



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران-2-محمد بن احمد

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية

السكن الاجتماعي في مدينة معسكر: الإنتاج الحضري والتأثيرات .

تحت إشراف الأستاذة

شبلي نورة .

من إعداد الطالبتين

- نكروف لبنى
- شريف نور الهدى

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
طيب عدون	استاذ محاضر "ب"	رئيسا
عائشة مزياني	استاذ مساعد "أ"	ممتحنا
نورة شبلي	أستاذ مساعد "أ"	مشرفة

السنة الدراسية 2022/2021

الشكر والعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

لئن شكرتم لأزيدنكم الآية رقم (7) " من سورة إبراهيم"

فالشكر أولا و أخيرا لله عز وجل الذي وفقنا و يسر لنا سبل لإتمام هذا العمل و بحمده كثيرا الذي أعطانا من العلم ما لم نكن نعلم و منحنا القوة و المقدرة للوصول إلى ما نحن عليه.

قال الرسول صلى عليه وسلم " لا يشكر الله من لا يشكر الناس " نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة شبلي نورة لقبولها الإشراف على هذه المذكرة دون أن تبخل يوما علينا بتوجيهاتها و نصائحها الفنية و صبرها معنا جزاها الله خيرا. كما نتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة على ما قدموه لنا طوال هذه السنوات.

كما نتقدم بالشكر إلى من زرع التفاؤل في دربنا و قدموا لنا مساعدات و تسهيلات و معلومات فلهم كل الشكر و التقدير خاصة عمال مديرية السكن لمدينة معسكر.

و نتقدم بالشكر إلى عائلتنا الكريمة الذين مهدوا السبل في مساعدتنا في دراستنا. كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر و الإخلاص إلى من ساعدنا من قريب أو من بعيد و شجعنا بالمعلومات والكلمات الطيبة و الذين قدموا لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي ثمرة جهدي:

إلى التي ربّني بحنانها و عطفها والتي سهرت إلى جانبي ليالي و لم تفارقني في الأوقات الحلوة و المرة والتي كانت عوناً لي طيلة حياتي و مشواري الدراسي بالنصائح و التي كان دعائها سر نجاحي أمي الحبيبة الغالية عمى قلبي حفظها الله.

إلى الذي أحمل اسمه بكل افتخار و الذي كان مساندي في مشواري الدراسي لا طالما تمنى رؤية في حفلة التخرج داعية من الله عز وجل بالشفاء العاجل أطال الله في عمره أبي الحبيب.

إلى أخي الغالي على قلبي الذي كان سند لي طيلة حياتي وفقه الله في حياته .

إلى من شاركت معي معاناة و تعب هذه المذكرة صديقة دربي خولة .

إلى كل أصدقائي و صديقاتي الذين قدموا لي يد العون و المساندة الذين زرعوا الأمل في حياتي نور الهدى , رانيا , مختارية , إيمان , فاطمة , بشرى , أميرة , , سليمة , رحيل , فدوى

إلى كل من علمني حرفاً و إلى كل أساتذة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم تقديراً و احتراماً لهم خاصة الأستاذة المشرفة شبلي نورة .

لبني

الاهداء:

الى من قال ربي فيهما " واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما
رباني صغير"

الى الغالي الى اعز ما املك الذي لطالما كان سندي في مشواري الدراسي الى من كان
مصدر العطاء بلا حدود الى ابي حفظك الله لنا

اليك يا مصدر الحنان وطريق الجنان اليك يا امي يا من كنتي مثلي الأعلى دائما
حفظك الله لنا

الى جدتي وجدتي اطال الله عمرهما، الى اخوتي واخواتي الى خالاتي وعماتي وبنات
عمي وبنات عمتي وكل من مد لي يد العون سواءا من بعيد او قريب.

الى صديقتي التي تشاركنا معاناة العمل معي نكروف لبنى، الى اعز أصدقائي الى كل
من ساهم في تخرجي

الى الأستاذة القديرة والمشرفة التي لم تبخل علينا بنصائحها الى كل أساتذة قسم
جغرافيا وتهيئة الإقليم.

المقدمة العامة:

يعد قطاع السكن قطاعا حساسا لمكانته الكبيرة والمحورية في الإنتاج الحضري، بدليل أنه أصبح هاجسا يشغل بال كل مواطن وكل دولة و اعتباره معيار الاستقرار وتطور الدول لذا توليه هذه الاخيرة اهتمام بالغ ، كونه المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والدعم الأساسي للسير الحسن لجميع القطاعات بطرق مباشرة وحتى غير مباشرة كالصناعة، والزراعة، السياحة... كلها مرتبطة بمسألة الإسكان، والذي ينعكس على الإنتاجية بصفة عامة.

عرفت الجزائر عدة تحولات و تغيرات في مختلف المجالات التي توصل من خلالها مهندسي السياسات التنموية الجزائرية إلى نتيجة مفادها أنه لا يمكن نجاح أي عملية تنموية في أي مجال، و على أي صعيد ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء و التعمير، قصد تحقيق الاستقرار للمواطن كون العامل البشري عاملا أساسيا في مختلف القطاعات التنموية و منه تظهر الأهمية الكبرى لقطاع السكن، و دورها في تحسين الإطار المعيشي للمواطن على اختلاف أصله و مستواه الاجتماعي، سعت الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة إلى تبني سلسلة من البرامج السكنية تمس مختلف فئات المجتمع بحيث جندت طاقات بشرية و مادية لمحاولة احتواء أزمة السكن و تلبية متطلبات المواطنين، حجم الطلب على السكن ظل يزداد من سنة إلى أخرى بسبب زيادة النمو الديمغرافي الذي أدى إلى وجود عجز في السكن، و السبب الرئيسي في تفجير الأزمة الاجتماعية في الجزائر الأمر الذي استدعى تدخل الدولة و اتخاذ كل الإجراءات اللازمة لاحتواء الأزمة و تلبية متطلبات المواطنين.

يمثل الحق في السكن أحد أهم الحقوق الأساسية التي تضمنتها المواثيق الدولية لحقوق الإنسان وأكد عليها المؤسس الدستوري في تعديله 2022 حيث تم إقرار مسؤولية الدولة على إعانة الفئات المحرومة للحصول على سكن لائق بإحدى الصيغ المناسبة.

عرفت المدن الجزائرية زيادة سكانية معتبرة خاصة في العشرية الأخيرة وهذا ما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن بالرغم من استفادتها من مختلف الصيغ السكنية، و مدينة معسكر لا تشد عن هذه الظاهرة حيث أن الطلب على السكن مازال متواصلا و هو الشغل الشاغل للمواطن خاصة الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط. هذه الأخيرة خصصت لها الجزائر صيغتين (السكن الاجتماعي، السكن التساهمي) وذلك لحل مشكلة السكن وتحسين العرض السكني بالمدينة.

و جراء الزيادة السكانية للزيادة الطبيعية للسكان و الذي يرجع إلى سوسيوولوجية السكان هذا من جهة و إلى الهجرة الريفية نحو مدينة معسكر ، تم اختيار هذه الأخيرة كمنطقة دراسة ، من خلال العديد من العوامل(تاريخ المنطقة، التوسع العمراني لها، أنماط السكن بها)، ومن ناحية أخرى موضوع الدراسة مهم و لا يمكن التعامل معه الا في مساحة حضرية و تعد معسكر حالة تمثيلية لمدينة ما قبل الاستعمار والتي شهدت تحولات من حيث التشكل الحضري والمحتوى الاجتماعي .

- الإشكالية:

لقد تعدد وتطور مفهوم السكن حيث أصبح يتعدى مفهوم المأوى، فأصبح يهتم براحة الإنسان وإمكانية ممارسة مختلف نشاطاته اليومية والاجتماعية واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، مما جعله نقطة ومحور اهتمام من طرف الدولة خاصة في ظل النمو الديمغرافي الذي يشهده العالم و النزوح الريفي. هذان الأخيران زادتا من مشكلة السكن والاسكان ما أدى إلى اضطراب الدولة لتبني سياسة السكن الجماعي لتصدي هذه الظاهرة.

تعرف أزمة السكن اهتماما متزايدا في الساحة الوطنية لما له من تأثير وانعكاسات على الصعيدين الاجتماعي (نقص الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي والانعكاس سلبا على مردودية الفرد)، والاقتصادي (إنعاش سوق السكن ، زيادة التخصيصات والنفقات العمومية وتأثيرها المباشر والغير مباشر ،على النشاطات الاقتصادية وجذب أسواق أخرى، زيادة النمو الاقتصادي، التخصيص في معدل البطالة، ارتفاع مستوى الدخل الفردي...).

مدينة معسكر كغيرها من المدن الجزائرية شهدت نمو حضريا قدر ب(2.69%) في الفترة الممتدة من 2008 إلى 2018 مما انعكس على زيادة الطلب على السكن، وللاستجابة لهذا الطلب استفادت من العديد من الصيغ السكنية (السكن العمومي الايجاري ، السكن التساهمي ، السكن الترقوي الحر والسكن الترقوي المدعم)لتحسين عرض السكن للمدينة .

من خلال بحثنا سنتطرق إلى دراسة برنامج السكن الاجتماعي الجماعي (LPL)، والسكن الاجتماعي التساهمي (LSP) بمدينة معسكر في الأحياء التالية (حي مدبر ، حي سيدي عبد القادر بن جبار ، حي طريق مامونية ، حي المنطقة الثامنة ، حي المنطقة التاسعة حي كادي مراح ،حي طريق وهران وحي المحطة البرية ، حي طريق الجامعة ،حي المنطقة السابعة) حيث ساهمت في توسيع المدينة وتحقيق متطلبات السكان وتحسين جودة حياتهم .

للقوف على وضعية الإنتاج الحضري لمدينة معسكر وتقييم برنامج السكن الاجتماعي بمدينة معسكر قمنا بطرح السؤال التالي

- ما مدى مساهمة السكن الاجتماعي في الإنتاج الحضري بمدينة معسكر وماهي تأثيراته ؟

وللتمكن من الإلمام بمختلف زوايا الاشكالية المطروحة، ارتأينا طرح هذه اسئلة فرعية من ضمنها:

- ما هي مقومات و خصائص مدينة معسكر؟
 - هل اختيار موقع الأحياء كان من أجل الاسكان فقط؟ وما هو الواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان وما مدى تجاوبهم؟
 - ما مدى مساهمة مختلف الصيغ السكنية و بالأخص السكن الاجتماعي في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر؟
 - هل هناك عرض جديد للسكن الاجتماعي في مدينة معسكر؟
 - وغيرها من الأسئلة التي سنحاول الإجابة عنها في هذا البحث
- أهداف الدراسة:** اهم الأهداف التي سنتناولها
- معرفة أهم السياسات السكنية التي مرت بها الجزائر،
 - معرفة خصائص الصيغ السكنية في الجزائر،
 - معرفة أهم الفاعلون المحليون المساهمون في الإنتاج الحضري بمدينة معسكر،
 - معرفة توزيع السكن الاجتماعي بمدينة معسكر و واقع اختلال تسييره.

منهجية البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد في هذه الدراسة كان لا بد من وضع منهج تتماشى مع المعطيات التي كانت في متناولنا وهو المنهج الاستقرائي، تطرأنا إلى خطوات.

المرحلة الأولى: مرحلة البحث النظري

قمنا بالاطلاع على مختلف المراجع ذات الصلة المباشرة والغير المباشرة بالموضوع ومجال الدراسة بهدف تكوين خلفية علمية عن الموضوع وكذا الحصول على أكبر قدر ممكن من المعطيات الخاصة بمجال الدراسة وهذا بالاعتماد على جمع المعطيات والوثائق والمراجع أهمها: مذكرات الماجستير والماستر ، مقالات علمية، جرائد، سندات

المرحلة الثانية: مرحلة العمل الميداني

في هذه المرحلة تم الاتصال المباشر بمختلف المصالح والإدارات وكذا الهيئات المعنية قصد تمكيننا من الحصول على المعطيات الخاصة بالمنطقة أهمها:

- بلدية معسكر (APC)؛

- مديرية البناء DL

- مديرية التعمير، والهندسة المعمارية والبناء (DUAC)؛

- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI؛

- مكتب الدراسات والانجاز العمراني (URBOR)؛

- الديوان الوطني للإحصائيات (ONS)؛

المرحلة الثالثة: التحقيق الميداني

في هذه المرحلة قمنا بالاتصال والتحقيق المباشر مع أفراد مجتمع البحث حيث قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة المتواجدة على الاستمارة والتي تدور حول موضوع السكنات الاجتماعية.

استمارة استطلاع رأي السكان حول السكن الاجتماعي بمدينة معسكر، تم توزيعها بشكل مختلف وفق الأحياء المتواجدة في مركز المدينة، نظرا لتواجد السكنات الاجتماعية بكثرة تم وضع 350 استمارة واستجواب أفراد العينة فمنهم من لم يجب وكانت نسبتهم قليلة نوعا ما وتقسيمها على عدة أحياء حيث كان لكل حي نسبة من الاستمارات تعبر عن حالة الحي،

النسبة المئوية %	عدد الاستثمارات	عدد السكنات	الاحياء
17,14	60	2338	حي مدبر
14,2	50	2130	حي سيدي عبد القادر بن جبار
20	70	2400	حي طريق المأمونية
14,2	50	1000	حي المنطقة الثامنة
5,7	20	521	حي المنطقة التاسعة
11,4	40	1548	حي طريق وهران
6,8	24	90	حي كادي مراح (lsp+سكنات اجتماعية
0,8	03	32	حي المحطة البرية (lsp)
2,8	10	60	حي المنطقة السابعة (lsp)
5,7	20	90	حي طريق الجامعة (lsp)
0,8	03	32	حي مدبر (lsp)

كما قمنا بمعاينة ميدانية لمختلف الاحياء السكنية الاجتماعية والتساهمية بهدف استكمال عملية البحث حيث من خلال تم الاطلاع على:

- نظافة المحيط (حاويات القمامة..)
- التهيئة الخارجية (توفر الامن، حالة الطرقات، حضيرة السيارات،..)
- مداخل بنايات (طلاء، الشرفات، حالة الجدران...)

- التمثيل البياني والتحليل

هذه آخر مرحلة في البحث حيث من خلالها قمنا بمعالجة كل المعطيات و تمثيلها على شكل بيانات، جداول بهدف تسهيل عملية التحليل و الربط بين المعلومات من خلال استعمال برنامج اكسل (EXEL) و برنامج نظم المعلومات الجغرافية لإنجاز الخرائط (ARC GIS).

أدبيات الدراسة:

يقصد بها اطلاع الباحث على الأعمال التي سبقته في نفس الميدان، بحيث تكون هذه الأعمال عبارة عن رسائل مذكرات ، كتب أ وحتى مقالات علمية وذلك بهدف الحصول على معلومات ومناهج مفيدة استخدمها الباحثين من قبل ، وأيضا لمقارنة نتائج دراسته بدراسات غيره وصولا إلى نتائج أكثر يقينية وتطابقا مع الواقع ، وبهذا قمنا بعرض أمثلة لها علاقة بموضوع دراستنا

الدراسة الأولى : دراسة بن زرزورة صليحة ، 2013، السياسة الاجتماعية للدولة دراسة حالة السكن

الاجتماعي معسكر حيث تناولت الباحثة في كتابتها عن السياسة الاجتماعية بأنها تتحد في أطار السياسة العامة وتحددها لتحقيق عدالة التوزيع الدخل والخدمات ،وهي سياسة تهتم بقطاعات بعينها كقطاع الصحة والرعاية الاجتماعية ،وتحدثت عن السكن الاجتماعي في ولاية معسكر الذي له علاقة مع هذه السياسة وبفضلهم يتم . التقليل من أزمة السكن ودعم النمو الحضري

الدراسة الثانية : زعيم ، صغير ، 2010 ، دراسة التوسعات العمرانية وانعكاساتها على معسكر حيث تناولت

هذه المذكرة أهم التوسعات التي اشتملت عليها مدينة معسكر، التي تعد من أهم المدن الداخلية بالمنطقة الغربية للجزائر ، التجهيزات العمومية و الخاصة بمختلف أنواعها نجدها تتوزع عبر مختلف الأحياء التوسعية الجديدة للمدينة، أما فيما يخص التجهيزات التجارية يتواجد معظمها في مركز المدينة مما عقد الأمر على سكان اغلب الأحياء

الدراسة الثالثة : صارة ، حسنة ، 2019 ، دراسة النشاطات التجارية والخدمات في مدينة معسكر . حيث

تناولت هذه المذكرة أن التحولات الاقتصادية والاجتماعية كانت دافعا جديدا لنمو وتطور الأنشطة التجارية بمدينة معسكر مع توفر إمكانيات ومؤهلات تسمح بالاستقطاب التجاري.

الصعوبات والعوائق:

لقد واجهنا العديد من الصعوبات والعوائق خلال بحثنا هذا فمن أهم الصعوبات

رفض بعض المؤسسات استقبالننا وإعطاء المعلومات؛

صعوبة إقناع بعض أفراد مجتمع البحث في ملء الاستمارة؛

- صعوبة جمع البيانات من مصادر مختلفة.

مخطط العمل: قسم هذا العمل الى ثلاث فصول

الفصل الأول: مدينة معسكر، تجهيزات غير كافية، تطور سكاني وتوسع عمراني متسارع

تناولنا في هذا الفصل مفاهيم عامة حول موضوع دراستنا و خصائص مدينة معسكر، ثم حاولنا إعطاء لمحة تاريخية للمنطقة والتطور السكاني لها وأهم التوسعات العمرانية التي شهدتها والتجهيزات الموجودة فيها

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

تناول هذا الفصل السياسة السكنية في الجزائر وأهم الصيغ السكنية الموجودة ثم ذكر أهم الفاعلون المساهمون في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر ثم تطرقنا إلى موضوع دراستنا الذي يخص السكن الاجتماعي في مدينة معسكر ومساهمته في الإنتاج الحضري

الفصل الثالث: دراسة ميدانية لمشروع السكن الاجتماعي لمدينة معسكر

قمنا بدراسة ميدانية لمشروع السكن الاجتماعي لمدينة معسكر وذلك بتوزيع 350 استمارة تحتوي على مجموعة من الأسئلة الخاصة بموضوع دراستنا على أفراد العينة.

الفصل الاول:

مدينة معسكر، تجهيزات غير كافية، تطور سكاني
وعمراني متسارع

I- مفاهيم عامة حول موضوع الدراسة:

قبل خوضنا لأي دراسة معمقة ودقيقة يجب أن نمر بجانبها النظري، حيث نتطرق فيه إلى مختلف المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة وثيقة بموضوع تلك الدراسة، وهذا للتعمق في فهم موضوع البحث و استيعاب أحسن للعناصر المكونة له، وكذا تسهيل الدراسة التطبيقية وتوجيهها وفق منهجية مسطرة وعليه سنتطرق إلى أهم الكلمات المفتاحية التي تخص بحثنا والمتعلقة بتخطيط المجال السكني، وإعطاء نظرة تاريخية عن مدينة معسكر.

1- مفاهيم حول السكن:

1-1- مفهوم السكن: مفهوم السكن مفهوم قديم ظهر مع وجود الإنسان على الأرض، فالإنسان يبحث دائما في حدود

مجاله عن مقومات حياته وراحته، وهذه المقومات تتطور مع الزمن، وبتقييم الدراسات داخل المجال السكني، أخذ تعريف جديد يرتكز أكثر على التحضر والحداثة والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان.

- وكما عرفه "la Rouse" هو مجال المسك ونمن طرفا لإنسان، النبات، الحيوان، في إطار الطبيعة وأيضا مجموعة الأحداث الجغرافية مرتبطة بإقامة الإنسان.

وكلمة سكن مأخوذة من سكين أي "سلام" أنا لمسكن هو لمكان الذي يوفر السكنية والسلام لقاطنيه ويعرف المنجد الفرنسي "Le petit robert" مفهوم السكن إعطاء كل ما تقدمه الراحة للإنسان.

- هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمعا لمؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أولا يرتبط بالوظائف الآخرين، ويعرف السكن على أنه مرآة للمجتمع في الفضاء، فهو يعتبر مساحة لتبادلا لأفكار والشعور.

1-2- تعريف السكن: هو ذلك المكان الذي يلجأ إليها إنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه إلى جانب عائلته بحيث

يشمل على الضروريات والتجهيزات التي توفر الراحة للفرد والاستقرار والأمن.

1-3- التعريف الإجرائي للمسكن: هو المقر الذي يعيش فيه الانسان مع عائلته، يلي مجموعة من حاجياته منها الراحة

والرفاهية للأفراد، ويعتبر عامل ضروريا لكل فرد فهو المأوى الذي يلجأ إليها الفرد ليضمن الاستقرار والقدرة على التعبير عن شخصيته وميوله لإيجاد الأشياء كلها وتشكيله بأسلوب خاص.

1-4- مفهوم إنتاج السكن: إنتاج العقار الموجه للسكن سواء عقار مبني قابل للتعمير يتحول إلى عقار قابل لبناء

مسكن، أو عقار مبني يسوق للاستخدام السكني،فالتحويل الذي يعتبر لعملية الإنتاج في هذه الحالة يخص الملكية عن طريق البيع أو أي نوع من المبادلات من المنتج إلى المستهلك، فإنتاج السكن هو تحوي العقار الغير مبني القابل للتعمير إلى عقا مبني موجه للوظيفة السكنية

1-5 تعريف المسكن: محل أو مجموع من المحلات موجه للسكن أو مجموعة من الساكنين الذين لديهم علاقات فيما بينهم، الذين يشكلون أسرا، إذ توجد علاقة وطيدة بين المسكن والأسرة حيث أن أعضاء هاته الأسرة الذين يقتسمون لديهم دائما نشاطات مشتركة ويمكن للمسكن أن يأوي عائلة أو عدة عائلات تربط بينهم صلة القرابة.

1-6 تعريف إجرائي للمسكن: هو البناء الذي يأوي إليه الإنسان بحثا عن الراحة وهو مكان للعلاقات الأسرية حيث تكون هناك علاقة ما بين الأفراد وعالقة ما بين الأفراد والمسكن.

أهمية السكن:

يحتفل باليوم العالمي والعربي للإسكان كل يوم اثنين من شهر أكتوبر من كل سنة ويصادف هذه السنة يوم 4 أكتوبر ويحتفل في بهذا اليوم منذ سنة 1986 وكان أول شعار "حقي في المأوى".

وهو الهدف الذي جعلته الدول الجزائرية مبدأ وتسعى بتسجيل مختلف البرامج السكنية لجعل السكن حق لكل مواطن وشعار سنة 2021 لهذا اليوم.

II- الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر:

يمكن إجمال صيغ السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد ويمكن إجمالها كالتالي:

1- السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي):

السكن العمومي الإيجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية.

من يستطيع الاستفادة من السكن العمومي لإيجاري؟

لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي:

- يقيم منذ خمس 5 (سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية).

- ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

- إحدى وعشرين سنه (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

إلا أن كل تلك الشروط لا يتم احترامها في الغالب، علاوة على تماطل المسؤولين في الإعلان عن قوائم المستفيدين خوفا من الاحتجاجات العارمة التي يلجأ إليها المواطنون المقصيون في كل عملية توزيع لهذه السكنات، الأمر الذي يخلط أوراق هؤلاء المسؤولين بسبب العدد الكبير من الملفات المودعة على مستوى المصالح المعنية لعقود طوي

2- السكن التطوري:

- تعود هذه الصيغة بالأساس إلى انجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر المتوسطة الدخل التي تتحمل تكاليف إتمام إشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية وقد ظهرت هذه الصيغة سنة 1995، تميزت بـ:
- عرض الدولة للأراضي المهيئة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات.
 - انجاز الأشغال الكبرى للمشروع مجانا.
 - قيام المستفيد بعملية التوسيع والأعمال النهائية مع الحصول على إعانة مالية.
 - مساحة عقارية صغيرة نسبيا تتراوح ما بين 100 و150 متر مربع.
- غير ان هذه الصيغة عرفت فشلا مما أدى إلى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقتها سنة 1998 بسبب:
- الانتقادات الكثيرة التي وجهها المستفيدون لعجزهم عن اتمام الاشغال نظرا لارتفاع اسعار البناء وعدم قدرتهم المالية.
 - عدم إدراك وفهم سير العملية.
 - مساحات صغيرة ومخططات غير ملائمة.
 - غياب عمليات المتابعة والإشراف وتأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهي ولذلك تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغ أخرى.

3- السكن التساهمي :

وهو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة من المواطنين ويتم انجازه في شكل برامج سكن جماعي، أو نصف جماعي وفردى، ويقتصر الانجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبنية في نمط النصف جماعي والفردى.

4- البيع بالإيجار :

هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملك عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر آخر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها ، فالبيع بالإيجار هو إذن صيغة تسمح بالحصول على المسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

وفي إطار البيع بالإيجار تم تسجيل نحو سبع مئة ألف طلب مودع لدى وكالة "عدل" حيث شكل إطلاق البرنامج السكني الجديد لعدل "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره" الحدث الأبرز لعام 2013، وقد كان يتعين على وكالة عدل تسوية الملفات العالقة لمكتبتي 2001 و2002 قبل الشروع في استقبال المكتبتين الجدد حيث قامت بين نهاية جانفي وجويلية من سنة 2013 بتحسين حوالي 76000 ملف قديم وتم فتح باب التسجيل للمكتبتين الجدد في منتصف شهر سبتمبر 2013 عبر الانترنت في عمليات ضخمة لقيت تجاوبا كبيرا لدى المواطنين، وقد تم انجاز وتسليم جزء كبير من وحدات هذه الصيغة في أواخر 2016، وخاصة في العاصمة الجزائرية وضواحيها، في انتظار استكمالها في باقي أنحاء الوطن.

وعموما يمكن التأكيد على ان فكرة الطلب على المساكن وعدم وجود إستراتيجية تنظيمية في هذا المجال اديا الى اشتداد المضاربة على سعر السكن، والى ارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص الى مستويات تتجاوز قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين، حيث تضاعفت الأسعار خمسة مرات منذ 2004 .

5- السكن الترقوي العمومي:

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، و عليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) و لا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض ييكي مدعم بنسبة فائدة 3 % .

يجب التنويه بان السكن التساهمي العمومي 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.

6- السكن الترقوي المدعم (LPA):

هو صيغة جديدة للسكن الاجتماعي التساهمي (LSP) و هو عبارة عن سكنات جماعية من نوع (f3)(ص+2) مساحتها المسكونة المتوسطة 72 م² , تتراوح الإعانة في هذا البرنامج ما بين 400000 دج إلى 700000 دج على حسب المدخول الشهري للمعني:

من 24000 دج الى 72000 دج يستفيد من اعانة قدرها 700000 دج. -يعني ليخلص من 24000 دج إلى 72000 دج دولة تعطيه إعانة 70 مليون

. من 72000 دج الى 108000 دج يستفيد من إعانة قدرها 400000 دج -يعني ليخلص من 72000 دج الى 108000 دج دولة تعطيه إعانة 40 مليون...

- شروط الاستفادة من السكن الترقوي:

. عدم استفادة المعني و الزوج معا من أي نوع من أنواع إعانات الدولة.

. لا يملك المعني و الزوج معا عقارا (قطعة ارض صالحة للبناء او سكن).

-يكون للمعني راتب شهري لا يقل عن 24000 دج و لا يتجاوز 108000 دج (أما بالنسبة للمتزوجين راتب الزوجين معا

-لا يقل مبلغ القسط الأول عن 20 % من المالسمالي للسكن.

7- البناء الريفي:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت الساكنة المحلية، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة ارض تكون ملكه ومشاركته في تنفيذ وإنجاز السكن .

8- السكن الترقوي الإيجاري “LLP” بداية 2019:

وأعلن عن هذه الصيغة الجديدة وزير السكن عبد الواحد طمار خلال لقاء الحكومة- الولاية أن الهدف منها بعث السوق التجاري للسكن.

وأيضاً السماح للمواطنين بالتنقل عبر التراب الوطني مع توفير سكنات تجارية في متناول أصحاب الدخل المتوسط. حيث تمت برمجة الإطلاقة بداية 2019 والتي من شأنها إشراك المرقيين الولوج إلى السوق الإيجارية على أن يكون الإيجار بسعر معقول.

هذه الصيغة الجديدة سيتم الحصول عليها وفق شروط محددة:

يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوج أو الزوجين ما بين 24 ألف إلى 80 ألف دينار.

تعطى الأولوية والأسبقية للمتزوجين في قبول الملف على أساس عدم الاستفادة من صيغة سكنية أو عقار أو إعانة مالية من طرف الدولة سابقا.

تستثني هذه الصيغة بأي حال من الأحوال إجراءات التنازل عن أملاك الدولة.

تحدد شروط عبر نصوص تطبيقية لاحقا في طريقة التسديد والاقتطاع من الراتب الشهري الثابت.

تحتضن ولايات الوطن هذه الصيغة على حسب توفر العقاري لإنجازها خصوصا فيما تعلق بالمدن الكبرى. (2018/2019،

صفحة 17/18/19)

III- مفاهيم حول المدينة:

1- مفهوم المدينة :

هي مستوطنة حضرية ذات كثافة سكانية كبيرة، ولها أهمية معينة تميزها عن المستوطنات الأخرى تتوفر فيها مختلف الوظائف الاجتماعية، الإدارية والثقافية، ويختلف تعريف المدينة من مكان إلى آخر ومن وجهة إلى أخرى. (العزير، 2007)

2- مفهوم مركز المدينة:

عبارة عن مساحة مركزية متميزة، أو شارع رئيسي يتطابق فيها أحيانا مع الهندسي للمدينة، حيث يمثل القسم العتيق (القديم) أو النواة الأولى المكونة لهيكلها. و هو مركز المدينة هو المكان المفضل لتلاقي السكان لكي يتم من خلاله المبادلات التجارية الاجتماعية، السياسية حيث تزداد به الكثافة للمنشآت مقارنة بالمناطق المحيطة به عمرانيا.

هو مجموعة من التجهيزات ذات طبيعة و عدد متغير حسب عدد السكان و نفوذ المدينة مكتملة للمنشآت السكنية، المساحات الخضراء و الساحات العمومية و تكون موزعة في الغالب على مساحة محددة منظمة متصلة بشبكة للهيكل القاعدية. تتميز فيه الأنشطة التجارية و الخدمات الثقافية و الترفيهية على مستوى المدينة بالإضافة إلى الخدمات اليومية لسكان المركز، كما يضم المركز الرئيسي أيضا العناصر الإدارية التي تشمل كافة دوائر الدولة و البلدية و البريد والشركة و الساحة اللازمة لموقف السيارات. يمثل المركز: المنطقة الوسطى في المدينة لتوفرها على خدمات أساسية التي ترتبط مباشرة بحياة السكان، احتياجاتهم اليومية التجارية و الاجتماعية و الثقافية و الدينية و الصحية الإدارية و كذلك التعليمية و رياض الأطفال و يخصص لهذا الغرض مساحة ملائمة تناسب مع الواقع الاجتماعي الثقافي، كما تخصص مساحة لحديقة عامة تضاف إليها موقف السيارات لتأمين خدمة المباني. و تمثل مركز اقتصاد المدينة و قوته إذ تشمل:

3- المنطقة المركزية (مستوى مركز):

غالبا استخدامات ذات طبيعة تجارية و لذلك قد يطلق على هذه المنطقة "المركز التجاري". و قد تقع هذه الأنشطة في مباني مستقلة أو تشغل شقق عدة أدوار من المباني السكنية، و يتردد على المنطقة المركزية أعدادا كبيرة من الزوار طيلة ساعات النهار و المساء سواء من داخل المدينة و أقاليمها، كما يتردد عليها السائحون طيلة شهور السنة، أي أن طبيعة حركة المترددين عليها تختلف عن المناطق الخاصة حيث أنها حركة مستمرة غير مقتصرة على ساعات العمل الرسمية أو المرتبطة بأوقات موسمية كما أن حركة الزوار بالمنطقة المركزية تخلق انتعاشا تجاريا و قبل توسع المدن و ظهور اقتصاديا للمدينة. المراكز الثانوية كان مركز المدينة النقطة الحساسة لكل حركة دائبة و نقطة الوصول لجميع الفئات الهامة، المتوجهة يوميا للعمل أو الشراء أو الدراسة.

كما يعرف مركز المدينة بكثافة الزوار المتوافدون إليه، و تعتبر المراكز المكان الأكثر جاذبية داخل المدينة، و هذا لما تمارسه من تأثيرات على باقي الأجزاء المشكلة للمجال الحضري و هو ما يمكن تلخيصه تحت مفهوم المركزية، فالمراكز هي النواة الأساسية للتوسع. احتواء على أكبر عدد من الأنشطة : وحددت المركزية الحضرية للمدينة بمؤشرات منها الاقتصادية على مستوى المدينة و تتوفر أنشطة ذات الطابع المركزي أي التجارة النادرة.

III- مفاهيم عامة عن التجارة والخدمات:

1- مفهوم التجهيزات العمومية: تعتبر التجهيزات العمومية كعامل أساسي في نمو المدينة والتنظيم الجاهلي وعنصر من عناصر

التنمية المحلية والإقليمية والتي تعكس المستوى المعيشي للسكان

2- مفهوم الخدمات: الخدمة (جمعها خدمات) هي في الاقتصاد والتسويق النظر غير المادي للسلعة وتوفير الخدمة يعرف

كنشاط اقتصادي لا يؤدي إلى الملكية وهذا ما يميزها عن توفير السلع المادية، حيث يوجد:

أ- خدمات القطاع العام: هي تلك التي تشرف عليها هيئات عمومية ومتخصصة وذلك من خلال إنشاءها، تسييرها وتمويلها

حيث تقدم خدمات عمومية مجانا.

ب- خدمات القطاع الخاص: هي مكملة للقطاع العام تعتمد في تمويلها على هيئات خاصة قائمة على أساس تجاري تقدم خدمات خاصة بصفة غير مجانية.

3- مفهوم التجارة: يمكن تعريف التجارة على أنها مفهوم اقتصادي أساسي يتضمن شراء وبيع السلع والخدمات **3-1 أنشطتها:**

أ- تجارة الجملة: و هي بيع البضائع بكميات كبيرة لتاجر التجزئة لإعادة تعبئتها و بيعها بكميات أصغر و بسعر أعلى، أي إنها عملية تجارية تباع فيها المنتجات بكميات كبيرة لتجارة التجزئة أو أي مستفيد تجاري غير المستهلك المباشر، حيث أن تجارة الجملة توجد على مستوى المدن الكبرى.

ب- تجارة النصف جملة: توجد على مستوى القاعدة العريضة من المدن و بعض القوى المركزية، و تعرف في بعض الأحيان بأنها تجارة القطاعي، وهي تخدم بشكل مباشر المستهلكين و على الرغم من أن تجارة التجزئة مربحة إلا أن دوران رأس المال فيها لا يتم بشكل مستمر مثلما يحدث في تجارة الجملة.

01- لمحة تاريخية عن مدينة معسكر:

ولاية معسكر أو ما تسمى بمدينة الأمير عبد القادر، وهيا إحدى ولايات الجزائر يرجع تاريخها عصور خلت، لكن في إطار تسميات متعددة فهي تندرج ضمن الوطن الراشدي المحاذي لقلعة بني راشد، لتصبح أم العساكر ثم تحولت لتسمية معسكر. لعبت هذه الأخيرة عدة أدوار عبر التاريخ حيث أن وجودها كان يرتبط بالأتراك سنة، حيث أنشئت فيها قواعد دفاعية بهدف التحكم و السيطرة على المجال الإقليمي و استغلال أراضيها الزراعية أما في العهد الاستعماري فكانت عاصمة الأمير عبد القادر، بالنسبة للفرنسيين فكانوا هم من أنشئوا شبكة الطرقات لغرض ربط المدينة مع وهران من الناحية الشمالية الغربية، و مستغنا من الشمال سعيدة من الجنوب، تيارت من الشرق و هذا ما سهل عملية المبادلات التجارية 1790م (زروقي و صغير ، 2010)

1-2 مدينة معسكر في العهد الروماني:

في القرن الثاني للميلاد اتخذها الرومان مقر لجنودهم، وظلت ضمن خطوط الدفاع المعروفة باللميس واطلقوا عليها اسم كاسترا نوبا، أي القلعة الجديدة من اجل حماية مراكزهم الحيوية، وقد استجابت المنطقة في تخطيطها للطابع الروماني، ساحة كبيرة وسط مدينة محصنة يتوسطها معبد، وخارج أسوارها الجنود والعبيد ، هذا الى كونها مصدر للحبوب والمزروعات في خدمة الإمبراطورية ، حيث كانت تسمى (مطمورة روما).

ورغم استحالة توثيق المرحلة الرومانية الخاصة بتقرير الدور الذي لعبته المدينة في مجال المقاومة، الا انه من المؤكد هو تخلي الرومان عن المدينة خلال النصف الثاني من القرن الثالث ميلادي تحت تأثيرات ثورات البربر.

1-3 معسكر في العهد الإسلامي :

مرت معسكر في العهد الإسلامي بعدة احداث مختلفة حيث اتخذها الاتراك عاصمة لولاية الغرب الجزائري لمدة تقارب القرن من الزمن، ومهما يكن من امر فان المدينة الحالية لم تكن ذات يوم سوى قرية متواضعة، لم يعد لها نشأة الا بعد مجيء العثمانيين الى

الجزائر، وذلك تحديدا مع بداية القرن الثامن عشر ميلادي. خلال هذا العهد اشتملت المدينة الداخلية ذات الطابع العسكري على مؤسسات عثمانية حيث بنى الباي مصطفى لحر اسواره بارتفاع يتراوح بين 06 و09 امتار، بسلك يتراوح بين 05 و06 اقدم، وبمحيط يقدر ب3 كيلومترات، تشقه 05 أبواب، أهمها باب علي الذي كانت تعلق عليه جماجم الذين تم الحكم عليهم بالاعدام ، وباب سيدي علي محمد الذي كان يعتبر منفذا للنجدة وبداخله 08 ساحات وأربعة جسور مبنية بالحجارة وكذا باب وهران وباب مستغانم.

1-4 معسكر في عهد الاستعمار: عاصمة الأمير عبد القادر

بداية من 1830 بدأت المدينة في مقاومة الاحتلال الفرنسي، ولم نفقد قدرتها على الصمود بعد سقوطها في يد المستعمر الفرنسي عام 1841، وواجهت سياسته بالرفض والتحدي وذلك عن طريق تدخل أهلها في المقاومة بقيادة الشيخ محي الدين والد الأمير عبد القادر الجزائري، وبعد مبايعة هذا الأخير دخلها ونزل في دار الحكومة فأصبحت المدينة حاضرة لامارتته، الى ان استولى عليها كلوزيل واحرقها، ثم غادرها فرجع الأمير اليها واستأنف نضاله بها.

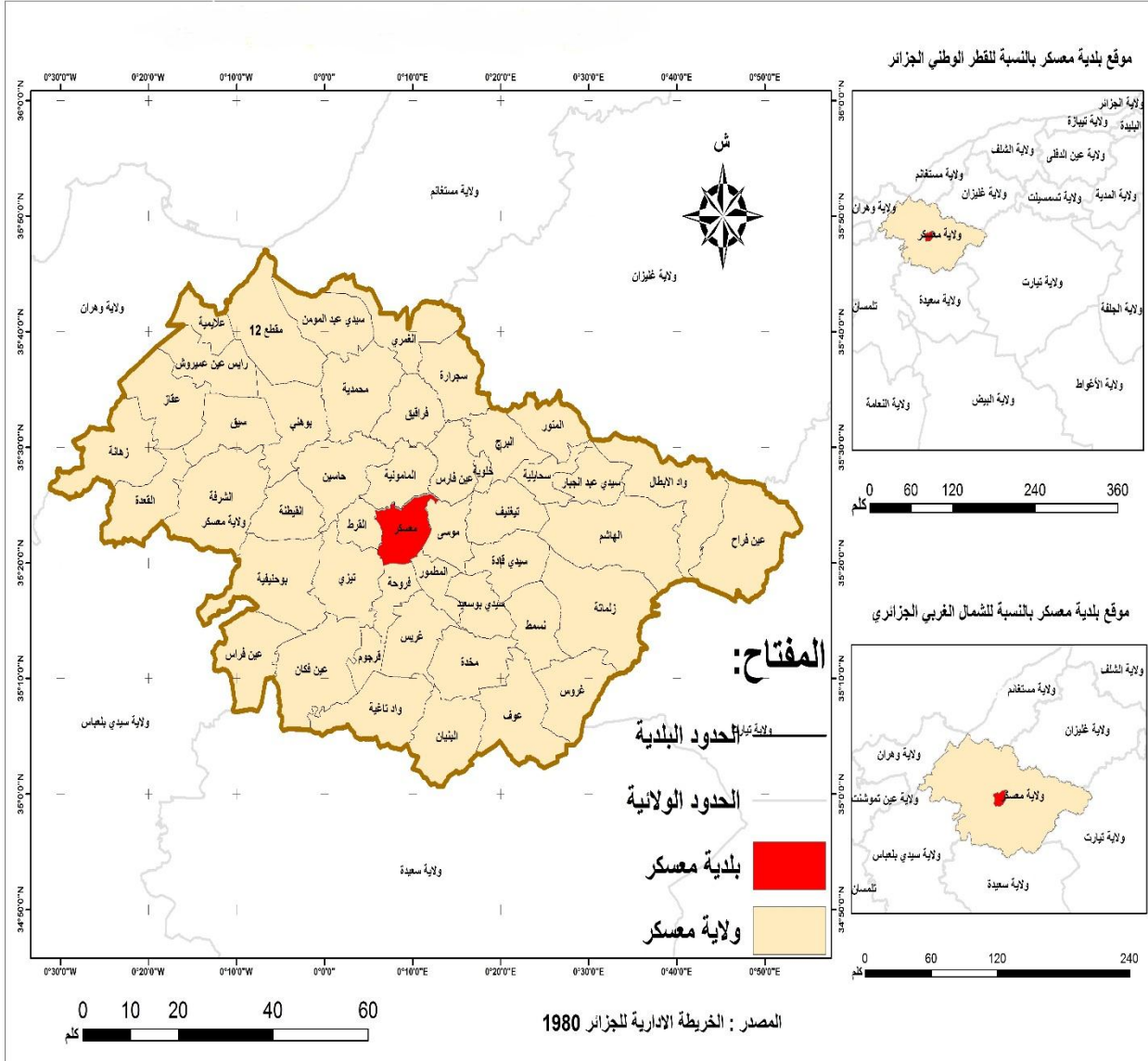
02- الموقع الإداري لمدينة معسكر:

تقع مدينة معسكر في شمال غرب الجزائر فهي تربط مختلف ولايات الغرب و الجنوب الغربي بحيث يمكن الوصول إليها عن طريق البر والجو والسكة الحديدية، تتوسط كل ولايات الإقليم بحيث يحدها من الشمال بلدية مأمونية وجنوب فروح وتيزي، و غربا بلدية الكرط، و شرقا بلدية مظمور و ماوسة، و تمتد المدينة على المنحدر الجنوبي من سلاسل بني شقران، حيث ترتفع عن سطح البحر بحوالي 580 إلى 600 ، وتربع على مساحة قدرت ب 5941 كلم ، وتحيط بها مدن هامة نجد من الشمال ولايتي وهران ومستغانم، من الشرق ولاية تيارت ومن الغرب ولاية سيدب بعباس. (زروقي و صغير ، 2010)

03- موضع مدينة معسكر:

تتواجد معسكر على منطقة جد وعرة يمر بها " واد تودمام" باتجاه شمال جنوب والذي يقسم المدينة الى قسمين، كما نذكر شعاب تتوسط النسيج العمراني أما فيما يخص الجهة الجنوبية نجد أماكن انحدارات شديدة تصل الى 25% بالإضافة الى ان المدينة تقع في منطقة زلزالية حيث إنها شهدت عدة هزات أرضية التي تسببت في عدد من الإضرار المادية.

الخريطة رقم 01: الموقع الإداري لبلدية معسكر بالنسبة لولاية معسكر



04- طبوغرافية مدينة معسكر:

تعتبر الدراسة الطبوغرافية من أهم الدراسات التي من خلالها نستطيع تحديد مظهر السطح لمدينة معسكر مدينة معسكر تقع في منطقة يتراوح ارتفاعها ما بين 500 و 722 متر فوق سطح البحر، يزيد هذا الارتفاع كلما اتجهنا شمالا ويبدأ في الانخفاض في الجهة الجنوبية للمدينة، مما يؤثر هذا الارتفاع و الانخفاض في عملية التوسع للمدينة من جهة وانحراف التربة في فصل الشتاء. كما تتميز المنطقة بتنوع تضاريسها حيث تشغل الهضاب و التلال 45% من المساحة، نجد نسبة السهول ب 23%، أما فيما يخص الجبال تقدر ب 23% من المساحة الإجمالية.

05- التركيبة الجيولوجية:

- تلعب الجيولوجيا دورا هاما في تحديد المناطق الصالحة للتعمير، و ذلك استنادا لطبيعة تركيب صخورها ودرجة صلابتها و مدى تحملها لنقل البناءات الجيولوجية لولاية معسكر نجد أن تكوينات منطقة الدراسة ملائمة للتعمير.

06- مناخ المنطقة:

تتميز المنطقة بمناخ البحر الأبيض المتوسط يميل أحيانا إلى مناخ شبه جاف (صيف حار وشتاء بارد)، خاصة في السنوات الأخيرة شهدت المنطقة مرحلة جافة وهذا يرجع إلى تضاريس المنطقة. تصل درجة الحرارة إلى 35م، تحت الظل كحد أقصى في فصل الصيف وتمتد المرحلة الحارة من شهر جوان إلى شهر سبتمبر و تبدأ في الانخفاض من شهر ماي لتصل أدنى درجة ما تحت 8 ماحيانا و تتميز بتذبذب بالتساقطات فيها، حيث في فصل الشتاء يصل معدل التساقطات إلى 70م/شهر وهذا خاصة في شهر ديسمبر و مارس، أما فيما يتعلق في فصل الصيف فتكون ضعيفة لتصل إلى 3م/شهر وتكاد تنعدم في شهر أوت لتصل 1م/شهر ويقدر المعدل السنوي للتساقطات في المنطقة بحوالي 500 مم و بصفة عامة تعتبر التساقطات قصيرة المدى، أما فيما يخص الرياح تشهد المنطقة هبوب رياح قوية غربية و شمالية التي تأتي محملة بالرطوبة وخاصة في فصل الشتاء تكون بصفة قوية بالمناطق الأكثر ارتفاعا للحرارة.

07- مراحل تطور سكان مدينة معسكر من 1931 إلى 2008:

تعتبر دراسة السكان محورا رئيسيا، حيث أنه تشتق منه الكثير من الدراسات في علوم مختلفة وخاصة بعد أن شهدت مختلف دول العالم الزيادة السكانية في المرحلة الأخيرة.

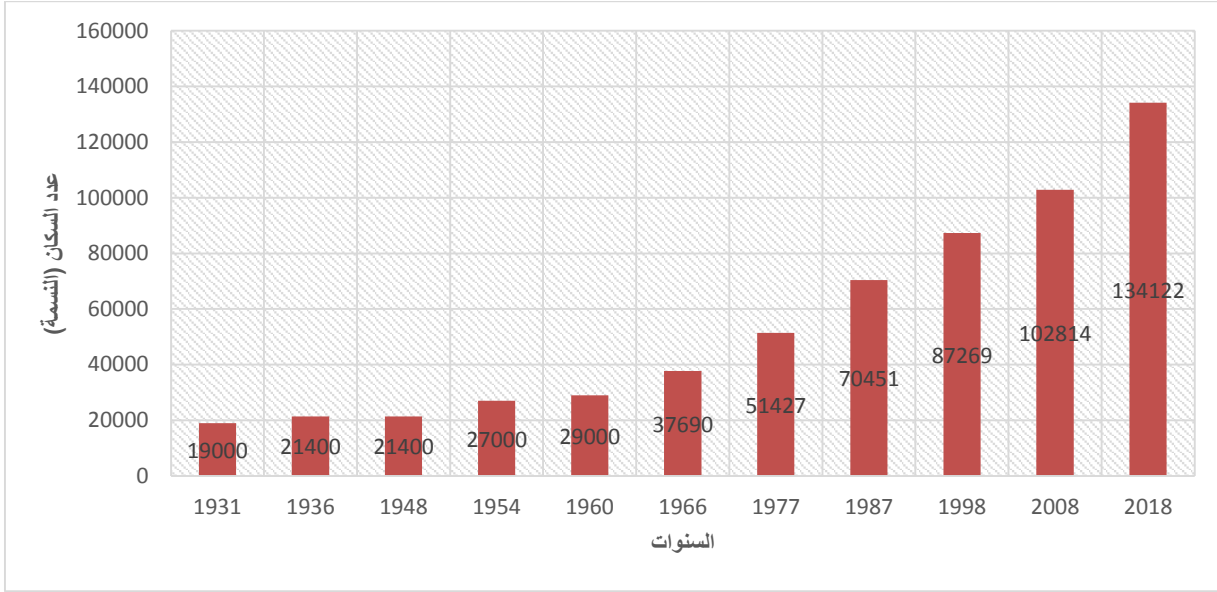
مدينة معسكر كباقي المدن الجزائرية عرفت تزايد وتطورا ملموسا في عدد السكان ومعدل نموهم، فنجد أن أغلب سكان المدينة كانوا مهاجرين تقريبا 10 آلاف نسمة فبداية القرن الثامن عشر ويتجاوز الآن 1000000 نسمة.

الجدول رقم 01: تطور عدد سكان مدينة معسكر 1931-2008

الفترة (السنة)	1931م	1936م	1948م	1954	1960	1966	1977	1987	1998	2008	2018
عدد السكان (نسمة)	19000	21400	21400	27000	29000	37690	51427	70451	87269	102814	134122

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

الشكل رقم 01: تطور عدد سكان مدينة معسكر 1931-2018



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

مرت مدينة معسكر في تطورها السكاني بستة مراحل توزعت كالتالي:

1-7 المرحلة الأولى (1931-1960):

في هذه المرحلة كانت المدينة مستعمرة حيث أنها من أهم المراحل التي مرت بها، قدر عدد سكانها بداية الاحتلال بـ 19000 نسمة وهذه النسبة كانت غير مستقرة بسبب الاستعمار وما كان يفعله بالسكان المحليين وفرض عليهم عدة سياسات من طرد وإخلائهم للمدينة، إلى جانب انتشار الأمراض والمجاعات. قدر عدد السكان سنة 1948 بـ 26100 نسمة أي أنها ارتفعت بنسبة قليلة على نسبة السكان بداية الاحتلال، عند قيام السلطات الفرنسية بعملية الإحصاء سنة 1954 قدر عددهم بـ 27000 نسمة منهم 26584 جزائري أي ما يعادل الثلث.

2-7 المرحلة الثانية (1960-1966):

المرحلة الثانية قدر عدد سكان المدينة بـ 29000 أي تقدر بكثافة 4,54 نسمة/كلم² وكانت هذه المرحلة قبل الاستقلال بسنوات، بعد الاستقلال بفترة قصيرة نظمت الجزائر أول تعداد سنة 1966م حيث بلغ عدد سكان المدينة 37690 نسمة وقدرت الزيادة بـ 10690 نسمة عند إحصاء 1954م.

وهذا ما بين تعويض السكان المحليين السكان الأوربيين من طرف الجزائريين.

3-7 المرحلة الثالثة (1966-1977):

هذه المرحلة شملت مرحلتين الأولى والثانية من تعدادي السكان حيث أنه عدد السكان سنة 1966 كان 37690 نسمة، لينتقل سنة 1977 إلى 51427 أي بزيادة تقدر 13737 نسمة وبمعدل سنوي قدر بـ 2,1%.

ترجع هذه الزيادة إلى النزوح الريفي، والهجرة نحو مركز المدينة بحثا عن حياة سعيدة واستقرار ولكن هذه الأخيرة انعكست على الحضيرة السكنية مما خلق مشكلة وأزمة سكن.

7-4 المرحلة الرابعة (1977-1987):

بدأت هذه المرحلة من 1977 إلى غاية إجراء الإحصاء الثالث في مارس سنة 1987م، حيث قدر عدد سكان المدينة ب 70451 نسمة أي بزيادة قدرت ب 19024 نسمة وبمعدل سنوي 3,3%، فلما نقارن هذا المعدل بالمعدلات السابقة نجد مرتفعا نوعا وهذا يرجع إلى العديد من الأسباب أهمها:

- ظهور منطقة صناعية جنوب مدينة معسكر أي أنها أصبحت نقطة جذب لسكان (البحث عن مناصب شغل) وبالتالي الهجرة إليها.

- إنشاء شبكة طرق حديثة مما سهل على سكان المنطقة واكتفائهم بالهجرة نحو المركز فقط.

- سياسة التعمير والنمو الحضري التي ضهدته القرى المجاورة عامل من عوامل الزيادة.

7-5 المرحلة الخامسة (1987-1998):

في هذه المرحلة تباطؤ نمو المدينة مقارنة بالمراحل والفترات الأخرى حيث أنه بلغ تعداد السكان سنة 1998م ب 87269 نسمة، و قدرت الزيادة في هذه الفترة (+16818) نسمة خلال 11 سنة ومعدل سنوي قدر ب 1,6% وهذا الانخفاض راجع إلى الهجرة العكسية، والنزوح الريفي بكثرة إلى المدن المجاورة "وهران، مستغانم".

7-6 المرحلة السادسة (1998-2008):

وصل عدد سكان المدينة 102814 نسمة في هذه المرحلة وبلغت الزيادة في هذه الفترة 15545 نسمة حيث قدر عدد نموها ب 1,9% وهذه الزيادة راجعة أيضا إلى العديد من الأسباب وهي:

- ظهور أحياء فوضوية وهامشية تحيط بمركز المدينة وهذا ما أدى إلى تشجيع الهجرة الداخلية؛

- نضخم أغلب المجمعات السكنية المتواجدة بالمدينة مما صحبته تطور مجالي واسع جدا.

7-7 المرحلة السابعة (2008-2018):

هذه المرحلة الأخيرة والتعداد الأخير حيث بلغ عدد سكان المدينة 134122 نسمة وهي أكبر نسبة وصلت إليها المدينة أي ان عدد السكان في تزايد مستمر ترجع هذه الانفجار الديمغرافي الذي شهدته المدينة من زيادة والهجرة نحو المركز وأيضا إلى الأسباب المذكورة في المرحلة السابقة.

08- تطور سكان مركز مدينة معسكر:

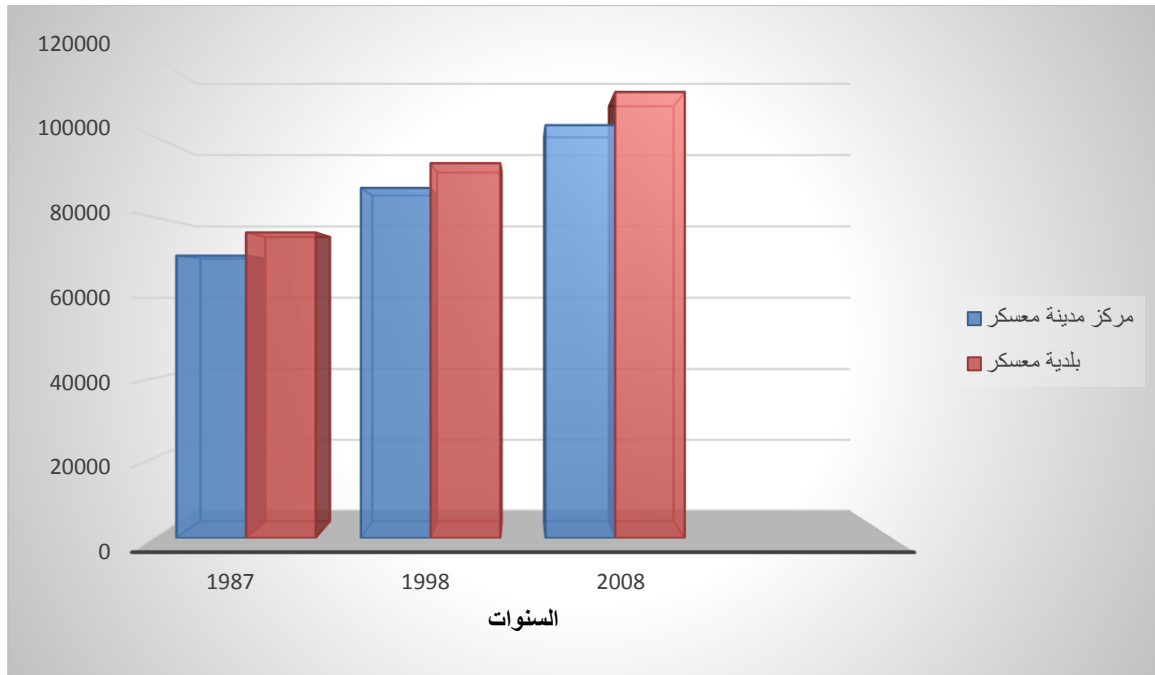
تطور سكان مركز مدينة معسكر خلال السنوات (1987-1998-2008) في تزايد مستمر سواء في مركز المدينة او في بلدية معسكر وهذا يرجع إلى العديد من الأسباب التي ساهمت في هذه الزيادة والتي سنقوم بذكرها.

الجدول رقم 02: تطور سكان مركز مدينة معسكر ومعدل النمو خلال: (1987-1998-2008)

معدل النمو %		الإحصائيات			السنوات
08/98	08/87	2008	1998	1987	
2.8	2.06	102841	87269	70451	مركز مدينة معسكر
2.82	1.96	111084	93410	76199	بلدية معسكر

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة معسكر سنة 2007م

الشكل رقم 02: تطور سكان مدينة معسكر خلال السنوات: 2008-1998-1987



المصدر: اعداد الطالبين

من أهم العوامل المساهمة في تزايد السكان:

- الزيادة المستمرة في عدد المواليد مقارنة بعدد الوفيات بحيث بلغ عدد المواليد (7606) بينما عدد الوفيات بلغ (1397)؛
- النزوح الريفي والهجرة نحو مركز المدينة بحثا عن مناصب الشغل والاستقرار؛
- توفر جميع متطلبات المعيشة والمرافق في المركز أصبح نقطة جذب للسكان بحثا عن حياة ملائمة وهذا عامل من عوامل زيادة السكان فيه إضافة إلى مختلف الأنشطة المتواجدة سواء اجتماعية اقتصادية أو ثقافية.

09- مراحل التوسع العمراني لمدينة معسكر:

بعد الاستقلال شهدت الجزائر واغلب مدنها انفجار ديمغرافي كبيرا راجع الى النزوح الريفي وغيرها من العوامل حيث انها اعتمدت على عدة وسائل لمواجهة هذا الانفجار، من بينها خلق مناطق حضرية تم تطبيقها سنة 1975 من أجل تنظيم التوسعات العمرانية حسب قانون وزارة البناء والأشغال العمومية رقم 335 بتاريخ 19 فيفري 1975 وذلك من أجل تنظيم وتقسيم المجالات وتوفير عدد كبير من السكان، ومدينة معسكر من المدن التي نتج عنها توسعات في مجال التعمير حيث ان هذا التوسع اصبح على حساب المجالات الشاغرة والأراضي الزراعية، كغيرها من المدن الجزائرية تزامنا مع الزيادة السكانية كان أهمها من الناحية الشرقية في شكل مناطق حضرية جديدة وظهور تجمعات سكنية فردية، وجماعية، في مناطق مختلفة من المدينة لأهداف عديدة نذكر منها :

- تلبية الطلبات المتزايدة على السكن بتوفير سكنات عمودية؛
- الخروج من الأحياء والضواحي مع القضاء على الأحياء الفوضوية؛
- توفير طريقة عيش حضرية تحتوي على وسائل الراحة بعيدا عن مركز المدينة؛
- إقامة التوازن بين معظم التوسعات العمرانية الجديدة للمدينة.

لقد مرت مدينة معسكر بعدة مراحل نذكر منها:

9-1 الفترة الأولى:

و هي فترة ما قبل 1945: نمط البناء تقليدي، ارتقاء معسكر بلدية وبداية التعمير

في هذه الفترة كان نمط البناء ذو طابع تقليدي موروث من العهد العثماني حيث أن طريقة البناء وأدوات البناء تقليدية وبسيطة مثل الحجارة والرمل المتحجر والطين و الأخشاب، وتمركزها كان وسط المدينة حاليا ثم توسع في الجهة الشرقية. تم انشاء مدينة معسكر كبلدية سنة 1854 يديرها رئيس البلدية والمجلس البلدي، ونظرا للظروف والابوة التي اجتاحت المدينة قررت الإدارة الفرنسية توقيف اعمال البناء داخلها. سنة 1870 شهدت نزاع حاد بين المدنيين والجنود حيث انتهت بإفساح الجنود الطريق للمدنيين والذي كان هدفهم تشكيل المدينة على صورة المدن الفرنسية.

صورة رقم 01: صورة بانورامية اخذت في بابا علي لمدينة معسكر سنة 1908



المصدر: أرشيف بلدية معسكر

2-9 الفترة ما بين 1945 إلى 1962:

في هذه المرحلة تغير نمط البناء وظهر نمط جديد وهو النمط الأوروبي وهذا راجع إلى استيطان المعمرين الفرنسيين حيث أنهم قاموا بتغيير شكل ونمط البناء كما أنه في هذه المرحلة ظهرت بعض القرى والمجمعات في الجهة الجنوبية والجهة الشمالية الشرقية للمدينة ، وتعتبر هذه المرحلة مهمة وذلك لوجود وظهور بعض البناء ذات النمط الجماعي الأوروبي أي أنه في هذه المرحلة تغير نمط البناء و أصبح بشكل أفضل.

الصورة رقم 02: منظر جوي لمدينة معسكر سنة 1950



المصدر: أرشيف بلدية معسكر 2022.

3-9 الفترة ما بين 1962 الى 1972م: توسع عمراني وزيادة سكان الحضر

شهدت هذه الفترة توسع حضري، والهجرة الأوروبية والنزوح الريفي الجماعي الذي كان العامل الأول في زيادة عدد سكان الحضر، ولمواجهة الظاهرة كان لا بد من انشاء سكنات جديدة حيث انما اقتضت سياسة التخطيط الحضري، شملت جميع البناءات التي أنجزت بعد الاستقلال سواء كانت فردي أو جماعي أو نصف جماعي، حيث أن البناءات الفردية التي أنجزت على شكل أحواش داخلية بدأت تشكل ثورة للمدينة وتعطيها نسيج حضري شبه موحد. وكما أنه انتشر البناء الذاتي وأصبح التوسع العمراني في مختلف جهات المدينة.

4-9 الفترة ما بين 1973 الى 1982م: تطور مجالي ضعيف وتزويد المدينة بمختلف النشاطات

وهي فترة الاستقلال ورحيل الأوروبيين وهذا ادي الى تحولات بالنمو الديمغرافي وحركة الهجرة، مما سمح للمجتمع الريفي و باحتواء المدينة، وقد شهدت المدينة بديلة سنوات الاستقلال تطورا مجالي ضعيف وذلك راجع الى تعمير السكنات الأوروبية التي رحل عنها أصحابها والتي كانت بنسبة كبيرة، وهذا ما جعل المدينة لم تترقى الى ولاية بعد. أصبحت مدينة معسكر ولاية خلال التقسيم الإداري سنة 1974م وبالتالي طرأ عليها مجموعة من المشاريع السكنية وبالتالي تم تطوير الحضيرة السكنية وتغيرها حيث أنه كان ثلاث أنواع من السكنات منها الفردية والتي هي عبارة عن أحواش، فيلات، والسكنات الجماعية والنصف جماعية مثل العمارات، وشكلت هذه الفترة مرجع تاريخي لتعمير المدينة وزيادة عمليات التقسيم الأراضي لبناء سكنات جماعية، كما أنه بدأ تطوير المدينة وذلك بإنشاء مناطق صناعية ومنطقة نشاطات لتزويد المدينة بنشاطات صناعية وبالتالي كانت هذه المرحلة مهمة لتوسع العمراني .

5-9 الفترة ما بين 1982 الى 2022م: إعادة تنظيم المجال وانفجار النمو العمراني في مختلف اتجاه مدينة معسكر

من الفترة 1980 الى 1990 شهدت المدينة إعادة تنظيم وتشكيل المجال حيث تم:

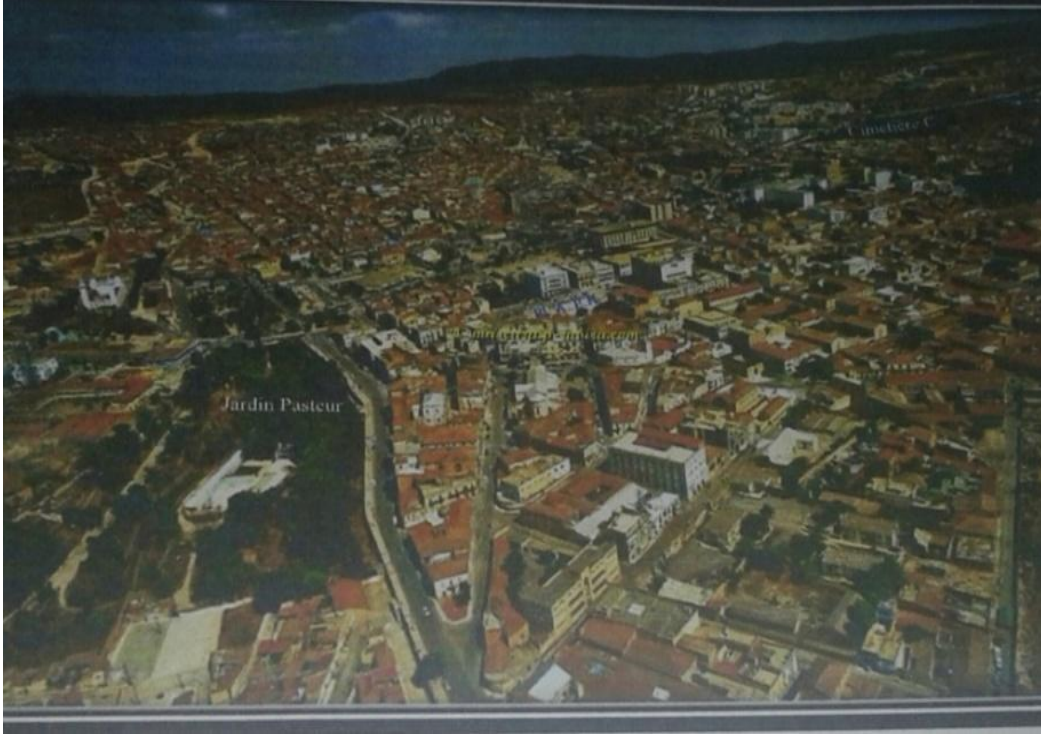
- توسيع العقارات السكنية

- انشاء مجمعات سكنية LES HLM،

بعد ترقية مدينة معسكر الى ولاية بدا التحضر الحقيقي فيها، حيث تم الاستحواذ على السكنات من قبل السلطات العامة وأيضا عملت على تخطيط المشاريع الحضرية.

ظهرت معطيات جديدة أيضا من خلال مجموعة السياسات السكنية التي انتهجتها الجزائر فقد أنجزت الكثير من المشاريع بمختلف أنواعها وقد انفجر النمو العمراني في مختلف اتجاهات المدينة خاصة الجهة الشمالية الشرقية التي أصبحت بؤرة استقطاب السكان وإنجاز الهياكل القاعدية والبنى التحتية للمدينة.

الصورة رقم 03: مدينة معسكر سنة 1982م



المصدر: أرشيف بلدية معسكر

10- أنواع المراكز الحضرية بالمدينة:

تتميز مدينة معسكر بازواجية المراكز و التي تتميز بوجود مركز تقليدي وفق مخطط عشوائي و مركز عصري أوروبي (مخطط شطرنجي أنشأ خلال الفترة الاستعماري).

أ- المركز التقليدي:

وقد تزامن هذا المفهوم مع ظهور الدراسات الفنية و التاريخية، وفي معظم الحالات يعد المركز القديم للمدينة من بين المعالم التاريخية التي يمكن أن تتوافق تماما مع التجمعات الجديدة يكون المركز في غالب الأحيان يمتاز بهيكل متميزة. مع وجود إشكالية المحافظة على الإرث العمراني به و كذا المعماري. حيث كانت النشاطات التجارية تقتصر على عدد محدود من المحلات مع توجد بعض الخدمات التي كانت تلي حاجيات السكان.

ب- المركز العصري الأوربي:

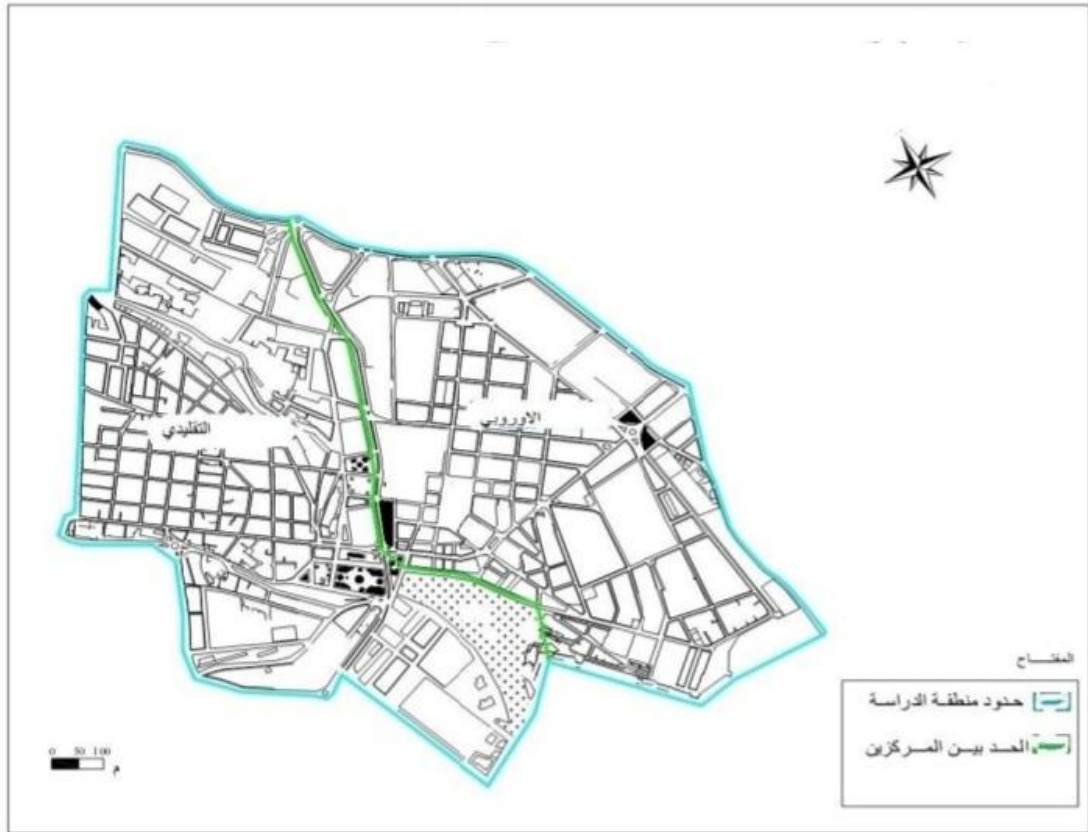
يتميز هذا المركز بالتطور في القطاع الثالث للتجارة والخدمات بتزايد عدد المحلات، كما يختص المركز الحديث بوجود سكنات وظيفية تصل إلى أكثر من طابق، تحتوي عموما على محلات في الطابق الأرض يستعمل للتجارة، من جهة أخرى يمتاز بوجود محلات ومراكز تجارية إما ذات طابق أرضي أو متعددة الطوابق يسيطر السكن الفردي على اغلب الحضرية السكنية للحي التقليدي هذا راجع للطابع الثقافي و الاجتماعي فيتسم هذا النمط بوجود فناء واسع تفتح ليهكل الغرف، لا يتجاوز المستوى الأرضي في مختلف الحالات لأنه ذو سقف قرميدي أو زنك أما عن الجزء الاستعماري فيتميز بشكل هندسي غربي قديم و ضيق فيغرف هو ارتفاع

السقف يصل الى أمتار ويكون السقف في الغالب من القرميد. كما كانت الوظيفة الدينية آنذاك تحتل مكانة هامة لدى سكان المنطقة لما تمتاز به من عدد معتبر من الأضرحة و الزوايا الرحمانية.

و هذا ما لاحظناه في النواة الأولى للمدينة، إلا أن هذا النمط يتلاشى بمرور الزمن لعدم اهتمام السلطات البلدية به من جهة و إدخال السكان تعديلات من جهة أخرى. أما بالنسبة للمركز الحديث فبناياته متعددة الطوابق مبنية بمواد عصرية. فقد ظهر نتيجة توسع المركز القديم من الناحية الشمالية، بسبب الزيادة السكانية و العمرانية التي عرفتها المدينة و الذي يضم مجموعة من الأحياء (حي العربي بن

مهدي، حي الدكتور خالد، حي أول نوفمبر.....)

خريطة رقم 02: المركز التقليدي والمركز الاوروي لمدينة معسكر



المصدر : معالجة الطالبتين 2022

11- الأنماط السكنية في مدينة معسكر:

يسيطر السكن الفردي على أغلب الحضرية السكنية للحي القديم و هذا راجع للطابع الثقافي و الاجتماعي وذهنية سكان المدينة. حيث يتركز هذا النمط في مركز مدينة معسكر، يتوزع على أغلب التوسعات العمرانية الجديدة و هذا للقضاء على أزمة السكن وتلبية الحاجيات المستقبلية.

أ- النمط الأوروبي:

يعود تواجده إلى الفترة الاستعمارية يتميز بشكل هندسي غربي قديم وضيق في الغرف و ارتفاع السقف يصل إلى 1 أمتار ويكون السقف في الغالب من القرميد.

هذا ما لاحظناه في النواة الأولى للمدينة أي مركز المدينة بنسبة كبيرة، إلى أن هذا النمط يتلاشى بمرور الزمن و هذا لعدم اهتمام من سلطات البلدية به من جهة و إدخال السكان تعديلات من جهة أخرى.

ب- نمط الحوش التقليدي :

هذا النمط يتميز بوجود فناء واسع تفتح إليه كل الغرف لا يتجاوز المستوى الأرضي في مختلف الحالات لأنه ذو سقف قرميدي أو زنك، وهذا ما هو موجود في مركز المدينة "المركز القديم".

النمط العصري:

فهو يحتوي سكنات حديثة و أنماط بنايات جديدة متعددة الطوابق بمواد بناء جديدة مواكبة للعصر الحديث.

12- التجهيزات والخدمات في ولاية معسكر:

تختلف التجهيزات في احياء مدينة معسكر من حي الى اخر فمنها من تتوفر فعلى كل التجهيزات، تعليمية، تجهيزات امنية، ومنها تجهيزات صحية، فبعض الاحياء تفتقر لبعض التجهيزات والبعض منها تنعدم فيها وكذلك بالنسبة للخدمات أيضا والحرف اليدوية تختلف من حي الى اخر حيث ان هذا الاختلاف يرجع الى العديد من الأسباب:

- بعضا لأحياء جديدة و بالتالي تفتقر للتجهيزات لأنها في طور الإنجاز ومنها منعزل يفتقر للشبكة النقل وبالتالي صعوبة التنقل

لأن شبكة النقل هي التي تسهل وتخلق الحركة في المدينة.

جدول رقم 04: التجهيزات في مدينة معسكر (الأحياء المدروسة)

التجهيزات	الأحياء
مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية، مستشفى	حي مدبر
مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية، مستشفى	حي سيدي عبد القادر بن جبار
ابتدائية	حي طريق المأمونية
مدرسة ابتدائية، متوسطة، المركز الصحي، مركز الأمن، عيادة خاصة	حي المنطقة الثامنة
مركز البريد والمواصلات، ابتدائية، ثانوية، متوسطة، مستشفى	حي المنطقة التاسعة
لا يوجد	حي طريق وهران
وكالة السياحة والأسفار، حديقة، مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية،	حي كادي مراح (سكنات اجتماعية+LSP)
مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية، مركز صحي، مركز الامن	المحطة البرية (LSP)
مركز الامن، ثانوية، متوسطة، ابتدائية، حديقة	المنطقة السابعة (LSP)
جامعة، محطة النقل، مستشفى	طريق الجامعة (LSP)

المصدر: معاينة ميدانية 2022

من خلال المعاينة الميدانية تمكنا من جرد مختلف التجهيزات الصحية، التربوية، الأمنية (انظر الجدول رقم 03) في الأحياء المدروسة حيث نلاحظ اختلافها من حي إلى آخر فمن خلال الجدول نجد ان حي مدبر وحي سيدي عبد القادر بن جبار، حي المنطقة الثامنة، حي المنطقة التاسعة تتوفر على التجهيزات التعليمية والتجهيزات الصحية وافتقارها لتجهيزات الأمنية ما عدا المنطقة الثامنة، بينما حي طريق وهران وحي طريق المأمونية غياب تام للتجهيزات ما عدا مدرسة ابتدائية في حي طريق المأمونية. اما بالنسبة لأحياء السكن التساهمي وهي حي كادي مراح، حي المحطة البرية، حي المنطقة السابعة، حي الجامعة فتتوفر فيها مختلف التجهيزات.

الجدول رقم 05: الخدمات والنشاطات التجارية في مدينة معسكر (الاحياء المدروسة)

الخدمات والأنشطة التجارية	الاحياء
بيع الخردوات، مواد غذائية، محل بيع الملابس، مقهى	حي مدبر
مواد غذائية، تجارة الخضر والفواكه، مقهى، صيدلية	حي سيدي عبد القادر بن جبار
مخبزة، مواد غذائية، محلات تجارية	حي طريق المأمونية
مقهى، مخبزه، مطاعم، محلات مواد غذائية، تجارة الخضر والفواكه، محل بيع المجوهرات	حي المنطقة الثامنة
صيدلية، تصليح الهواتف النقالة، مكتبة، محلات للمواد الغذائية	حي المنطقة التاسعة
مطعم للأكل الخفيف	حي طريق وهران
محل للمواد الغذائية، تجارة الخضر والفواكه، مقهى	حي كادي مراح (سكنات اجتماعية+LSP)
مقاهي، محلات المواد الغذائية، محلات بيع الملابس مخبزة	حي المحطة البرية (LSP)
مطاعم، مقاهي، محلات لبيع الملابس والأحذية، محلات بيع الخضر والفواكه	حي المنطقة السابعة (LSP)
مطاعم، مقاهي، مطاعم للأكل الخفيف، مكتبة، قاعة انترنت	حي طريق الجامعة (LSP)

المصدر: معاينة ميدانية 2022

الجدول رقم 04 يبين اهم الخدمات والأنشطة التجارية المتواجدة بمختلف الاحياء المدروسة حيث نلاحظ توفر واختلاف معظم الخدمات والأنشطة التجارية في الأحياء المدروسة اختلافا ملحوظا من نشاط الى اخر، وذلك لتواجدها وسط المدينة ، كما نلاحظ ان النشاط الغالب في جميع الاحياء تقريبا هو تجارة الخضر والفواكه وكذلك المواد الغذائية ، نجد أيضا نشاط بيع الهواتف النقالة وقاعة الانترنت لابس بما. وهذا ما يساهم في إنعاش الاقتصاد وكذا النشاط التجاري بمركز المدينة .

الجدول رقم 6: الحرف اليدوية في مدينة معسكر (الاحياء المدروسة)

الحرف اليدوية	الاحياء
خياط، حلاق	حي مدبر
حلاقة نساء،	حي سيدي عبد القادر بن جبار
ميكانيكي	حي طريق المأمونية
نجار، حلاق، اسكافي،	حي المنطقة الثامنة
،صناعة الحلويات التقليدية،	حي المنطقة التاسعة
ميكانيكي،	حي طريق وهران
حلاق، اسكافي	حي كادي مراح (سكنات اجتماعية+LSP)
نجار، صنع الأواني الفخارية	حي المحطة البرية (LSP)
بيع الاكل والحلويات التقليدية، حلاق، خياط	حي المنطقة السابعة (LSP)
لحام، خياطة، اسكافي، ميكانيكي	حي طريق الجامعة (LSP)

المصدر: معاينة ميدانية 2022

الجدول رقم 05 ي الخاص بالحرف اليدوي بمختلف الاحياء المدروسة حيث ان هذه الأخيرة ذات صبغة ضعيفة تختلف وتنوع من حي الى اخر لكن بنسبة قليلة وهذا راجع الى ترك الأشخاص لمثل هذه النشاطات ربما لنقص مدخولها او لتعبها.

خلاصة الفصل:

تطراًنا خلال الفصل إلى إعطاء مجموعة من المفاهيم العامة والمصطلحات التي تشمل موضوع دراستنا، تموضع مدينة معسكر على منطقة يتراوح ارتفاعها ما بين 500 و722 متراً فوق سطح البحر وهذا ما أدى إلى اختلاف الارتفاعات بها نتج عنها تنوع في طوبوغرافيتها من سهول وهضاب وتلال.

مدينة معسكر مدينة داخلية توسعت كغيرها من المدن الجزائرية كما أنها شهدت توسعات عمرانية جديدة هامشية تحيط بمركز المدينة تأخذ شكل توسعي دائري متمثلة في ظهور مناطق جديدة، كما أننا أبرزنا في هذا الفصل أهم الفترات التي ساهمت في نمو المدينة وتطورها من كل النواحي خاصة العمرانية والبشرية كما أن الاستعمار لعب دوراً في التأثير على هذا النمو، والذي سلك منحى آخر بعد الاستقلال وهذا راجع إلى المخططات والقوانين التي ساهمت في التحكم وتسيير المدينة.

من خلال المعاينة التي قمنا بها وجدنا أن التجهيزات غير كافية في المدينة، وتنوع الخدمات والأنشطة التجارية وهذا يرجع إلى موقع الأحياء وتمركزها في وسط المدينة مما انعكس إيجابياً على ديناميكية التجارة.

الفصل الثاني

السكن الاجتماعي ومساهمته النسبية في

الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

تمهيد: اهتمت الدولة بقطاع السكن منذ الاستقلال وهذا من خلال تبني إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد في وقتها الحالي, فتأخذ على عاتقها إنعاش هذا القطاع خاصة جراء الدمار الذي خلفه المستعمر, كان البد عليها من اعتماد سياسة سكنية لتحقيق الأهداف المرجوة أهمها النهوض وحل أزمة السكن ومشاكلها من خلال توفير العديد من الصيغ والبرامج السكنية من خلال عدة أدوات ووسائل, ففي هذا الفصل سوف نتطرق إلى دراسة شاملة تخص السكن الاجتماعي الايجاري والسكن التساهمي لمدينة معسكر .

1- السياسة السكنية في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية الوسيلة الاجتماعية لتنسيق بين المطالب السياسية و الاجتماعية لمختلف الفئات و الجماعات, كما تسعى لتنمية المشاعر والتضامن الاجتماعي و حفظ السلم والاستقرار, بحيث تشمل السياسة السكنية مختلف جوانب الحياة و تستجيب لعدة أهداف تنموية, لهذا اتخذت الدولة عدة برامج سكنية لتمكين كل أسرة جزائرية من الاستفادة من السكن سواء كان حضري أو ريفي و ذلك من أجل الاستجابة إلى حاجياتها والحفاظ عليها و تحقيق مناخ ملائم يسوده الاستقرار و الأمن.

تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما, حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية, حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية, باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى, مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة, و زيادة الحاجات من جهة أخرى, حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي, و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.(جكال, 2018/2019).

2- تطور الحضيرة السكنية في الجزائر:

1-2- السياسة السكنية بعد الاستقلال(1962 – 2014):

عاش المجتمع الجزائري ظروفًا سكنية قاسية مأساوية أدى لتهافت الجزائريين على السكنات التي خلفها المستعمر هربًا من الأكواخ والمخيمات التي كانوا يقيمون بها خاصة سكان الأرياف حيث عاد منهم الأرياف بعد الاستقلال نسبة 10% والنسبة الباقية استوطنت في المدن الكبرى والمتوسطة حيث كانت تتوفر البيوت والعمارات الشاغرة التي تركها الأوروبيين بعد مغادرتهم المكثفة للجزائر مع بداية الاستقلال سنة 1962.(هبناء, 2014)

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

2-2- السياسة السكنية قبل الإصلاحات (1962-1989):

كان للثورة تأثيرا مس جميع المجالات انعكست على الوضع الاقتصادي والمادي للدولة حيث كانت الأوضاع متذبذبة وغير مستقرة على جميع الأصعدة .
وعليه قامت الحكومة بإعطاء اهتمام بالغ لقطاع السكن على غرار قطاعات أخرى . حيث لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز (75000 سكن جديد سنويا في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف أي بمجموع 140.000 وحدة سكنية سنويا) , وذلك لخلق توازن بين الريف والمدينة .
قد بدأت السلطات بإتمام إنجاز المشاريع التي خلفها الاستعمار تتمثل في إنجاز (أكثر من 42000 سكن من بينها 3800 سكن متواجد في المدن)

من بين البرامج التي خلفها الاستعمار :

*برنامج سكنات من نوع هياكل :

حيث مثلت 16661 وحدة سكنية وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977. تمس المساكن قيد التنفيذ على شكل هياكل .
برنامج سكنات نظام الرهن العقاري :

برامج سكنية ذات طابع اقتصادي تستمد مواردها المالية من نظام الرهن العقاري حيث أنه مع استقلال الجزائر أصبح التمويل على خزينة الدولة الجزائرية , مثلت هذه البرامج 9985 وحدة سكنية كما حدد تاريخ إنجازها سنة 1970.

□ برنامج السكنات ذات الإيجار المتوسط :

تعد السكنات من نوع الإيجار المتوسط من البرامج السكنية التي ترغب مالكيها على دفع إيجار متوسط مقابل الحصول عليها , والجزائر لم تختلف عن سياسة السلطات الفرنسية في كيفية التعامل مع الراغبين في حيازة هذه السكنات , غير أن قيمة الإيجار المدفوع من قبل المواطنين آنذاك كان رمزي ومدعم .

من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 , لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن , وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة . (هيفاء، 2014)

أهم الإنجازات السكنية لفترة 1962 – 1966:

- إنجاز 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري
- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري
- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات إيجار متوسط

2-3-المخطط الثلاثي 1967-1969 :

الهدف من المخطط هو تأمين الثروات الطبيعية والسيطرة على النشاطات الاقتصادية, أعطى هذا المخطط انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة وخلق مؤسسات صغيرة عمومية تنشط في مجالات متعددة, في هذا المخطط أعطت الدولة الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة "

خصص لقطاع السكن في هذا المخطط سوى 2.75 % من الاستثمار الشامل مقابل 60%مخصص لقطاع المحروقات.(هيفاء، 2014)

2-3-1-أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الثلاثي 1967 - 1969 :

إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز وهي إما سكنات من نوع " الكراء المتوسط " HLM "أو" هياكل السكنات"وقدرت السكنات ب 38000 سكن.

تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدى 03 سنوات (أي عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 مسكن حضري

تخصيص برنامج سكني خاص (فترة المخطط)يخص الإنجاز من 500 إلى 1500سكن للمجاهدين وذوي الحقوق .

تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب 125 مليون دج ينجز على مدى 03 سنواتويخصص إنجاز 12112 مسكن ريفي.(هيفاء، 2014)

2-4-المخطط الرباعي الأول 1970-1973 :

سياسة المخطط الثلاثي اهتمت بقطاع الصناعة على غرار باقي القطاعات فلم يتم تحقيق التوازن الذي تسعى إليه الدولة .ومنه جاء المخطط الرباعي الأول كإستراتيجية فعلية وجادة للتنمية في الجزائر في جميع الميادين وقد وضع هذا المخطط جملة من البرامج الاستثمارية والاجتماعية والثقافية هدفها تحسين ظروف حياة المواطنين وارضائهم وتلبية حاجياتهم الأساسية التي يندرج ضمنها السكن وقد خصصت نسبة 5 %لقطاع السكن .(هيفاء، 2014)

2-5-المخطط الرباعي الثاني 1974 - 1977 :

من المراحل المهمة التي أعطت دافعا قويا للاقتصاد الوطني , حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها ,مما خلق مجال واسع للتصديرات وذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.

في هذه الفترة تم إنشاء وزارة السكن وال عمران بغية تلبية احتياجات السكن.

تعد حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة , حيث عرف حجم الاستثمار في جميع المجالات (بما فيها السكن) قفزة قدرت ب 03 مرات عن التي سبقتها (أي 5 % خلال المخطط الرباعي الأول إلى 13 % في إطار هذا المخطط) مما أعطى للاقتصاد دافعا.(هيفاء، 2014)

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

2-5-1- أهم الإنجازات السكنية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 :

الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات , حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.

إتمام عملية البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.

إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة.

تمحورت تصورات مخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول محاور أساسية وهي:

- تنظيم المدن القديمة وترسيخها.
- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر و البلديات.
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.(هيفاء، 2014)

2-6- المخطط الخماسي الثاني 1985-1989 :

تزامن المخطط الخماسي مع وقوع الأزمة العالمية والمتمثلة في الركود الاقتصادي الناتج عن تراجع في أسعار المحروقات سنة 1986 مع استمرارية الأزمة إلى بعد شهر أكتوبر 1988 أدى لتفاقم أزمة السكن ومنه عملت الحكومة على إلقائه إجراءات سياسية , اقتصادية واجتماعية .وقد راهنت على قطاع السكن

اللاجئ إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط , والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل .

ظهور سياسة الترقية العقارية منذ مارس 1986 بمقتضى القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي من خلاله فتحت الدولة المجال للسوق العقارية ومنحة فرصة للمتدخلين الجدد الإنتاج السكني لاسيما الخواص منهم , حيث تم إنجاز 40.278 مسكن من طرف المرقبين العقاريين.

السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات : 1990-2014 ظهرت عدة أنماط سكنية جديدة بعدما كانت تعتمد السياسة السكنية السابقة على نمطين فقط هما السكن الحضري المخطط والسكن الريفي.(هيفاء، 2014)

2-7- المخطط الخماسي 1990-1994 :

أدى الركود الاقتصادي إلى تراجع مختلف الإنجازات في العديد من القطاعات ويعود ذلك للاستقرار السياسي والاقتصادي والأمني الذي شهدته بداية 1990 .

هذا ما أدى بالدولة الى البحث عن مصادر تمويلية جديدة في قطاع السكن ,عملت على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وقد بنيت هذه الاستراتيجية على مجموعة من الأسس أهمها:

إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لعملية إنجاز السكنات حيث أصبحت تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز , المعمار , التحسين الحضري .

خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون الحصول على ملكية السكن .(هيفاء، 2014)

2-8- المخطط الخماسي 2000-2004

لجأت السلطات لتبني إستراتيجية جديدة ضمن سياستها السكنية لمحاولة تخطي العراقيل التي شهدتها القطاع على مدار سنوات بعض التحولات التي طرأت على قطاع السكن نذكر منها:

صيغة سكنية جديدة تعرف باسم صيغة البيع عن طريق الإيجار (AADL) ابتداء من سنة 2001 .

المخطط الخماسي 2005-2009 عرفت المرحلة انتعاشا في المشاريع التنموية بقيام الرئيس بوضع برنامج للتنمية الاقتصادية على طوال مدة خمس سنوات .

شمل هذا التغيير كل القطاعات بما فيها السكن من خلال مشروع المليون سكن قد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج إنجاز السكنات (مشروع المليون سكن) ونحو 700 مليار دينار لتهيئة وتحسين المحيط العمراني. (هيفاء، 2014)

2-9- المخطط الخماسي 2010-2014 :

تعتبر بمثابة مرحلة استكمالها للمرحلة الخماسية الأولى.

تجسد ذلك من خلال مخططات التنمية المتابعة لرئيس الجمهورية و تجلّى ذلك في:

العديد من حملات ترحيل سكان الأحياء الفوضوية والعشوائية.

مواصلة دعم السكن الريفي.

أعداد إسكان ضخمة مست جل الولايات حيث سجل سنة 2013 أرقام قاسية في تاريخ الجزائر بالرغم من تفاوت نسب التقدم في الإنجاز بين مختلف الولايات حيث ولأول مرة تم إنجاز ما يقارب 250 ألف وحدة فالعالم .

إتباع منهج ومسعى منظم من طرف الدولة والهيئات الفاعلة في القطاع وقد ارتكزت على 04 مبادئ أساسية توجيهية: المبدأ الأول : يهدف لرفع إنتاج السكنات و التجهيزات العمومية بصفة معتبرة.

المبدأ الثاني : يرمي للتنوع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية.

المبدأ الثالث : يتعلق بوضع منظومة أعمال مرافقة من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية وتقنية البناء واحترام قواعد العمران وعصرنته .

المبدأ الرابع : يتعلق بالتكفل بمسالة النوعية , وهذا ما تطلب تحديث المنظومة المؤطرة لعملية البناء وذلك وفقا للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها. (هيفاء، 2014).

3- تقييم السياسة السكنية في الجزائر حسب رأي بعض الخبراء :

اعتبر خبراء في قطاع العقارات الجزائري أن أزمة السكن التي تلقي بظلالها على حياة الجزائريين منذ

خمس عقود هي نتيجة للسياسات العقيمة والرؤية الخاطئة للسلطة.

حسب رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين الجزائريين عبد الحميد بوداود، إن الجزائر "لاتعاني من

أزمة سكن بقدر ما تعاني من مشكلة تنظيم وغياب إستراتيجية واضحة في القطاع .وأضاف "الدولة أنفقت

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

أموالا طائلة على السكن وأطلقت مختلف الصيغ السكنية، لكن للأسف النتائج لم تظهر رغم تعاقب 35 وزيرا على وزارة السكن منذ إنشائها في 1977. (مصطفى، ، 2018)

ويستدل بوداود على ذلك بوجود نحو 5.1 مليون وحدة سكنية شاغرة في البلاد كشف عنها الإحصاء العام للسكان لعام 2008، مشيرا إلى أن 2.1 مليون مسكن تم تشييده إما بطريقة غير قانونية أو مازال في طور الإنجاز .

وتعود أزمة السكن في الجزائر، إلى نهاية سبعينات القرن الماضي، مع تفاوت في حدة الأزمة من عقد لآخر. وقد خصصت الدولة في الفترة ما بين 2010 و 2014، نحو 23 مليار دولار، لإنجاز 2.2 مليون وحدة سكنية، حسب أرقام وزارة السكن والعمران.

وتشير البيانات أيضا، إلى أن الفترة بين 2015 – 2019 طلق لها برنامج خماسي آخر قد أ يستهدف إنجاز 6.1 مليون وحدة سكنية والوصول في نهاية المخطط إلى القضاء على أزمة السكن بالبلاد. (مصطفى، ، 2018)

ويشكك الخبير الجزائري في بيانات الوزارة التي تشير إلى أن العجز في السكن حاليا يبلغ قرابة 400 ألف وحدة، بعد أن كان في بداية 1999 تاريخ وصول الرئيس الحالي عبد العزيز بوتفليقة للحكم يقدر بثلاثة ملايين وحدة سكنية، وكشف رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين في الجزائر أن مقترحا تقدم به للحكومة سابقا لإجراء تحقيق دقيق وشامل بإشراك البلديات ودواوين السكن في المحافظات للخروج بإحصائيات دقيقة حول حقيقة واقع السكن في البلاد، لكن السلطات لم ترد على طلبه. (مصطفى، ، 2018)

وسبق لوزير السكن الجزائري، عبد المجيد تبون، أن أطلق وعودا بالقضاء نهائيا على أزمة السكن في البلاد بحلول عام 2017، لكنه سرعان ما استدرك وأجلها إلى 2018، ثم ما لبث وأن حددت سنة 2019 كموعدا لإنهاء هذه الأزمة. (مصطفى، ، 2018)

وأعلنت السلطات في مايو الماضي، مدينة الجزائر كأول عاصمة أفريقية خالية من الأحياء العشوائية، وحضر الإعلان وفد عن الأمم المتحدة زار البلاد للغرض ذاته .

ويقول لطفي رمضاني وهو مدير ومؤسس موقع ”الكريّة“ الإلكتروني المتخصص في بيع وتأجير المساكن بالجزائر، إن أزمة السكن في البلاد بدأت تعرف طريقها نحو الحل ولم تبق بتلك الحدة التي كانت عليها أواخر الثمانينات وسنوات التسعينات من القرن الماضي. (مصطفى، ، 2018)

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

لكنه أكد أن الطلب مازال كبيرا على السكن في الجزائر رغم المشاريع والشقق التي أنجزتها الدولة والتي بلغ عددها نحو 3 مليون مسكن منذ مطلع الألفية .

وأرجع رمضان استمرار الأزمة إلى كون الدولة بقيت هي المصدر العقاري الرئيسي في البلاد في ظل غياب شبه تام لسياسة بناء العقارات من طرف القطاع الخاص مقارنة بدول المنطقة.(وكالة الأنباء الجزائرية، 18 جويلية 2018)

وأشار إلى أن قدرات الإنجاز لقطاع العقارات الخاص والمساكن التي يشيدها المواطنون لا تتعدى 10 آلاف وحدة سكنية سنويا، منها 7 آلاف مسكن فردي، يحصل المواطنون على تراخيص لبنائها .
ووفق أرقام رسمية لوزارة السكن نشرتها نهاية يناير الماضي، فإنه يوجد 535 ألف مسجل في الصيغة السكنية المعروفة بـ“عدل” الموجهة للموظفين والطبقة الوسطى من المجتمع .

وهذا النوع من الوحدات السكنية يدفع أصحابها ثمنها بالتقسيط طيلة فترة إنجازها مع إعانة من الدولة وقرض بنكي يسدد على فترة زمنية تصل إلى 25 سنة .(مصطفى، ، 2018)

ويشدد مصطفى زبدي رئيس الجمعية الجزائرية لحماية المستهلك على أن هناك بطئا وتأخرا كبيرين في المشاريع وعدم احترام آجال التسليم، رغم أن الأمور بدأت تتطور نحو حل أزمة السكن .(مصطفى، ، 2018)

وقال زبدي إن ”المشاكل والاحتجاجات التي تلقتها الجمعية كانت في الغالب تتعلق بتأخر آجال تسليم الوحدات .(مصطفى، 2018/2019)

وتوقع أن تتجه أزمة السكن في غضون السنوات الثلاث المقبلة للحل، إذا استمرت وتيرة الإنجاز والتسليم على ما هي عليه الآن، وقال ” سنشعر بتراجع الأزمة مع عمليات التسليم في الفترة المقبلة والتي سيصاحبها تراجع في الأسعار والطلب على حد سواء“.

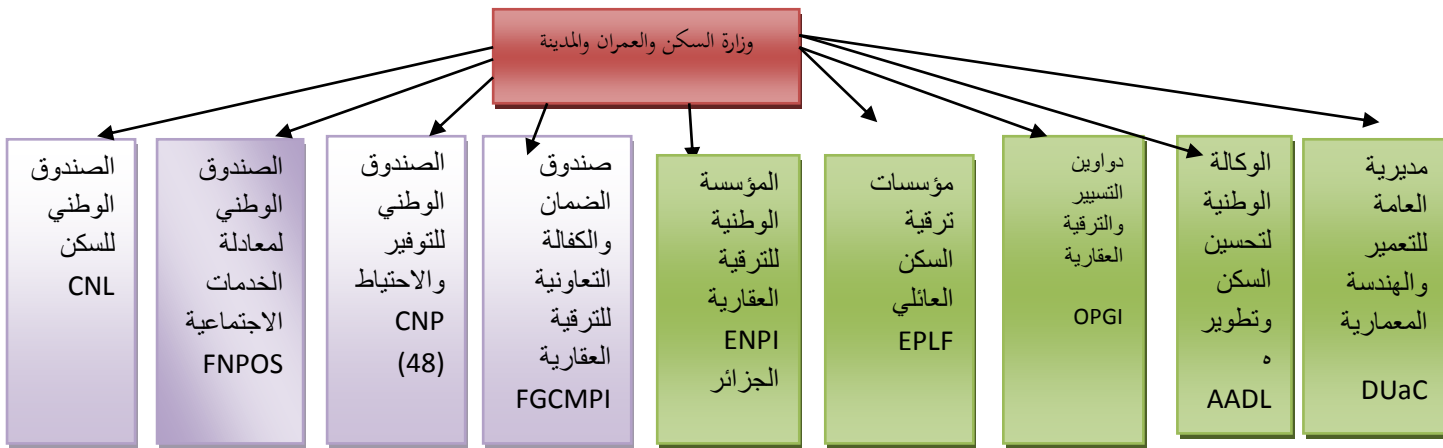
لكنه أكد أنه في ظل استمرار ارتفاع أسعار العقارات والإيجار تبقى هذه القرائن دليلا على أن الطلب مازال قويا والأزمة مازالت مستمرة.(مصطفى، ، 2018)

4- الفاعلون في الإنتاج الحضري

4-1- الفروع الخاصة في الإنتاج الحضري في الجزائر:

إن السكن جزء هام من السياسة الاجتماعية المنتهجة وقد تم توسع الإنتاج الحضري بعد الانفتاح على اقتصاد السوق من خلال تعدد الفاعلين وظهور هيئات ومؤسسات جديدة (عامة وخاصة) تتميز عملية الإنتاج السكني في الجزائر بمساهمة مجموعة من الهيئات والتنظيمات و هي في غالبيتها تابعة للقطاع العمومي، مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص، وسنحاول فيما يلي عرض أهم المؤسسات التي تتكفل بإنتاج وتسيير المنتجات العقارية في الجزائر، حيث يمكننا التمييز بين:

الشكل رقم 3 : الفاعلون العموميون في الإنتاج الحضري في الجزائر



المصدر : وزارة السكن والعمران + معالجة الطالبتين 2022

تلعب هذه الفروع دور كبير في تسيير السكن في الجزائر ، حيث كل فرع له مهام خاص به :
يلعب ديوان التسيير والترقية العقارية دور كبير في تسيير السكن، من خلال عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر وكراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة .
تمثل مهام مديرية التعمير والبناء في الإشراف الفني على البناء والتعمير ، المصادقة على رخص البناء والتجزئة ، معاينة السكنات غير شرعية والمخالفات العمرانية ورفع قضايا بشأنها .
ويتمثل دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في إنجاز السكن التطوري التساهمي المدعم والبيع للإيجار ، إعطاء حلة جديدة للسكن الاجتماعي .

كما أنه يوجد صناديق تقوم بتسيير السكن منها الصندوق الوطني للسكن يتمثل مهامه في المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن والمساهمة في تحضير الدراسات والأبحاث للتحكم في زمام الأمور ، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة الى صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية وصندوق لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمثل في مساعدة مالية لاكتساب السكن الاجتماعي التساهمي أو الترقوي المدعم .

يوجد فاعلون خواص يتمثلون في المرقون العقاريون ومؤسسات ترقية عقارية التي تساعد على تمويل السوق السكني .

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

يوجد أيضا لجان وطنية تقنية دورها توزيع السكنات والمساهمات على البلديات اضافة الى برمجة عمليات التهيئة لتسهيل توقع البرامج السكنية .

4-2-الفاعلون العموميون في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

تضم مدينة معسكر عدة جهات فاعلة تتدخل في تجسيد وبرمجة المشاريع السكنية وتتمثل في :

4-2-1- دواوين التسيير والترقية العقارية (OPGI)

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن وال عمران أنشأت سنة 1985 خلفا لمؤسسة السكن الايجاري المعتدل، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي تخضع للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني .

وتتكفل هذه المؤسسة في مدينة معسكر في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها :

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة الى متعامل آخر.
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة و المحافظة و إعادة التهيئة وتجديد الأملاك العقارية. كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار والتكاليف الايجارية وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.
- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها.
- القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات.

- التنظيم و التنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يتم تعويض التكاليف عن طريق مجموع الضرائب المفروضة على هذا النوع من العمليات وكل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري يسيرونها. (بتسام طوبال، المرجع السابق، ص51).

4-2-2-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

أنشئت AADL سنة 1991 بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري EPIC وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران لتسيير السكن في المدينة .

4-2-3- مديرية التعمير والبناء والسكن:

وهي هيئة موجودة في مدينة معسكر تتلخص مهمتها في الإشراف الفني على التعمير والبناء بصفة عامة سواء كانت للقطاع العام أو الخاص وقد جاء التنظيم الجديد لهذه المديرية بعد صدور القرار الوزاري المشترك في 1992 والذي حدد نوع التنظيم والحركية لإدارة التعمير والبناء و السكن على مستوى الولاية وقد تجزأت هذه المديرية إلى مديرية البناء والتعمير ومديرية السكن والتجهيزات العمومية. (بتسام طوبال، المرجع السابق، ص51).

4-2-4- الصندوق الوطني للسكن: (CNL)

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPKC) التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 من 12 مايو 1991 والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 من 18 مايو 1994. (لمزواد صباح ، المرجع السابق ، ص127).

4-2-5- شركة ضمان القروض العقارية SGCI

مؤسسة عمومية اقتصادية EPE تم إنشاؤها في 1995/10/05 في إطار البرنامج الإجمالي للإصلاحات المالية المتعلقة بالقطاعات السكنية.

4-2-6- صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية (FGCM)

مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية، تم إنشاؤها سنة 1997، بموجب المرسوم 91 - 406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 تحت إشراف وزير السكن والعمران وفي إطار التعلية الرسمية 03- 93 المؤرخة في 1 مارس 1993 المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، هدفه الأساسي هو ضمان حقوق المشترين (المالكين) في حالة عدم الملاءة المستقبلية للمتعهدين العقاريين (ضعف حالة البيع على مخطط) حيث يقرض على هذا الأخير تأمين إجباري يأخذ شكل « شهادة ضمان » لتكون ملحقه لعقد البيع على مخطط، بهدف ضمان استرجاع الدفعات التي تحصل عليها ضمان المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته .

4-3-7- الفاعلون الخواص :

ظهر هذا القطاع كفرع لإنتاج السكن منفرد بخصوصياته مباشرة مع الانتقال إلى سياسة اقتصاد السوق وفسح الدولة المجال للاستثمار في هذا القطاع سواء كان هذا الاستثمار محلي أو أجنبي من هنا تعددت وتنوعت شركات الإنجاز وأصبحت المنافسة شديدة فيما بينها فكل واحدة تحاول إبراز قدراتها وإمكانياته في السرعة في الإنجاز من جهة وفي جودة الإنتاج من جهة ثانية وبالتالي تعدد الفاعلون الخواص بين: (لمزواد صباح ، المرجع السابق ، ص127).

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

- (مرقون عقار يون) كشخص طبيعي.

- (مؤسسات ترقية عقاري كشخص معنوي).

5- توزيع قيم الدعم حسب عدة صيغ :

تساهم الدولة في دعم عدة صيغ سكنية بقيم مالية وذلك للتخفيف من مشكلة السكن, وإعانة أصحاب الدخل الضعيف والمتوسط :

الجدول رقم 6 توزيع قيمة الدعم حسب صيغ السكنات:

أنواع السكنات	قيمة الدعم
الاجتماعي الايجاري	100%
البيع للايجار	100%
السكن الريفي	70 مليون
الترقوي المدعم	70 مليون
الترقوي العمومي	100%

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

من خلال الجدول رقم 6 الذي يمثل قيمة الدعم حسب صيغ السكنات نلاحظ أن السكن الاجتماعي الايجاري بلغت قيمة دعمه بنسبة 100 % حيث ينجز كامل من طرف الدولة ويدفع المستفيد مبلغ رمزي على شكل كراء , أما سكن البيع بالإيجار تنجز كاملة من طرف الدولة ويسدد المستفيد المبلغ على شكل كراء لمدة 42 سنة , والسكن الريفي والترقوي المدعم تتمحه الدولة مبلغ 70 مليون والباقي على عاتق المستفيد خلاف السكن الترقوي العمومي الذي يتكفل المرقى العقاري بالسكن كليا ومنه نستنتج أن للدولة دور كبير في دعم الناس للقضاء على مشكلة السكن .

6-تمليك السكن الاجتماعي : شرعت وزارة السكن رسميا في عملية التنازل عن السكنات العمومية الايجارية والمحلات ذات الطابع التجاري لفائدة مستأجريها وفق شروط ومعايير حددتها الحكومة , ودعت مختلف دواوين الترقية المستأجرين للسكنات العمومية الايجارية إلى إيداع ملف التنازل التقرب الى مصالحهم لتمليك سكناتهم تحت ظل قانون التنازل الجديد (153/18) , وذلك من خلال اعتماد قيمة تجارية لهذه الأملاك مقابل التنازل عنها وهذا راجع لمنع الفرد حق السكن بملكه وهذا دافع للإنتاج الحضري وملكية السكن للفرد .

6-1-المستفيدين من هذه العملية:

- كل الأشخاص الطبيعية ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري (الشاغلين الشرعيين) الذين لم يستفيدون من:

- شراء ملك عقاري من الدولة.

- إعانة مالية من الدولة مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن. (CNL)

6-2- ثمن التنازل:

- تقييم ثمن التنازل من طرف مفتشيه أملاك الدولة المخصصة إقليميا وفق القاعدة التالية:
- ثمن التنازل = (مساحة المسكن 12000 x دج / متر مربع x معامل المنطقة x معامل المنطقة الفرعية x نسبة القدم.
- خصم مبلغ بدل المدفوع من طرف طالب الاقتناء منذ تاريخ شغل السكن موضوع التنازل.

6-3-كيفية الدفع:

- يدفع ثمن التنازل إما فوراً أو بالتقسيط في أجل أقصاه 20 سنة حسب صيغة الدفع.

7- السكن الجماعي :

7-1- ظهور السكن الجماعي في الجزائر :

يعود ظهوره للاستعمار الفرنسي الذي قام ببناء مجموعات سكنية متركزة في المناطق الحضرية حيث عملت السياسة الاستعمارية على إبعاد الجزائريين من المناطق السكنية المخصصة للفئات المعمرة لذلك قامت ببناء مساكن خاصة للفئات الشعبية الجزائرية حتى تتجمع و تتمركز في مكان واحد فجاءت العائلة الجزائرية التقليدية الوافدة من الريف باحثة عن العمل فالسكن في المدينة عبارة عن مسكن لا يتسع لجميع أفرادها نظرا لضيق الغرف و كذلك مجاله المستعمل مما دفعها إلى التشتت و الانقسام عبر الأحياء إن لم نقل عبر المناطق الحضرية الأخرى و بعد الاستقلال سارت الجزائر على نفس المنهاج بتكثيف البناءات الجماعية من أجل تغطية النقص الفادح في مجال السكن و تحتل هذه المجموعات السكنية الآن مساحة كبيرة في مدننا .(ميمونة، 2010)

8- السكن الاجتماعي :

هو سكن مخصص للفئات الاجتماعية غير الميسرة ماديا (الطبقة الوسطى والطبقة الكادحة).

8-1 السكن الاجتماعي في مدينة معسكر:

8-1-1- واقع السكن الاجتماعي في مدينة معسكر:

يتميز السكن الاجتماعي في مدينة معسكر بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن بقية الصيغ الأخرى لأن له أهمية بالغة في تحقيق السلم الاجتماعي، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق إلى خصائص السكن الاجتماعي بالمدينة.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

تبنى السكنات الاجتماعية في مختلف مناطق الولاية لكونها دور فعال في استقرار العائلات ومن أهم الأحياء التي تتواجد بها السكن الاجتماعي والتساهمي لمدينة معسكر هي: طريق وهران، مدبر، سيدي عبد القادر بن جبار، مامونية، المنطقة السابعة، المنطقة الثامنة، المنطقة التاسعة، المنطقة العاشرة، كادي مراح، طريق الجامعة ...

2-1-8 السكنات ذات طابع اجتماعي-تساهمي:

هذا النمط من السكنات لم يلقى الاهتمام والنصيب ذاته حيث لم يشهد حيز التنفيذ إلا في سنة 2005 م حيث سجلت مدينة معسكر حوالي 382 وحدة سكنية من هذه الصيغة موزعة على عدة أحياء منها مدبر و المنطقة البرية، طريق الجامعة، كادي مراح، المنطقة السابعة وغيرها ثم تغيرت تسمية هذه الصيغة من سكن تساهمي الى سكن ترقوي مدعم LPA وتمت عدة تعديلات حول شروط هذه الصيغة .

3-1-8 السكن الاجتماعي LPL:

تعد هذه الصيغة أكبر مشروع الذي يزال لحدنا الآن في الاستمرار حيث قدرت حوالي 9937 مسكن في مدينة معسكر موزعة على عدة أحياء وهي طريق وهران، مدبر، حي المنطقة الثامنة، طريق مامونية، حي المنطقة البرية، حي سيدي عبد القادر بن جبار، حي طريق تغنيف، حي مدبر، حي المنطقة التاسعة. وهذا العدد دائما في تزايد من أجل القضاء على أزمة السكن وتوفير الاستقرار والرفاهية.

الجدول رقم 7 البرامج السكنية في ولاية معسكر حسب الصيغ من 1999/12/31 الى 2021/12/31 :

المشاريع السكنية	منتبهة	في طور الانجاز	مسجلة 2021	لم تنطلق بعد	الصيغ السكنية
/	3290	13948	0	17238	السكن الاجتماعي الايجاري
/	290	2769	0	3059	السكن الترقوي عم / سكن تساهمي
258	2260	0	498	2758	السكن الترقوي مدعم صيغة جديدة
/	90	0	0	90	سكن ترقوي عمومي
/	1850	4800	0	6650	سكن البيع بالايجار
258	7780	21517	498	29795	المجموع

المصدر: مديرية السكن.

من خلال الجدول رقم 7 نلاحظ أن برامج السكنات الجماعية والنصف جماعية في مختلف الصيغ (السكن الاجتماعي الايجاري LPL، سكن البيع بالايجار LV، السكن الترقوي العمومي LPP، السكن التساهمي Lsp...) بشكل كبير وهذا من أجل القضاء على أزمة السكن وتوفير الاستقرار والرفاهية لمواطنيها خاصة السكن العمومي الايجاري الذي سجل أكبر

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

عدد في طور الانجاز بسبب عدد طلبات السكان المتزايدة إلا أننا لاحظنا تأخر في إكمال هذه المشاريع وهذا بسبب نقص

الأموال والتجهيزات ونقص المؤسسات التي تتكفل بعملية البناء والمرقيين العقاريين من جهة أخرى .

الجدول رقم 8: إصدار السكنات في ولاية معسكر لبعض البلديات حسب الصيغ سنة من 2021 إلى 2022

النسبة %	مجموع +Lv+LpL+Lpp	الحالة			الصيغ السكنية			الموقع	البلدية
		في طور الانجاز	غير موزعة	موزعة	LPP	Lv	Lpl		
19.57	3387	784	466	2137	0	0	3387	محمدية عبد اللاوي مركز	محمدية
3.17	550	500		50	0	0	550	مجمع سيق 30 هكتار	سيق
3.50	607	150	160	297	0	0	607	مجمع واد الابطال	واد الأبطال
7.51	1300	500	0	800	0	800	500	مجمع تغنيف شمال	تغنيف
13.87	2400	1603	797	0	0	0	2400	مجمع مامونية لازو ن 12	معسكر
20.15	3487	0	688	1799	0	1000	2487	مجمع مدبر	
15.37	2660	590	286	1784	0	1150	1510	مجمع سيدي عبد القادر بن جبار	
4.33	750	0	0	750	0	750	0	مجمع لاقار	
4.85	840	840	0	0	90	750	0	المنطقة العاشرة	
4.04	700	700	0	0	0	700	0	المنطقة التاسعة	
100	17301	5667	2397	7617	90	5150		11441	المجموع

المصدر: مديرية السكن 2022

نلاحظ من خلال الجدول رقم 8 الذي يمثل إصدار الدولة للسكنات لمختلف الصيغ (السكن التجاري

, التساهمي , سكن البيع بالإيجار, السكن الترقوي العمومي, السكن الريفي, ...) في بعض بلديات مدينة

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

معسكر كان بشكل كبير وهي في تزايد من سنة إلى أخرى، حيث نجد أن صيغة السكن الايجاري العمومي هي التي تبلغ أكبر عدد من لسكنات المبرمجة، باعتبار هذه الصيغة إعانة من الدولة لحل مشكلة السكن وتوفير الاستقرار لمواطنيها، كما لاحظنا فرق شاسع بين إصدار السكن وتسليمها وهذا بسبب نقص الوسائل المالية، وتجهيزات البناء، ونقص المؤسسات التي تتكفل بعملية البناء والمقريين العقاريين من جهة أخرى.

استخلصنا أن ولاية معسكر تملك حصص بنسب متفاوتة في مختلف الصيغ السكنية، حيث سجلت بعض الأحياء في بلدية معسكر كأكثر نسبة بلغت 62% يليه مجمع عبد اللاوي بالمحمدية بنسبة 19% ثم تغنيف ب 7% يليه مجمع سيق وواد الأبطال بنسب قليلة، ومنه نستنتج أن معسكر لها عدة حصص نسبية من مختلف البرامج السكنية وتلعب دور كبير في دعم الإنتاج الحضري.

كما أنه قدر معدل شغل المسكن في ولاية معسكر ب 4.96 فرد في الأسرة الواحدة، وهو معدل مقبول ومتناسب نوعا ما مع المعدل الوطني الذي قدر في الإحصاء الأخير ب 4.5 فرد في الأسرة الجزائرية، فمعظم مساكن ولاية معسكر تضم أسرة واحدة في المسكن إلا بعض العائلات نجد اكتظاظ في المسكن بسبب تعدد في الأفراد.

الجدول رقم 9 : وضعية المجمعات السكنية الاجتماعية على مستوى مدينة معسكر

السنة	في طور الانجاز	غير موزعة	الموزعة	المسجلة	المجمعات السكنية
من 2019 الى 2022	0	0	1548	1548	طريق وهران LPI
	0	0	2338	2338	مدبر LPI
	0	0	1000	1000	مجمع المنطقة Lp18
	500	500	0	500	مجمع طريق تغنيف LPI
	0	0	521	521	المنطقة التاسعة LPI
	0	0	2400	2400	مجمع مامونية Zone 12 LPI
	0	0	2130	2130	مجمع سيدي عبد القادر بن جبار LPI
من 2000 الى 2014	0	0	90	90	مجمع طريق الجامعة LSP
	0	0	90	90	مجمع كادي مراح LSP
	0	0	32	32	مجمع المنطقة لاقار LSP
	0	0	32	32	مدبر LSP
	0	0	60	60	المنطقة السابعة LSP

المصدر: مديرية السكن.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

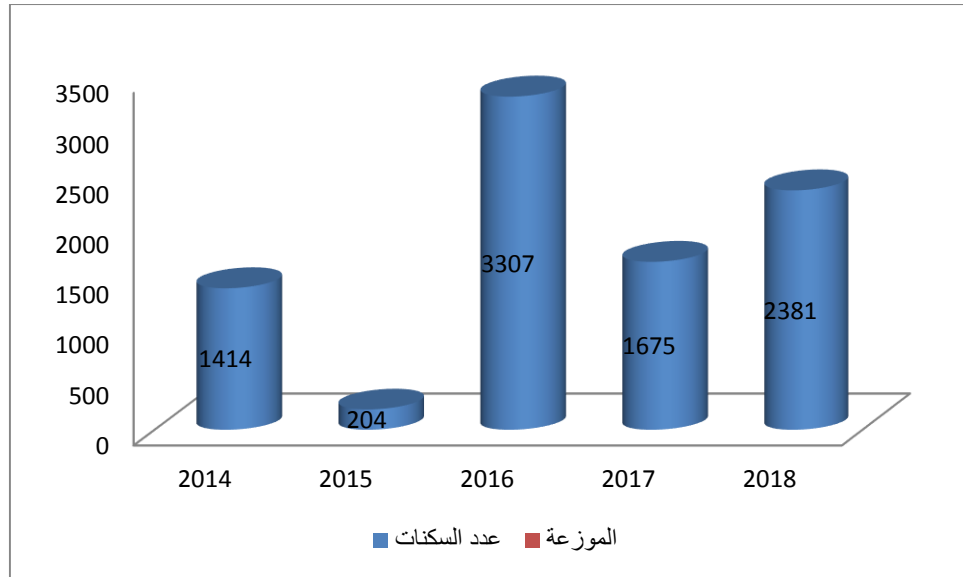
من خلال الجدول رقم 9 الذي يمثل وضعية السكنات الاجتماعية من نوع سكن اجتماعي تساهميوسكن عمومي إيجاري في الأحياء المدروسة لمدينة معسكر, لاحظنا أن توزيع السكن الإيجاري العمومي يختلف من حي إلى آخر كما أنه يحظى بأكبر عدد مقارنة بالسكن التساهمي في الأحياء الأخرى, وهذا لأن معظم مواطني السكن الإيجاري من الطبقة الهشة, ويتميز بإعانة مالية بنسبة 100 بالمائة وهذا ما يبرر بمضاعفة الدولة لجهودها في القضاء على مشكلة السكن الخائقة التي واجهتها الدولة مع مواطنيها ,

جدول رقم 10: توزيع السكنات الاجتماعية الإيجارية بالنسبة للخمس سنوات من 2014 إلى 2018.

السنوات	2014	2015	2016	2017	2018
عدد السكنات الموزعة	1414	204	3307	1675	2381

المصدر: مديرية السكن.

الشكل رقم 4: توزيع السكنات الاجتماعية من 2014 إلى 2018



المصدر: مديرية السكن .

من خلال الجدول رقم 10 والشكل الثالث نلاحظ أن توزيع السكنات الاجتماعية كان مختلف خلال السنوات من 2014 إلى 2018 حيث سجلت أعلى قيمة قدرتها ب 3307 وحدة سكنية موزعة سنة 2016 وأدنى قيمة سنة 2015 ب 204 وحدة سكنية , وهذا الاختلاف راجع لعدد طلبات السكان خلال السنوات وإمكانيات الدولة في توفير ذلك.

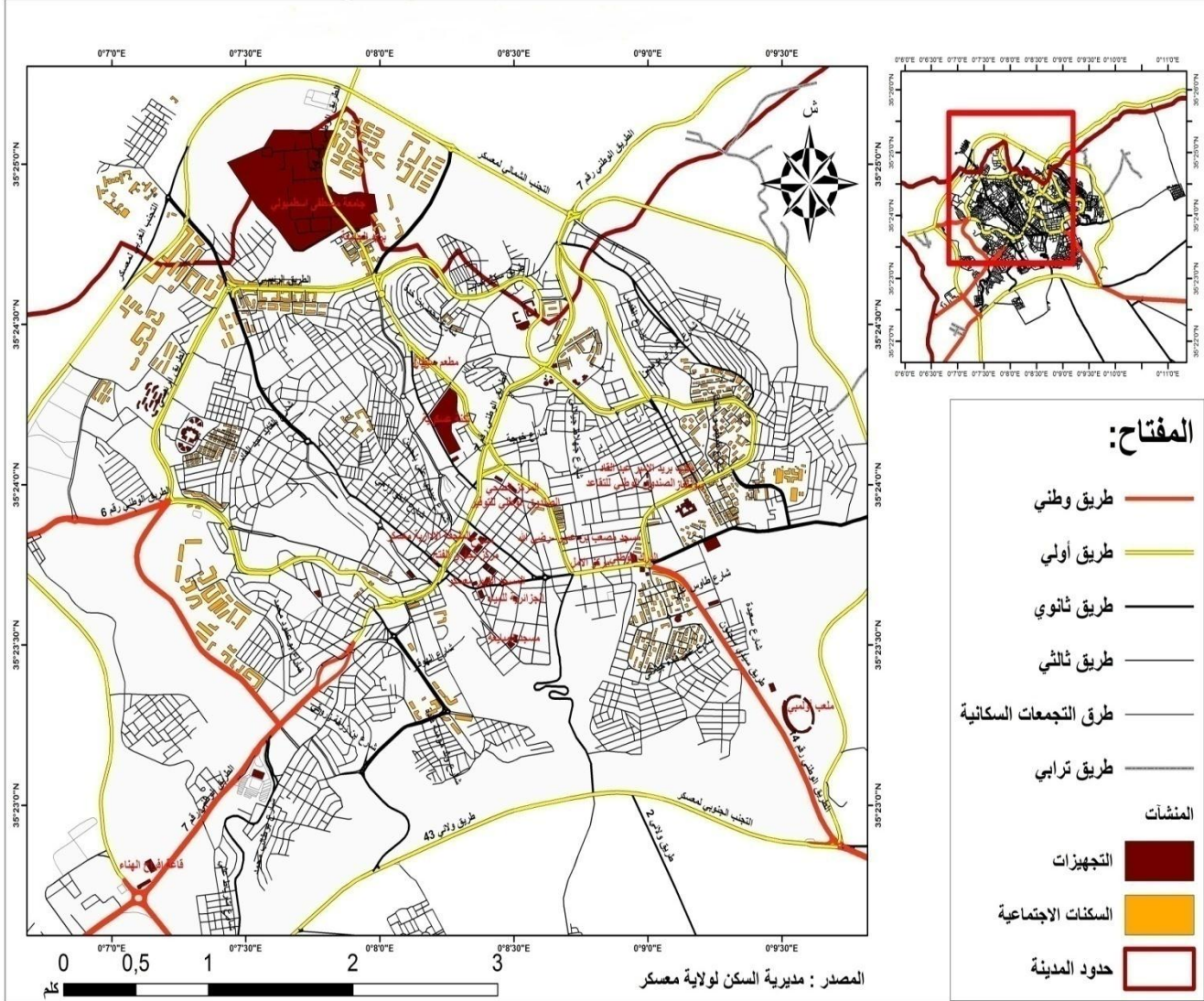
9- البرامج السكنية المستقبلية للسكن الاجتماعي لمدينة معسكر :

لقد برمجت عدة مشاريع سكنية حي التنفيذ بسبب زيادة عدد طلبات السكان المتواصلة والمشاكل المترتبة عنها لكنها لحد الآن لم تدخل إطار الانجاز بسبب مشاكل في العقار الحضاري أي صعوبة في وجود المواقع اللازمة لبناء هذه المشاريع مما سبب مشاكل وأدى إلى البناء على حساب الأراضي الزراعية .

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمة في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

السكن الاجتماعي مستقبلا قابل للزوال وذلك بإدراج صيغة جديد تتمثل في برامج سكنية تكون ملك للدولة وتقوم بكرائها للسكان في حين يسدد الدفع كل فترة زمنية لكن هذا البرنامج لحد الآن لم يدخل حيز التنفيذ .

الخريطة رقم 3: تمركز السكنات الاجتماعية لمدينة معسكر



10- نتائج معاينة الأحياء 2022 :

تتميز مدينة معسكر بكم كبير من السكن العمومي الإيجاري والسكن التساهمي بحيث يقسم على عدة أحياء من المدينة، فقمنا بمعاينة شاملة تخص كل حي وأساسياته من أجل جمع معلومات ومعطيات لم نتحصل عليها من المعلومات الإدارية والمقابلة مع الأشخاص من أجل استكمال بعض المعلومات :

- الأحياء التي تتوفر على السكن الاجتماعي الإيجاري

10-1 طريق وهران: 1548 سكن من نوع عمومي إيجاري

الصورة رقم 4: السكن الاجتماعي لحي طريق وهران .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 11: نتائج معاينة حي طريق وهران

التعيين	الحالة
الأمن	انعدام الأمن في الحي
الطرق	تميز بطرق في حالة جيدة جعلت الحركة الميكانيكية سهلة للوصول إليها
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	تحتل المساحة الخضراء جزءا كبيرا من المساحة غير مبنية للحي
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا تشويه على مستوى الواجهات بسبب استعمالها للتخفيف
نظافة المحيط	وجود حاويات القمامة في الحي مما أعطى صورة جمالية لنظافة الحي
مساحات للعب الأطفال	وجود فضاءات للأطفال لكنها تفتقد لعملية التهيئة الحقيقية
التصميم الخارجي للبناء	هشاشة في الجدار وشرف المنازل

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

يعاني حي طريق وهران بعدة مشاكل على مستواه ولعل لغياب الأمن الدور الأكبر في إبراز هذه المشاكل حيث يعكس رداءة جودة الحياة بهذا الحي إضافة إلى ذلك الغياب التام لحظيرة السيارات الأمر الذي جعل السكان يستغلون الأرصفة في ركن السيارات, كما أن أصحاب الحي اشتكوا من تهيئة مساحات لعب الأطفال وطالبوا بتهيئتها .

لم يسلم التصميم الخارجي من المدينة هو أيضا من النقائص حيث لاحظنا وجود العديد من التشققات والتصدعات بالبنية الخارجية للعمارة الأمر الذي يشكل خطرا على حياة السكان مستقبلا , وقد لعبت الشرفات دورا في تشويه الصورة الجمالية لهذه العمارات بسبب استعمالها لتجفيف الملابس وهو ما يناهز القوانين المصرح بها إضافة إلى ذلك وجود حاويات القمامة لكن سوء سلوك السكان في رمي النفايات بطريقة عشوائية مما أدى الى تشويه المنظر الجمالي للحي .

حالة الطرق والمساحات الخضراء بحي طريق وهران جيدة حيث نجد تحتل المساحات الخضراء جزءا كبيرا من المساحة غير مبنية للحي مما أعطت صورة جمالية لذلك يقابله طرق معبدة ومهيئة .

الصورة رقم 5 : صورة معبرة عن سوء سلوك استخدام السكان لحاوية القمامة



المصدر:التحقيق الميداني 2022

10-2 مدبر : 2338 من نوع سكن عمومي ايجاري.

الصورة رقم 6: وجود مساحات خضراء لحي مدبر



المصدر:التحقيق الميداني 2022.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

الجدول رقم 12: نتائج معاينة حي مدبر.

التعيين	الحالة
الأمن	توفر الأمن في الحي
الطرق	تتميز بطرق جيدة
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	تحتل المساحة الخضراء جزءا كبيرا من المساحة غير مبنية للحي
الواجهات	لاحظنا تشويه على مستوى الواجهات بسبب استعمالها لتجفيف الملابس
حظيرة السيارات	توفر حظيرة للسيارات
نظافة المحيط	توفر حاويات القمامة في الحي مما عكس صورة جميلة للحي
مساحات للعب الأطفال	وجود فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي جيد

المصدر: التحقيق الميداني 2022

يتميز حي مدبر بصورة جمالية جيدة تعكس الحي , حيث يتوفر الأمن الذي هو عنصر مهم لراحة السكان إضافة إلى تهئية جمالية تعكس جمال الحي من طرق معبدة ومساحات خضراء مهياة بشكل جيد إضافة إلى توفر حاويات القمامة وتصميم خارجي صورة يعكس منظر البنايات إضافة إلى توفر وسائل النقل في المنطقة .

المشكل الوحيد الذي يعاني منه الحي هو تشويه الواجهات بسبب استعمال السكان سلوكيات سلبية تتمثل في تجفيف

الملابس على مستوى الشرف مما يؤثر على صورة الواجهة الخارجية .

صورة رقم 7: استغلال الشرف لتجفيف الملابس



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

10-3- سيدي عبد القادر بن جبار: 2130 من نوع سكن عمومي ايجاري.

الصورة رقم 8: السكن الاجتماعي لحي سيدي عبد القادر بن جبار .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 13: نتائج معاينة حي سيدي عبد القادر بن جبار.

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق جيدة
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	توفر المساحات الخضراء في الحي
حظيرة السيارات	توفر مساحة كبيرة لوقوف السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	عدم توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	وجود فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي ضعيف حيث لاحظنا هشاشة في الجدار ونقص في جودة النباتات

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي سيدي عبد القادر بن جبار بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه , اضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , كما يتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة (معبدة) وتوفر المساحات الخضراء التي تعكس الصورة الجمالية للحي يقابله توفر حاويات القمامة التي ساعدت في نظافة الحي , كما لاحظنا توفر حظيرة السيارات ومساحات للعب الأطفال .

في حين تميز الحي بتصميم خارجي رديء من حيث جودة البناء , من هشاشة للجدران وسوء نوعية البناء.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

10-4- المنطقة الثامنة : 1000 سكن عمومي إيجاري ..

الصورة رقم (9) : السكن الاجتماعي للمنطقة الثامنة



المصدر:التحقيق الميداني 2022.

المنطقة الثامنة :تتواجد في الناحية المحيطة الشرقية للمدينة،وهذا حسب قرار إنشاؤها في أوت 1976 م وبدا في تنفيذه في 1980 م .يحدها من الشمال ومن الشرق أراضي فلاحية ،من الشمال الغربي حي المنطقة العاشرة(10) أما من الجنوب حي المنطقة السكنية التاسعة (09).
كما يعتبر حي المنطقة الثامنة (08) أول حي توسعي للمدينة من الناحية الشرقية، وأكبر من حيث المساحة إذ يتوزع على مساحة تقدر بـ 90 هكتار.
الجدول رقم 14:نتائج معاينة حي المنطقة الثامنة .

التعيين	الحالة
الأمن	توفر لأمن في الحي
طرق	تتميز بطرق جيدة
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي حيث تشغل جزء من الحي
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة سيئة كما أن أصحاب المنازل استعملوها مما شوه صورة ذلك
نظافة المحيط	عدم توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	عدم توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبناء	تصميم خارجي رديء

المصدر:التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي المنطقة الثامنة بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه ، إضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه ، كما يتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة (معبدة).يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

- غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات .
- الحالة الرديئة لكل من الواجهات الخارجية , التصميم الخارجي للبنية , حيث تشوه كل من الواجهات الخارجية والتصميم الخارجي المش للبنية الصورة الجمالية للحي وهذا يعود من ناحية الى رداءة جودة الانجاز بالنسبة الى التصميم الخارجي للبنية .
- ومن ناحية أخرى سلوكيات الإنسان الخاطئة (تجفيف الملابس على مستوى الشرف) .

10-5-طريق مامونية: 2400 سكن عمومي ايجاري.

تتواجد في الناحية الشمالية الشرقية للمدينة، يحدها شرقا حي المنطقة العاشرة (10) وغربا حي المنطقة

الجامعية وشمالا بلدية مامونية .

الصورة رقم 10: السكن الاجتماعي لحي طريق مامونية



المصدر : التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 15 : معاينة حي طريق مامونية.

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق	تتميز بطرق متوسطة
وسائل النقل	قلة وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	وجود المساحات الخضراء في الحي حيث تشغل جزء من الحي
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط ايجابيا
مساحات للعب الأطفال	وجود فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي متوسط من حيث الجودة

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي طريق مامونية ببعض المشاكل التي تؤثر على صورة الحي ، حيث لاحظنا قلة وسائل النقل في الحي التي هي عنصر مهم في تنقل السكان لقضاء حوائجهم و غياب حظيرة السيارات الأمر الذي دفع السكان استغلال الأرصفة في ركن السيارات في حين كان يشتكي أصحاب الحي من الطرق الغير مهينة .

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

يتميز الحي بعدة خصائص تعكس صورته الجمالية من وجود مساحات خضراء التي تعتبر المتنفس والعنصر الحيوي فهو يعطي المظهر الجمالي للحي وتوفر لحاويات القمامة التي ساعدت على نظافة المحيط , واجهات ذات صورة لائقة تعبر عن جمال الحي وتوفر لمساحات لعب الأطفال الأمر الذي جعل هدوء ونظام فيه.

صورة رقم 11: توضح استغلال الرصيف في ركن السيارات



المصدر : تحقيق ميداني 2022

10-6- المنطقة التاسعة: 521 سكن عمومي اجباري

حي المنطقة التاسعة (09) :

تتواجد هذه المنطقة في الناحية الجنوبية للمدينة يحدها شمالا حي المنطقة الثامنة إما من الناحية الشرقية فتحدها أراضي فلاحية ومن الغرب المحطة .

حاليا لا يوجد حي يسمى المنطقة السكنية الجديدة رقم (09) حيث أصبح يسمى حي 936 سكن

نظرا لعدم نجاح المشروع وخاصة بعد تغيير نمط الدراسة للحي.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

الصورة رقم 12: السكن الاجتماعي لحي المنطقة التاسعة .



المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

الجدول رقم 16: نتائج معاينة حي المنطقة التاسعة .

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق جيدة تساعد على العبور والوصول للمنطقة .
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	غياب حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	عدم توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي جيد

المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

يتميز حي المنطقة التاسعة بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه , إضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , كما يتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة (معبدة).

يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

- غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات .
- الواجهات الخارجية تتميز بتصميم جيد , وتصميم خارجي يعكس صورة جميلة للحي .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الأحياء التي تتوفر على السكن التساهمي

10-7-مدبر : 32 سكن تساهمي اجتماعي.

الصورة رقم 14: السكن التساهمي لحي مدبر .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 17 : نتائج معاينة حي مدبر.

التعيين	الحالة
الأمن	عدم توفر الأمن في الحي
طرق	تتميز بطرق غير مهيأة
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي جيد ذو تهيئة مناسبة

المصدر: التحقيق الميداني 2022

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

يتميز حي مدبر، بتواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , كما يتوفر أيضا على تهيئة خارجية جيدة وواجهات ذات صورة لائقة بالمنظر , وتوفر حاويات القمامة مما عكس نظافة المحيط.

يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

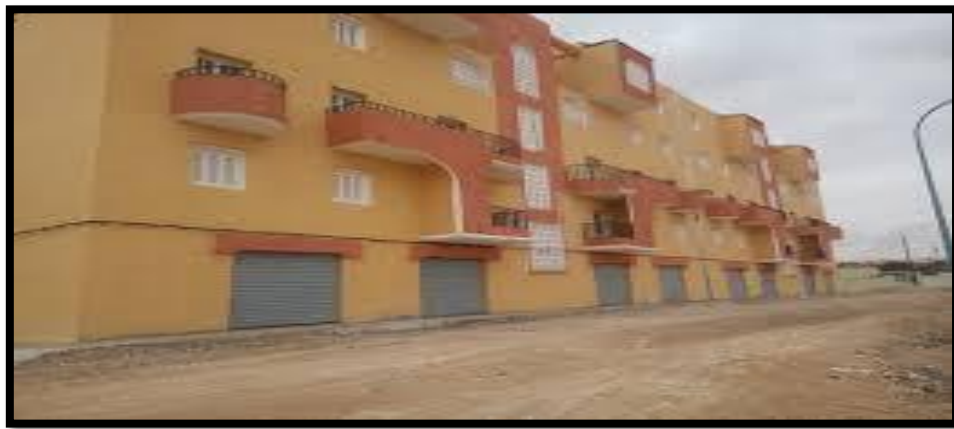
- غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات , مما أثر في تشويه صورة الحي .

10-8- المحطة البرية : 32 سكن تساهمي اجتماعي.

يتواجد هذا الحي في الناحية الجنوبية من المدينة يحدها من الشرق حي المنطقة التاسعة، و من الجنوب حي خصيبة

كما له دور هام جدا في ربط مركز المدينة بالمناطق الجنوبية مثل حي خصيبة والمنطقة الصناعية.

الصورة رقم 15: السكن الاجتماعي لحي المنطقة المحطة البرية .



المصدر: التحقيق الميداني 2022

الجدول رقم 18: معاينة حي المحطة البرية

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق جيدة تساعد على العبور والوصول للمنطقة .
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي .
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة رديئة
نظافة المحيط	غياب حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبناءة	تصميم خارجي متوسط من حيث التهيئة

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي المحطة البرية بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه , إضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , كما يتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة (معبدة).

يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

- غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات .
- الحالة الرديئة لكل من الواجهات الخارجية, التصميم الخارجي للبنية , حيث تشوه كل من الواجهات الخارجية والتصميم الخارجي المش للبنية الصورة الجمالية للحي وهذا يعود من ناحية الى رداءة جودة الانجاز بالنسبة الى التصميم الخارجي للبنية .
ومن ناحية أخرى سلوكيات الإنسان الخاطئة (تجفيف الملابس على مستوى الشرف) .

10-9-كادي مراح : 90 سكن تساهمي اجتماعي .

الصورة رقم 16: السكن الاجتماعي لحي كادي مراح .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 19: نتائج معاينة حي كادي مراح.

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق غير معبدة
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة السيارات	غياب الحظيرة
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة غير مهيأة
نظافة المحيط	عدم توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	عدم توفر فضاءات للأطفال
التهيئة الخارجية للبنيات	تصميم خارجي غير مهيء

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي كادي مراح بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه , اضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , كما يتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة (معبدة).
يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

- غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات .

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

– الحالة الرديئة لكل من الواجهات الخارجية ، التصميم الخارجي للبنية ، حيث تشوه كل من الواجهات الخارجية والتصميم الخارجي المش للبنية الصورة الجمالية للحي وهذا يعود من ناحية الى رداءة جودة الانجاز بالنسبة الى التصميم الخارجي للبنية . ومن ناحية أخرى سلوكيات الإنسان الخاطئة (تجفيف الملابس على مستوى الشرف) .

10-10- طريق الجامعة : 90 سكن تساهمي اجتماعي.

جاء هذا الحي كسياسة التعمير بطريقة خلق أغلب التجهيزات الإدارية من بينها قطب جامعي يتربع على ثلث المنطقة قصد إنجاح برامج الإسكان والتعمير، وتنشيط الهياكل الأساسية كالخدمات والأنشطة التجارية التي تتوفر عليها الحي، يتواجد حي المنطقة الجامعية في الناحية الشمالية الشرقية يحده غربا حي المنطقة الثاني عشر(12) ومن الناحية الجنوبية حي سيدي سعيد.

الصورة رقم 17: السكن الاجتماعي للحي طريق جامعة .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 20: نتائج معاينة حي طريق الجامعة

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق جيدة تساعد على العبور والوصول للمنطقة .
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	توفر المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة سيارات	توفر حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات للعب الأطفال	توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي جيد من حيث الجودة

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي طريق الجامعة بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه , إضافة الى تواجد مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه , و تتوفر أيضا على طرق ذات تهيئة جيدة

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

(معبدة) ومساحات خضراء عكست الصورة الجمالية للحي , ومساحات للعب الأطفال وحظيرة السيارات وتصميم خارجي ذو جودة عالية مما أعطى صورة خارجية مهيأة للحي .

10-11- المنطقة السابعة: 60 سكن تساهمي اجتماعي.

الصورة رقم 18: السكن الاجتماعي لحي المنطقة السابعة .



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الجدول رقم 21: معاينة حي المنطقة السابعة

التعيين	الحالة
الأمن	توفرا لأمن في الحي
طرق وولوج	تتميز بطرق غير مهيأة .
وسائل النقل	توفر وسائل النقل في الحي
مساحات خضراء	غياب المساحات الخضراء في الحي .
حظيرة السيارات	غياب حظيرة السيارات
الواجهات	لاحظنا واجهات ذات صورة لائقة بالمنظر
نظافة المحيط	توفر حاويات القمامة في الحي مما أثر على نظافة المحيط
مساحات لعب الأطفال	عدم توفر فضاءات للأطفال
التصميم الخارجي للبنية	تصميم خارجي جيد من حيث الجودة

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

يتميز حي المنطقة السابعة بتوفر عنصر الأمن به حيث تنتشر دورية الشرطة في مختلف أجزائه ، إضافة الى تواجد

مختلف وسائل النقل على مستواه مايسهل عملية التحركات داخله أو خارجه ، كما يتوفر أيضا على حاويات القمامة مما

انعكس على نظافة المحيط بإعطائه صورة جمالية

تصميم خارجي جيد من حيث جودة البناء وواجهات مهيأة .

يعاني هذا الحي من عدة نقائص ومشاكل يتمثل أهمها في :

-غياب تام لكل من : المساحات الخضراء , حاويات القمامة , حظيرة السيارات , فضاءات للعب الأطفال أثرت

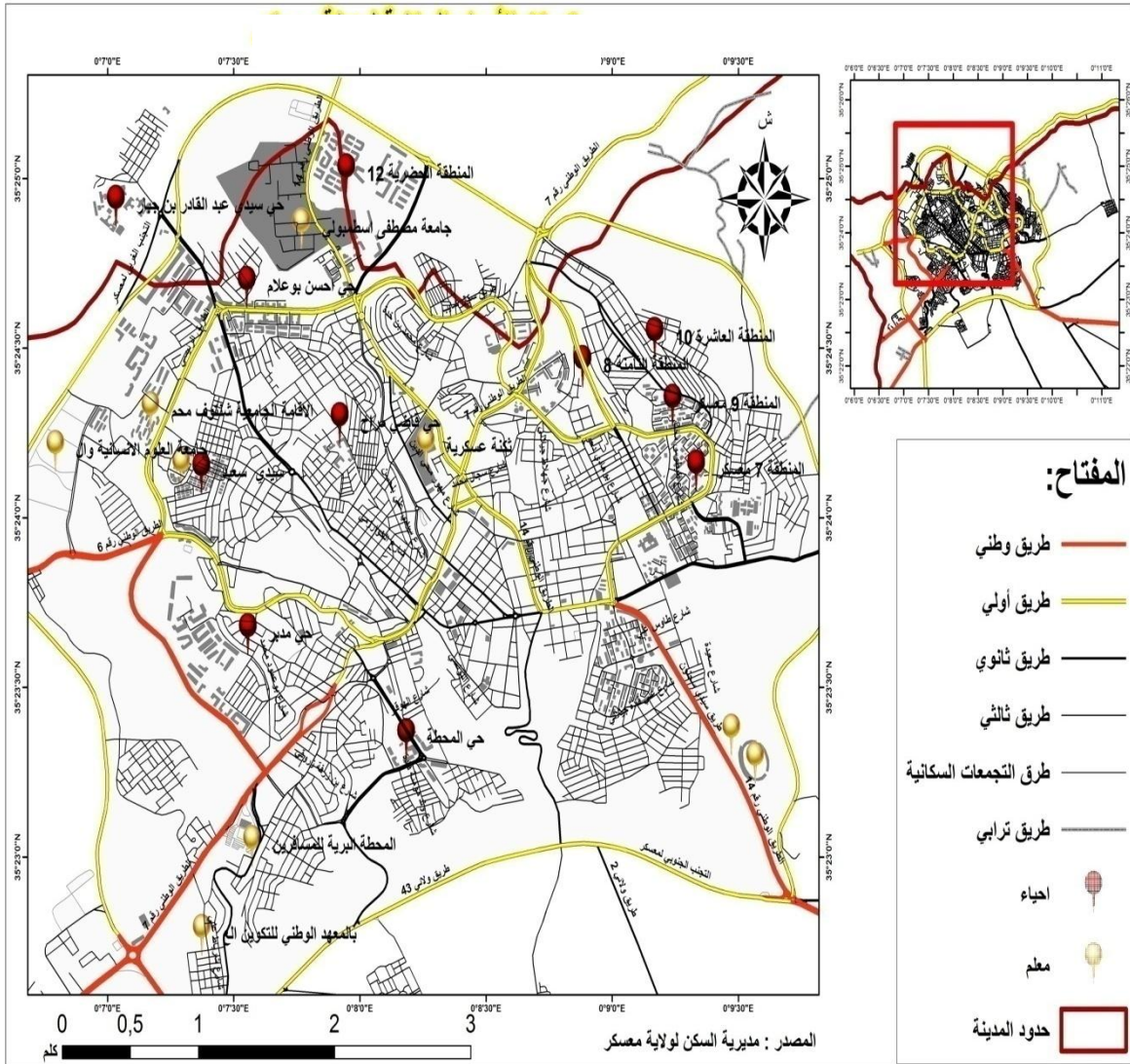
على صورة الحي مما تلقينا شكاوي من أصحاب السكان عن ضرورة توفير هذه الشروط.

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

من خلال معيّناتنا الميدانية لعدة أحياء من النوع الاجتماعي التساهمي والنوع الاجتماعي التجاري، لاحظنا اختلاف كبير من حيث التهيئة الخارجية فهناك من تفتقر للمساحات الخضراء وغياب مساحات للعب الأطفال في بعض الأحياء , والبعض يعاني من نقص في تهيئة الطرق والبعض الآخر من صعوبة في النقل, وهذه كلها مشاكل يجب أخذها بعين الاعتبار وإصلاحها لتحقيق راحة المواطن واستقلاليته , كما أنه لاحظنا في السكن التساهمي وجود محلات تجارية متوفرة في الطابق الأرضي بخلاف السكن الاجتماعي الذي أنجز كمراقد فقط, وتموضعه في بعض الأحياء في مواقع خالية ومنعدمة لعدة شروط الحياة كالنقل والمحلات التجارية وغيرها, مما أدى إلى اضطراب المواطن التنقل إلى مركز المدينة لقضاء حاجياته ومنه نستنتج أن نسبة كبيرة من السكن الاجتماعي التجاري لم يكن موفق في موقعه بل كان للإسكان فقط .

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر

الخريطة رقم 4 :



الخاتمة

تطرقنا في هذا الفصل حول السياسة السكنية التي انتهجتها الجزائر وأزمات السكن التي مرت بها الدولة حيث حاولت الدولة الجزائرية بكل السبل و الوسائل للقضاء أو التقليل من أزمة السكن فلجأت أول الأمر إلى السكن التجاري هذا الأخير تمويله يقع على عاتق الدولة ، حيث أنها لجأت لهذا النوع من السكن في فترة عرفت فيها فائض في الميزانية غير أنها أرادت أن تبحث عن برنامج جديد يعالج مشكلة الإسكان يختلف عن سابقه من حيث التسيير و التمويل و الفئات الاجتماعية الموجه لها فلجأت إلى السكن التكاملي و الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط و التي يعتبر الساكن فيها الطرف الرئيسي في التمويل ، حيث كان الساكن يتوقع أن هذا النوع من السكن يرتقي إلى احتياجاته سواء في مجاله الداخلي أو الخارجي, ومن خلال دراستنا ومعاينتنا وجدنا هذا النوع من السكن لا يختلف كثيرا عن السكن الاجتماعي التجاري سواء من حيث المساحة أو التصميم .

صحيح أن هذا النوع من السكن ليس متدهور تدهور السكن التجاري غير انه لا يرتقي إلى احتياجات الساكن ودليلنا على ذلك لجوء بعض السكان إلى التغيير في مساكنهم و عدم رضاهم الأغلبية مع تصريحهم لعدم التغيير هو أن مستواهم التعليمي و الثقافي لم يسمح لهم بتشويه المنظر العمراني .

ومنه استخلصنا النتائج التالية :

حسب ماتوصلنا إليه من نتائج من معدل شغل المسكن لمعسكر الذي كان متناسبا مع معدل شغل المسكن الوطني, وبلوغ معسكر نسبة كبيرة من حصص السكن الاجتماعي التجاري والتساهمي بنسبة 62 بالمئة فهذا الأمر دفعها للمساهمة في الإنتاج الحضري وحل مشكلة السكن .

وكتيجة لمعينة الأحياء استنتجنا أن نسبة كبيرة من السكن العمومي التجاري لم يكن موفق في تموضعه بسبب بعده عن الخدمات والتجهيزات اللازمة لشروط الحياة, فهو عبارة عن مرادف فقط أي دوره الرئيسي تركز على الإسكان لا غير ذلك.

الفصل الثالث

دراسة ميدانية لمشروع السكن الاجتماعي لمدينة

معسكر

تمهيد :

ان السكن جزء هام من السياسة الاجتماعية المنتهجة وقد تم توسيع الإنتاج السكني بعد الانفتاح على اقتصاد السوق، حيث انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر ولغاية التسعينات على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المحتكرة من طرف الدولة.

وفي هذا الفصل سنتناول تحليل نتائج الدراسة الميدانية للسكن الاجتماعي والتي توصلنا اليها من خلال توزيع استمارة استبيان على افراد عينة مجتمع البحث توزيعا عشوائيا وكذلك من خلال مقابلات مع الهيئات ومقابلات مع مكاتب الدراسات الخاصة.

1- الإجراءات المنهجية للدراسة و تحليل نتائجها:

1-1-مجالات الدراسة:

إن دراستنا هذه السياسة الاجتماعية للدولة دراسة حالة السكن الاجتماعي " تستند إلى معرفة دور السكن الاجتماعي في تحقيق الاستقرار والخصوصية للمواطن ونظرا لصعوبة حصر جميع أفراد مجتمع البحث حيث انه نقطة تشكل الإطار البشري لمجال الدراسة فلهدا اخترنا مجموعة عشوائية التي من خلاله تستخرج المعلومات والاستنتاجات حيث أن هذه الأخيرة تكون ممثلة لمجتمع البحث ومرآة عاكسة له وللبيانات والحقائق.

1-1-1 المجال البشري:

ويقصد به عينة البحث أو عدد الأشخاص الذي تم استجوابهم حيث قدر عددهم 350 من مجموع المجتمع الكلي للبحث والمختارة بطريقة عشوائية.

1-1-2المجال الزمني:

دام البحث الميداني الاستطلاعي و ملاً الاستثمارات حوالي أسبوعين حيث ركزنا على جمع و الحصول على أكبر قدر من المعلومات و ذلك من خلال فتح نقاشات مع مسؤولين إدارات مختصين في قطاع السكن الاجتماعي و بعدها تم تحديد حجم العينة الممثلة للمجتمع جاءت مرحلة الاستمارة التجريبية من خلال تغير أسلوب السؤال حذف وزيادة بعض الأسئلة وأخيرا تطبيق الاستمارة على عينة البحث.

1-2-2- أ أدوات جمع البيانات المستخدمة في الدراسة:

1-2-1-1 الملاحظة:

حيث أن الملاحظة مشاهدة و مراقبة سلوك أو ظاهرة معينة بصورة دقيقة ثم تدوين هذه الملاحظات و الاستعانة بالأساليب الإحصائية للقيام بتحليل بيانات الظاهرة من أجل الوصول إلى أدق و أفضل النتائج حيث أن

عملية الملاحظة ليست بالعملية البسيطة أو السهلة حيث أنها من العمليات المعقدة التي تحتاج تخطيطا واعيا ودقيقا.

عملية الملاحظة عملية مميزة فعن طريقها يمكن الحصول واستخلاص المعلومات وبيانات لا يمكن الحصول عليها بأداة أخرى وذلك باستخدام ثلاث مقومات أساسية وهي: الانتباه، الإحساس، الإدراك فمن خلال هذه المقومات يمكن الحصول على أكبر قدر من الدقة العلمية ، منذ بداية البحث اعتمدنا على هذه الوسيلة وقد استخدمنا الملاحظة المباشرة وهذا بالذهاب الى منطقة الدراسة وملاحظة طرقاتها شوارعها ام التجهيزات والخدمات التي تتواجد فيها و أهم مميزاتنا .

1-2-2-1- المقابلة:

تعتبر المقابلة من أهم الوسائل المستخدمة في جميع البحوث لأنها وسيلة أساسية للحصول على المعلومات فهي التبادل اللفظي وجها لوجه ولها خاصية أساسية حيث أنها تلزم الباحث أن يتحدث بالمبحوث فيطرح عليه أسئلة تتناول موضوع البحث ويقوم الباحث بتدوين الإجابات ثم يعمل على تصنيفها وتصنيفها فيما بعد.

1-2-3-1- الاستمارة:

تعتبر الاستمارة من أهم أدوات البحث في العلوم الاجتماعية والأكثر شيوعا وتعرف الاستمارة علة أنها مجموعة من الأسئلة تدور حول موضوع معين تقدم لمجموعة من الأشخاص ويتم ملئها والإجابة على الأسئلة التي تحتويها.

2_ عرض وتحليل نتائج الدراسة:

تفريغ البيانات وتحليلها:

المحور الأول: تحليل بيانات المتعلقة بمجتمع البحث وخصائصه

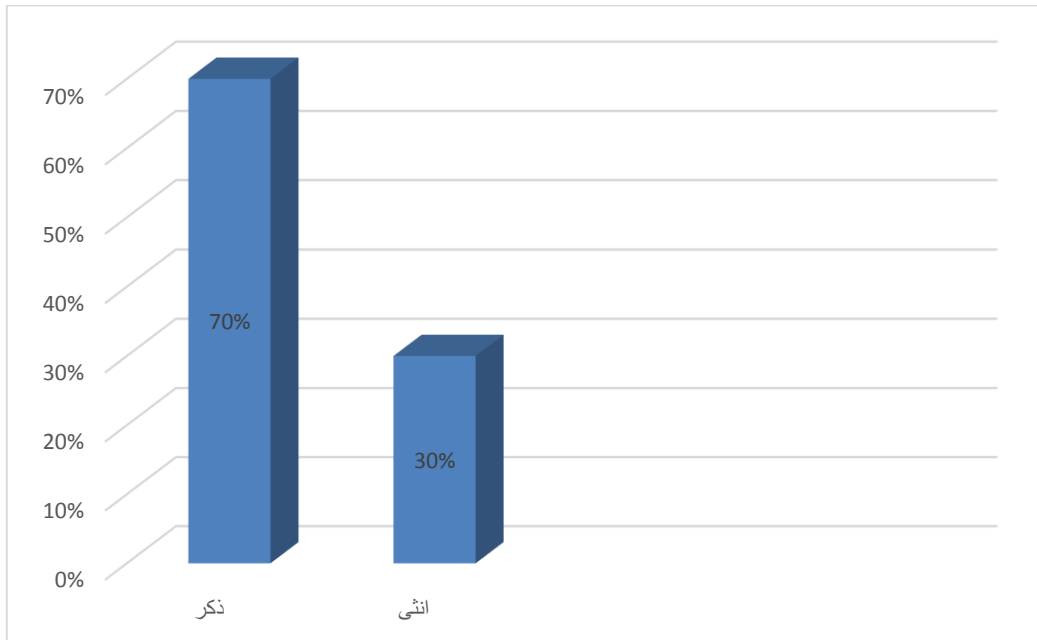
1-2-1- البيانات الشخصية:

الجدول رقم 23: البنية النوعية

النسبة المئوية%	العدد	البنية النوعية
70	245	الذكور
30	105	الاناث
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 05: البنية النوعية



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

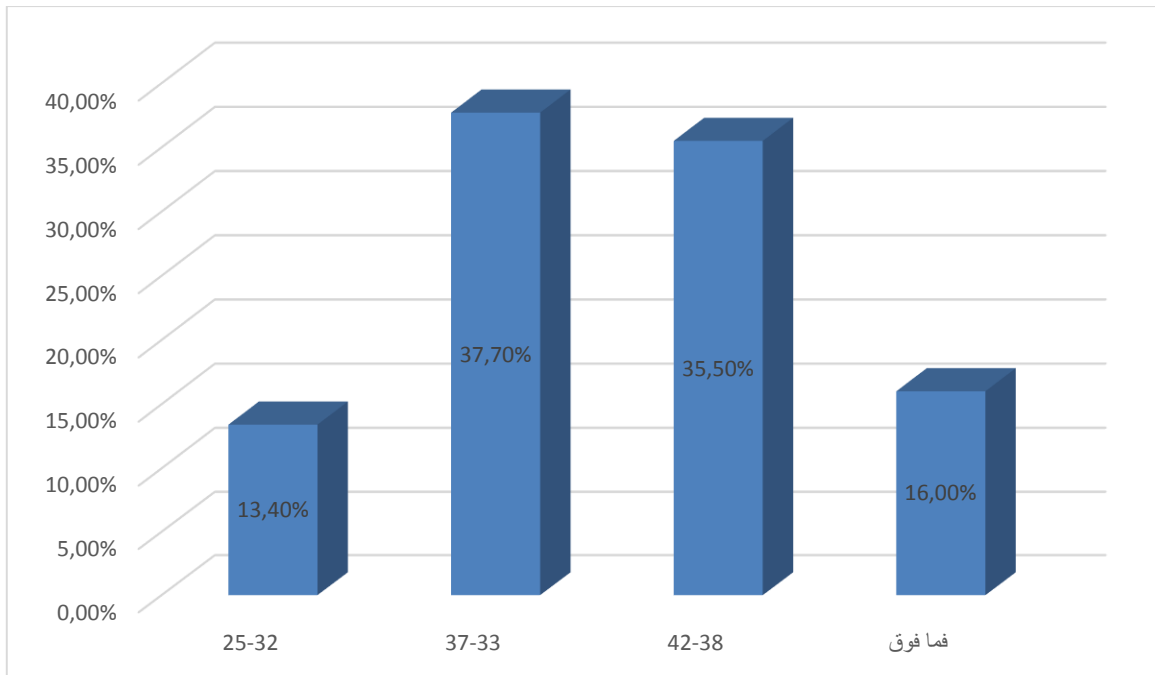
من خلال التمثيل 5 ومعطيات الجدول رقم 23 الذي يمثل توزيع أفراد العينة حسب الجنس نستخلص ان نسبة الرجال تفوق نسبة الإناث حيث ان نسبة الذكور بلغت 70%، أما نسبة الإناث بلغت 30%، يرجع هذا إلى أن أغلب الرجال في الشارع منهم من يشتغل ومنهم من يتجول ومنهم من يقضي حاجياته.

الجدول رقم 24: البنية العمرية

النسبة المئوية%	العدد	البنية العمرية
13,4	47	32_25
37,7	132	37_33
35,7	114	42_38
16,2	57	فما فوق
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 06: البنية العمرية



المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

من خلال الجدول رقم 24 والشكل 06 نلاحظ أن الفئة العمرية الغالبة بين أفراد المجتمع تتراوح من بين 33-37 بنسبة 37,7% تليها الفئة العمرية من 38-42 بنسبة 35,7% هذه هي الفئات المهيمنة التي تتميز بصغر السن أي فئة شابة حيث أنه يسمح مزاوله معظم الأنشطة والعمل في جميع الميادين فهذا السن يكون الفرد واعي

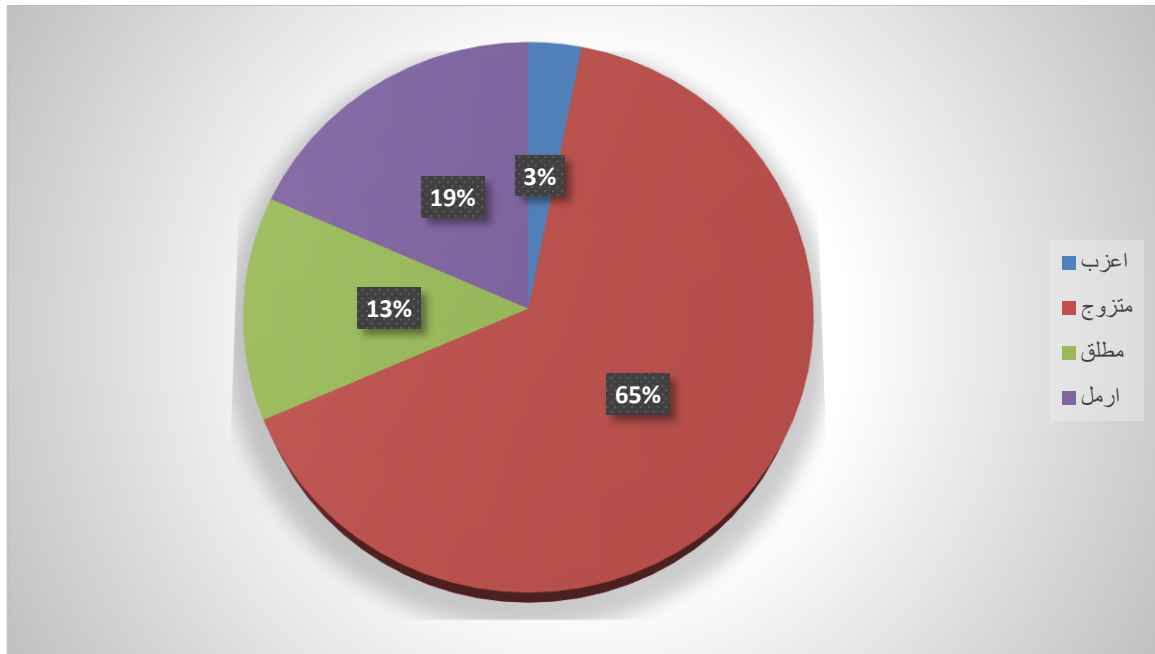
وناضج وحريص على الاستقرار والعيش بمفرده ، وكذلك النسب الأخرى حيث أنها متقاربة نوعا ما وهذا يبين أن كل الفئات نشطة في المجتمع .

الجدول 25: الحالة المدنية لأفراد العينة

النسبة المئوية%	العدد	الحالة المدنية
3,1	11	أعزب
65,4	229	متزوج
13,14	46	مطلق
18,2	64	أرمل
100	350	المجموع

المصدر: التحقي الميداني 2022.

الشكل رقم 07: توزيع أفراد العينة حسب الحالة المدنية



المصدر: التحقي الميداني 2022

يبين الجدول والدائرة النسبية الحالة المدنية لأفراد المجتمع ما أن كان الساكن متزوج أو أعزب أو مطلق أو أرمل وهذه الخاصية تمكننا منها ان كان هناك مسؤولية مشتركة و إن كان هناك أطفال فمن خلال استجواب الأفراد يمكننا التعامل مع الأسئلة التالية المتعلقة بعدد أفرادا لأسرة وهل السكن كافي أم لاالخ

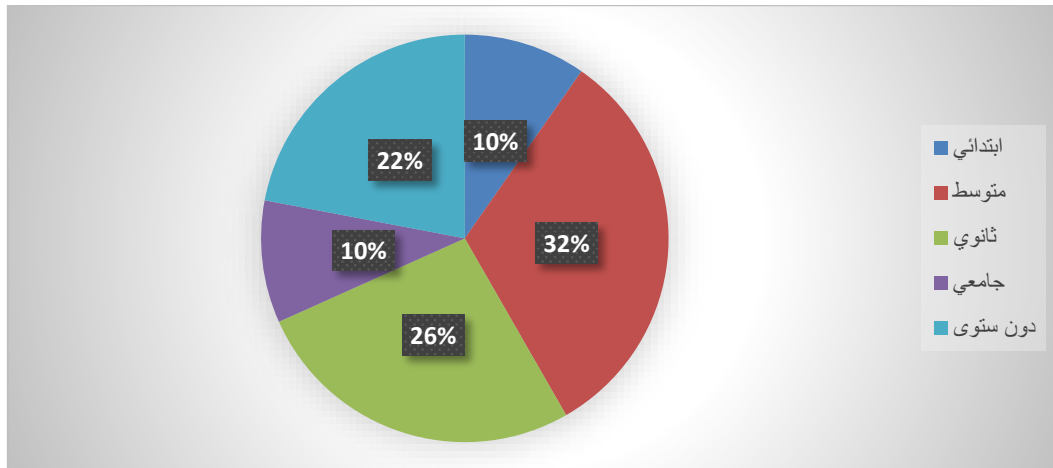
الفئة الغالبة هي فئة المتزوجين لان هذه الفئة هي الأكثر طلبا للسكن حيث بلغت نسبتها 65% وهذا لأن مسؤولية بناء الأسرة تستدعي البحث والسعي لتوفير الراحة اللازمة والاستقرار والخصوصية واجتناب المشاكل والخلافات.

الجدول رقم 26: المستوى التعليمي لأفراد العينة

النسبة المئوية%	العدد	المستوى التعليمي لأفراد العينة
9,7	34	ابتدائي
32	112	متوسط
26,57	93	ثانوي
9,7	34	جامعي
22	77	دون مستوى
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022

الشكل رقم 08: توزيع أفراد العينة حسب المستوى التعليمي



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

توزيع أفراد العينة حسب المستوى التعليمي حيث أنه المراد من هذا السؤال معرفة مستوى مجتمع البحث ككل لأنه يعتبر مؤشر هام لمعرفة المستوى العلمي والثقافي للأفراد وبالتالي يسهل لنا إدراك آراء وأجوبة أفراد العينة حول مختلف الأسئلة المطروحة في الاستمارة فبعد الحصول على البيانات ومن خلال الجدول المقابل نستنتج أن المستوى التعليمي لأفراد هو متوسط بنسبة 32%.

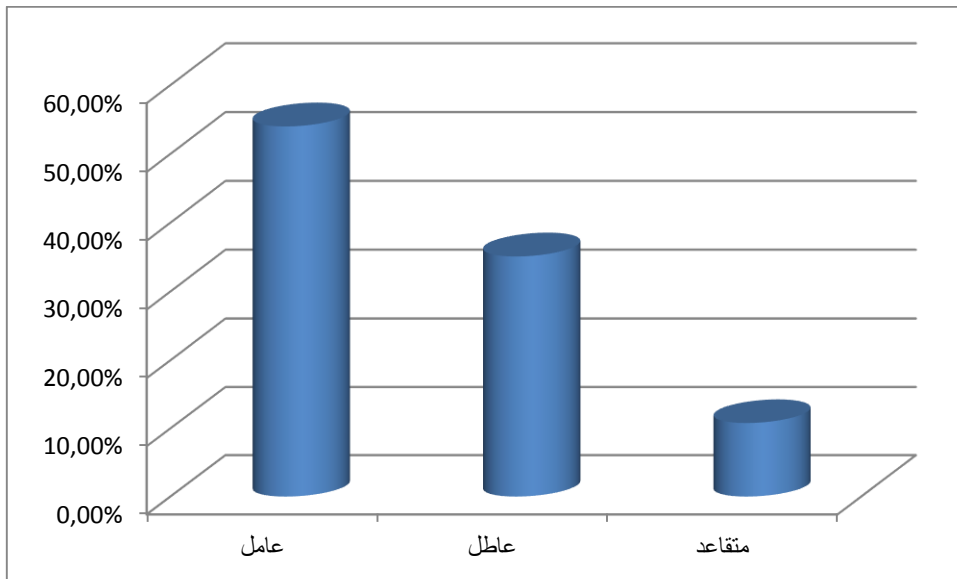
وهذا ما يدل على أن الفئة غير مثقفة نوعا ما وبالتالي نجد صراعات ومشاكل بين الجيران وشغب في الأحياء.

الجدول رقم 27: توزيع أفراد العينة حسب النشاط المهني

النسبة المئوية%	التكرار	توزيع أفراد العينة حسب المهنة
54	189	عامل
35,1	123	عاطل
10,8	38	متقاعد
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 09: توزيع أفراد العينة حسب النشاط المهني



المصدر: التحقيق الميداني 2022 .

الجدول والتمثيل يبين الحالة المهنية لأفراد مجتمع البحث حيث أن هذه الأخيرة تلعب دور هام في معرفة مستوى الحالة الاقتصادية للأسرة ككل وبالتالي معرفة المستوى المعيشي وقدرتهم على تحمل أعباء السكن وتكاليفه , فمن خلال البيانات المتحصل عليها فيما يخص الحالة المهنية وجدنا أن معظم أفراد العينة عمال حيث بلغت نسبتهم 54% وهذا ما يدل على أن ظروف الأسرة تسعى إلى العمل وكسب القوت مهما كانت نوعيته وذلك من أجل تلبية حاجياتهم.

2-2- خصائص الأسرة:

الجدول رقم 28: عدد أفراد الأسرة

الاحتمالات	التكرارات	النسبة المئوية
3-1	116	33,1%
6-4	140	40%
10-7	87	24,8%
11 فوق	07	2%
المجموع	350	100%

المصدر : تحقيق ميداني 2022

يلعب حجم الأسرة دور كبير في التأثير على الكثير من العلاقات داخلها فمن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها ومن خلال الجدول رقم 28 نلاحظ أن الأسر التي يتراوح عدد أفرادها من 4 الى 6 تمثل نسبة كبيرة حيث بلغت 40% تليها في المرتبة الثانية الأسر المحصورة بين 3-1 بنسبة 33.1% ثم الفئات الأخرى بنسب قليلة وهذا يدل على ارتفاع معدل شغل السكن وبالتالي يوجد مشكلة في فضاء السكن وغرفه.

وقدر معدل شغل المسكن للأسر المستفيدة من السكنات الاجتماعية بمدينة معسكر ب 4.8 فرد في الأسرة الواحدة وذلك استنادا على نتائج التحقيق الميداني , وهو معدل متناسب مقارنة بالمعدل الوطني الذي وصل في الإحصاء الأخير للسكان والسكن إلى 4.5 فرد في الأسرة الجزائرية ونفسر ذلك بسبب صغر حجم العائلة مما يؤدي الى تخفيف التزاحم في المسكن خلاف بعض العائلات التي تعاني من التعدد والضغط في المسكن .

الجدول رقم 29 : أفراد اضافية في الأسرة

النسبة المئوية	التكرارات	الاحتمالات
32,5%	114	نعم
66,8%	234	لا
100%	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

من خلال الجدول يتبين لنا ان معظم أفراد العينة لا يسكن معهم أفراد آخرون حيث بلغت نسبتهم 66,8% وهذا راجع الى العديد من الأسباب التي ذكرها بعض الأفراد منها ضيق السكن وعدم اتساعه لعدد آخر من الأفراد بالإضافة إلى أن معظمهم كانوا يعيشون مع العائلة الكبيرة وبالتالي حدوث مشاكل وخلافات لهذا فضلوا العيش بمفردهم بحثا عن الراحة والخصوصية والحرية خاصة في تربية الأبناء ويعتبر هذا السبب أحد الظاهرة الحضرية، أما الفئة الأخرى والقليلة التي تؤكد على تواجد أفراد آخرون يسكنون معهم كالأقارب والأهل حيث أنهم تختلف ظروفهم وأسباب سكنهم .

3.2 الدخل الشهري لأفراد العينة.

من خلال الأسئلة الموجهة لمجتمع البحث بخصوص الدخل الشهري لهم وجدنا أن أغليبيتهم يتقاض مبلغ 20000. 30000 دج وهو مبلغ قليل مقارنة باحتياجات الأسرة ومتطلباتها كما أننا لاحظنا ان مجتمع البحث يعاني من نقص الدخل وعدم كفايته، ومنهم من رفض الإجابة على السؤال.

الجدول رقم 30: توزيع أفراد العينة حسب كفاية الدخل لسد حاجات الأسرة

النسبة المئوية%	العدد	توزيع أفراد العينة حسب كفاية الدخل لسد حاجات الأسرة
32	112	نعم
65,7	230	لا
2,2	08	عدم الإجابة
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

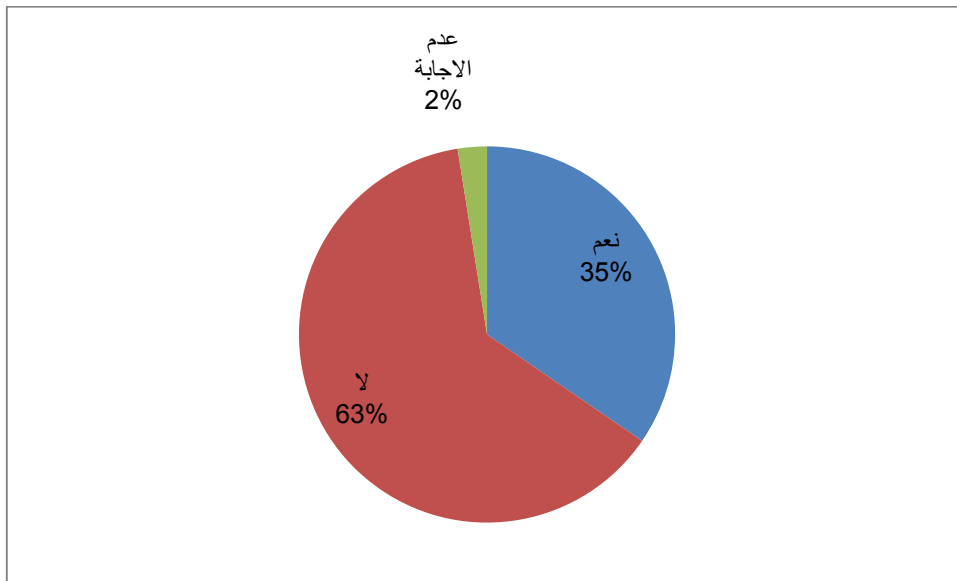
يلعب حجم الأسرة دورا كبيرا في كفاية الدخل الشهري وخاصة إذا كان حجمها كبير فيكون هناك عجز في تلبية حاجياتها فمن خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن أغلب الأفراد دخلهم غير كافي لسد حاجيات الأسرة حيث بلغت نسبتهم 65.7% وهذا يعكس المستوى المعيشي لهم، أما عدد الأفراد الذين أجابوا أن الدخل كافي بلغت نسبتهم 32% وهذا يدل راجع إلى أن الزوجة دخلت ميدان العمل وبالتالي هناك تعاون لسد حاجيات الأسرة. ونسبة 2 % لم تجيب نظرا لخصوصية الأمر .

الجدول رقم 31: مصادر دخل أخرى

النسبة المئوية%	العدد	مصادر دخل أخرى
34,57	121	نعم
62,8	220	لا
2,5	9	عدم الإجابة
%100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 10: مصادر دخل أخرى



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

المستوى لاقتصادي لأي أسرة له تأثير بالغ الأهمية على نمط السكن والمستوى المعيشي لها فمن خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن مختلف أفراد العينة ليس لهم مصادر دخل أخرى حيث بلغت نسبتهم 62,8% وهذا راجع إلى العديد من الأسباب أهمها صغر سن الأبناء وعدم توفر فرص العمل للفئة التي أكملت تعليمها وبالتالي يبقى الاعتماد على الدخل الشهري للأب فقط وهذا ما جعل أفراد مجتمع البحث يعيشون فقر والاكتفاء بالأساسيات فقط أما نسبة 34,57% فهي التي تعتمد على مصادر دخل أخرى فمنهم من تساعدتهم زوجاتهم ومن أولادهم والإنفاق على البيت.

3-2- خصائص السكن:

الجدول رقم 32: وضعية الفرد في السكن

النسبة المئوية%	العدد	وضعية الفرد في السكن
85,7	300	مالك
12,2	43	مستأجر
2,1	07	عدم الإجابة
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022

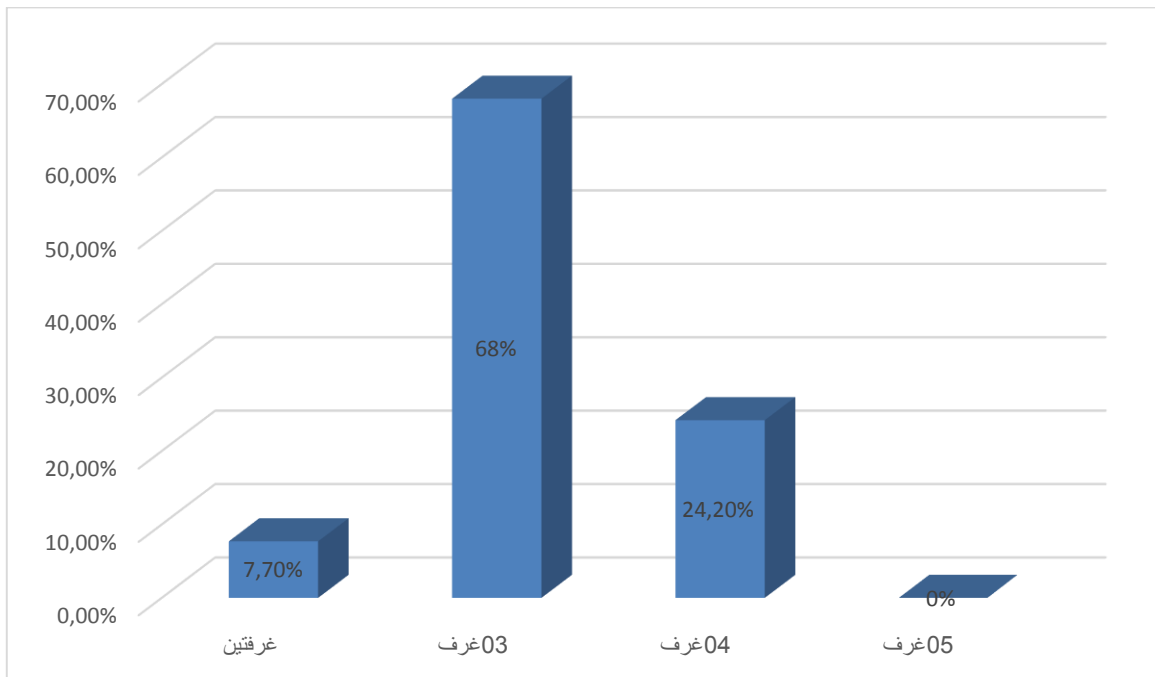
إن معرفة نوع السكن السابق فيما إذا كان ملك أم مستأجر يفيدنا في معرفة سبب تنقل أفراد العينة من السكن السابق كما يحدد لنا أهم طموحاتهم ومدى تغييرهم حيث انه نجد 85,7% منهم مالك للسكن وكلهم يتمتعون بالاستقرار والحرية أما النسبة الثانية والتي بلغت 12,2% وهم المستأجرين وكل أحد سبب في الخروج من السكن السابق فمنهم من هرب من المشاكل العائلية ومنهم من أرادوا الاستقرار مع أولادهم والاعتماد على أنفسهم رغم الإمكانيات البسيطة.

الجدول رقم 33: طبيعة السكن:

النسبة المئوية	العدد	طبيعة السكن
7,7	27	غرفتين
68	238	03غرف
24,2	85	04غرف
0	0	05غرف
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022

الشكل رقم 11: حالة السكن



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

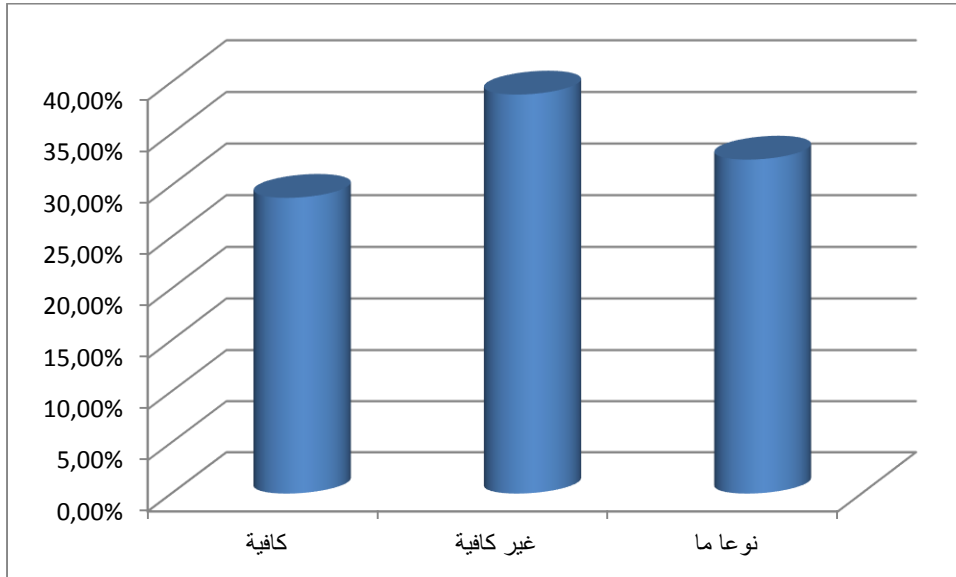
يمثل الجدول المقابل والأعمدة البيانية طبيعة السكن لأفراد العينة حيث نلاحظ ان معظمهم يعيش في بيت يحتوي على ثلاث غرف بحيث بلغت نسبتهم 68% حيث أن عدد الغرف غير كافية مقارنة مع عدد الأفراد ثم تليها البيت الذي يحتوي على 4 غرف بنسبة 24,2% لأن هذه العائلات عانت من مشكل ضيق المسكن فلجأت إلى مسكن آخر أو التعديل في السكن من اجل ربح غرفة.

الجدول رقم 34: كفاية مجال السكن للأفراد

النسبة المئوية %	العدد	كفاية مجال السكن للأفراد
28,8	101	كافية
38,8	135	غير كافية
32,5	114	نوعا ما
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 12 :



المصدر : التحقيق الميداني 2022.

يبين الجدول المقابل ما إذا كان عدد الغرف كاف بالنسبة لحجم الأسرة أم لا حيث أننا نلاحظ جميع الباحثين يعانون من مشكل ضيق السكن وقلة الغرف وبلغت نسبتهم 38,8% وذلك من خلال استعمال عدد من الأفراد لغرفة واحدة و أن اغلب هذه الأسر أبناءها في السن الشباب ويحتاجون الخصوصية.

و عند سؤالنا لأفراد العينة ما إذا كان عدد الغرف كافي وكيف يمكن التغلب على هذه المشكلة و هذا حسب إمكانياتهم المادية أجابت فئة ليس لها إمكانية سوى وضع ملف لدى الهيئات المختصة لطلب سكن أوسع من السابق

و فئة أخرى تقوم ببناء سكنات خاصة و فئات أخرى تقوم بادخار المال لشراء منازل أوسع , و فئة لا حول ولا قوة لها سوى معاشة الوضع المتأزم.

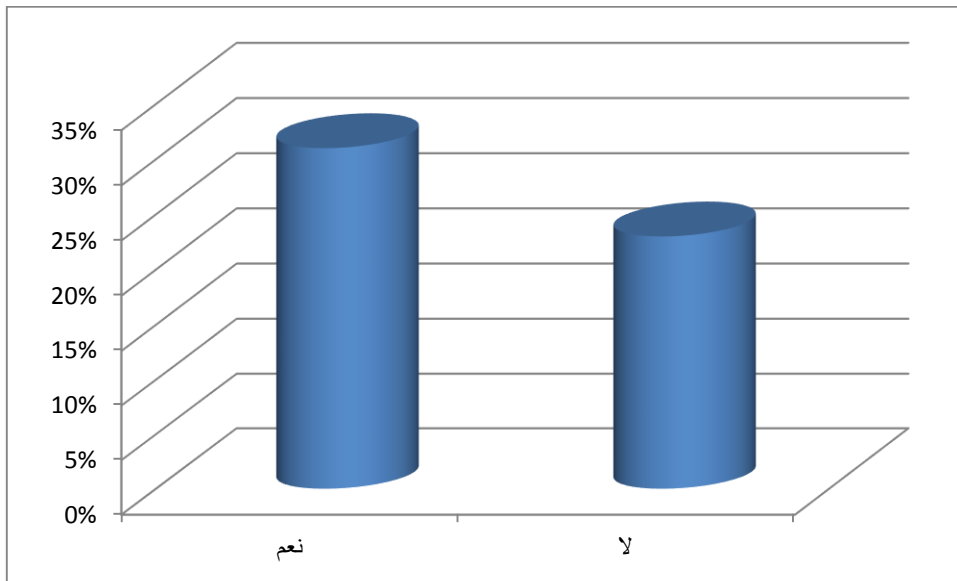
وقد قدر معدل شغل الغرفة للأسر المستفيدة من هذه السكنات ب 2.2 فرد في الغرفة الواحدة وذلك استنادا على نتائج التحقيق الميداني , وهو معدل متناسب نوعا ما ضمن معايير وزارة السكن والتعمير (2 فرد / غرفة) , وهذا يدل على صغر الأسر في المسكن مكونة من 3 إلى 4 أفراد في F3 و F4 إلا بعض الأسرة ذات الحجم الكبير نجد عندها ضغط في المسكن تتطلب مسكن أوسع من ذلك .

الجدول رقم 35: نسبة تزويد الأحياء بالمياه الصالحة للشرب

النسبة %	التكرار	نسبة تزويد الأحياء بالمياه الصالحة للشرب
10	34	نعم
90	316	لا
%100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 13: تزويد الأحياء بالمياه الصالحة للشرب



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

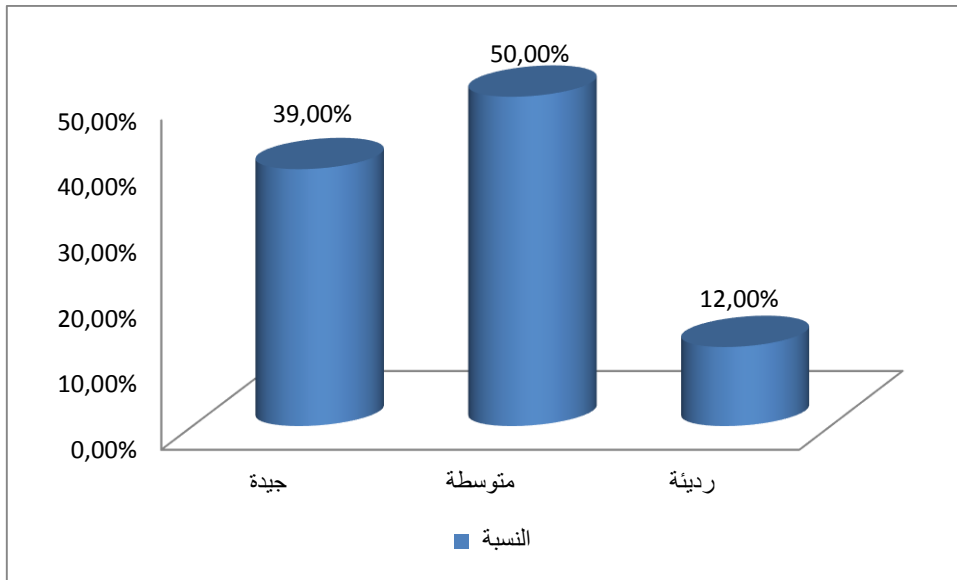
نلاحظ من خلال الجدول والبيان أن نسبة المياه الصالحة للشرب متوفرة بنسبة كبيرة تقدر ب 10% في عدة مناطق، وتسجيل نسبة 90% من الذين يعانون من نقص المياه في عدة أحياء , حيث أغلب سكان المدينة يعتمدون على شراء المياه لأن مياه الحنفية غير صالحة للشرب .

الجدول رقم 36: حالة الطرق

حالة الطرق	العدد	النسبة%
جيدة	135	39
متوسطة	174	50
رديئة	41	12
المجموع	350	100

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 14: حالة الطرق



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

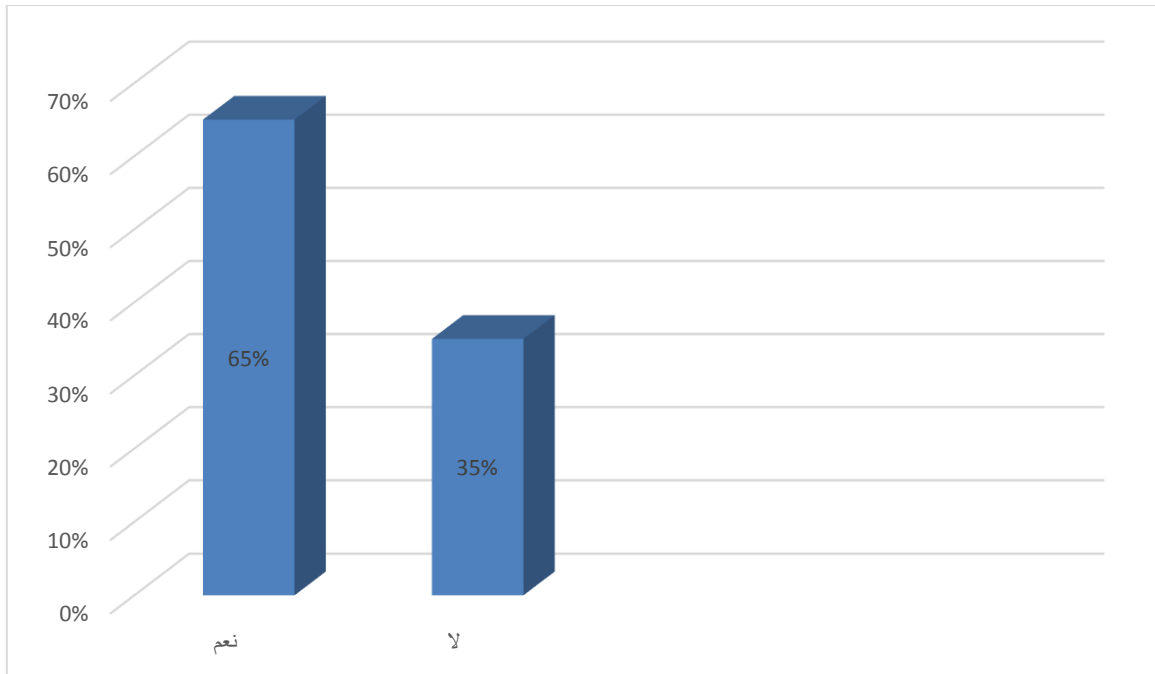
من خلال استجوابنا لأصحاب العينة عن حالة الطرق نلاحظ أن النسبة الأكبر هي 50% التي أكدت بأن حالة الطرق كانت متوسطة وتحتاج إلى مراقبة وإعادة تهيئة، ثم نسبة 30% تؤكد بأنها جيدة وتساعدهم على العبور والوصول إلى كل المناطق ، ثم 12% تعد متدهورة كلية وغير مهيأة تحتاج إلى إعادة كلية من طرف السلطات المعنية .

الجدول رقم 37: التعديلات الطارئة على السكن

التعديلات الطارئة على السكن	العدد	النسبة %
نعم	228	65
لا	122	35
التكرار	350	%100

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 15: نسبة التعديلات على السكن



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

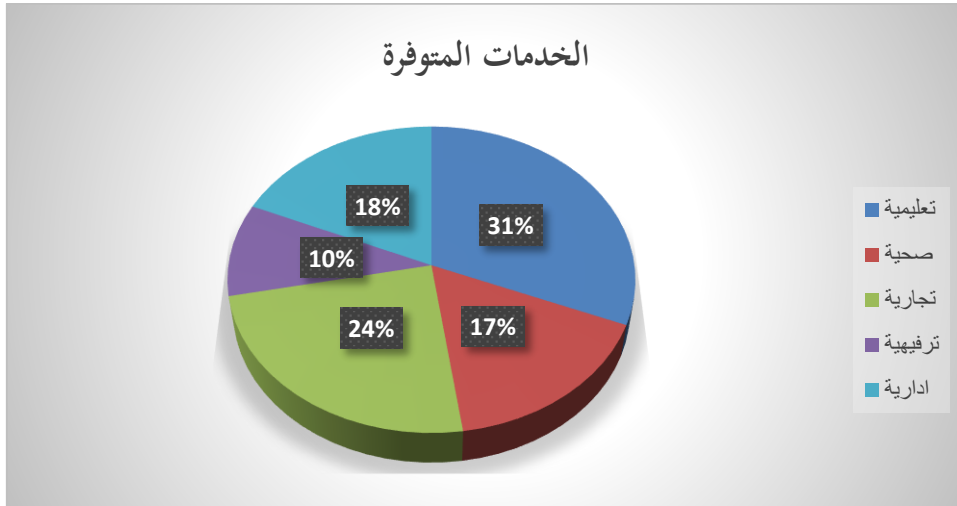
أغلبية السكان قاموا بتعديلات على السكن بنسبة 65 %، لعدم تواجد الظروف الملائمة داخل السكن وسوء نوعية البناء، أما باقي السكان لم يقمن بإجراء أي تعديل فهناك من يجد نفسه في ظروف جيدة والبعض لظروف مادية لم تتمكنه من التدخل في التعديل.

الجدول رقم 38: الخدمات المتوفرة

الخدمات المتوفرة	العدد	النسبة %
تعليمية	290	83
صحية	153	44
تجارية	224	64
ترفيهية	90	26
إدارية	171	49

المصدر: التحقيق الميداني 2022

الشكل رقم 16:



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

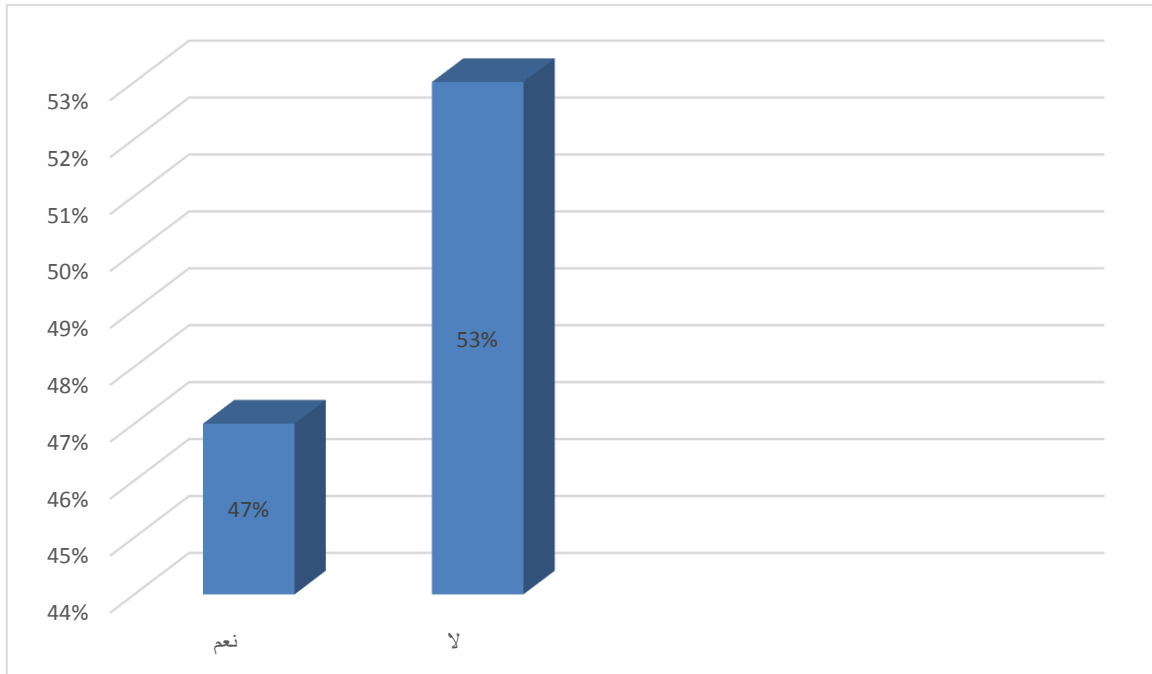
من خلال الجدول والشكل نلاحظ أكبر نسبة قدرت ب 83 % للخدمات التعليمية المتوفرة في أغلب الأحياء، تليها الخدمات التجارية بنسبة 64 % ثم الإدارية ب 48 % والصحية ب 44 % إلى أن نصل إلى أقل نسبة ب 26 % تتعلق بالخدمات الترفيهية، ومن خلال ذلك نستنتج أن هناك اختلاف كبير من حي إلى آخر من حيث الخدمات، فهناك بعض الأحياء تمتلك كل الخدمات وهناك من تفتقر للعديد من الخدمات وهذا ما يجعلهم ينتقلون لقضاء حوائجهم من أماكن أخرى .

الجدول رقم 39: رغبة أصحاب العينة في بناء سكن جديد

النسبة %	التكرار	رغبة أصحاب العينة في بناء سكن جديد
47	165	نعم
53	185	لا
%100	350	المجموع

المصدر : التحقيق الميداني 2022

الشكل رقم 17: رغبة أصحاب العينة في بناء سكن جديد



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن نسبة الأشخاص التي لهم نية في بناء سكن جديد بلغت 47% وهذا بسبب صعوبة العيش في السكن الاجتماعي بسبب المشاكل والضوضاء، يقابلها نسبة 53% للأشخاص التي ليس لهم نية في بناء سكن جديد وهذا بسبب الوضعية القاسية ومتطلبات الحياة اليومية التي يعيشونها فالبعض بلا عمل والبعض الأخر بمدخول ضعيف.

وقد طرحنا سؤال لماذا على أفراد الأحياء وكانت أسباب عديدة فالبعض يعاني من السكن الاجتماعي بسبب المشاكل مع الجيران والتلوث وعدم الاستقلالية الذاتية في المسكن والبعض الآخر يقول أن مدخوله اليومي لا يكلفه لبناء سكن جديد رغم الظروف القاسية.

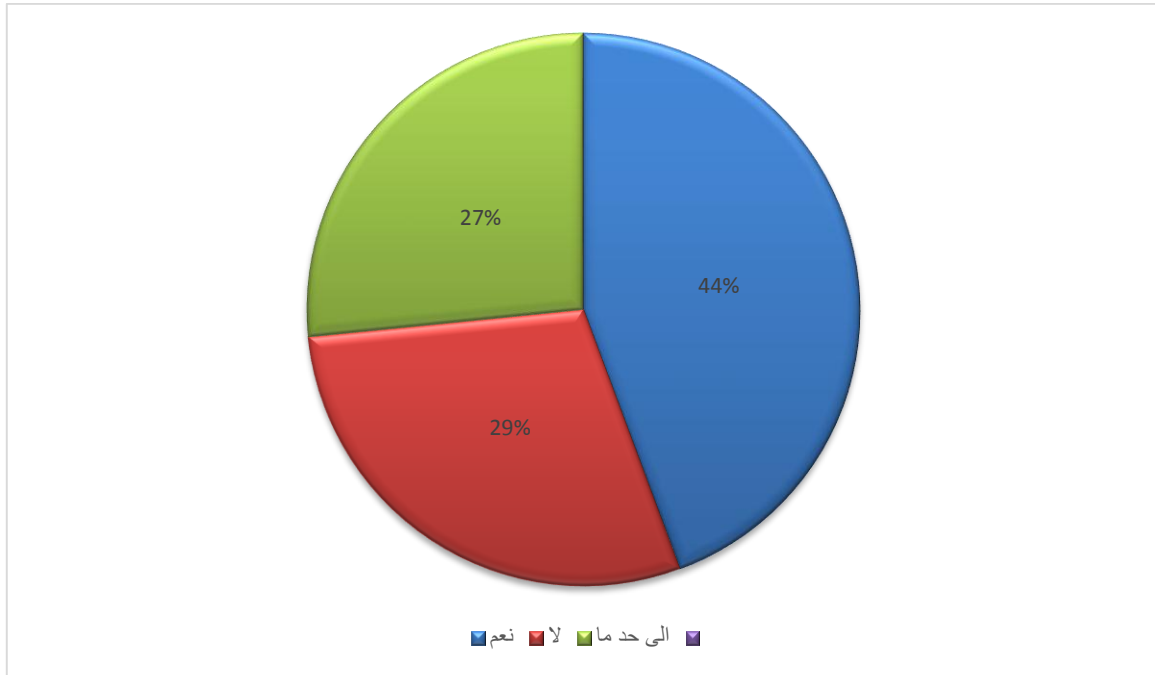
4-2- بيانات حول العلاقات الأسرية وعلاقات الجيران والمجال الخارجي

الجدول رقم 40 : شعور أفراد العينة بالاستقلالية والحرية

شعور أفراد العينة بالاستقلالية والحرية	العدد	النسبة %
نعم	193	35
لا	82	23
الى حد ما	75	21
المجموع	350	100

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 18: نسبة شعور أفراد العينة بالاستقلالية والحرية



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

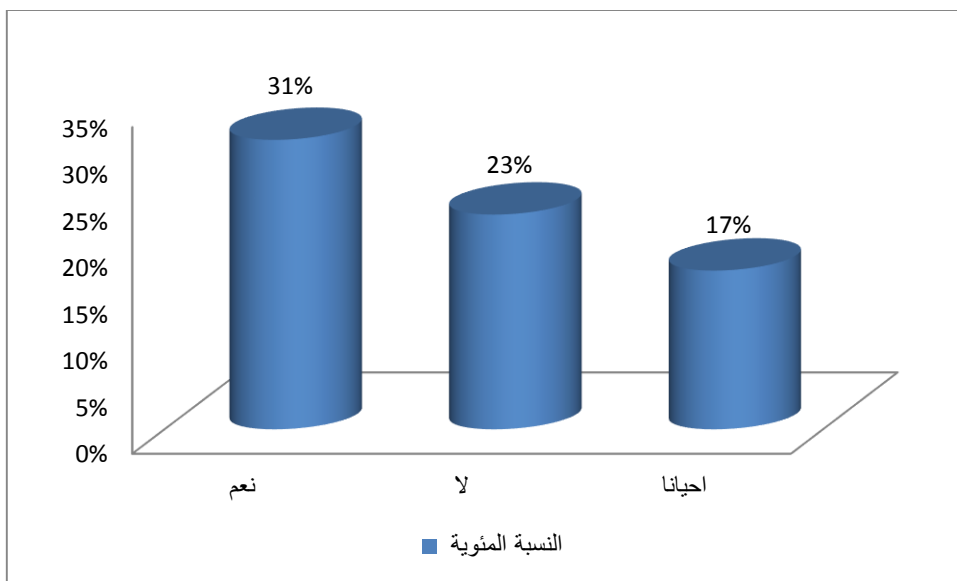
من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن آ ن شعور الفرد بالحرية و الاستقلالية في منزله هو مفتاح رئيسي لرفاهيته خلال ما يوفره السكن من جو ملائم للدراسة للأطفال و النوم والأكل وحتى مشاهدة العائلة للتلفاز واستقبال الضيوف و الأحباب وهذا ما لاحظناه من خلال أفراد العينة حيث تبين أن 35% من الأفراد يشعرون بالحرية و الاستقلالية بمساكنهم وهذا راجع لقلة الأفراد وتناسبها مع حجم أو عدد الغرف. تليها نسبة 23 %المعبرة عن الإجابات ب "لا" ويرجع ذلك لأسباب كثيرة ككثرة الأفراد وما يقابلها من قلة عدد الغرف وما ينتج من خلالها حدوث شجار بين الأخوة. تليها فئة "إلى حد ما" بنسبة 21 % فنقول إنها راضية إلى حد ما عن وضعها أي هناك إحساس كامل بالحرية.

جدول رقم 41:نسبة الشجار الواقع في العائلة

النسبة %	العدد	نسبة الشجار الواقع في العائلة
31	107	نعم
32	182	أحيانا
17	61	لا
%100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 19: نسبة الشجار في العائلة



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

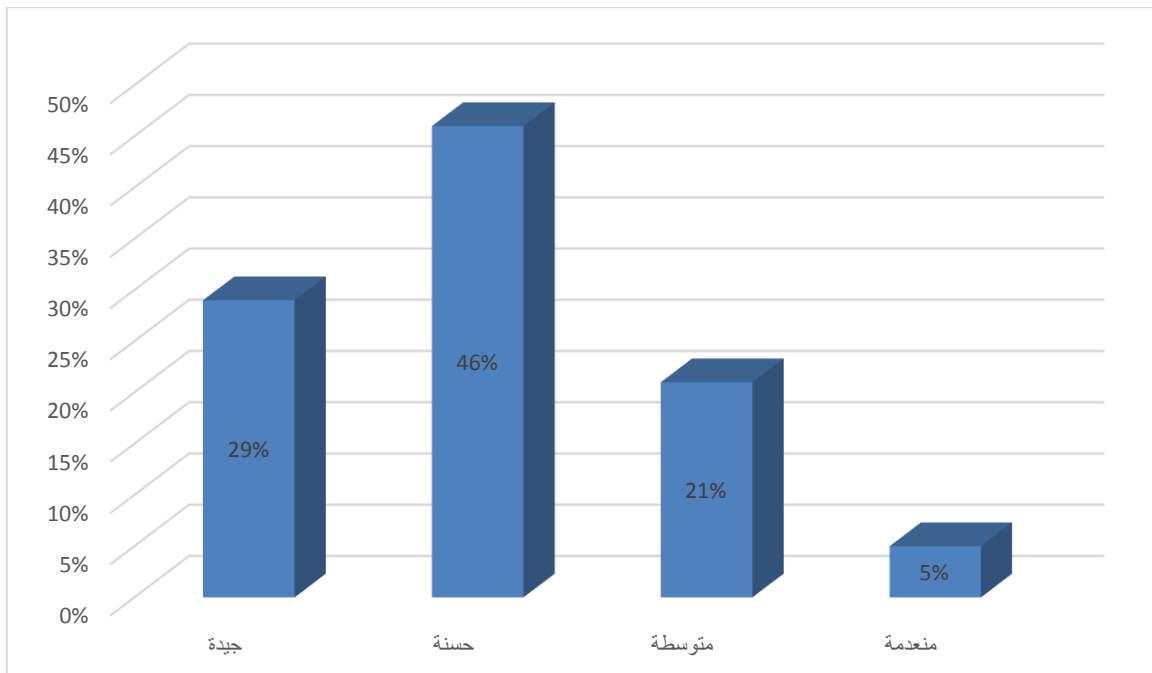
يبين الجدول والشكل أعلاه على ما إذا كان هناك شجار في العائلة فلاحظنا أن نسبة 32% أجابت بان الشجار يحدث أحيانا في العائلة وهذا لأنه شيء طبيعي عند كل العائلات وأسباب متعددة حتى في بعض الأحيان تكون أتفه الأسباب، ثم تليها النسبة التي قدرت ب 17% والتي نفت الأسر فيها عن وقوع المشاكل و هذا لأن عدد الأفراد قليل مقارنة مع عدد الغرف الموجودة و تتمتعها بالوضع المادي الحسن من جهة أخرى، أما النسبة الأخيرة التي قدرت ب 30% التي أجابت بديمومة حدوث الشجار بين أفرادها وهذا بسبب كبر حجم الأسرة و ضيق المكان.

جدول رقم 42: طبيعة العلاقة مع الجيران

العلاقة مع الجيران	العدد	النسبة
جيدة	101	29
حسنة	160	46
متوسطة	73	21
منعدمة	16	5
المجموع	350	100

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 20: طبيعة العلاقة مع الجيران



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

تسيطر على معظم السكان الجدد حالة نفسية تعبر عن قلقهم من الآخر وعن كيفية التكيف مع الوسط أو السكن الجديد لهذا فمعظمهم يأخذ وقت طويل حتى يتكيف مع السكن ومع الجيران وسكان الحي بصفة عامة حيث تعترض المجتمعات الجديدة العديد من المشكلات والمعوقات، من هنا فلقد لاحظنا من خلال الجدول والشكل أن أفراد مجتمع البحث تجمعهم علاقات اجتماعية جيدة بنسبة 28.85% نظرا لأن معظمهم من الفئة العاملة والمتعلمة هذه الخاصية هي التي أحدثت نوع من التقارب الثقافي بين السكان خاصة وأنه وبالتنسيق مع مسير الحي تكون هناك لقاءات بين السكان من أجل التشاور على الأمور المتعلقة بالنظافة وحل المشاكل المختلفة، فمن خلال هذه اللقاءات تكونت علاقات اجتماعية مقبولة بين السكان وأصبح هناك تقارب ومشاركة جماعية هامة، و هناك بينهم علاقات حسنة بنسبة 45.71% بالإضافة إلى أن البعض من أفراد مجتمع البحث تربطهم علاقات متوسطة قدرت ب 20.85% بسبب حدوث بعض النزاعات بينهم، وهناك أشخاص لا تربطهم علاقات بالجيران لأنهم ليسوا بأصحاب السكن بل مستأجرين له لهذا فهم ليسوا بحاجة إلى إنشاء علاقات باعتبار أنهم سينتقلون في أي وقت والتي قدرت ب 4.57%.

2-5- خامسا: آراء واقتراحات

2-5-1- أهم السلبيات:

- صغر حجم السكن وضيق الغرف.
- طول مدة إنجاز السكنات بسبب عدم وجود الرقابة الكافية.
- نوعية سيئة للسكنات.
- انعدام النظافة و كثرة الشجار بين الجيران.
- انعدام المرافق الضرورية بجانب السكنات.
- التلوث والضوضاء.

2-5-2- الايجابيات

- اقتصاد في الأراضي الفلاحية و المساحات.
- سعره معقول في متناول الجميع.

- التخفيف من المشاكل الزوجية و الاستقلالية .
- الاستقرار، الحرية، الأمن والإيواء.
- تمكين محدودي الدخل من الحصول على السكن .

2-5-3- أهم الاقتراحات

- العدالة في تقسيم السكنات.
- توسيع المسكن حسب عدد أفراد الأسرة.
- تصميم عصري للمساكن وبناء بجودة عالية.
- توفير مساحات خضراء والمرافق الضرورية.
- توفير مساحات توقف السيارات.
- توفير أماكن للعب الأطفال.
- إنجاز السكنات الجماعية لابد أن يتلاءم وخصوصية السكان وثقافة المنطقة.
- لابد من مراعاة عدد الأسرة الواحدة.
- سكنات ذات غرفتين لا تتلاءم بتاتا مع حجم عائلات المنطقة .
- الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميمها وإنجازها.
- إعطاء الفضاءات العمومية نفس القدر من أهمية التي تعطى للإطار المبني سواء علمستوى التصميم أثناء الانجاز (عدم تهيئة هذه الفضاءات وتركها بدون تهيئة بعد اتمام المشروع).
- إزالة التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات وهذا بوضع قوانين تلزم السكان الذين يقومون بتعديل وتغيير شرفاتهم بغرامة مالية.

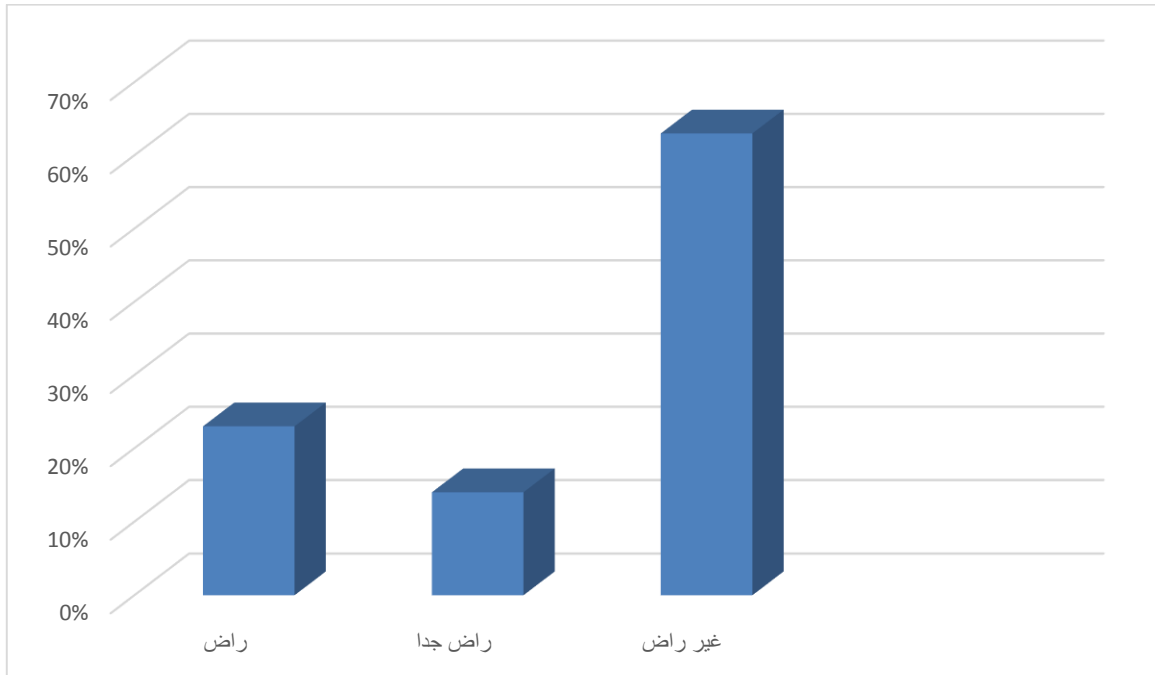
خامسا: درجة الرضا على السكن ومحيطه

جدول رقم 43: نسبة الرضا على المداخل البنائية

النسبة%	العدد	نسبة الرضا على المداخل البنائية
23	80	راض
14	50	راض جدا
63	220	غير راض
%100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 21: نسبة الرضا على المداخل البنائية



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

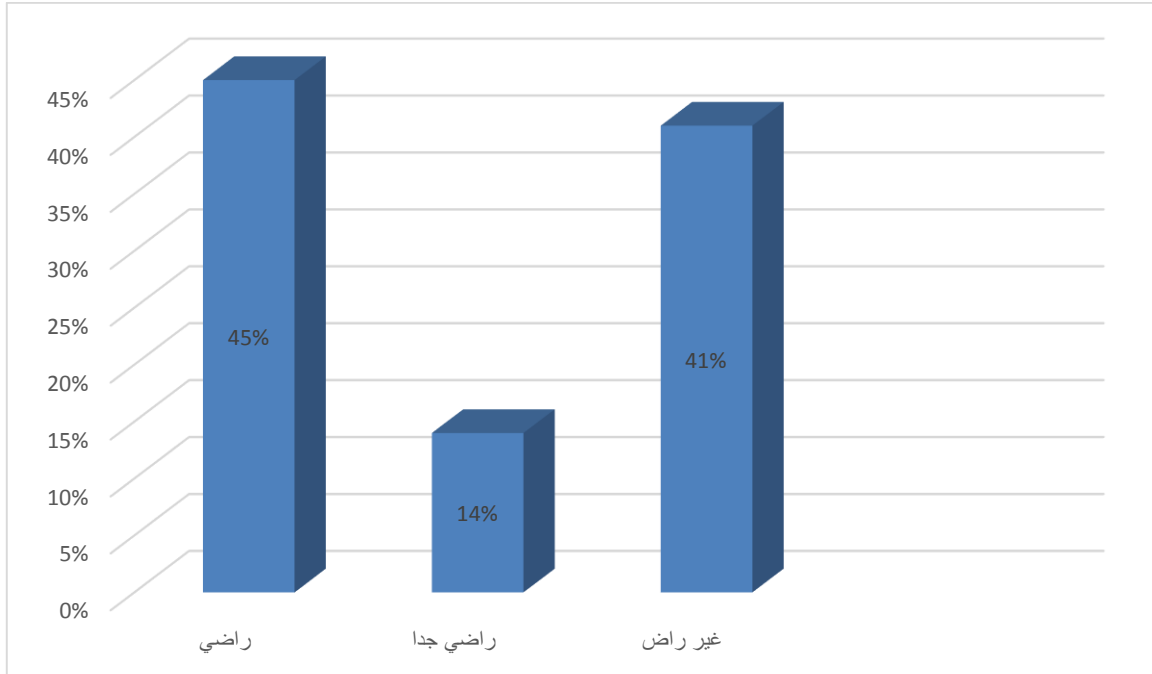
إن معرفة رضا أو عدم رضا أفراد مجتمع البحث على التصميم العام للبنية يفيدنا في معرفة ما إذا كان التصميم العام أو المظهر الخارجي يتلاءم مع ذوق أفراد العينة أم لا؟ وعلى هذا الأساس فمعظم أفراد مجتمع البحث عدم راضين على التصميم أو الشكل الخارجي والداخلي للبنية فهذا يدل على عدم ملائمة هذا السكن ورغبات وأذواق أفراد المجتمع البحث وكانت نسبة عدم رضاهم قد قدرت بـ 63%، ولاحظنا أقلية من النسبة كانت راضية وراضية جدا بسبب تقبلهم للسكن وكان لهم كحل لأزمة سكنية كبيرة.

الجدول رقم 44: التهيئة الخارجية (وجود مساحات خضراء (أماكن لعب للأطفال)

النسبة %	العدد	التهيئة الخارجية
45	157	راضي
14	50	راضي جدا
41	143	غير راض
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 22: التهيئة الخارجية (وجود مساحات خضراء (أماكن لعب للأطفال)



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

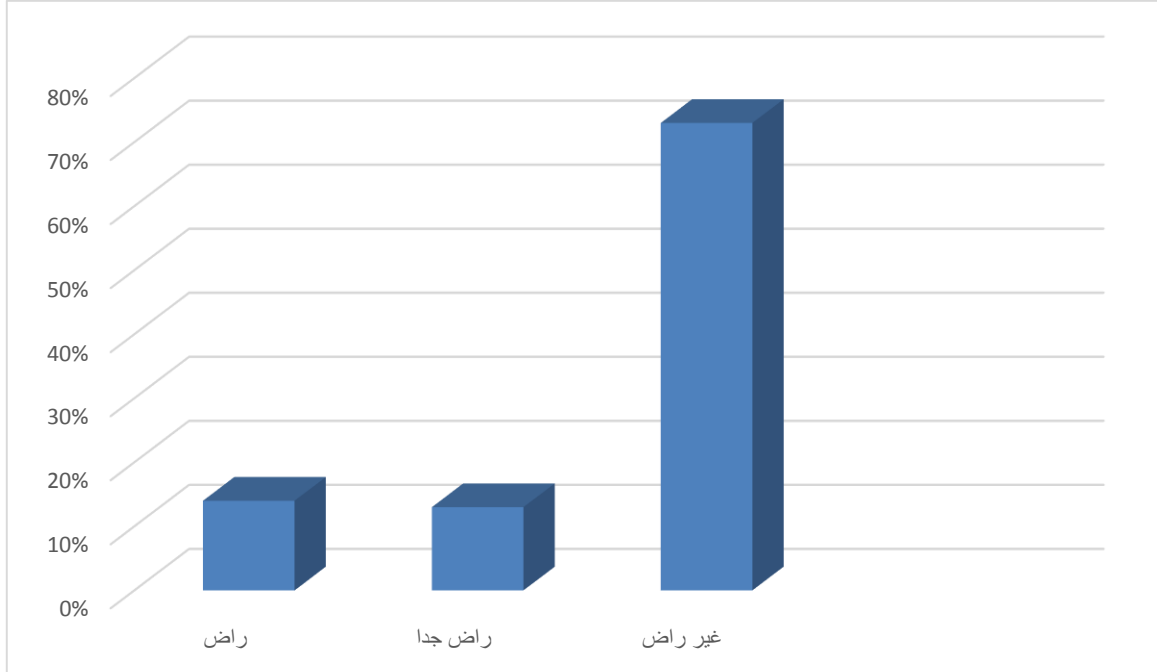
من خلال الجدول والشكل لاحظنا أن نسبة الرضا على التهيئة الخارجية بلغت 45 % حيث لاحظنا رضا كبير عن المساحات الخضراء التي اهتمت بها الدولة في الصيغ الجديدة ولها دور كبير للراحة النفسية، في حين يقابلها نسبة 41 % غير راضية بحيث كان كلام عن عدم وجود مساحات للعب الأطفال التي هي شرط أساسي للأطفال من أجل الترفيه والراحة النفسية وكان طلب أساسي لتوفيرها.

الجدول رقم 45: التصميم الداخلي للبنية

النسبة %	العدد	التصميم الداخلي للبنية
14	50	راضي
13	45	راضي جدا
73	255	غير راض
%100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 23: التصميم الداخلي للبنية



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

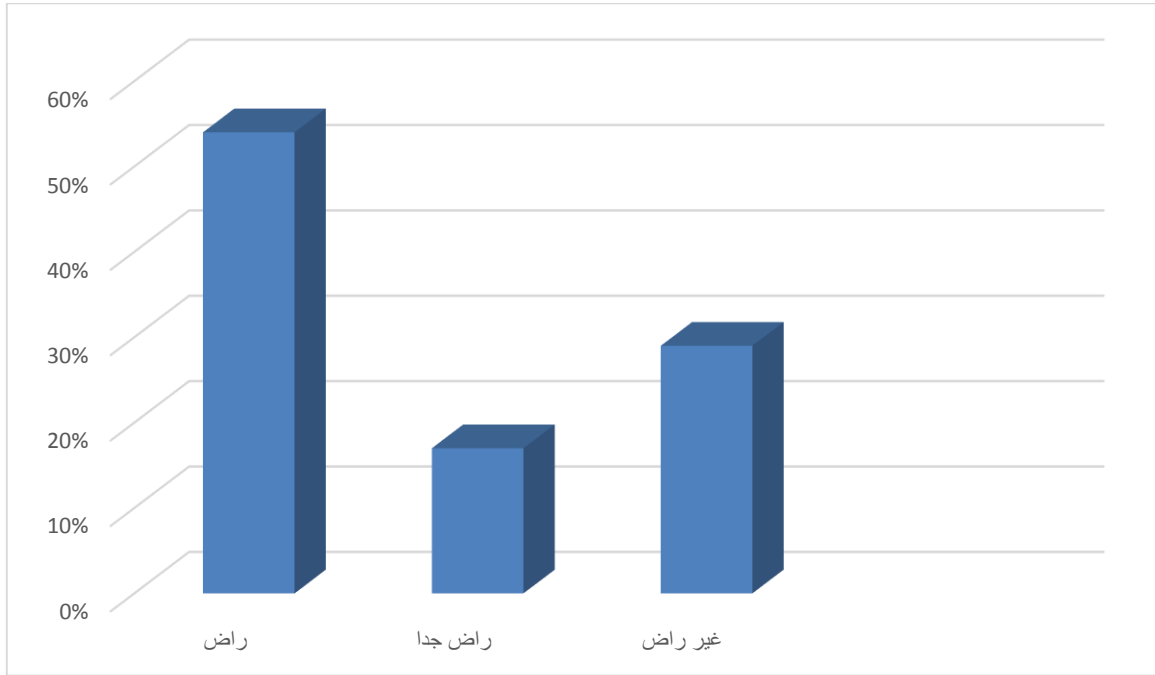
من خلال الجدول والشكل لاحظنا أن معظم السكان كانوا غير راضيين على التصميم الداخلي للبنية بنسبة 73% حيث اشتكوا من هشاشة الجدار وسوء نوعية البناء وصغر الغرف، يقابله ذلك أقلية كانت راضية على التصميم وقناعتهم به.

الجدول رقم 46: الخدمات المتوفرة والأمن

الخدمات المتوفرة	العدد	النسبة %
راضي	190	54
راضي جدا	60	17
غير راض	145	29
المجموع	350	100

المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الشكل رقم 24: الخدمات المتوفرة والأمن



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

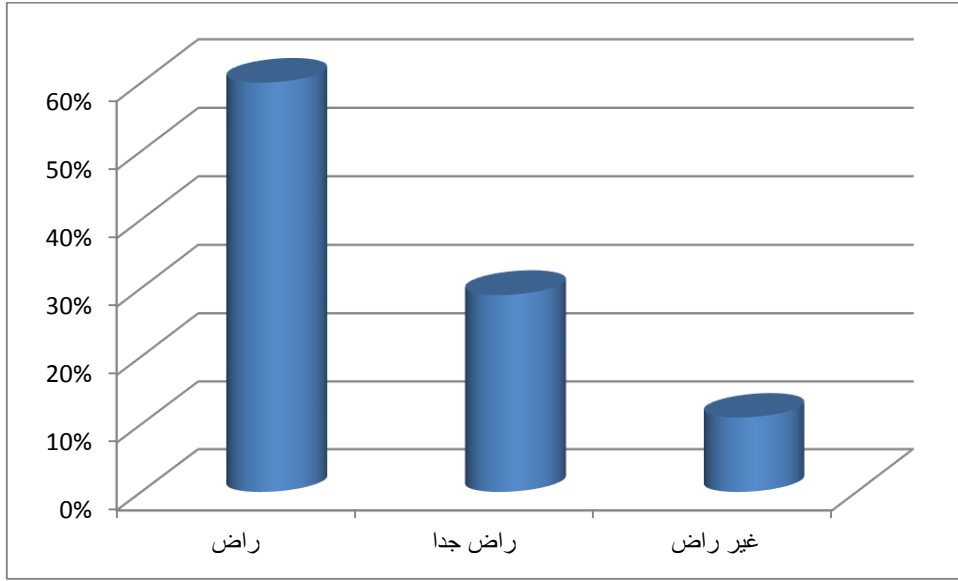
من خلال الجدول والشكل لاحظنا أن نسبة 54 % كانت راضية على الخدمات والأمن في حين هذه الأحياء كانت متوفرة على كل الخدمات، يقابلها نسبة 29 % غير راضية على ذلك وتفقد لهذه الشروط وتطالب بتوفيرها، ونسبة 17 % راضية جدا لأنها في موقع في مركز المدينة يحتوي على كل الخدمات والأمن.

الجدول رقم 47: درجة الرضا على حالة الطرق

النسبة %	العدد	درجة الرضا على حالة الطرق
60	210	راض
29	100	راض جدا
11	40	غير راض
100	350	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2022

الشكل رقم 25: نسبة الرضا على حالة الطرق



المصدر: التحقيق الميداني 2022.

الطريق ممر أساسي للعابرين وجميع التحركات اليومية فمن خلال ملاحظتنا أن أغلبية السكان كانوا راضين على حالة الطرق بنسبة 60% وذلك لاهتمام الدولة بتهيئتها في حين أن نسبة 29% كانت راضية جدا وذلك لاهتمام الدولة في هذه الصيغ بتهيئة الطرق ونسبة قليلة بلغت 11% كانت غير راضية نظرا لنقص التهيئة وانعزال الحي عن مركز المدينة .

الخلاصة :

من خلال النتائج المحصل عليها من التحقيق الميداني للسكنات الاجتماعية والتساهمية بمدينة معسكر استخلصنا أن مجتمع البحث يعاني من عدة عراقيل نذكر منها:

- وجود تراحم في الوحدات السكنية حيث نجد أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب و لعل ما زاد من حدة هذا المشكل هو التزايد المستمر في عدد السكان بوتيرة أكبر من تطور الحظيرة السكنية؛
- غياب الرقابة الإدارية التي نجم عنها استفادة العديد من السكنات وإقصاء بعض منها وهي بأمر الحاجة للسكن؛
- إن السكنات المقدمة من طرف الدولة لم تأخذ بعين الاعتبار عدد الأفراد و الجنس؛
- جل الأحياء و التجمعات السكانية التي أنجزت تفتقر للشروط التي تضمن الحياة هذا ما أدى بها لأن تكون مجرد أماكن للإيواء و النوم؛
- اهتمام السياسة السكنية بالجانب الكمي و أهملت الجانب الكيفي؛
- لأن أزمة السكن جعلت الدولة تبحث عن بناء أكبر قدر ممكن من السكنات و في ظرف قياسي وهذا أدى إلى وجود عملية تعمير غير منظمة تفتقر إلى التخطيط الحضري و إلى توفير الخدمات؛
- عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء وأماكن للعب الأطفال في بعض الأحياء؛
- افتقار عدة أحياء للخدمات؛
- بعد وسائل النقل لعدة أحياء.
- أغلبية السكنات كانت من نوع 3 غرف مما سبب مشكلة في ضيق السكن بالنسبة للعائلات ذات العدد الكبير .

أما من الجانب الايجابي :

- لاحظنا أن مجتمع البحث أغلبته من الطبقة الفتية .
- فئة كبيرة كانت راضية عن هذه السكنات الاجتماعية باعتبارها حل لمشاكل كبيرة للسكان .
- تعبير عدد كبير من السكان عن رضاهم لحالة الطرق والمداخل البنائية والتهئية الخارجية .

الخاتمة العامة

بعدما غيرت الجزائر توجهاتها الاقتصادية وانفتحت على اقتصاد السوق واعادت النظر في سياستها السكنية المنتهجة حيث عرفت هذه الأخيرة عدة اتجاهات والتي تمثلت في تنوع الأنماط السكنية الحضرية، بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع، والتي تعتبر الية من اليات السياسة السكنية التي ظهرت بمقتضى قانون 86-07، وغيرها من الإجراءات وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن والذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية، إلا أن الواقع أثبت عكس ما سطر له حيث ما زال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن، وإن تفاقم الازمة أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصا عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ومما زاد في تفاقم الأوضاع للقطاع و عدم كفاية الموارد المالية وعجزه عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة، التوقيت والتكلفة .

مدينة معسكر من المدن الجزائرية تعرف نمو متسارعا في السنوات الأخيرة خاصة مع زيادة عدد سكان المدينة و هو ما أدى الى زيادة الطلب على السكن و انتشار السكن الفوضوي ، و لتصدي ازمة السكن و تحسين صورة المدينة و كذا مساعدة الطبقة الهشة في المجتمع للحصول على السكن، لجأت السلطات الى عدة برامج سكنية كنمط السكن الاجتماعي ، إلا أن الإشكال مازال مطروحا بالرغم من توزيع الآلاف من السكنات ، و يرجع ذلك إلى الاختلال بين العرض و الطلب من جهة و إلى سوء التسيير و البيروقراطية و المحاباة في التوزيع من جهة أخرى و هو ما خلق غضب اجتماعي في كل فترة توزيع.

و من خلال دراستنا توصلنا الى اهم النتائج:

- تساهم السياسة السكنية في تسيير توزيع السكنات على مستوى قطر البلاد لتفادي ظاهرة النزوح الريفي ومحاربة الفوارق الاجتماعية و تصحيح الاختلافات في مستويات دخل الأفراد.
- للفاعلون دور في المساهمة في الإنتاج الحضري من خلال تطبيق قوانين السلطات على السكان وتحقيق فعالية ذلك.
- السكن الاجتماعي له دور كبير في حل مشكلة السكن من خلال تخفيف الضغط وتحقيق طلبات المواطنين .
- معسكر كان لها الحق في حصة كبيرة من السكن الاجتماعي التجاري والتساهمي بنسبة %62 مما ساهم في تحقيق فعالية كبيرة في حل مشكلة السكن ومساهمة نسبية في الإنتاج الحضري .
- نسبة كبيرة من موقع توضع السكنات الاجتماعية غير ملائمة لشروط عيش السكان، نظرا لبعدهم عن مختلف المرافق والخدمات، الأمر الذي يدفع السكان للانتقال إلى مركز المدينة لقضاء حاجاتهم.

— هناك عروض جديدة للسكن الاجتماعي سجلت حيز التنفيذ لكنها لم تدخل طور الإنجاز بسبب صعوبة وجود العقار الحضري المناسب.

- إن تموقع الأحياء كان فقط من أجل الإسكان أي عبارة عن مرادف فقط وذلك عدم مراعاة توفير الخدمات والتجهيزات التي يحتاج إليها الفرد في الحي .

المراجع:

I. المذكرات:

- 01- بن زرزورة صليحة، (2013)، السياسة الاجتماعية للدولة دراسة حالة السكن الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاجتماعية والتنمية الاقتصادية، جامعة معسكر.
- 02- بوبشير تهنينان، (2016)، السياسة السكنية ودورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010 إلى 2017 دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو مذكرة ماستر تخصص سياسة عامة وإدارة محلية.
- 03- بوعلاق أمينة هيفاء، (2012)، لسياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات والتطلعات دراسة حالة بسكرة، مذكرة لنيل الماستر شعبة عمران وتسيير المدن .
- 04- جكال مصطفى، (2018)، إشكالية الاستقرار لدى المستفيدين من السكن الاجتماعي دراسة حي الوثام جلفة، مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة الجغرافيا وتهيئة الإقليم.
- 05- جمال جعيل، (2007) نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم
- 06- حدو حسنة، (2019) دراسة النشاطات التجارية والخدمات في مركز مدينة معسكر لنيل شهادة ماستر شعبة جغرافيا وتهيئة الإقليم.
- 07- زعيم زروقي، (2009) دراسة التوسعات العمرانية وانعكاساتها على مدينة معسكر، مذكرة ماستر تخصص تهيئة الوسط الحضري.
- 08- شايب إيمان، جوان (2014) النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدينة -عين البيضاء- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص مدن ومشروع حضري.
- 09- مناصرية ميمونة، التحول الديموغرافي وأثاره على التشويه العمراني مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم اجتماع التنمية .
- 10- هاجر قوموم، جوان، (2015)، إشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الاجتماعي التساهمي دراسة حالة 38 مسكن و50 مسكن بمدينة عين تاغروت ولاية برج بوعرييج، مذكرة تخرج ماستر شعبة تسيير التقنيات .
- 11-- برباج رفيقة، (2007)، " مشكلات التخطيط الحضري " بمدينة عنابة مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري .
- 12- غضباني طارق، (2001)، التوسع العمراني في ساحل وهران وانعكاساته على البيئة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص جغرافيا، جامعة وهران.

II. مقالات صحفية :

1- مقالة الكترونية، نشر في السكن العمومي 22/10/2018 من طرف Rédaction Lkeria

2- بسطامي، مصطفى، (2017)، .، مكتبتوا "عدل" يحتجون أمام مقر الوكالة. جريدة الخبر، ع. 8504، .

3- مقال نظام الشهر العقاري في الجزائر: السجل العقاري 24 نوفمبر 2018 <http://www.brahimi-avocat.com>.

III. الكتب :

1- عبدالحاميد دليمي، (2007)، دراسة في العمران السكن والإسكان مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر.

2- عبد اللطيف بن اشنهو، (1982)، التجربة الجزائرية في التنمية و التخطيط ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.

IV. المراسيم:

1- القانون رقم 83-66 المجدد لقواعد الملكية المشتركة المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ،الجريدة الرسمية الجزائرية للجمهورية 1983/11/12 47. العدد .

2- مرسوم تنفيذي رقم 07-10 المتعلق بطلب الحصول على السكن العمومي الايجاري المؤرخ في 11 جانفي 2007 .

3- المرسوم رقم 13-153 المتعلق بتمديد أجل ايداع طلبات اقتناء السكن الايجاري المؤرخ في 15 أفريل 2013.

4- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الايجاري .

5- قانون 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007.

6- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 26 فيفري 2008 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 2008/04/23 العدد 21.

V. المواقع الالكترونية :

1- السكن الاجتماعي عن موقع وزارة السكن و العمران و المدينة، في-<http://etudealgeria.yoo7.com/t407> topic تاريخ الولوج 23 اوت 2022.

2- السكن: برنامج طموح منذ الاستقلال <http://ops/localhost://httpi.ouest/spip.php?article12016> -

3- Google maps .

4- سمير لكريب، "توزيع السكنات الاجتماعية يؤجج الاحتجاجات بذرع بن حدة" ، جريدة نيوز، 24 نوفمبر 2012 ، الموقع الإلكتروني في <http://www.marefa.org> :اريخ الولوج 22 جويلية 2022.

5- (الإفراج عن قوائم السكن الاجتماعي يؤجج الاحتجاجات" ، جريدة الخبر، 24/06/2017 ،نقال عن الموقع الإلكتروني:

<http://www.djazairess.com/> (1 سبتمبر 2022).

6- الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران <http://dz.gov.mhu.www/> .

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخرائط	رقم الخريطة
15	الموقع الإداري لمدينة معسكر	01
24	النمط التقليدي والأوروبي في مدينة معسكر	02
46	تمركز السكنات الاجتماعية في بلدية معسكر	03
61	تمركز الاحياء لمدينة معسكر	04

فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
16	التطور السكاني لمدينة معسكر ما بين 1931 إلى 2008	01
19	تطور سكان مركز مدينة معسكر ومعدل النمو خلال: (1987-2008-1998)	2
26	التجهيزات في مدينة معسكر (الأحياء المدروسة)	3
27	الخدمات والأنشطة التجارية في مدينة معسكر (الأحياء المدروسة)	4
27	الحرف اليدوية في مدينة معسكر (الأحياء المدروسة)	5
40	توزيع قيمة الدعم حسب صيغ السكنات	6
42	إصدار السكنات في ولاية معسكر حسب الصيغ	7
43	وضعية المجمعات السكنية الاجتماعية على مستوى المدينة	8
44	توزيع السكنات الاجتماعية التجارية بالنسبة لخمس سنوات الماضية	9
45	معينة حي طريق وهران	10
47	معينة حي مدبر	11
49	معينة حي سيدي عبد القادر بن جبار	12
50	معينة المنطقة الثامنة	13
51	معينة طريق المامونية	14
52	معينة المنطقة التاسعة	15
55	معينة حي مدير	16
56	معينة حي لاكار	17
57	معينة حي كادي مراح	18
58	معينة طريق الجامعة	19
59	معينة المنطقة السابعة	20
62	البنية النوعية	21
63	البنية العمرية	22

64	الحالة المدنية لأفراد العينة	23
65	المستوى التعليمي لأفراد العينة	24
66	توزيع أفراد العينة حسب المهنة	25
67	عدد أفراد الأسرة	26
68	توزيع أفراد العينة حسب كفاية الدخل لسد حاجات الأسرة	27
68	مصادر دخل أخرى	28
69	وضعية الفرد في السكن	29
70	طبيعة السكن	30
71	معدل شغل الغرفة	31
72	نسبة تزويد الاحياء بالمياه الصالحة للشرب	32
73	حالة الطرق	33
74	التعديلات الطارئة على السكن	34
75	الخدمات المتوفرة	35
76	رغبة أصحاب العينة في بناء سكن جديد	36
77	شعور افراد الهينة بالاستقلالية والحرية	37
78	نسبة الشجار الواقع في العائلة	38
80	طبيعة العلاقة مع الجيران	39
81	نسبة الرضا على المداخل البنائية	40
82	التهيئة الخارجية	41
84	التصميم الداخلي للبنية	42
85	الخدمات المتوفرة والامن	43
86	درجة الرضا حالة الطرق	44

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	التطور السكاني لمدينة معسكر ما بين 1931 الى 2018	17
02	تطور سكان مركز مدينة معسكر خلال السنوات (1987-1998-2008)	19
03	الفاعلون العموميون في الإنتاج الحضري للجزائر	37
04	يمثل توزيع السكنات الاجتماعية خلال خمس سنوات الماضية	45
05	البنية النوعية	66
06	البنية العمرية	67
07	توزيع أفراد العينة حسب الحالة المدنية	68
08	توزيع افراد العينة حسب المستوى التعليمي	69
09	توزيع افراد العينة حسب المهنة	70
10	مصادر دخل اخرى	73
11	طبيعة السكن	75
12	معدل شغل الغرفة	76
13	نسبة تزويد الاحياء بالمياه الصالحة للشرب	77
14	ا حالة الطرق	78
15	نسبة التعديلات على السكن	79
16	الخدمات المتوفرة	80
17	رغبة افراد العينة في بناء سكن جديد	81
18	نسبة شعور افراد العينة بالاستقلالية والحرية	82
19	نسبة الشجار في العائلة	83
20	علاقة أصحاب العينة مع الجيران	84
21	نسبة الرضى على المداخل البنائية	87
22	نسبة الرضى على التهئة الخارجية	88
23	نسبة الرضى على التصميم الداخلي للبناية	89
24	نسبة الرضى على الخدمات والامن	90
25	نسبة الرضى على حالة الطرق	91

فهرس الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
21	صورة بانورامية أخذت من باب علي لمدينة معسكر سنة 1908م	01
21	منظر جوي لمدينة معسكر سنة 1950	02
23	مدينة معسكر سنة 1982م	03
47	السكن الاجتماعي لحي طريق وهران	04
48	صورة معبرة عن سوء سلوك استخدام السكان لحاويات القمامة	05
48	السكن الاجتماعي لحي مدبر	06
49	استغلال الشرف لتجفيف الملابس	07
50	السكن الاجتماعي لحي سيدي عبد القادر بن جبار	08
51	السكن الاجتماعي لحي المنطقة الثامنة	09
52	السكن الاجتماعي لحي طريق المامونية	10
53	استغلال الرضيف في ركن السيارات	11
54	السكن الاجتماعي لحي المنطقة التاسعة	12
55	غياب نظافة الحي	13
55	السكن الاجتماعي لحي مدبر	14
56	السكن الاجتماعي لحي المنطقة البرية	15
57	السكن الاجتماعي لحي كاادي مراح	16
58	السكن الاجتماعي لحي طريق الجامعة	17
59	السكن الاجتماعي لحي المنطقة السابعة	18

قائمة المختصرات:

الاختصار	الكلمة
البلدية	APC
مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية	DUAC
الديوان الوطني للإحصائيات	ONS
السكن الايجاري العمومي	LPL
السكن الترقوي العمومي	LPP
ديوان الترقية والتسيير العقاري	OPGI
مؤسسات ترقية السكن العائلي	EPLF
الوكالة الوطنية لتحسين السكن	AADL
الصندوق الوطني للسكن	CNL
شركة ضمان القروض العقارية	SGCI
السكن الاجتماعي التساهمي	LSP
مديرية السكن	DL

.....	المقدمة العامة
.....	-الإشكالية
.....	-الفرضيات
.....	-اهداف الدراسة
.....	-منهجية البحث
.....	- مرحلة البحث النظري
.....	-مرحلة العمل الميداني
.....	- مرحلة التمثيل البياني والتحليل
.....	-مخطط العمل
.....	-أدبيات الدراسة
.....	-الصعوبات والعوائق

الفصل الأول: مدينة معسكر،تجهيزات متنوعة،تطور سكاني وعمراني متسارع

7	- تمهيد
7	(I)- مفاهيم حول السكن
7	1- مفهوم السكن
7	2- تعريف السكن
7	3- مفهوم الاجرائي للسكن
7	4- مفهوم انتاج السكن
8	5- تعريف المسكن
8	6- تعريف الاجرائي للمسكن
8	II- الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر
8	1- السكن العمومي الايجاري(الاجتماعي)
9	2- السكن التطوري
9	3- السكن التساهمي
9	4- البيع للايجار
10	5- السكن الترقوي العمومي

10	6- السكن الترقوي المدعم.....
11	7-البناء الريفي.....
12	(III)- مفاهيم حول المدينة.....
12	1- مفهوم المدينة.....
12	2- مفهوم مركز المدينة.....
12	3-المنطقة المركزية.....
13	(III)- مفاهيم عامة عن التجارة والخدمات.....
13	1- مفهوم التجهيزات العمومية.....
13	2- مفهوم الخدمات.....
13	3- مفهوم التجارة.....
14	1- لمحة تاريخية لمدينة معسكر.....
15	5- الموقع الإداري لولاية معسكر.....
15	6- موضع مدينة معسكر.....
17	7-طبوغرافية مدينة معسكر.....
17	8-التركيبية الجيولوجية.....
18	8- مناخ مدينة معسكر.....
19	9-معسكر وتاريخ تطورها من 1931الى2018.....
20	9-1- المرحلة الأولى (1960-1931).....
20	9-2-المرحلة الثانية (1966-1960).....
20	9-3-المرحلة الثالثة (1977-1966).....
21	9-4- المرحلة الرابعة(1987-1977).....
21	9-5- المرحلة الخامسة(1998-1987).....
21	9-7- المرحلة السادسة(2008-1998).....
21	9-7- المرحلة السابعة(2018-2008).....
21	9-8 تطور سكان مركز مدينة معسكر.....
20	10- مراحل التوسع العمراني لمدينة معسكر.....
22	11- أنواع المراكز الحضرية بمدينة معسكر.....

12-	الأنماط السكنية في مدينة معسكر	24
13-	التجهيزات والخدمات في مدينة معسكر	24
	خاتمة الفصل	27
الفصل الثاني: السكن الاجتماعي ومساهمته في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر		
	تمهيد	30
1-	السياسة السكنية في الجزائر	30
2-	تطور الحضيرة السكنية في الجزائر	30
2-1-	السياسة السكنية بعد الاستقلال	30
2-2-	السياسة السكنية قبل الإصلاحات	31
2-3-	المخطط الثلاثي 1967-1969	31
2-3-1	أهم الانجازات السكنية في فترة المخطط الثلاثي 1967-1969	31
2-4-	المخطط الرباعي 1970-1973	31
2-5-	المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	31
2-5-1-	أهم الانجازات السكنية في فترة المخطط الرباعي الثاني	32
2-6-	المخطط الخماسي الثاني 1985-1989	33
2-7-	المخطط الخماسي 1990-1994	33
2-8-	المخطط الخماسي 2000-2004	34
2-9-	المخطط الخماسي 2010-2014	34
3-	تقييم السياسة في الجزائر	34
4-	الفاعلون العموميون في الإنتاج الحضري	37
4-1	الفروع الخاصة في الإنتاج الحضري في الجزائر	37
4-2	الفاعلون العموميون في الإنتاج الحضري لمدينة معسكر	37
4-2-1-	دواوين التسيير والترقية العقارية	37
4-2-2-	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	38
4-2-3-	مديرية التعمير والبناء والسكن	38
4-2-4-	الصندوق الوطني للسكن	38
4-2-5-	شركة ضمان القروض العقارية	39
4-2-6-	صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية	39

39	4-3-7- الفاعلون الخواص
39	5- توزيع قيم الدعم حسب عدة صيغ
40	6- تمليك السكن الاجتماعي
40	6-1- المستفيدين من هذه العملية.....
40	6-2- ثمن التنازل
41	6-3- كفيات الدفع
41	7- السكن الجماعي
41	7-1- ظهور السكن الجماعي في الجزائر
41	8- السكن الاجتماعي
41	8-1- السكن الاجتماعي في مدينة معسكر
41	8-1-1- واقع السكن الاجتماعي في مدينة معسكر
42	8-1-2- السكنات ذات طابع اجتماعي تساهمي
42	8-1-3- السكن الاجتماعي الايجاري
45	9- البرامج السكنية المستقبلية للسكن الاجتماعي لمدينة معسكر
47	10- معاينة الأحياء
62	خاتمة الفصل.....

الفصل الثالث: دراسة ميدانية لمشروع السكن الاجتماعي لمدينة معسكر

64	مقدمة.....
64	1- الإجراءات المنهجية للدراسة وتحليل نتائجها:.....
64	1-1- مجالات الدراسة.....
65	1-2- أدوات جمع البيانات المستخدمة في الدراسة
65	2- عرض وتحليل نتائج الدراسة
65	2-1-البيانات الشخصية.....
72	2-2-خصائص الاسرة.....
74	2-3 خصائص السكن
82	2-4 بيانات حول العلاقات الأسرية وعلاقات الجيران والمجال الخارجي
85	2-5 آراء واقتراحات
92	خاتمة الفصل.....

المراجع والمصادر

الملاحق

فهرس الخرائط

فهرس الجداول

فهرس الصور

قائمة المختصرات

الملاحق

الملحق رقم 1: معلومات حول السكن لمدينة معسكر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية معسكر
مديرية السكن

استفادت ولاية معسكر من برامج هامة للسكن بين سنتي 2020-2021 حيث قدرت عدد السكنات المسجلة بـ 4260 تم توزيع 12 285 وحدة سكنية و هي كالآتي:
السكنات المسجلة لسنتي 2020-2021 : 4260 وحدة سكنية.

- البناء الريفي: 4060 إعانة.
- الترقوي المدعم: 200 سكن.

السكنات الموزعة لسنتي 2020-2021: 12 285 وحدة سكنية مسجلة كما يلي:

- البناء الريفي: 4103 إعانة.
- السكن العمومي الايجاري: 3196 سكن.
- السكن البيع بالإيجار: 4366 سكن.
- السكن الترقوي المدعم: 50 سكن.
- السكن الترقوي الحر: 570 سكن.

حصيلة السكن لسنة 2020

❖ التسييلات

تم تسجيل بعنوان سنة 2020 : 1260 إعانة و سكن مسجلة كما يلي:

- السكن الريفي: 1060 إعانة.
- السكن الترقوي المدعم: 200 سكن.

❖ التوزيعات

تم توزيع ما يربو عن 6233 وحدة سكنية لمختلف الصيغ موزعة كما يلي :

- السكن الريفي: 1353 إعانة.
- السكن العمومي الايجاري: 814 سكن.
- السكن البيع بالإيجار: 4066 سكن .

5 جمادى الأولى عام 1429 هـ 11 ماي سنة 2008 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 24	18
<p>المادة 6 : يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية :</p> <p>- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12)،</p> <p>- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،</p> <p>- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة،</p> <p>- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخل أو عدم وجودها،</p> <p>- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية،</p> <p>- تصريح شرقي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.</p> <p>يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعتها قضائيا.</p> <p>يحرر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.</p> <p>المادة 7 : يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.</p> <p>يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه .</p> <p>الفصل الثاني كيفية معالجة الطلبات الفرع الأول برنامج السكن العمومي الإيجاري</p> <p>المادة 8 : يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهينة، كاشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ورزامة تسليمها.</p> <p>يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه، تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 10 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1427 الموافق 11 يناير سنة 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة الجاهدين و ذوي الحقوق،</p> <p>يرسم ما يأتي :</p> <p>المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.</p> <p>الفصل الأول شروط منح السكن العمومي الإيجاري</p> <p>المادة 2 : يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرمة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.</p> <p>كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.</p> <p>المادة 3 : لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان :</p> <p>- يملك عقارا إذا استعمال سكني ملكية تامة،</p> <p>- يملك قطعة أرض صالحة للبناء،</p> <p>- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،</p> <p>- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.</p> <p>تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.</p> <p>المادة 4 : لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).</p> <p>المادة 5 : يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.</p>	

19	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 24	5 جمادى الأولى عام 1429 هـ 11 ماي سنة 2008 م
<p>- رئيس الدائرة، رئيسا،</p> <p>- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية،</p> <p>- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،</p> <p>- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،</p> <p>- ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري،</p> <p>- ممثل الصندوق الوطني للسكن،</p> <p>- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.</p> <p>تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي.</p> <p>يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعدها في أشغالها.</p> <p>المادة 14 : تحدد كفاءات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.</p> <p>المادة 15 : تكلف لجنة الدائرة بالمهام الآتية :</p> <p>- البيت في كل طلب،</p> <p>- التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 3 و4 أعلاه،</p> <p>- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق،</p> <p>- الترتيب، حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس و سلم التثقيط أدناه.</p> <p>المادة 16 : يتعين على لجنة الدائرة، في إطار عملها، الاطلاع على البطاقيّة الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.</p> <p>المادة 17 : تتداول لجنة الدائرة بمقر الدائرة المعنية.</p> <p>تدون مداولاتها في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.</p> <p>تتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.</p> <p>المادة 18 : يقوم رئيس لجنة الدائرة ، عند استلامه قرار الوالي المذكور في المادة 8 من هذا المرسوم باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل ما يأتي :</p>	<p>اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادتين 12 و9 من هذا المرسوم.</p> <p>يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.</p> <p>المادة 9 : إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية، أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن، على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب.</p> <p>غير أن طلبات تخصيص السكنات المرفقة بالقوائم الاسمية للأشخاص المعنيين تخضع للمراقبة المسبقة لدى البطاقيّة الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.</p> <p>في حالة موافقة الحكومة، يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم.</p> <p>المادة 10 : يمكن المجلس الشعبي الولائي، بناء على تقرير الوالي، أن يقرر بمداولة منح جزء من برنامج السكنات المقرر توزيعها لبلدية أو لعدة بلديات مجاورة.</p> <p>تمنح هذه السكنات حسب نفس الشروط والكيفيات المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم.</p> <p>تصبح مداولة المجلس الشعبي الولائي نافذة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.</p> <p>المادة 11 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.</p> <p>المادة 12 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المقرر توزيعها في إطار أحكام هذا المرسوم سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للاستعمال الحصري للبوابة.</p>	<p>الفرع الثاني</p> <p>معالجة الطلبات</p> <p>المادة 13 : تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات، تدعى في صلب النص "لجنة الدائرة" وتتكون من :</p>

الملحق رقم 3: استمارة التحقيقات

استمارة استطلاع رأي السكان حول السكن الاجتماعي بمدينة معسكر

أولا : البيانات الشخصية

- 1-الجنس : ذكر انثى
- 2-السن : 25- 32 33-37 38-42 فما فوق
- 3-الحالة المدنية : أعزب متزوج مطلق أرمل
- 4-المستوى التعليمي : ابتدائي متوسط ثانوي جامعي بدون مستوى
- 5-المهنة : عامل عاطل متقاعد

ثانيا : خصائص الأسرة :

6- كم هو عدد أفراد الأسرة ؟:

7-هل يسكن معك أفراد آخرون ؟ : نعم لا

8-كم هو دخلكم الشهري؟

9- هل الدخل كافي لسد حاجات الأسرة نعم لا

10- هل هناك مصادر دخل أخرى ؟ نعم لا

ثالثا : خصائص السكن

11- هل أنت مالك للسكن أم مستأجر

12- طبيعة السكن ؟: غرفتين 3 غرف 4 غرف 5 غرف

13-هل هذا العدد كاف بالنسبة لحجم الأسرة؟: كافية نوعا ما غير كافية

14- في حالة غير كافية ,كيف يمكن التغلب على هذه المشكلة ؟

15-هل مسكنك مزود بشبكة المياه الصالحة للشرب ؟ نعم لا

16-حالة الطرق جيدة متوسطة رديئة

17-هل أخذت تعديلات أخرى على السكن نعم لا

18- هل يتوفر حيك على الخدمات الآتية ؟ :

تعليمية صحية تجارية ترفيهية إدارية

19-هل لك نية في بناء سكن جديد نعم لا

لماذا . ؟

رابعا:بيانات حول العلاقات الأسرية و علاقات الجيران و المجال الخارجي:

20-هل تشعر بالاستقلالية و الحرية بمسكنك؟:

نعم لا الى حد ما

21-هل يحدث شجار بينكم في العائلة؟: نعم أحيانا لا

22- هل علاقتك جيدة مع جيرانك؟: جيدة حسنة متوسطة منعدمة

خامسا :آراء و اقتراحات

23-ماذا وفر لكم السكن بجميع أنواعه ؟

أهم السلبيات

أهم الايجابيات

أهم الاقتراحات.

24 - درجة الرضا على السكن ومحيطه

تهينته الداخلية	راض	راض جدا	غير راض
مداخل البنائية			
التهينة الخارجية (وجود مساحات خضراء ,أماكن لعب الأطفال)			
التصميم الداخلي للبناية			
الخدمات المتوفرة والأمن			
حالة الطرق			

الملخص :

شهدت مدينة معسكر تطور سكاني وتوسع عمراني سريع، هذا مانتج عنه زيادة عدد طلبات السكن ما دفع الدولة الى تبني برامج و سياسات سكنية لاحتواء مشكلة السكن أهمها السكن الاجتماعي التجاري والسكن الاجتماعي التساهمي، حيثالت المدينة 9935 سكن اجتماعي تجاري، و304 تساهمي موزعة على الاحياء المدروسة، والتي ساهمت بنسبة % 62 في الإنتاج الحضري، الفئة التي نالت اكبر حصة من السكن هي الفئة الشابة التي يتراوح سنها من(33-37) مكونة من (4-6) افراد حيث ان اغلب الشقق ذات 3غرف، كما تلقينا شكاوي من الافراد لانعدام التهيئة الخارجية للأحياء ومن ضيق السكن.

هناك عروض جديدة للسكن الاجتماعي سجلت حيز التنفيذ لكنها لم تدخل حيز التنفيذ بسبب صعوبة وجود العقار الحضري المناسب .

الكلمات المفتاحية:السياسة السكنية ,السكن الاجتماعي , أزمة السكن .

Résumé:

La ville de Mascara a connu un développement démographique et une expansion urbaine rapides, ce qui a entraîné une augmentation du nombre de demandes de logement, ce qui a incité l'État à adopter des programmes et des politiques de logement pour contenir le problème du logement, dont les plus importants sont les logements sociaux locatifs. logement et le logement social covalent, où la ville a obtenu 9935 logements locatifs sociaux, et 304 copropriétés réparties sur les quartiers étudiés.Ce qui a contribué pour 62% à la production urbaine, le groupe qui a reçu la plus grande part de logement est le groupe jeune, dont l'âge varie de (33-37) composé de (4-6) personnes, car la plupart des appartements ont 3 pièces, et nous avons également reçu des plaintes de particuliers pour manque de préparation Quartiers extérieurs et logements étroits.

Il existe de nouvelles offres de logements sociaux enregistrées en vigueur, mais elles ne sont pas entrées en vigueur en raison de la difficulté de trouver un bien immobilier urbain adapté.

Mots clés : politique du logement, logement social, crise du logement.

Abstract:

Mascara has witnessed rapid population development and urban expansion, which has led to an increase in demand for housing, which prompted the state to adopt housing programs and policies to contain the housing problem, the most important of which is social rental housing. Housing and social covalent housing, where the city got 9,935 social rental units, and 304 buildings distributed over the studied neighborhoods, which contributed 62% to urban production, the group that got the largest share of housing is the young group whose ages differ from (33 -37) It consists of (4-6) people, because most of the apartments have 3 rooms, and we also received complaints from ordinary people for not equipping the outer quarters and the cramped accommodation.

There are new registered social housing offerings in effect, but they have not taken effect due to the difficulty of finding suitable urban properties.

Keywords: housing policy, social housing, housing crisis.