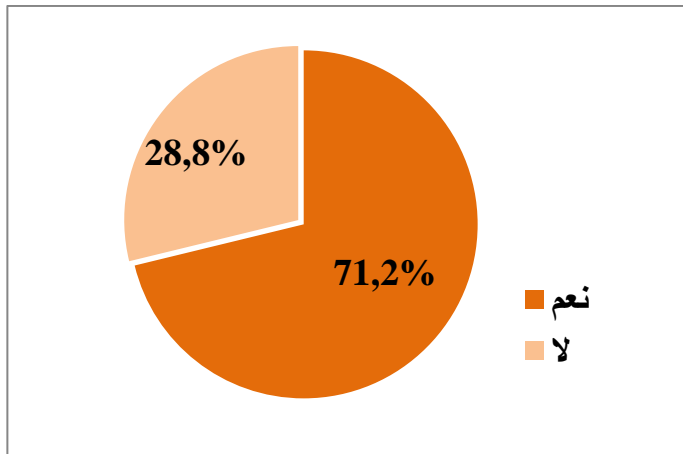
- الجدول رقم (59) : وجود مراكز صحية بنسبة قليلة .

| توفر الحي على مركز صحي | العدد | النسبة المئوية (%) |
|------------------------|-------|--------------------|
| نعم | 46 | 18,4 |
| لا | 204 | 81,6 |
| المجموع | 250 | 100 |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

7-8 / توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية : تنتشر الخدمات التجارية الأولية بالقرب من المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة بنسبة 71,2 % و تخص المساكن الاجتماعية و التساهمية الواقعة في مجمعة واد سلي, في حين نجد نسبة 28,8 % من أرباب الأسر عبرت عن عدم وجود هاته الخدمات خاصة بجوار سكنات عدل, الذين مازالوا قاطنوها ينتظرون انتهاء أشغال بناء و تهيئة باقي المساكن ليتم فتح محلات تجارية تحقق احتياجاتهم . (الجدول رقم 60 و الشكل رقم 36)

- الشكل رقم (36) : توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الجدول رقم (60) : توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية .

| خدمات تجارية أولية | العدد | النسبة المئوية (%) |
|--------------------|-------|--------------------|
| نعم | 178 | 71,2 |
| لا | 72 | 28,8 |
| المجموع | 250 | 100 |

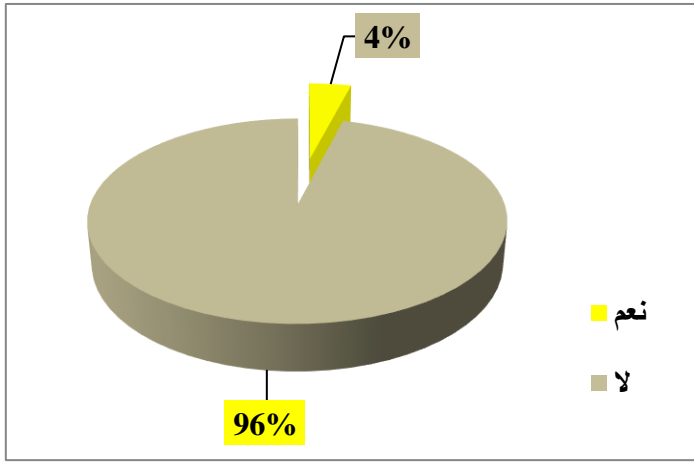
- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

8-8/ قلة مواقف السيارات داخل وخارج المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : أغلب أرباب الأسر و بنسبة 96 % عبروا عن غياب تام لمواقف السيارات رغم أنها من الأماكن المهيأة لتوقيف السيارات داخل المحيط العمراني, فلها دور كبير في تنظيم حركة المرور و تسهيلها, باعتبارها من ملحقات الطريق و بالمقابل صرحت نسبة قليلة جدا 4 % من وجودها (الجدول رقم 61 و الشكل رقم 37) لكن أغلبها تم وضعها من طرف القاطنين في المساكن الجماعية بطريقة غير قانونية عن طريق تسييج أرضية بجوار المساكن (انظر الصورة رقم 48)

- الشكل رقم (37): مواقف السيارات شبه منعدمة داخل

و خارج المساكن الجماعية .



- الجدول رقم (61): مواقف السيارات شبه منعدمة داخل و خارج المساكن الجماعية .

| النسبة المئوية (%) | العدد | مكان مخصص لتوقف السيارات |
|--------------------|-------|--------------------------|
| 4 | 10 | نعم |
| 96 | 240 | لا |
| 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

- الصورة رقم (48) : وضع موقف للسيارات من طرف أسر المساكن العمومية الإيجارية بطريقة غير قانونية .



- المصدر: التقاط الطالبتين 2022.

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

8-9/ المرافق العمومية بين توفرها, غيابها و نقصها بالقرب من المساكن الجماعية : تقتقر منطقة الدراسة إلى نسبة كبيرة (98 %) من المساحات الخضراء بالقرب من المساكن الجماعية رغم أهميتها المتمثلة في تلطيف الجو و تدفنته بالإضافة إلى المنظر الجمالي و الدور الصحي و الاجتماعي, كما نجد نسبة قليلة جداً من أرباب الأسر تقدر بـ 2 % صرحت بوجودها و هذا ما يعكس فشل السلطات المعنية في إنشائها رغم أن المشرع أعطى عناية خاصة بها سواء على مستوى التشريع الخاص و العام إذ فرض إعداد مجموعة من المخططات التوجيهية خاصة المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم و المخطط الجهوي لتهيئة المساحة الحضرية التي يجب أن تعين حدود المساحات الخضراء.¹⁵⁸

بالإضافة إلى ذلك نجد نسبة 64,8 % عبرت عن وجود مساحات مخصصة لرمي القمامة حيث أغلبها (16 %) تبعد عن المساكن الجماعية بـ 3 أمتار, لتليها 5 أمتار بنسبة 14 % مترين بنسبة 12,8 % و أخيراً 6 أمتار بنسبة 10 % . كما نجد نسبة 35,2 % عبروا عن غياب أماكن رمي القمامة و هم أرباب أسر سكنات عدل .

أما بالنسبة للمساحات المخصصة للعب الأطفال تتواجد بنسبة 22,4 % بالقرب من سكنات عدل في حين سجلنا غيابها بنسبة 77,6 % في كل من مواقع المساكن العمومية الايجارية, المساكن التساهمية. و أخيراً نستنتج توفر المساحات في حي و غيابها في الأخر, جعل السكان يطالبون بها.

- الجدول رقم (62): المرافق العمومية بين توفرها, غيابها و نقصها بالقرب من المساكن الجماعية .

| مساحات مخصصة للعب الأطفال | | مساحات مخصصة لرمي القمامة | | مساحات خضراء | | توفر المساحات |
|---------------------------|-------|---------------------------|-------|--------------------|-------|---------------|
| النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | النسبة المئوية (%) | العدد | |
| 22,4 | 56 | 64,8 | 162 | 2 | 5 | نعم |
| 77,6 | 194 | 35,2 | 88 | 98 | 245 | لا |
| 100 | 250 | 100 | 250 | 100 | 250 | المجموع |

- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

¹⁵⁸ المادة 52 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة , الجريدة الرسمية العدد رقم 77 .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الصورة رقم (49) : مساحة للعب الأطفال بالقرب - الصورة رقم (50) : المسافة بين حاوية القمامة من سكنات عدل .
و المساكن العمومية الايجارية بسونلغاز .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

8-10/ ملاعب جوارية متدهورة بالقرب من المساكن الجماعية : تعتبر الملاعب الجوارية إحدى المشاريع الهامة التي التفتت إليها السلطات المعنية بمجمعة واد سلي و التي جسدتها واقعيًا بنسبة 100 % حسب تصريح أرباب الأسر, حيث نجد في مركز مجمعة واد سلي 7 ملاعب جوارية منها اثنين بالقرب من المساكن الجماعية, في حين نجد 6 ملاعب في سونلغاز تشمل 4 ملاعب في الأحياء المجاورة للمساكن الجماعية و ملعبين بالقرب منها . و تعرف هاته الملاعب تدهوراً حيث لاحظنا غياب أرضية عشبية إلى جانب اهتراء عارضات قوائم المرمى, فيمكن القول أن هاته الملاعب تحتاج إلى الصيانة, بهدف زيادة تحسين الأداء الرياضي للشباب خاصة المرهقين .

- الصورة رقم (51) : الحالة المتدهورة للملعب الجوارى بحي سونلغاز .



- المصدر : من التقاط الطالبتين, 2022 .

11-8 / طموحات أرباب أسر المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي : تتعدد مطالب الأسر و تتنوع بهدف الارتقاء بجودة الحياة في المناطق السكنية إلى مستوى أفضل يحقق مبادئ التنمية المستدامة التي تلبى مختلف متطلبات السكان و احتياجاتهم, حيث تشمل الإطار المبني و غير مبني و يمكن تلخيصها حسب أولوياتها و أهميتها :

11-8/1- الإطار المبني: نجد نسبة 46 % من أرباب الأسر يطالبون بإيجاد حلول للمشاكل التي تمس هذا الإطار . (الشكل رقم 38)

- **تزويد السكان بالمياه الصالحة لشرب :** صرحت نسبة 8,6 % من أرباب الأسر بضرورة تزويد المساكن الجماعية بالمياه الصالحة للشرب التي تعتبر عنصر هام في الحياة .

- **صيانة قنوات الصرف الصحي و شبكة المياه :** تحتاج نسبة 8 % إلى صيانة قنوات الصرف الصحي و شبكة المياه داخل مساكنهم و ذلك لتفادي الانقطاعات في الإمداد بالماء أو حدوث تسربات التي يمكن أن تؤثر على المساكن الجماعية خاصة و أن 8 % تعاني من تشققات و هذا حسب التحقيق الميداني .

- **التهوية و التشميس :** لقد صرحت نسبة 7,6 % من أرباب الأسر بعدم وصول أشعة الشمس و الهواء إلى مساكنهم الواقعة بسونغاز (سكنات عدل), بسبب ارتفاعها و تقاربها خاصة بعدما شهد هذا الحي تشبع حضري. و يمكن اعتبار هاته المشكلة نقطة سوداء ليس لها حلول .

- **وضع مواقف السيارات :** معظم أرباب الأسر أشاروا في التحقيق الميداني إلى انعدام مواقف السيارات و بالتالي عبرت نسبة 6 % عن رغبتهم في وضع هاته المواقف داخل العمارات و ذلك بهدف استغلال المساحة الخارجية في انجاز مساكن جماعية أو مرافق أخرى. و حسب الدليل العمراني يجب أن يتوفر كل مسكنين على موقف سيارة واحد على الأقل .

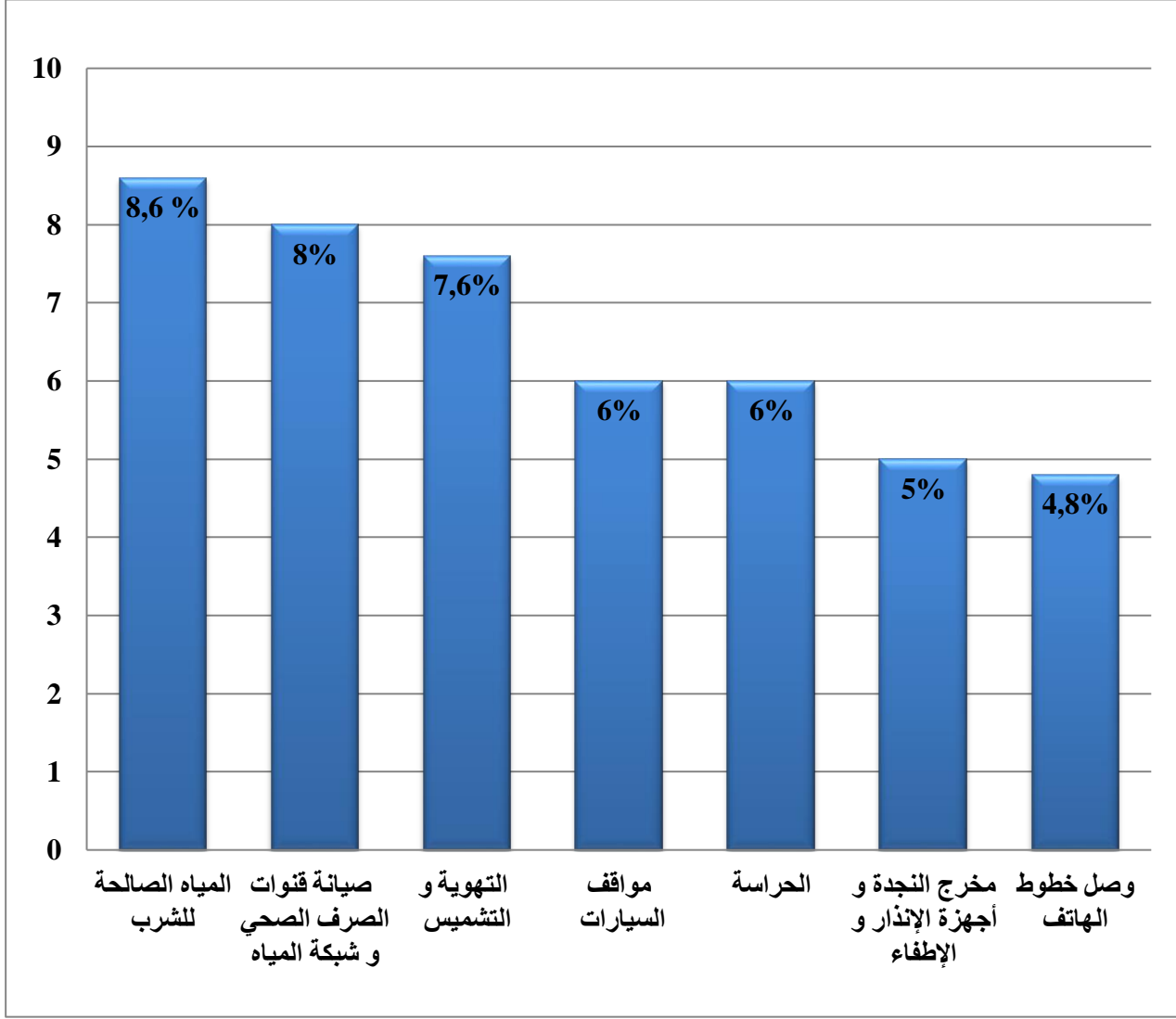
- **الحراسة :** هي عملية مراقبة, إدارة و إشراف من طرف فرد يمكن أن يكون من اختيار الدولة أو السكان بغرض توفير الأمن و الاستقرار و حماية الممتلكات و مرافق المبني, و لذلك اشتمت نسبة 6 % من أرباب الأسر القاطنين في المساكن الجماعية من انعدام الحراسة ليتم المطالبة بها .

- **وضع مخرج النجدة و أجهزة الإنذار و الإطفاء :** لقد أكدت نسبة 5 % من أرباب الأسر على ضرورة وضع مخرج للنجدة في المواقع التي يسهل الوصول إليها, إضافة إلى وضع أجهزة تصدر ضوضاء (أجهزة الإنذار) عند حدوث حريق لتتم الاستجابة بسرعة في الإطفاء و ذلك بتوفير أجهزة .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- وصل خطوط الهاتف : تعاني بعض الأسر الواقعة في سكنات عدل بعدم مرور خط الهاتف بجوارها و لذلك سجلنا نسبة 4,8 % يطلبون بوصل مساكنهم بخطوط الهاتف .

- الشكل رقم (38) : مطالب أرباب الأسر داخل الإطار المبنى .



- المصدر : التحقيق الميداني 2022 .

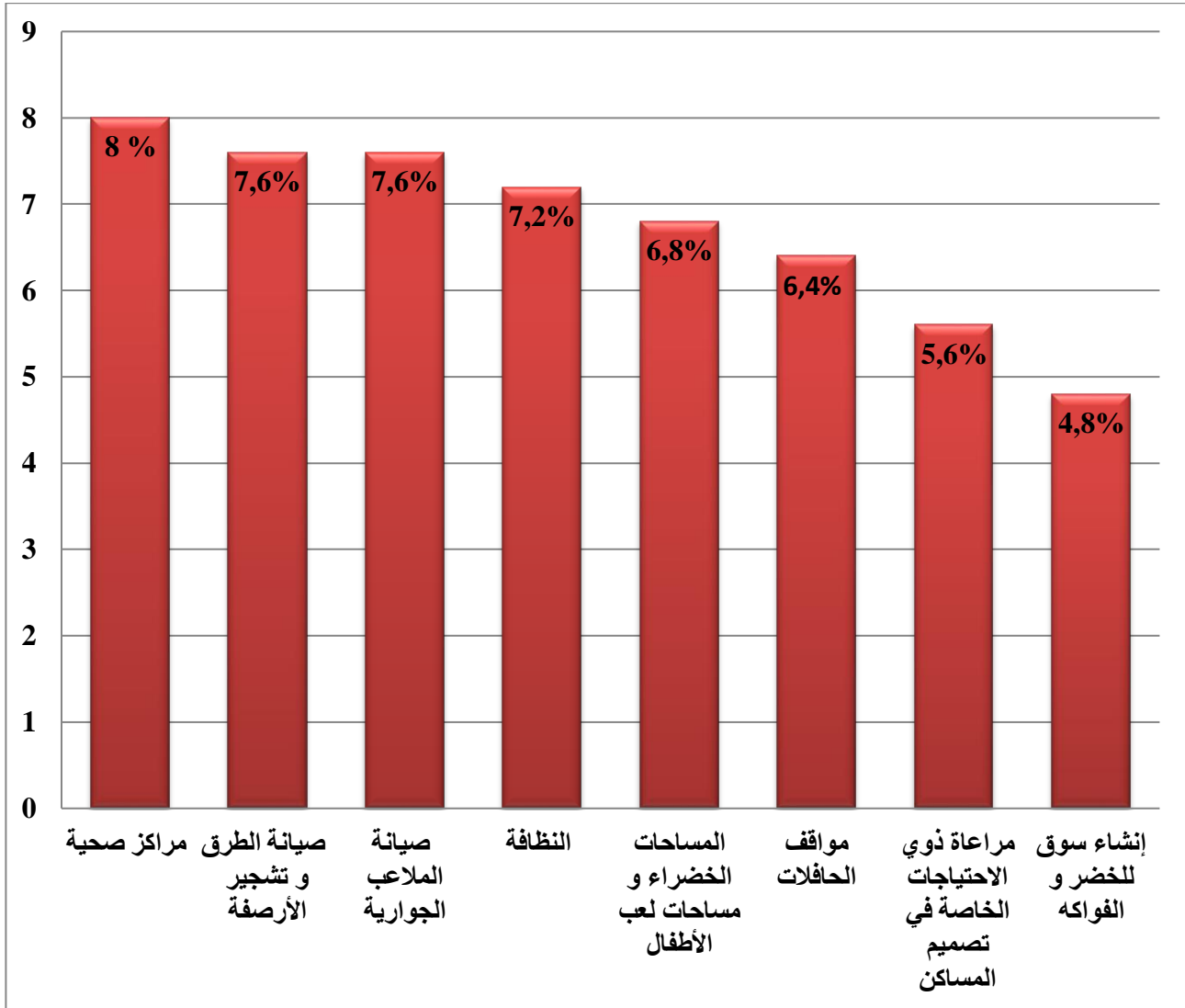
8-11-2/الإطار غير مبني: إن أغلب المشاكل التي تعاني منها الأسر و تسعى لحلها تشمل هذا الإطار و تقدر ب 54 % . (الشكل رقم 39)

- مراكز صحية : لقد صرح أرباب الأسر بنسبة 8 % إلى الرغبة في زيادة انجاز المراكز الصحية و هذا لقلّة انتشارها في منطقة الدراسة (18,4 %) بحكم أنها من الأولويات التي يجب تحقيقها للحفاظ على صحة الأفراد و الأسر جماعياً .

- **صيانة الطرق و تشجير الأرصفة :** صرحت 7,6 % من عينة التحقيق بإلزامية الصيانة الدورية للطرق من خلال ردم الحفر و تعبيد المهترئة منها, بالإضافة إلى تشجير الأرصفة الذي يساهم في تبريد الجو و تجديده و الحد من التلوث وذلك بمراعاة نوع الأشجار المزروعة و مدى تلاؤمها مع المناخ الشبه صحراوي الذي تتميز به المنطقة .
- **صيانة الملاعب الجوارية :** تحتاج أغلب الملاعب الجوارية إلى الصيانة التي اعتبرت نسبة 6,7 % من أرباب الأسر ك مطلب لهم يجب تحقيقه بغرض تحسين مهارة الأفراد خاصة المراهقين.
- **النظافة:** سبق و ذكرنا أن أغلب المساكن الجماعية تحتوي على أماكن مخصصة لرمي النفايات بنسبة فاقت 60 % و لهذا سجلنا نسبة 7,2 % مازالوا يطالبون بزيادة حاويات النفايات مع وضع مشروع لتدويرها و الاستفادة منها في جميع المجالات .
- **توفير المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال :** تعاني منطقة الدراسة من نقص معتبر في المساحات الخضراء و المساحات المخصصة للعب الأطفال, و لذلك سعت الأسر و بنسبة 6,8 % بطلب على توفيرها, حيث تعتبر المساحة الأولى (المساحات الخضراء) بمثابة رئة للمدينة و المتنفس الحقيقي لسكانها إذ تساهم في نقص الضغوطات النفسية لهم, في حين نجد مساحة الثانية (مساحات لعب الأطفال) تتيح للطفل ممارسة الاحتياج الأساسي له وهو اللعب .
- **مواقف الحافلة :** عبرت نسبة 6,4 % إنشاء مواقف الحافلات في عدة نقاط بحي سونلغاز و هذا لقلتها و أيضا لتشجيع أرباب الأسر على استخدام نقل جماعي و تسهيل التحركات اليومية .
- **مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في تصميم الخارجي للمساكن الجماعية :** لقد أجمعوا أرباب الأسر بنسبة 5,6 % على وجوب الأخذ بعين الاعتبار ذوي الاحتياجات الخاصة في تصميم المساكن و الذي يعتبر من الأشياء المفقودة إطلاقا في المساكن, و لهذا يجب أن يتفهم المهندس المعماري كيفية توفير مختلف الاحتياجات للمعاقين داخل المبنى مع تصميم مدخل يراعي تحركاتهم .
- **إنشاء سوق للخضر و الفواكه:** تمت المطالبة عليه من طرف أرباب الأسر بنسبة 4,8 % بهدف تزويد قاطني الحي بالاحتياجات اللازمة دون اللجوء إلى أحياء أخرى بعيدة عن الحي .

الفصل الثالث : مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد سلي

- الشكل رقم (39) : مطالب أرباب الأسر خارج الإطار المبني .



- المصدر: التحقيق الميداني 2022.

- خلاصة:

إن المساكن الجماعية التي تم انجازها بمجمعة واد سلي تحقق جودة الحياة النوعية بدرجة غير كافية حيث تفتقر إلى أهم معايير الأمن مما جعلها عرضة للسرقة, إلى جانب النقص الموجود في الأحياء السكنية من مساحات خضراء و مساحات مخصصة للعب الأطفال و نفس الشيء بالنسبة لمواقف السيارات التي تكادوا تكون منعدمة, و رغم هاته النقائص إلى أنها شهدت إقبال كبير من طرف السكان راجع إلى تعدد الصيغ في منطقة الدراسة و تناسبها مع القدرة الشرائية للمواطن, وأيضا لما تحتويه من اتساع المساحة و تعدد الأحجام و اتصاله بمختلف الشبكات من ماء, غاز, كهرباء و صرف صحي التي تحتاج في غالب الأحيان إلى الصيانة, و لا ننسى ما تقدمه مواقع هاته المساكن من تجهيزات تعليمية و خدمات تجارية و أيضا مرافق مخصصة لرمي القمامة.

فأغلب القاطنين في هاته المساكن هم ملاك تحصلوا عليها من الدولة و عن مالك خاص في بعض الأحيان من خلال شرائها بأموال خاصة, و قد شهدت هاته المساكن بفضل خصائصها في زيادة الطلب مما حفز على التحركات السكانية بدوافع مختلفة أهمها الخروج من البيت العائلي و العمل, و قد حدثت هاته التحركات في فترات حديثة و رغم وجود علاقات اجتماعية جيدة بين الوافدين إلا أن أغلبهم غير راضين عن تنظيم الحي .

و باعتبار الفرد عنصر حيوي يؤثر و يتأثر, فقد أثرت الأسر على المساكن الجماعية من خلال تغيرات تشمل المجال الداخلي من تصليح أنابيب الغاز, الماء و الصرف الصحي في حين تم تسييج الشرفات ووضع حاجز خرساني فوق النوافذ على مستوى المجال الخارجي, أما بالنسبة لتأثير السكان على المجال السكني يتمثل في دور جمعيات الحي في تمثيل السكان أمام السلطات المعنية عن طريق تقديم مطالب تعد بمثابة طموحات للسكان .

الخاتمة العامة

باعتبار المسكن من ضروريات الحياة عند الإنسان تسعى دولة لتوفيره و تطويره بحكم ارتباطه بالتنمية المستدامة التي تهدف إلى تحقيق الرفاهية و الأمن للأفراد, كما أن الإسكان لم يعد يقدم وظيفة السكن فقط بل أعطى جملة من الحقائق التي تدرج تحتها مجموعة من الشروط تعكس الحياة الاجتماعية للناس و مدى اهتمام السلطات بمواطنيها من خلال توفير أكبر عدد من سكنات, و لا يتحقق ذلك إلا من خلال انتهاج سياسة سكنية معتمدة, إذ مرت هذه الأخيرة بجملة من المراحل سواء من خلال مرحلة المخططات التنموية أين فشلت في إيجاد توازن بين العرض و الطلب خاصة في ظل الزيادة السكانية التي شهدتها الجزائر بعد الاستقلال فاستدعى الأمر إلى إعادة النظر في هاته السياسة من خلال تغيير في توجهها الاقتصادي و دعم الإنتاج السكني و تحرير السوق العقاري و كذا فتح المجال أمام المرققين الخواص, إلا أن كل هذه الإجراءات لم تحل مشكلة السكن و لم تحقق الأهداف المرجوة و قد يرجع ذلك إلى جملة من الأسباب أهمها عدم كفاية الموارد المالية, ندرة مواد البناء و ارتفاع أسعارها, النمو الديمغرافي السريع و نقص المراقبة الفعلية على انجاز السكنات و غيرها .

في إطار التوسعات العمرانية الحديثة, شهدت منطقة الدراسة توسعات عديدة رغم احتوائها على عدة عوائق شكلت الضغط على الإنتاج العمراني, مما سبب نقص في المساكن, فحاولت مختلف السياسات السكنية و أدوات التهيئة و التعمير الاستجابة لهذا النقص, من خلال انجاز عدد هام من المشاريع السكنية بصيغ مختلفة اجتماعية تساهمية, عن طريق البيع بالإيجار و ترقوي في طور الانجاز, على مستوى أحياء مركز مجمعة واد سلي و أحياء سونلغاز من طرف مجموعة من الفاعلين العموميين و الخواص الكل حسب دوره المؤهل به من طرف التشريع العمراني, إلا أن و في بعض الأحيان نجد نقائص و ثغرات في تطبيقهم للقوانين و الأخذ بآراء مختلف الفاعلين مما يجعل الواقع الميداني يختلف عن ما هو مقنن .

تستقطب هاته المشاريع السكنية جميع الفئات الاجتماعية بمختلف مداخلها و رغم تفاوت في أسعارها إلا أنها في متناول الجميع, فهي تناسب القدرة الشرائية للمواطن بفضل المساعدات المالية و التسهيلات المقدمة من طرف الدولة و أيضاً لاحتوائها على درجة غير عالية من التجهيز سواء داخل الإطار المبني أو خارجه فلا وجود معايير للأمن و لا مساحات خضراء و لا مساحات للعب الأطفال و لا مواقف للسيارات بشكل كبير و هذا ما جعل سكان غير راضيين عن تنظيم الحي رغم وجود علاقات اجتماعية جيدة بين الساكنين بنسبة 68 % .

وقد لعبت البرامج السكنية دور رئيسي في تخفيف من أزمة السكن باعتبارهم آلية للتجديد الحضري ساهمت في تغيير البنية العمرانية للمجمعة ككل. و رغم ذلك لم تراعي مبادئ التنمية و مؤشرات جودة الحياة النوعية بدرجة كافية رغم اتساع مساحتها و تعدد أحجامها و وجود مختلف الشبكات بها و تقديم مواقعها للعديد من التجهيزات التعليمية و الخدمات التجارية و المرافق العمومية كالأماكن المخصصة لرمي القمامة.

كما روعيت هاته البرامج بمختلف صيغها الجانب السوسيو الثقافي للسكان نوعا ما و ظهر ذلك من خلال سلوكيات و الممارسات داخل مساكنهم .

فيمكن القول أن المشاريع السكنية في مجمعة واد سلي لازالت لم تحقق طموحات أرباب الأسر إلا أنها ساهمت في خلق ديناميكية حضرية للأحياء التي كادت أن تكون شبه خالية .

ولذلك وجدنا أن أغلب الأسر أجمعت على توفير مجموعة من المطالب أغلبها تتعلق بالإطار غير مبني بنسبة 54 % على عكس الإطار المبني 46 %، حيث تطمح الأسر إلى توفير مراكز صحية بدرجة الأولى بنسبة 8 % باعتبارها من الأولويات التي يجب تحقيقها للحفاظ على الصحة العمومية، لتليها صيانة الطرق و الملاعب و تشجير الأرصفة بنسبة مماثلة قدرت ب 7,6 % مع نسبة 7,2 % مازالوا يطالبون بزيادة حاويات النفايات رغم أن أغلب المساكن الجماعية تحتوي على أماكن مخصصة لرمي القمامة مع إلزامية توفير المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال و مواقف للحافلات مع مراعاة ذوي الاحتياجات الخاصة في التصميم الخارجي للمساكن الجماعية، كما عبرت نسبة قليلة قدرت ب 4,8 % من مجتمع الدراسة بضرورة إنشاء سوق للخضر و الفواكه بهدف التزويد بمختلف احتياجاتهم دون اللجوء إلى الأحياء المجاورة .

أما فيما يخص الإطار المبني فنجد من بين أهم المطالب التي أُلح عليها أرباب الأسر هي تزويدهم بالمياه الصالحة للشرب بنسبة 8 % كونه عنصر للحياة، إلى جانب صيانة قنوات الصرف الصحي و شبكة المياه بنسبة 8 % مع التهوية و التشميس 7,6 %، الحراسة 6 %، وضع مخرج للنجدة و أجهزة الإنذار و الإطفاء 5 % و آخر مطلب هو وصل خطوط الهاتف لبعض المساكن الجماعية الواقعة في حي بن عزة محمد .

و أخيراً، نرجو أن تتوفر هذه المطالب في أقرب الآجال و أن تتخذ السلطات المعنية إجراءات لتوفير البيئة السكنية المناسبة من تجهيزات و مرافق و شبكات... الخ قبل انجاز المشاريع السكنية التي أصبحت اليوم كمرآد للأسر و فقط .

المراجع

- المراجع باللغة العربية :

- الكتب:

- أحمد رجائي أنيس, 2004: «السوق الإسكاني وأسس التقييم», مركز التقييم العقاري, القاهرة.
- إسماعيل إبراهيم الشيخ دره, 1988: «اقتصاديات الإسكان», عالم المعرفة, الكويت .
- بهلول محمد بلقاسم حسن (ج 2), 1999 : « سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر » المطبوعات الجامعية, الجزائر .
- دليمي عبد الحميد, 2004 : «الواقع و الظواهر الحضرية » , منشورات جامعة قسنطينة, الجزائر .
- دليمي عبد الحميد, 2007 : « دراسة في العمران- السكن و الإسكان », دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع, عين مليلة الجزائر .
- رشوان حسين, 2002 : « مشكلات المدينة », المكتب العربي الحديث, الإسكندرية .
- سيد عبد العاطي السيد, 2003 : « علم الاجتماع الحضري », دار المعرفة الجامعية , القاهرة .
- عتيبي صبحي , 2002 : « تطور الفكر و الأنشطة الإدارية », دار حامد للنشر, العمان .
- فؤاد محمد الصقار, 1969 : « التخطيط الإقليمي », دار المعارف, الإسكندرية .
- محمد خيضر توفيق, 1992 : « الشامل في الصحة العامة » , دار الصفاء للنشر و التوزيع, العمان (الأردن).
- مزهود الصادق, 1995 : « أزمة السكن في ضوء المجال الحضري » , دار النور الهادف, الجزائر.

- المجلات:

- بن حرز الله مراد, 2020 : «أزمة السكن في الجزائر و طرق معالجتها», مجلة العلوم الإنسانية, المركز الجامعي علي كافي تندوف, المجلد 04, العدد 03.
- طوبال ابتسام, بن محمد هدى, ضيف روفية, 2021 : « مساهمة السياسات العمومية السكنية في تدعيم طالبي السكن, مجلة الباحث الاقتصادي, المجلد 09, العدد 02 .
- عوفي مصطفى, لبرارة هالة, 2013 : « الأسرة بين الحاجات و الوظائف », مجلة العلوم الاجتماعية المجلد 07, العدد 01 .
- ملاس حسبية, 2012 : « مشكلة الإسكان و مؤشرات الأزمة الحضرية في المجتمعات النامية », مجلة العلوم الإنسانية, المجلد 12 , العدد 24 .
- الرسائل و الأطروحات :
- بن يحي محمد, 2012, " واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله", أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية , جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان .
- حاوشين ابتسام, 2012 , " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس " , أطروحة دكتوراه في علوم التسيير, جامعة الجزائر 3 .

- حفيظ ليليا, 2009, " المدن الجديدة و مشكلة الإسكان الحضري - دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي ", مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري, جامعة منتوري قسنطينة .

- دبابش ربيعة, 2020 , "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر " أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية, جامعة محمد خيضر - بسكرة .

- دبابش ربيعة, 2004 , " تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي و قدرتها في تخفيف أزمة السكن دراسة حالة CNL بسكرة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير, جامعة محمد خيضر- بسكرة .

- دليلة زرقة, 2006, " سياسات السكن و الإسكان بين الخطاب و الواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران " أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .

- عزوز محمد, 2006 , "مشكلات الإسكان الحضري -المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا " مذكرة نيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع و الديمغرافيا , جامعة منتوري - قسنطينة .

- عمران محمد, 2001 , "سياسة السكن في الجزائر و تغيراتها الحديثة", مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية, بجامعة الجزائر .

- لبرارة هالة , 2008 , "الأسرة و المسكن بالمدينة الصحراوية - دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن حديث و مسكن تقليدي بالزاوية العابدية" , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع و الديمغرافيا ,جامعة العقيد الحاج لخضر- باتنة .

- لمياء فائق, 2006, "السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الإنتاج السكني", مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية, جامعة منتوري قسنطينة .

- ميدني شايب ذراع, 2014, " واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجا " رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع, جامعة محمد خيضر بسكرة .

- ميمونة مناصرية, 2005, "التحول الديمغرافي و آثاره في التشوه العمراني دراسة تطبيقية لحي العالية الشمالية (مدينة بسكرة) مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم اجتماع التنمية", جامعة المنتوري- قسنطينة

واجي بوجمعة, 2014, "مستويات و توجهات الخصوبة في الجزائر دراسة حالة- بلدية أدرار- ولاية أدرار" مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا, جامعة وهران سانيا .

-المذكرات:

- بن جدود فاطمة زهرة , 2014 , " المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات - ولاية غليزان كنموذج ", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع , جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم .

- بوخاري جمال الدين, 2014, "إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر", مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في العلوم السياسية, جامعة قصدي مرباح - ورقلة .

- بوعلاق أمينة هيفاء, 2020, " السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات و التطلعات - دراسة حالة بلدية بسكرة " مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العمران و تسيير المدن , جامعة محمد خيضر- بسكرة.
- جواني ابراهيم, 2017, السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم و دورهما في الارتقاء بجودة الحياة وفق مبادئ التنمية المستدامة" دراسة حالة السكنات الجماعية (LPA/LSP) لمخططي شغل الأرض A و B بمدينة أم البواقي", مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر, تخصص المدن و التنمية المستدامة, جامعة العربي بن مهيدي, أم البواقي .
- حاجي نور الهدى, فرحاتي سمية , 2013 , " تقييم سياسة الإسكان في الجزائر - دراسة حالة ولاية تبسة " مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الإدارة المالية , جامعة 8 ماي 1945 قالمة .
- خضراوي المسعود, 2017, " دور التجهيزات العمومية في هيكلية المجال العمراني - دراسة حالة مدينة الجلفة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن, جامعة محمد بوضياف المسيلة .
- دويس ياسين, 2019, " من العام إلى الخاص في السكن نحو التدرج في المجالات الانتقالية - مجمع سكني ترقوي جماعي و نصف جماعي بمدينة تقرت", مذكرة لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية و عمران جامعة محمد خيضر- بسكرة .
- رويجل بسمة, 2018, " دور التجهيزات التعليمية الثانوية و الجامعية في الديناميكية الحضرية - حالة مدينة خنشلة و الحامة ", مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن و التنمية المستدامة, جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي .
- سلام عبد الرزاق, بوسهوه نذير, يومي 23 - 24 ماي 2012 : "أفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية", الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع و أفاق, جامعة يحي فارس-المدينة.
- شاحطو سالمة, 2021, " السكن الترقوي في غرب مجمعة وهران - إنتاج , فاعلون و تأثيرات ", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الديناميكية المجالية و التسيير, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .
- قوراري إيمان, بلعطار خيرة فدوى, 2021, "الترقية العقارية في حي العقيد لظفي و خميستي - مجمعة وهران", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الديناميكية المجالية و التسيير, جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .
- لعذاوري سهيلة, 2020 , "إستراتيجية الأسرة الحضرية في مواجهة ضغوط السكن في الحياة الحضرية دراسة لحي 100 مسكن الحي الجامعي - شتمة", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع الحضري جامعة محمد خيضر- بسكرة.
- محده حسام الدين , شوشاني عبيدي سليم , 2016 , " الإسكان الحضري و علاقته بالتهيئة الحضرية - دراسة ميدانية بحي 08 ماي 1945 بالوادي ", مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع, جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي .

- مقورة عبد الرزاق, 2017 , "تأثير العوائق في توجيه التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة" , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في تسيير المدن, جامعة محمد بوضياف - المسيلة .

- الوثائق الرسمية و القوانين :

- المادة 11 من المرسوم 83-666 المحدد القواعد الملكية المشتركة المؤرخ في 12 نوفمبر 1983, الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1983/11/12 العدد 47 .

- القانون 86 - 07 الصادر في 04 مارس 1986, الجريدة الرسمية رقم 10 .

- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ الموافق ل 28 مايو سنة 1991 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية, العدد 26 .

- المادة 52 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة, الجريدة الرسمية العدد رقم 77 .

- التعليم رقم 6105 المؤرخة في 11 ماي 2013 المتعلقة بتصنيف الطرق الوطنية, الولائية و البلدية .

- المرسوم التنفيذي رقم 153-14 المؤرخ في 30 أبريل 2014, يتضمن شروط فتح مخابر التجارب و التحاليل الجودة و استغلالها, الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية, العدد 28 .

- المواقع الالكترونية:

- الموسوعة الحرة ويكيبيديا " الظهرة", انظر <https://ar.wikipedia.org/wiki> .

- الموسوعة الحرة ويكيبيديا " الونشريس", انظر <https://ar.wikipedia.org/wiki> .

- موقع جامعة منيسوتا, التعليق العام رقم 04 الحق في السكن انظر

<http://hrlibrary.umn.edu/arabic/cescr-gc4.html>

- وزارة السكن و العمران و المدينة, القطاع " الإحصائيات " , انجازات البرامج الخماسية للفترة الممتدة

من 2004-2014 و 2015-2019 , انظر <https://www.mhuv.gov.dz> .

- المراجع باللغة الفرنسية :

- Livres :

- AIT AMMAR KARIM , 2001,"le financement de la construction de logement en Algérie " mémoire fin d'étude , école nationale d'administration, Alger.

- Bouygues Martin, Pelletier Philippe,2012 : « *Construction et habitat durable " 100 questions pour comprendre et agir" »* , éditions AFNOR, paris .

- HAMIDOU RACHID, 1999 : « *Le logement un défi* », OPU, Alger.

- LIBRAIRIE LAROUSSE, 1984 : « *Petit Larousse illustré* », Édition Larousse paris .

- SFRFATY-GARZON P., 2003 : « *Chez soi, les territoires de l'intimité* », Armand colin, paris.
- LABOUSSIN QASMI, 1987 : « *Cise de habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb* », édition punblised , paris .
- MEZRAG HADDA, 2015, " Le logement social collectif entre la conception et l'usage-Cas de la ville de M'sila», thèse de doctorat en Architecture , Université Mohamed Khider -Biskra.
- ROBERT LEROUX ,1963 : « *Ecologie Humaine -Science de l'habitat* », Édition Eyrolles, paris.
- **Documents officiels :**
- TAREB IBRAHIM, 2014, Révision du PDAU du groupement de communes O/sly O/BEN/AEK, EL HADJADJ , Bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme.
- MERAÏM MOHAMED,03/2022 , Etat de fait , diagnostic, et option d'aménagement "la phase I" , Révision du PDAU de la commune de oued sly.

الملاحق

- الجدول رقم (1): مثال الاستعانة بسلم التنقيط في توزيع السكنات الاجتماعية .

| طالب السكن "ب" | التنقيط | التنقيط | طالب السكن "أ" |
|---|---------|---------|---|
| متزوج | 10 | 10 | مطلق |
| الدخل يزيد عن 18000 دج و يساوي 24000 دج أو يقل عنها | 15 | 30 | الدخل يساوي 12000 دج أو يقل عنها |
| يقيم عند الغير أو مستأجر عند الخواص | 25 | 50 | يقيم في سكن مهدد بالانهيار صنف جماعي (مسكن عائلي) |
| متكفل ب 4 أطفال | 8 | 0 | غير متكفل بأشخاص |
| ملف السكن من 8-10 سنوات | 35 | 30 | ملف السكن من 5-8 سنوات |
| المجموع | 93 | 120 | المجموع |

- المصدر: بلدية واد سلي, مصلحة السكن, 2022 .

- الجريدة الرسمية:

132 - 15
2013 - 04 - 15
03 رقم 269

6
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 44
4 ذو القعدة عام 1436 هـ
19 غشت سنة 2015 م

المادة 3 : تتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 والمذكور أعلاه، بفصل ثان مكرر عنوانه "كيفية التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري يتضمن المواد من 16 مكرر إلى 16 مكرر 7، تحدر كما يأتي :

"الفصل الثاني مكرر
كيفية التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري"
المادة 16 مكرر : يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف المقبل على الشراء، لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، المذكورة في المادة 16 مكرر 1 أعلاه.

يرفق الطلب بملف يتضمن :
- عقد إيجار الملك العقاري،
- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصددها المصلحة المسيرة،
- شهادة ميلاد المقبل على الشراء،
- نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.

"المادة 16 مكرر 1 : تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

تتكون اللجنة من :
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله، ورئيسا،
- ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة،
- ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن،
- ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

تجتمع اللجنة مرتين (2) في الأسبوع حتى إتمام طلبات التنازل.

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة .

"المادة 16 مكرر 2 : يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء، في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ويجب أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها ويتم التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن.

وفي هذه الحالة، يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم.

يجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا .

إين الوزير الأول،
- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،
- ويمقتضى القانون رقم 03-22 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق 28 ديسمبر سنة 2003 والمتضمن قانون المالية لسنة 2004،
- ويمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-125 المؤرخ في 25 رجب عام 1436 الموافق 14 مايو سنة 2015 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة المعدل،
- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،
يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعدل ويتم هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل.

المادة 2 : تعدل أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 أعلاه، كما يأتي :

"المادة 11 : يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف المقيم الشرعي، لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا.

.....(الباقى بدون تغيير).....

- المصدر : مديرية السكن لولاية الشلف, 2022 .

- الجدول رقم (2): أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل ولاية الشلف .

| داخل ولاية الشلف | | | | | | | |
|--------------------|-------|---------------|----------|--------------------|-------|-----------------------|----------|
| النسبة المئوية (%) | العدد | الأحياء | المجموعة | النسبة المئوية (%) | العدد | الأحياء | المجموعة |
| 0,4 | 1 | الدوايدية | بوقادير | 2,8 | 7 | الحمير | واد سلي |
| 0,4 | 1 | المجموع | | 4 | 10 | الحمائيس | |
| 3,2 | 8 | الشرفة | الشلف | 1,2 | 3 | النشاطات | |
| 2 | 5 | البقعة | | 2 | 5 | الزبوج | |
| 1,2 | 3 | السلام | | 0,4 | 1 | البدر | |
| 6,4 | 16 | المجموع | | 2,8 | 7 | السعادة | |
| 84,8 | 212 | المجموع الكلي | | 1,2 | 3 | 164 مسكن | |
| | | | | 8,4 | 21 | بولفراد | |
| | | | | 5,6 | 14 | وادي بن جلول | |
| | | | | 1,6 | 4 | سيدي الجيلالي بلزرق | |
| | | | | 4,8 | 12 | سونلغاز | |
| | | | | 6 | 15 | المعامرية | |
| | | | | 0,4 | 1 | لزررق لزررق | |
| | | | | 0,4 | 1 | واكد عبد القادر | |
| | | | | 2 | 5 | الخران القديم الجنوبي | |
| | | | | 6,2 | 13 | الدوايش | |
| | | | | 6,2 | 13 | مكناسة | |
| | | | | 5,6 | 14 | الدحاريج | |
| | | | | 3,6 | 9 | الزمالة | |
| | | | | 1,2 | 3 | المدرسة | |
| | | | | 1,6 | 4 | الصبابة | |
| | | | | 3,2 | 8 | العطاطفة | |
| | | | | 3,2 | 8 | سليم الشرقي | |
| | | | | 1,2 | 3 | أولاد الحاج عابد | |
| | | | | 4,4 | 11 | العوايس | |
| | | | | 78 | 195 | المجموع | |

- المصدر: التحقيق الميداني, 2022 .

- الجدول رقم (3): أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر خارج ولاية الشلف .

| خارج ولاية الشلف | | | |
|------------------|-------------|-------|----------------------|
| الولاية | البلدية | العدد | النسبة المئوية (%) |
| مستغانم | عين بودينار | 2 | 0,8 |
| | عين تدلس | 1 | 0,4 |
| | سيدي لخضر | 3 | 1,2 |
| | المجموع | 6 | 2,4 |
| غليزان | عمي موسى | 4 | 1,6 |
| | سيدي خطاب | 3 | 1,2 |
| | المرجة | 2 | 0,8 |
| | الرمكة | 3 | 1,2 |
| | المجموع | 12 | 4,8 |
| تيارت | تخمرت | 2 | 0,8 |
| | قصر الشلالة | 3 | 1,2 |
| | المجموع | 5 | 2 |
| تيسمسيلت | العيون | 1 | 0,4 |
| | ثنية الحد | 3 | 1,2 |
| | لرجام | 2 | 0,8 |
| | المجموع | 6 | 2,4 |
| عين الدفلى | مليانة | 3 | 1,2 |
| | العطاف | 3 | 1,2 |
| | المجموع | 6 | 2,4 |
| المسيلة | حمام الضلعة | 2 | 0,8 |
| | الهامل | 1 | 0,4 |
| | المجموع | 3 | 1,2 |
| المجموع الكلي | | 38 | 15,2 |

- المصدر: التحقيق الميداني, 2022.



استمارة بحث لنيل شهادة الماستر تحت عنوان « المشاريع السكنية بين تدخلات الفاعلين و طموحات السكان »
حالة مجمعة واد سلي (ولاية الشلف)

- هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي . - ضع علامة (/) في المكان المناسب .

الحي:..... - رقم الجزيرة:..... - رقم المقاطعة:.....

1-البيانات الخاصة بالسكان:

- الجنس: ذكر أنثى - العمر:.....
- المستوى التعليمي: بدون تعليم ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
- الحالة العائلية: أعزب(ة) متزوج(ة) مطلق(ة) أرمل(ة)
- المهنة:.....
- مكان ممارسة المهنة:- الحي:..... - المدينة:..... - مكان آخر:.....
- عدد أفراد الأسرة:..... - عدد المتدربين منهم:..... - عدد المشتغلين منهم:.....
- مكان الإقامة السابق:- الحي:..... - البلدية:..... -الولاية:.....
- نمط السكن السابق: فردي جماعي نصف جماعي
- حالة السكن السابق: جيدة متوسطة رديئة
- أسباب تغيير مكان الإقامة: العمل الخروج من البيت العائلي مشاكل مع الجيران
ظروف أمنية تغيير صيغة السكن الاستئجار - أخرى:.....

2-البيانات الخاصة بالمسكن و تجهيزاته:

- عدد الطوابق:.....
- نوع الملكية: خاصة مستأجر وراث هبة
- طريقة شراء مسكن: عن الدولة عن المرقي العقاري عن مالك خاص
- هل سعر المسكن يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن؟ نعم لا
- هل هناك تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية؟ نعم لا
- طرق تمويل شراء مسكن: أموال خاصة مساعدة عائلية بيع المسكن السابق قرض بنكي
أخرى:.....
- تاريخ الحصول على المسكن:..... - المساحة الإجمالية للمسكن:.....
- عدد الغرف:..... هل هو كافي؟ نعم لا
- حالة المسكن: جيدة متوسطة رديئة
- هل يعاني المسكن من التشققات؟ نعم لا
- هل أنت راض عن تصميم المسكن؟ نعم لا
- هل أدخلت تغييرات على المسكن؟ نعم لا
- داخلية: تصليح أنابيب الغاز الماء الصرف الصحي أسلاك الكهرباء تغيير تصميم المبنى
وضع الطلاء تغيير البلاط تركيب مطبخ عصري - أخرى:.....
- خارجية: تسييج الشرفات وضع حاجز خرساني فوق النوافذ تغيير أماكن النوافذ
- أخرى:.....

- هل المسكن متصل بشبكات ؟
الكهرباء الغاز الماء الصرف الصحي الهاتف الإنترنت
- هل توجد صيانة لقنوات الصرف الصحي ؟ نعم لا
- هل توجد انقطاعات في الإمداد بالكهرباء ؟ نعم لا
- هل توجد انقطاعات في الإمداد بالماء ؟ نعم لا - حدد الفترة :
- في حالة الانقطاع في الإمداد بالماء, هل يرجع ذلك إلى:
عدم صلاحية شبكة المياه سوء إدارة توزيع المياه أعطال في قنوات المياه
- هل تواجه مشاكل تسرب المياه عبر الأسطح ؟ نعم لا
- هل المسكن يتوفر على معايير الأمن ؟ الإنارة الحراسة كاميرات المراقبة
أجهزة الإنذار و الإطفاء مخرج النجدة
- هل حدثت سرقة من قبل ؟ نعم لا
- علاقتك مع الجيران: جيدة متوسطة سيئة
- في حالة سيئة, لماذا ؟
- هل أنت راضي عن تنظيم الحي ؟ نعم لا
- في حالة لا, لماذا ؟
- من المسؤول عن تهيئة حيكم و تنظيمه ؟ البلدية جمعية الحي الاثنان معا
- هل يحقق مسكنكم جودة الحياة النوعية ؟ نعم لا
- في حالة لا, لماذا ؟

3- البيانات الخاصة بالخدمات الموجودة في الحي :

3-1/ شبكة الطرق و التنقلات:

- حالة الطرق الموجودة بحيكم ؟ جيدة متوسطة رديئة
- هل تتواجد أرصفة بحيكم ؟ نعم لا
- في حالة وجودها هل هي مشجرة ؟ نعم لا
- هل يتوفر الحي على وسائل النقل ؟ نعم لا
- ما هي الوسائل المستعملة في التنقل :
حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة دراجة على الأقدم
- كم تقدر مدة انتظارك لوسيلة النقل ؟
أقل من 5 دقائق من 5 إلى 10 دقائق أكثر من 15 دقيقة

3-2/ الخدمات:

- هل يتوفر الحي على:
مدرسة ابتدائية متوسطة ثانوية مركز تكوين مهني مركز ثقافي
- هل هي قريبة من المسكن ؟ نعم لا
- هل يتوفر الحي على مركز صحي ؟ نعم لا
- هل هناك خدمات تجارية أولية ؟ نعم لا
- هل هناك مكان مخصص لتوقف السيارات ؟ نعم لا
- في حالة الإجابة بنعم, أين يتواجد ؟ داخل العمارة خارج العمارة
- هل هناك مساحات خضراء ؟ نعم لا
- هل هناك ملاعب جوارية ؟ نعم لا
- هل هناك مساحات مخصصة للعب الأطفال ؟ نعم لا
- هل هناك مكان مخصص لرمي القمامة ؟ نعم لا
- في حالة نعم, كم يبعد عن المسكن ؟
- ما هي النقصان الموجودة في الحي التي تتمنى أن تتوفر في أقرب وقت ؟



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة وهران 2 : محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض و الكون
قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم
تخصص: المدن الديناميكية المجالية و التسيير



استمارة المقابلة مع الفاعلين المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية في مجمعة واد سلي

- اسم الفاعل:.....

- هل يتم الأخذ بعين الاعتبار توجيهات مختلف الفاعلين و مخططات التهيئة و التعمير «PDAU» و «POS» في إنجاز

المشاريع السكنية؟.....

- في ما تتمثل الإجراءات الإدارية لإنجاز المشاريع السكنية ؟

.....

- ما هي الإستراتيجيات المتبعة في توفير وعاء عقاري كافي يتماشى مع الاحتياجات السكنية على مختلف الأجل المدى

القصير، المتوسط و البعيد ؟.....

.....

- مواقع المشاريع السكنية :.....

- وفق أي منطق يتم توزيعها مجاليا ؟.....

.....

- ما هي الآليات المتبعة من طرف الدولة في حالة نزع الملكية العقارية للخواص من أجل المنفعة العامة ؟

.....

- ما هي مصادر تمويل المشاريع السكنية ؟

.....

- هل يؤدي تنوع المشاريع السكنية و تعدد صيغها إلى وجود منافسة من أجل :

تحسين العرض تنوع العرض و بالتالي حرية الاختيار - حالات أخرى:.....

- هل أثر تنوع المشاريع السكنية على المظهر العمراني للمدينة ؟

.....

- ما مدى تأثير ارتفاع أسعار مواد البناء على انجاز المشاريع السكنية ؟

.....

- هل تساهم الرقابة في تحقيق برامج سكنية مطابقة لمعايير التعمير و البناء ؟

.....

- هل هناك تسهيلات من طرف الدولة تتوافق مع القدرة الشرائية للمواطن ؟

.....

- هل يراعي التصميم المعماري للمساكن خصوصية المجال و هوية المجتمع ؟

.....

- كيف تم استيعاب التغيرات الطارئة على قطاع السكن في ظل جائحة كورونا ؟

.....

تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير و شكرا

الفهارس

- فهرس الجداول :

| رقم الجدول | عنوان الجدول | الصفحة |
|------------|---|--------|
| 1 | الموقع الإداري لمجمعة واد سلي | 10 |
| 2 | المقاطعات الحضرية لمجمعة واد سلي مساحة و عدد السكان | 11 |
| 3 | المعايير العالمية لاستعمال الغرف من قبل الأفراد | 31 |
| 4 | التركيب العمري لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادات 2008 و 2020 | 65 |
| 5 | التركيب النوعي لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادات 2008 و 2020 | 66 |
| 6 | الهجرة الداخلية و الخارجية لسكان مجمعة واد سلي | 68 |
| 7 | الهجرة من مجمعة واد سلي نحو الولايات الأخرى | 68 |
| 8 | التطورات الديمغرافية لمجمعة واد سلي و مقارنتها ببلدية واد سلي و ولاية الشلف | 69 |
| 9 | توزيع البناءات و المساكن في مجمعة واد سلي حسب التشتت لسنة 2008 و 2020 | 71 |
| 10 | تطور الحظيرة السكنية في مجمعة واد سلي و مقارنتها ببلدية واد سلي و ولاية الشلف | 72 |
| 11 | عدد المؤسسات التعليمية في حي سونلغاز | 80 |
| 12 | عدد المساجد في مجمعة واد سلي | 85 |
| 13 | المشاريع السكنية الحضرية في مجمعة واد سلي | 96 |
| 14 | السكن العمومي الإيجاري في مجمعة واد سلي | 98 |
| 15 | السكنات الهشة في مجمعة واد سلي | 100 |
| 16 | السكن الاجتماعي التساهمي في مجمعة واد سلي | 101 |
| 17 | السكن الترقوي المدعم في مجمعة واد سلي | 103 |
| 18 | برامج سكنات البيع عن طريق الإيجار في مجمعة واد سلي | 105 |
| 19 | توزيع أرباب الأسر المحقق معهم بمنطقة الدراسة حسب الفئات العمرية و النوعية | 117 |
| 20 | التركيبية الاقتصادية لأرباب الأسر | 119 |
| 21 | توزيع أرباب الأسر المشغولين حسب القطاعات الاقتصادية و فروعها | 120 |
| 22 | توزيع أرباب الأسر المشغولين حسب أماكن العمل داخل ولاية الشلف | 121 |
| 23 | توزيع أرباب الأسر المشغولين حسب أماكن العمل خارج ولاية الشلف | 121 |
| 24 | المستوى التعليمي لأرباب الأسر | 122 |
| 25 | الحالة العائلية لأرباب الأسر | 123 |
| 26 | حجم و تركيبية الأسرة داخل المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي | 124 |
| 27 | حالة المسكن السابق حسب نمطه بمجمعة واد سلي | 124 |
| 28 | أسباب تغيير مكان الإقامة | 127 |
| 29 | أسباب أخرى لتغيير مكان الإقامة | 128 |
| 30 | الوضعية القانونية للمساكن الجماعية | 129 |
| 31 | وسائط اقتناء الأسر للمساكن الجماعية | 130 |
| 32 | تناسب سعر المساكن الجماعية مع القدرة الشرائية لأرباب الأسر | 131 |
| 33 | تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية | 132 |
| 34 | طرق تمويل شراء مساكن جماعية في مجمعة واد سلي | 133 |
| 35 | تاريخ الحصول على المسكن | 133 |
| 36 | حجم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي | 134 |
| 37 | مدى استيعاب عدد الغرف لحجم الأسر | 134 |
| 38 | حالة المساكن الجماعية في منطقة الدراسة | 135 |
| 39 | المساكن الجماعية تعاني من تشققات طفيفة | 136 |

| | | |
|-----|--|----|
| 136 | رضا أرباب الأسر على تصميم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي | 40 |
| 137 | إحداث تغييرات على المساكن الجماعية | 41 |
| 138 | التغييرات الخارجية القائمة على المساكن الجماعية | 42 |
| 139 | التغييرات الداخلية القائمة على المساكن الجماعية | 43 |
| 140 | ربط المساكن الجماعية بمختلف الشبكات في منطقة الدراسة | 44 |
| 141 | صيانة قنوات الصرف الصحي | 45 |
| 142 | مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالكهرباء داخل المساكن الجماعية | 46 |
| 142 | مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية | 47 |
| 143 | فترات الانقطاع في الإمداد بالماء | 48 |
| 144 | أسباب الانقطاع في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية | 49 |
| 144 | مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية | 50 |
| 145 | معايير الأمن المتوفرة عليها المساكن الجماعية | 51 |
| 145 | تعرض المساكن الجماعية للسرقة في مجمعة واد سلي | 52 |
| 146 | علاقة اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية | 53 |
| 147 | عدم رضا أرباب الأسر على تنظيم أحياء المساكن الجماعية بمنطقة الدراسة | 54 |
| 147 | المسؤول عن تهيئة و تنظيم أحياء المساكن الجماعية | 55 |
| 150 | حالة الطرق القريبة من المساكن الجماعية | 56 |
| 152 | تقدير مدة انتظار وسيلة النقل | 57 |
| 153 | مدى توفر منطقة الدراسة على التجهيزات التعليمية و الثقافية | 58 |
| 154 | وجود مراكز صحية بنسبة قليلة | 59 |
| 154 | توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية | 60 |
| 155 | مواقف السيارات شبه منعدمة داخل و خارج المساكن الجماعية | 61 |
| 156 | المرافق العمومية بين توفرها, غيابها و نقصها بالقرب من المساكن الجماعية | 62 |

- فهرس الصور:

| رقم الصورة | عنوان الصورة | الصفحة |
|------------|--|--------|
| 1 | واد سلي 1960 | 57 |
| 2 | قنوات الري بمحاذات الواد | 57 |
| 3 | واد سلي (ملاكوف) | 58 |
| 4 | مركز البريد بواد سلي | 59 |
| 5 | سوق لبيع الأقمشة | 59 |
| 6 | المتحف البلدي المجاهد المرحوم بكوش قدور | 60 |
| 7 | توزيع الأراضي الفلاحية في مجمعة واد سلي | 62 |
| 8 | المنطقة الصناعية في مجمعة واد سلي | 63 |
| 9 | منزل حضري في المركز | 74 |
| 10 | فيلا في حي سونلغاز | 74 |
| 11 | مسكن تقليدي في حي الدواديش | 74 |
| 12 | مسكن تقليدي في حي الدحاريج | 74 |
| 13 | المساكن النصف جماعية في مركز مجمعة واد سلي | 75 |
| 14 | المساكن الفوضوية في حي سونلغاز | 75 |
| 15 | المركز الصحي في مركز مجمعة واد سلي | 79 |
| 16 | قاعة العلاج في حي الجيلالي بلزرق (الإخوة سعداوي) | 79 |
| 17 | ابتدائية الشهيد أمحمد بن عبورة بالأمير عبد القادر | 80 |
| 18 | ابتدائية الشهيد السايح مصطفى بالمعامرية | 80 |

| | | |
|-----|--|----|
| 81 | متوسطة الشهيد محمد معمري بحي بولفراد | 19 |
| 81 | متوسطة الشهيد قلام قدور بحي سونلغاز | 20 |
| 82 | ثانوية المجاهد أحمد بوضياف بمركز مجمعة واد سلي | 21 |
| 82 | ثانوية الإخوة سعدي بحي سونلغاز | 22 |
| 82 | مركز التكوين المهني و التمهين الشهيد عبدي عابد بحي سونلغاز | 23 |
| 83 | مكتب بريد واد سلي | 24 |
| 83 | مندوبية بلدية واد سلي | 25 |
| 83 | فرع بلدي و مركز بريدي في حي الدحاريج | 26 |
| 84 | مقر الأمن الحضري في حي سونلغاز | 27 |
| 85 | المسجد العتيق بمركز مجمعة واد سلي | 28 |
| 86 | ساحة الشهداء بمركز مجمعة واد سلي | 29 |
| 90 | زنقة النساء بمركز مجمعة واد سلي | 30 |
| 99 | السكن العمومي الإيجاري بسونلغاز | 31 |
| 99 | السكن العمومي الإيجاري في مركز مجمعة واد سلي | 32 |
| 100 | تعويض السكنات الهشة في حي عبد الحفيظ بوصوف بسونلغاز | 33 |
| 102 | السكن الاجتماعي التساهمي في حي سونلغاز | 34 |
| 102 | السكن الاجتماعي التساهمي في مركز مجمعة واد سلي | 35 |
| 104 | موقع انجاز 60 مسكن بحي سونلغاز من طرف المرقى العقاري لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الشلف | 36 |
| 106 | سكنات العدل المنجزة من طرف شركة الأطلس التركي | 37 |
| 106 | سكنات العدل المنجزة من طرف شركة الأطلس ديكنسون | 38 |
| 107 | سكنات العدل المنجزة من طرف شركة قارة تركي جمال لترقية العقارية | 39 |
| 143 | بيع الماء الصالح للشرب في حي عبد الحفيظ بوصوف بسونلغاز | 40 |
| 148 | مطبخ عصري لأحد أسر سكنات عدل بحي بن عزة محمد | 41 |
| 148 | غرفة جلوس إحدى أسر سكنات عدل | 42 |
| 149 | غرفة جلوس إحدى أسر المساكن العمومية الإيجارية | 43 |
| 149 | رواق إحدى المساكن الجماعية الإيجارية | 44 |
| 150 | حالة الطرق الموجودة في حي بن علو أمحمد بمركز واد سلي | 45 |
| 150 | حالة الطرق الموجودة في حي بن عزة محمد بسونلغاز | 46 |
| 151 | حيازة إحدى الأسر على الرصيف من خلال وضع خزائهم المائي | 47 |
| 155 | وضع موقف للسيارات من طرف أرباب أسر المساكن العمومية الإيجارية بطريقة غير قانونية | 48 |
| 157 | مساحة للعب الأطفال بالقرب من سكنات عدل | 49 |
| 157 | المسافة بين حاوية القمامة و المساكن العمومية الإيجارية بسونلغاز | 50 |
| 157 | الحالة المتدهورة للملعب الجوّاري بحي سونلغاز | 51 |

- فهرس الأشكال :

| رقم الشكل | عنوان الشكل | الصفحة |
|-----------|--|--------|
| 1 | أنماط السكن حسب التموضع, نوع التجمع و نوع السكنات | 22 |
| 2 | هرم ماسلو للحاجات الإنسانية | 29 |
| 3 | التركيب العمري لسكان مجمعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 | 66 |
| 4 | توزيع عدد السكان في مجمعة واد سلي لسنة 2020 | 70 |
| 5 | معدل شغل المسكن في مجمعة واد سلي حسب التعدادين 2008 و 2020 | 72 |
| 6 | الهرم السكاني لأرباب الأسر المحقق معهم بمنطقة الدراسة | 118 |
| 7 | التركيبية الاقتصادية لأرباب الأسر | 119 |
| 8 | المستوى التعليمي لأرباب الأسر | 122 |
| 9 | الحالة العائلية لأرباب الأسر | 123 |
| 10 | حالة المسكن السابق حسب نمطه بمجمعة واد سلي | 125 |
| 11 | أسباب تغيير مكان الإقامة | 128 |
| 12 | أسباب أخرى لتغيير مكان الإقامة | 128 |
| 13 | الوضعية القانونية للمساكن الجماعية | 130 |
| 14 | وسائط اقتناء الأسر للمساكن الجماعية | 130 |
| 15 | تناسب سعر المساكن الجماعية مع القدرة الشرائية لأرباب الأسر | 131 |
| 16 | تفاوت في سعر المسكن بالنسبة لمختلف الصيغ السكنية | 132 |
| 17 | طرق تمويل شراء مساكن جماعية في مجمعة واد سلي | 133 |
| 18 | تاريخ الحصول على المسكن | 133 |
| 19 | مدى استيعاب عدد الغرف لحجم الأسر | 135 |
| 20 | حالة المساكن الجماعية في منطقة الدراسة | 135 |
| 21 | المساكن الجماعية تعاني من تشققات طفيفة | 136 |
| 22 | يوضح التصميم الداخلي للمساكن العمومية الإيجارية بمجمعة واد سلي | 137 |
| 23 | إحداث تغيير على المساكن الجماعية | 137 |
| 24 | التغييرات الخارجية المنجزة على المساكن الجماعية | 138 |
| 25 | التغييرات الداخلية المنجزة على المساكن الجماعية | 139 |
| 26 | ربط المساكن الجماعية بمختلف الشبكات في كل حي من مجمعة واد سلي | 140 |
| 27 | صيانة قنوات الصرف الصحي للمساكن الجماعية | 141 |
| 28 | مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالكهرباء داخل المساكن الجماعية | 142 |
| 29 | مدى وجود انقطاعات في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية | 142 |
| 30 | مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية | 144 |
| 31 | علاقة اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية | 146 |
| 32 | المسؤول عن تهيئة و تنظيم أحياء المساكن الجماعية | 147 |
| 33 | حالة الطرق القريبة من المساكن الجماعية | 150 |
| 34 | الوسائل المستعملة في التنقلات اليومية لأرباب الأسر | 152 |
| 35 | وجود مراكز صحية بنسبة قليلة | 154 |
| 36 | توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية | 154 |
| 37 | مواقف السيارات شبه منعدمة داخل و خارج المساكن الجماعية | 155 |
| 38 | مطالب أرباب الأسر داخل الإطار المبني | 159 |
| 39 | مطالب أرباب الأسر خارج الإطار المبني | 161 |

- فهرس الخرائط :

| رقم الخريطة | عنوان الخريطة | الصفحة |
|-------------|--|--------|
| 1 | الموقع الإداري لمجموعة واد سلي | 12 |
| 2 | أنماط السكن في مركز مجموعة واد سلي | 76 |
| 3 | أنماط السكن في حي سونلغاز بمجموعة واد سلي | 77 |
| 4 | أنماط السكن في الأحياء الأخرى لمجموعة واد سلي | 78 |
| 5 | توزيع التجهيزات العمومية في مركز مجموعة واد سلي | 87 |
| 6 | توزيع التجهيزات العمومية في حي سونلغاز بمجموعة واد سلي | 88 |
| 7 | توزيع التجهيزات العمومية في الأحياء الأخرى لمجموعة واد سلي | 89 |
| 8 | توزيع الأنشطة و الخدمات في مركز مجموعة واد سلي | 91 |
| 9 | توزيع الأنشطة و الخدمات في حي سونلغاز بمجموعة واد سلي | 92 |
| 10 | توزيع الأنشطة و الخدمات في الأحياء الأخرى لمجموعة واد سلي | 93 |
| 11 | شبكة الطرق في مجموعة واد سلي | 95 |
| 12 | أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر من خارج مجموعة واد سلي | 126 |
| 13 | أماكن الإقامة السابقة لأرباب الأسر داخل مجموعة واد سلي | 126 |

- فهرس المحتويات :

| | |
|------------|--|
| 1..... | المدخل العام |
| 3-2..... | المقدمة العامة |
| 5-4 | الإشكالية |
| 5..... | أهداف الدراسة |
| 5..... | أسباب اختيار موضوع الدراسة |
| 5..... | الدراسات السابقة |
| 6..... | الدراسة الأولى : دراسة عبد الحميد دليمي |
| 6..... | الدراسة الثانية: دراسة حفيظي ليليا |
| 6..... | الدراسة الثالثة: دراسة محمد عزوز |
| 6..... | الدراسة الرابعة: دراسة الطالب محده حسام الدين و الطالب شوشاني سليم |
| 7..... | منهجية البحث |
| 7 | مرحلة البحث النظري |
| 8-7..... | مرحلة البحث الميداني |
| 8..... | مرحلة معالجة المعطيات و انجاز الخرائط و استخلاص النتائج |
| 8..... | صعوبات البحث |
| 9..... | خطة البحث |
| 9..... | المدخل العام |
| 10..... | الفصل الأول: السكن, الإسكان و السياسة السكنية |
| 10..... | الفصل الثاني: المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين في مجموعة واد سلي |
| 10 | الفصل الثالث: مدى تحقيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجموعة واد سلي |
| 11-10..... | تقديم منطقة الدراسة |

الفصل الأول: السكن، الإسكان و السياسة السكنية

- 14..... تمهيد
- 15..... مفاهيم و أطر نظرية حول السكن، المسكن، الإسكان و السياسة السكنية
- 15..... • السكن
- 16-15..... 1- مفهوم السكن
- 16..... 2- خصائص السكن
- 17-16 1-2/ السكن سلعة استهلاكية دائمة
- 17..... 2-2/ السكن استثمار مكلف
- 17..... 2-3/ السكن سلعة غير متجانسة
- 17..... 2-4/ السكن حيز ثابت
- 17..... 3- أبعاد السكن
- 18..... 1-3/ البعد الاجتماعي
- 18..... 3-1-1/ الحصول على سكن بصفة الملكية
- 18..... 3-1-2/ الحصول على سكن بصفة الكراء
- 19-18 3-2/ البعد الاقتصادي
- 19..... 3-3/ البعد السياسي
- 20-19..... 4- السكن و علاقته بالتنمية المستدامة
- 20..... 5- الحق في السكن
- 20 5-1/ الحق في السكن من خلال المواثيق الدولية
- 21..... 5-2/ الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية
- 21..... 5-3/ الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية
- 21..... 6- أنماط السكن
- 22..... 6-1/ حسب التوضع
- 22..... 6-1-1/ السكن الحضري أو المنزل الحضري
- 22 6-1-2/ السكن الريفي
- 23..... 6-2/ حسب نوع التجمع
- 23..... 6-1-2/ السكن المخطط
- 23..... 6-2-2/ السكن العفوي
- 23..... 6-3/ حسب نوع السكنات
- 23..... 6-1-3/ السكن الفردي
- 23 6-2-3/ السكن الجماعي
- 24..... 6-3-3/ السكن النصف الجماعي
- 24..... • المسكن
- 25-24..... 1- مفهوم المسكن
- 26-25..... 2- وظائف المسكن
- 26..... 3- أهمية المسكن
- 27-26..... 3-1/ الأهمية الحيوية و البيولوجية
- 27..... 3-2/ الأهمية الاجتماعية و التربوية و الأمنية

| | |
|-------|---|
| 27 | 4- أبعاد المسكن..... |
| 28-27 | 1-4 / البعد الاجتماعي..... |
| 28 | 2-4 / البعد الهندسي..... |
| 28 | 1-2-4 / التصميم المعماري..... |
| 28 | 2-2-4 / التصميم الهندسي..... |
| 28 | 3-2-4 / التنفيذ..... |
| 28 | 3-4 / البعد الإجرائي..... |
| 29 | 5- استخدام المسكن و مشكلاته..... |
| 29 | 1-5 / الحاجات الفيزيائية الضرورية للمسكن..... |
| 29 | 1-1-5 / المياه المنزلية..... |
| 30 | 2-1-5 / قنوات الصرف الصحي..... |
| 30 | 3-1-5 / الكهرباء و الغاز..... |
| 30 | 4-1-5 / المطبخ, الحمام و المراض..... |
| 30 | 2-5 / مكونات المسكن..... |
| 30 | 1-2-5 / منطقة النوم..... |
| 30 | 2-2-5 / منطقة معيشية..... |
| 30 | 3-2-5 / منطقة الخدمات..... |
| 31 | 3-5 / التقسيم الداخلي للمسكن و حجم الأسرة..... |
| 31 | 4-5 / مشكلات استخدام المسكن..... |
| 32 | 6- شروط المسكن الملائم..... |
| 32 | 1-6 / شروط توفير الحاجات النفسية..... |
| 32 | 2-6 / شروط توفير النظافة و حماية الأسرة من الأمراض المعدية..... |
| 32 | 3-6 / شروط الوقاية من الحوادث المنزلية..... |
| 32 | • الإسكان..... |
| 33-32 | 1- مفهوم الإسكان..... |
| 33 | 2- متغيرات الإسكان و مستوياته..... |
| 33 | 1-2 / متغيرات الإسكان..... |
| 33 | 1-1-2 / متغير التطور الاقتصادي بالنسبة للمجتمعات الأخرى..... |
| 33 | 2-1-2 / متغير الموقع و الإقليم الجغرافي للوحدات السكنية..... |
| 33 | 3-1-2 / متغير دخل الأسرة..... |
| 33 | 2-2 / مستويات الإسكان..... |
| 33 | 1-2-2 / المستوى الاقتصادي..... |
| 33 | 2-2-2 / المستوى المتوسط..... |
| 33 | 3-2-2 / المستوى فوق المتوسط..... |
| 33 | 4-2-2 / المستوى المتميز..... |
| 34 | 3- قوانين الإسكان و التشريعات السكانية..... |
| 34 | 1-3 / النوع التشييدي..... |
| 34 | 2-3 / النوع التقبيدي..... |

| | |
|------------|---|
| 34..... | 4- الإسكان الحضري و علاقته باستخدام الأرض |
| 34..... | 1-4/ الوظيفة الخدماتية |
| 34..... | 2-4/ الوظيفة الصناعية |
| 34..... | 3-4/ الوظيفة الاجتماعية |
| 35..... | 5- الإسكان مشكلة حضرية |
| 35..... | • السياسة السكنية |
| 35..... | 1- مفهوم السياسة السكنية |
| 36..... | 2- خصائص السياسة السكنية |
| 36..... | 3- أهداف السياسة السكنية |
| 37..... | 1-3/ الأهداف الأساسية لسياسة السكنية |
| 37..... | 2-3/ الأهداف الاقتصادية لسياسة السكنية |
| 38-37..... | 3-3/ الأهداف الاجتماعية لسياسة السكنية |
| 39-38..... | 4-3/ الأهداف البيئية لسياسة السكنية |
| 39..... | 4- أدوات أو آليات السياسة السكنية |
| 39..... | 1-4/ القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن |
| 39..... | 2-4/ خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي |
| 39..... | 3-4/ الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة |
| 39..... | 1-3-4/ الضرائب |
| 40..... | 2-3-4/ الإعانات المالية |
| 40..... | 5- عوامل انجاز المشاريع السكنية |
| 40..... | 1-5/ العوامل الأساسية لانجاز السكنات |
| 40..... | 1-1-5/ توفير الأراضي السكنية |
| 41-40..... | 2-1-5/ تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن |
| 41..... | 3-1-5/ إعداد التصاميم الهندسية |
| 41..... | 4-1-5/ توفير مواد البناء |
| 42..... | 5-1-5/ تنفيذ مشاريع البناء |
| 42..... | 6-1-5/ القوى العاملة |
| 42..... | 7-1-5/ التمويل |
| 42..... | 2-5/ العوامل المكتملة لانجاز السكنات |
| 42..... | 6- مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر |
| 43-42..... | 1-6/ وضعية السكن في الفترة الاستعمارية |
| 43..... | 2-6/ وضعية قطاع السكن غداة الاستقلال (1962-1963) |
| 43..... | 3-6/ المرحلة الأولى للسياسة السكنية "مرحلة المخططات التتموية" (1967-1989) |
| 43..... | 1-3-6/ المخطط الثلاثي 1967-1969 |
| 44..... | 2-3-6/ المخطط الرباعي الأول 1970-1973 |
| 44..... | 3-3-6/ المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 |
| 44..... | 4-3-6/ المخطط الخماسي الأول 1980-1984 |
| 45-44..... | 5-3-6/ المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 |

- 45..... 4-6 / المرحلة الثانية للسياسة السكنية (مرحلة التحولات الاقتصادية) 1990- 2000
- 45..... 5-6 / السياسة السكنية من 2000 إلى 2019
- 45..... 7- / أصناف البرامج السكنية في الجزائر
- 45..... 1-7 / السكن الاجتماعي
- 45..... 1-1-7 / سكن العمومي ايجاري (LSL)
- 46-45..... 2-1-7 / سكن اجتماعي تساهمي (LSP)
- 46..... 3-1-7 / سكن اجتماعي تطوري (LSE)
- 46..... 4-1-7 / سكن اجتماعي عن طريق البيع بالإيجار
- 46..... 2-7 / السكن الترقوي
- 46..... 1-2-7 / سكن ترقوي مدعم (LPA)
- 47..... 2-2-7 / السكن الترقوي الحر (LPP)
- 47..... 3-7 / السكن الذاتي
- 47..... 4-7 / السكن الريفي
- 47..... 8- / معايير تحديد السياسة السكنية
- 48-47..... 1-8 / معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية
- 48..... 2-8 / معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية
- 48..... 9- / وسائل تجسيد السياسة السكنية
- 49-48..... 1-9 / المناطق السكنية الحضرية الجديدة
- 49..... 2-9 / تخصيصات البلدية
- 49..... 3-9 / المجموعات السكنية الكبرى
- 50-49..... 4-9 / المدن الجديدة
- 50..... 10- / أهم المشاكل التي تواجه السياسة السكنية
- 50..... 1-10 / مشكل الاحتياطات العقارية
- 50..... 2-10 / مشكل التمويل
- 50..... 3-10 / مشكل ندرة مواد البناء
- 50..... 4-10 / مشكل تنظيم المهن و الوظائف
- 51..... 5-10 / ضعف تنظيم الحضر و التخطيط
- 51..... 6-10 / تعدد و عدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن
- 52-51..... 7-10 / نقص المراقبة الفعلية على عمليات انجاز السكنات
- 52..... 8-10 / غياب الصيانة
- 52..... 9-10 / نقص رفاهية السكن و تزايد الأحياء و البيوت القصدية
- 52..... 10-10 / عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء السكن
- 52..... 11-10 / النمو الحضري السريع
- 52..... 1-11-10 / النمو الديمغرافي السريع
- 53..... 2-11-10 / اجتماعيا
- 53..... 3-11-10 / اقتصاديا و إداريا

| | |
|---|--|
| 53 | سياسيا /4-11-10 |
| 53 | النمو النسبي في أسعار الأراضي و تكلفة بناء الوحدات السكنية /5-11-10 |
| 53 | مشكل الإجراءات الإدارية /12-10 |
| 54 | خلاصة |
| الفصل الثاني: المشاريع السكنية بين تقنين و تطبيق الفاعلين في مجمعة واد سلي | |
| 56 | تمهيد |
| 57 | 1- نشأة منطقة الدراسة |
| 57 | 1-1/ الجانب الطبيعي |
| 58 | 2-1/ الجانب التاريخي |
| 58 | 2- مراحل التوسع العمراني لمجمعة واد سلي |
| 59-58 | 1-2/ المرحلة الأولى (1843م-1962 م) |
| 60-59 | 2-2/ المرحلة الثانية (1962م-1980م) |
| 61-60 | 3-2/ المرحلة الثالثة (1980م-2000م) |
| 61 | 4-2/ المرحلة الرابعة (2000 م-2020م) |
| 61 | 3- عوائق التوسع العمراني و تأثيرها على مجمعة واد سلي |
| 61 | 3-1/ عوائق طبيعية |
| 61 | 3-1-1/ الوديان |
| 62 | 3-1-2/ الأراضي الفلاحية |
| 63 | 3-1-3/ الجبال |
| 63 | 3-2/ عوائق تقنية |
| 63 | 3-2-1/ المنطقة الصناعية |
| 64 | 3-2-2/ الطرق |
| 64 | 3-2-3/ السكة الحديدية |
| 64 | 3-2-4/ الخطوط الكهربائية |
| 64 | 3-2-5/ خطوط نقل الغاز الطبيعي |
| 64 | 3-2-6/ المقابر |
| 64 | 4/ الدراسة الديمغرافية لمجمعة واد سلي |
| 64 | 4-1/ التركيب العمري و النوعي لسكان مجمعة واد سلي |
| 65 | 4-1-1/ التركيب العمري |
| 66 | 4-1-2/ التركيب النوعي |
| 67 | 4-2/ الهجرة السكانية في مجمعة واد سلي |
| 69 | 4-3/ الديناميكيات الديمغرافية لمجمعة واد سلي |
| 70 | 5- الدراسة السكنية لمجمعة واد سلي |
| 71-70 | 5-1/ توزيع البناءات و المساكن في مجمعة واد سلي حسب التشتت لسنة 2008 و 2020 |
| 72-71 | 5-2/ الدينامكية السريعة للحظيرة السكنية في مجمعة واد سلي |
| 73 | 6- المجال السكني في مجمعة واد سلي |

| | |
|----------------|---|
| 73..... | 1-6 / المباني السكنية. |
| 73..... | 1-1-6 / النمط الفردي. |
| 75-74..... | 2-1-6 / النمط الجماعي. |
| 75..... | 3-1-6 / النمط النصف الجماعي. |
| 75..... | 4-1-6 / النمط الفوضوي. |
| 79..... | 2-6 / التجهيزات العمومية في مجمعة واد سلي. |
| 79..... | 1-2-6 / التجهيزات الصحية. |
| 80..... | 2-2-6 / التجهيزات التعليمية. |
| 80..... | - المدارس..... |
| 81..... | - المتوسطات..... |
| 82-81..... | - الثانويات..... |
| 82..... | - مركز التكوين المهني..... |
| 83..... | 3-2-6 / التجهيزات الإدارية. |
| 84..... | 4-2-6 / التجهيزات الأمنية. |
| 84..... | 5-2-6 / التجهيزات الدينية. |
| 86-85..... | 6-2-6 / التجهيزات الرياضية و الثقافية. |
| 86..... | 7-2-6 / الساحات العمومية. |
| 90..... | 3-6 / الأنشطة التجارية و الخدمات في مجمعة واد سلي. |
| 94..... | 4-6 / شبكة الطرق في مجمعة واد سلي. |
| 96..... | 7- مختلف المشاريع السكنية التي حظيت بها مجمعة واد سلي |
| 97..... | 1-7 / صيغة السكن العمومي الايجاري (LPL) |
| 99..... | 2-7 / تعويض السكنات الهشة (RHP) |
| 101-100..... | 3-7 / وضعية السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) |
| 103-102..... | 4-7 / وضعية السكن الترقوي المدعم (LPA) |
| 105 - 104..... | 5-7 / صيغة البيع بالإيجار (LV) |
| | 8- الفاعلين المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية على مستوى مجمعة واد سلي |
| 107..... | 1-8 / الفاعلين العموميين..... |
| 108-107..... | 1-1-8 / مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء (DUAC) |
| 109-108..... | 2-1-8 / مديرية السكن..... |
| 110-109..... | 3-1-8 / ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) |
| 110..... | 4-1-8 / وكالة تحسين السكن و تطويره (AADL) |
| 111-110..... | 5-1-8 / الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRF) |
| 111..... | 6-1-8 / الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) |
| 111..... | 7-1-8 / الصندوق الوطني للسكن (CNL) |
| 112-111..... | 8-1-8 / الجماعات المحلية..... |
| 113-112..... | 2-8 / الفاعلين الخواص..... |
| 114..... | خلاصة..... |

الفصل الثالث: مدى تطبيق المشاريع السكنية لطموحات أرباب الأسر في مجمعة واد السلي

تمهيد

- 1- البنية العمرية و النوعية لأرباب الأسر القاطنين في مواقع المشاريع السكنية.....116
- 2- البنية الاقتصادية لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....117
- 1-2/ التركيب المهني لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية.....118
- 2-2/ أغلب أرباب الأسر مشتغلين في قطاع الخدمات.....119-118
- 2-3/ التحركات اليومية الداخلية لأرباب الأسر القاطنين في المساكن الجماعية.....120
- 3- البنية الاجتماعية لأرباب الأسر الوافدين للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....122
- 3-1/ مستوى تعليمي جيد لأغلب أرباب أسر المساكن الجماعية.....122
- 3-2/ استقرار عائلي واضح داخل المساكن الجماعية.....123
- 3-3/ أسرة متوسطة الحجم تقطن المساكن الجماعية.....124-123
- 4- غالبية المساكن السابقة لأرباب الأسر فردية و بحالة متوسطة.....124
- 5- المشاريع السكنية في مجمعة واد سلي محفز للتحركات السكانية.....125
- 6- أسباب متباينة للتحركات السكانية إلى المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....127
- 7- خصائص المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي.....129-128
- 7-1/ المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي، أغلبها ملكية للخوادم.....129
- 7-2/ الدولة كوسيط رئيسي لاقتناء الأسر المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي.....130
- 7-3/ المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي تناسب القدرة الشرائية لأرباب الأسر.....131
- 7-4/ تفاوت واضح في أسعار مختلف الصيغ السكنية بمجمعة واد سلي.....132-131
- 7-5/ أموال خاصة موجهة لشراء مساكن الجماعية في مجمعة واد سلي.....132
- 7-6/ إقبال كبير على المساكن الجماعية في فترات حديثة.....133
- 7-7/ حجم المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي.....134
- 7-8/ مدى استيعاب المساكن الجماعية لحجم الأسر.....134
- 7-9/ حالة المساكن الجماعية من حيث المجال الداخلي و المظهر الخارجي.....135
- 7-9-1/ وجود تشققات طفيفة في المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....136
- 7-9-2/ تصميم المساكن الجماعية يحقق رضا أرباب الأسر.....136
- 7-10/ إحداث تغييرات من طرف أرباب الأسر على المساكن الجماعية.....137
- 7-11/ طبيعة التغييرات القائمة على المساكن الجماعية.....138
- 7-11-1/ التغييرات الخارجية.....139
- 7-11-2/ التغييرات الداخلية.....140
- 7-12/ المساكن الجماعية في منطقة الدراسة مجهزة بمختلف الشبكات.....141
- 7-13/ صيانة قنوات الصرف الصحي للمساكن الجماعية في مجمعة واد سلي.....141
- 7-14/ تساؤل كبير في الانقطاعات الكهربائية للمساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....142
- 7-15/ الانقطاعات في الإمداد بالماء تؤرق المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي.....143
- 7-16/ فترات الانقطاع في الإمدادات بالماء للمساكن الجماعية.....144
- 7-17/ أسباب الانقطاع في الإمداد بالماء للمساكن الجماعية.....144

| | |
|--------------|--|
| 145..... | 18-7/ مشكل تسرب المياه عبر الأسطح داخل المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي..... |
| 146-145..... | 19-7/ توفر الإنارة كمعيار وحيد للأمن..... |
| 146-145..... | 20-7/ علاقات اجتماعية جيدة تسود المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي..... |
| 146..... | 21-7/ عدم رضا أرباب الأسر على تنظيم الأحياء المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي..... |
| 147..... | 22-7/ جمعية الحي مسؤول رئيسي في تنظيم أحياء المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي..... |
| 148 | 23-7/ المساكن الجماعية تحقق الجودة النوعية بدرجة غير كافية..... |
| 149..... | 8- التجهيزات, المرافق و الخدمات القريبة من المساكن الجماعية بمجمعة واد سلي..... |
| 149..... | 1-8/ تدهور حالة الطرقات القريبة من المساكن الجماعية..... |
| 151..... | 2-8/ وجود أرصفة غير مشجرة محاذية للطرقات الموجودة في مجمعة واد سلي..... |
| 152-151..... | 3-8/ توفر وسائل النقل و تنوعها ساهم في التنقلات اليومية لأرباب الأسر..... |
| 152..... | 4-8/ تقدير مدة انتظار أرباب الأسر لوسيلة النقل..... |
| 153..... | 5-8/ أغلب المساكن الجماعية في منطقة الدراسة بعيدة عن التجهيزات التعليمية و الثقافية..... |
| 153..... | 6-8/ مراكز صحية قليلة و بعيدة عن المساكن الجماعية..... |
| 154..... | 7-8/ توفر الخدمات التجارية بالقرب من المساكن الجماعية..... |
| 155..... | 8-8/ قلة مواقف السيارات داخل و خارج المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي..... |
| 156..... | 9-8/ المرافق العمومية بين توفرها, غيابها و نقصها بالقرب من المساكن الجماعية..... |
| 157..... | 10-8/ ملاعب جوارية متدهورة بالقرب من المساكن الجماعية..... |
| 158..... | 11-8/ طموحات أرباب أسر المساكن الجماعية في مجمعة واد سلي..... |
| 159-158..... | 1-11-8/ الإطار المبني..... |
| 160-159..... | 2-11-8/ الإطار غير مبني..... |
| 162..... | خلاصة..... |
| 164-163..... | الخاتمة العامة..... |
| 166..... | قائمة المراجع..... |
| 169-166..... | المراجع باللغة العربية..... |
| 170-169..... | المراجع باللغة الفرنسية..... |
| 178-172..... | الملاحق..... |
| 180..... | الفهارس..... |
| 181-180..... | فهرس الجداول..... |
| 182-181..... | فهرس الصور..... |
| 183..... | فهرس الأشكال..... |
| 184..... | فهرس الخرائط..... |
| 192-184..... | فهرس المحتويات..... |

الملخص

تحتاج مختلف مدننا للتهيئة الحضرية التي تعبر عن مختلف البرامج السكنية و السياسات التي تسطرها الجهات المختصة من فاعلين عموميين أو خواص وفقا للقوانين وأدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي بهدف تحقيق رغبات السكان و الوصول للارتقاء الحضري بالأحياء السكنية, نتناول خلال هذه المذكرة مختلف المشاريع السكنية المنجزة في مجمعة واد سلي و ما مدى تطبيق الفاعلين لمختلف القوانين و المخططات لتحقيق مساكن جماعية تناسب طموحات السكان و تكون تراعي مبادئ التنمية المستدامة و معايير جودة الحياة خاصة النوعية .

- **الكلمات المفتاحية :** التهيئة الحضرية, الفاعلين, أدوات التهيئة و التعمير, المشاريع السكنية, طموحات السكان, التنمية المستدامة, جودة الحياة.

Résumé

Nos différentes villes ont besoin d'un aménagement urbain qui reflète les différents programmes et politiques de logement qui sont fixés par les autorités compétentes des acteurs publics ou privés conformément aux lois et outils d'aménagement et d'urbanisme représentés dans les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupations du sol en vue de réaliser les désirs de la population et l'accès à sophistication urbain dans les quartiers résidentiels, Au cours de cette mémoire nous discutons des différents projets de logements réalisés dans l'agglomération de oued sly et de la mesure dans laquelle les acteurs appliquent diverses lois et plans pour réaliser des logements collectifs adaptés aux aspirations de la population et tenant compte des principes de développement durable et des normes de qualité de vie.

-**les mots clés:** Aménagement urbaine, acteurs, outils d'aménagement et d'urbanisme projets de logements, aspirations de la population, développement durable, qualité de vie .