



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة وهران 2 محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض و الكون
قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر
تخصص: مدن ديناميكية مجالية وتسيير

الترقية العقارية في حيي العقيد
لطفي ونميستي - "مجعة وهران".

من المحاضرات الطلابية

- قوراي ايمان
- بلعطار خيرة فدوى

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
مكروم مغيان	أستاذ محاضر بـ	رئيسا
عثمان الطيبي	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
روان صديق طلمي	أستاذة مساعدة أ	مناقشا

تاريخ المناقشة 02 ديسمبر 2020

السنة الجامعية 2021/2020

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ وما اوتيتم من العلم الا قليلا ﴾

(سورة الاسراء الآية 85)

﴿ وقل اعملوا فسيري الله عملكم ورسوله والمؤمنون ﴾

(سورة التوبة الآية 105)

﴿ انما يوفى الصابرون اجرهم بغير حساب ﴾

(سورة محمد الآية 31)

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمد
صلى الله عليه وعلى آله وصحبه ومن سار على نهجه واقتفى أثره إلى
يوم الدين، وبعد:

فالشكر ترجمان النية ولسان الطوية، وشاهد الاخلاص وعنوان
الاختصاص، وفي هذا المقام لا يسعنا الا التوجه بجزيل الشكر لكل من
اسهم في تزويدنا بعلمه في هذه المذكرة وعلى راسهم الاستاذ المشرف
عثمان الطيب لما قدمه لنا من دعم وتوجيه ومساندة ، كما نشكر لجنة
الاساتذة التي تفضلت علينا بقبول مناقشة مذكرتنا ، كل من الاستاذ
سكوم سفيان والاستاذة روان سلمي .

الشكر موصول ايضا لرئيسة قسم جغرافيا وتهيئة الاقليم قورين فريدة
لجميل صنعها ودعمها لنا في الكثير من الجوانب.

إهداء

أهدي عملي المتواضع هذا :
الى الوالدين الكريمين .
الى روح امي الطاهرة .
الى كل من اسهم في تعليمي
بدءا من معلم الابتدائية الى اساتذتي الافاضل في
الجامعة .

ايمان

إهداء

إلى الوالدين الكريمين أمي الغالية وقرّة عيني ، أبي عوني وسندي
في هذه الحياة ، حفظهما الله وكتب لهما عمرا مديدا .
الى من وهبني الله اياه سندا وعونا لي في حياتي ، الى اخي "وليد".
إلى اخواتي الغاليات "سارة" و"عطاف" خاصة أختي الكتكوتة
"اماني"

الى كل افراد عائلتي دون استثناء، من كبيرها الى صغيرها.
الى صديقات الدرب اللواتي اهدتني اياهن الحياة "رشيدة"
، "اكرام" و"ايمان".

الى كل من ساهم في إرشادي وتوجيهي من أجل بلوغ مراتب
التفوق

فدوى

مدخل عام

مقدمة :

يعتبر السكن بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية كونه الدعامة الأساسية والمحرك الرئيسي للنهوض بالأنشطة الاقتصادية وبمقتضاه يتم تسيير مختلف القطاعات بطريقة هادفة منتظمة .

منذ نيل الجزائر استقلالها سعت جاهدة في تغيير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية التي خلفها المستعمر الفرنسي جراء سياسته التعسفية خاصة في ميدان العقار والاستيلاء على الاراضي لصالح المعمرين الفرنسيين وفي هذا الاطار احتكرت الدولة قطاع السكن لأكثر من عشرين سنة منذ الاستقلال .

سخرت الدولة الجزائرية مختلف الياتها في اطار السياسة السكنية الخاصة بها من اجل تلبية الحاجيات السكنية لمواطنيها , باعتبارها المسير الوحيد لقطاع السكن في ظل النهج الاشتراكي فكانت المشرف والممول والمخطط للسكن و اعتمدت في ذلك المخططات التنموية كأداة لتفعيل سياستها العقارية والاقتصادية وبرمجت عدة مشاريع سكنية في اطار برامج السكن الحضري ، إلا ان كثرة الطلب على السكن الحضري ازدادت بشكل كبير استجابة للنمو الديمغرافي المتزايد لسكان المدن من جهة والنزوح الريفي نحوها من اجل الحصول على مأوى آمن من جهة اخرى . الأمر الذي جعل حدة الأزمة السكنية تزداد تدريجيا ومن هنا اثبت الطابع العمومي محدوديته .

وسعى من الدولة الجزائرية لتدارك الأمر في مجال السياسة العقارية وظفت مختلف امكانياتها المتاحة للتخفيف من ازمة السكن ومن هنا كان لا بد لها من اعادة هيكلة المجال العقاري . تعد الترقية العقارية من ابرز المواضيع المطروحة في الساحة العقارية ولم تكن منظمة في بدايتها وهذا دليل ان كل النصوص التشريعية اعطت الدولة حق القيام بالبناء والتشييد واحتكار القطاع عن طريق المؤسسات العمومية.

تم اشراك الخواص الى جانب الدولة كفاعلين اساسيين في قطاع السكن وتسييره و بذلك تقلص دورها وتوسيع صلاحيات المساهمين في انتاج السكن وصاحب ذلك إصدار جملة من

التشريعات السياسية والقوانين من بينها الامر رقم 86-07 الخاص بالترقية العقارية الذي يعتبر كأول اشارة للترقية العقارية ظهرت من خلاله بوادرها .

تماشيا مع الظروف الاقتصادية قامت الدولة الجزائرية بانتهاج اسلوب جديد في الميدان العقاري، تمثل في اقرارها بالتعددية الحزبية بعد صدور دستور 1989 وانفتاحها على نظام السوق الحر وبالتالي اعادة هيكلة الساحة العقارية وفتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والخاص .

في ظل وضع سياسة محكمة لتنظيم قطاع الاسكان متمثلة في الترقية العقارية فان تحديد مفهومها لا ينحصر على انجاز وتشبيد العقارات ذات الاستعمال السكني ولكن يتعدى ذلك ليشمل مختلف عمليات الاستغلال التجاري والتجديد الحضري ومختلف الخدمات في الميدان العقاري. وفي هذا الاطار مرت الترقية العقارية بعدة مراحل عبر جملة من التشريعات الخاصة بها كقانون النشاط العقاري رقم 93_03 المؤرخ في 01 مارس 1993 وكذا القانون 11_04 لتحديد مختلف الجوانب الخاصة بالعملية وفق اطار تنظيمي لها يضبط مفهومها الواسع والتزامات المرقبين العقاريين الممارسين لهذه المهنة ومختلف تعاملاتهم وتطبيقها الميداني على ارض الواقع .

تشهد مدينة وهران ازمة سكن كبيرة بسبب النمو الديمغرافي الذي تشهده، وهو الامر الذي طرح اعتماد عدة اليات ذات صلة وطيدة بالمسألة.

لقد اخذت جملة السيناريوهات الجديدة في حل الازمة السكنية منحى الصعيد الكمي أي اللجوء الى انجاز السكن الجماعي بكميات كبيرة وبصيغ متعددة من اجل الاستغلال الامثل للعقار. وفي هذا السياق تم إيجاد آلية لإنجاز سكنات من الطراز العالي في إطار البرامج السكنية الترقية التي تأخذ بعين الاعتبار تلك المعايير الأساسية للسكن خاصة فيما يتعلق بنوعيته وجودته ونمطه المعماري الحديث الذي يميزه على وجه الخصوص.¹

ولعل خصوصية هذا النوع من السكنات وانفراده عن باقي الصيغ الاخرى من حيث تبنيه للنهج النوعي الذي يوحى بشكل كبير الى توفر معايير الامن والراحة هو السبب في تناولنا

¹ MEHALLAINE Nabila ;La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain ;Cas d'étude :la ville Souk-Ahras ;2015 ;université Annaba.

لموضوع السكن الترقوي ودراسته وفق مبادئ البحث العلمي المبني على الملاحظة والتحليل
ومن ثم الاستنتاج.

الإشكالية :

الجزائر من بين البلدان النامية التي شهد نسيجها الحضري تحولا كبيرا وملحوظا تمثل في ظهور مراكز عمرانية كثيفة كان لابد من تلبية مختلف حاجياتها من سكن وتجهيز وخدمات. مجموعة وهران على غرار كل المدن الجزائرية شهدت نموا متسارعا وتطورا كبيرا سواء من حيث عدد سكانها او بالنسبة لمختلف وظائفها باعتبارها مدينة مترو بولية ذات حجم سكاني مهم ووظائف اقتصادية كبرى.

ادى تشبع المجموعة الى ضرورة توسعها في المناطق المحيطة ضمن بما يعرف "بمجموعة وهران" بهدف تخفيف الضغط عليها وتوفير وعاء عقاري كبير يسمح باستيعاب مختلف البرامج السكنية والتجهيزات كما يسمح بخلق مجال وظيفي يتلاءم مع النسيج الحضري لها.² تم اختيار الجهة الشرقية كحتمية لتوسع مدينة وهران باعتبار وجود عوائق طبيعية تحد من توسعها في كل من الجهة الشمالية بسبب وجود البحر المتوسط، جبل مرجا جو غربا، السبخة في الجهة الجنوبية الشرقية وضاية المرسلي جنوبا وهنا تم التوسع على منطقة بئر الجير وخاصة على طول الحيين العقيد لظفي وحي خميستي الامر الذي ادى الى خلق امتداد عمراني بين كل من حي خميستي قديم النشأة والنواة المركزية الثانوية الجديدة العقيد لظفي.

يتميز كل من حي العقيد لظفي وحي خميستي بقدرتهما على استقطاب عددا معتبرا من المشاريع السكنية الهامة في اطار الترقية العقارية فما هي جملة العوامل والمقومات التي سمحت بهذا الاستقطاب الواسع لبرامج الترقية العقارية في الحيين؟

ان استفادة نواتي خميستي والعقيد لظفي من برامج السكن الترقوي جعلهما أكثر تميزا وجاذبية للسكان ومختلف الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات الكبرى. فكيف تجسدت الترقية العقارية بهما؟ يعكس الواقع العمراني والاجتماعي لحي يغلب عليه الطابع الترقوي تصرفات الاشخاص ومختلف سلوكياتهم، ويظهر من خلاله التمايز الكبير بين التطبيق الميداني لعملية الترقية العقارية وبين ما ينص عليه الاطار القانوني المحدد لها فما مدى فاعلية تقنين الترقية العقارية وتطبيقه على ارض الواقع؟

² ساعد محمد ، بأسيدي بلقاسم، (2012): "الترقية العقارية والسكنية في التشريع الجزائري واثرها على المجال الحضري"، جامعة وهران.

تختلف مشاريع الترقية العقارية في حيي العقيد لطفي وخميسي بين الانجاز والتجديد، ففي خميسي عرف تحولات جذرية تمثلت في عملية التجديد الحضري باعتباره قديم النشأة. فما هو اثر البرامج الترقية على مجالين عمرانيين احدهما قديم النشأة والآخر حديث ؟
تعتبر الترقية العقارية عملية حديثة النشأة في الجزائر تتسم بالتعقيد مما يتطلب ذلك اشراك كل من له صلة بها وتتعدد مهام القائمين عليها، فمن هم فاعلوا الترقية العقارية ؟
هناك ارتباط وثيق بين المبنى والمحيط اذ يعكس المبنى تلك المنظومة الاجتماعية والاقتصادية للسكان وقد يكون للمبنى الدور الكبير في تغيير تلك التركيبة الاجتماعية، فما هو اثر الترقية العقارية على سكان الحيين اجتماعيا واقتصاديا؟

الهدف من الدراسة :

ان الاهداف المرجوة من دراستنا هي معرفة وضعية برامج الترقية العقارية في المنطقة الشمالية الشرقية وبالأخص حيي خميسي والعقيد لطفي وتحديد مدى فعالية هذه العملية في حل ازمة السكن بوهران وكذا اثرها على المجال والمجتمع .

اسباب اختيار موضوع الدراسة

بغض النظر عن الدوافع الشخصية والرغبة الجامحة في البحث عن هذا الموضوع ومتابعته باستمرار فان اساس اختيار موضوع الدراسة "الترقية العقارية" يعود لأسباب موضوعية تكمن في كونه واقعا اجتماعيا معاشا يفرض نفسه على كل دارس يحاول التعرف والتعمق في هذه الظاهرة وابعادها. قد كثر الحديث عن الترقية العقارية خاصة في المدن المترو بولية ولفت هذا الموضوع انتباه المهتمين سواء كانوا من الباحثين او المواطنين او المتعاملين العقاريين، الامر الذي شجع على معالجته

منهجية العمل:

لمعالجة الاشكالية المتعلقة بدراسة موضوع الترقية العقارية والاجابة عن تلك التساؤلات المطروحة ضمنها اعتمدنا على مراحل متعاقبة.

الجانب النظري :

في بداية الامر كان الاعتماد على الجانب النظري، تم من خلاله السعي الى الالمام بمختلف المراجع المتعلقة بموضوع الدراسة " الترقية العقارية " وبمجال الدراسة لمجموعة وهران

عموما والحيين العقيد لطفي وخميسي خصوصا وتمت الاستعانة بشكل مكثف بالرسائل الجامعية والمجلات العلمية والكتب التي عالجت أو لها صلة بالموضوع ،مما من شأنه ان يثري الرصيد المعرفي النظري للمذكرة خاصة في جانب الذاكرة القانونية لنتبع مسيرة تقنين الترقية العقارية في الجزائر ومراحل توسع المجال الجغرافي للدراسة .

الجانب الميداني :

وفي مرحلة ثانية من الدراسة ونظرا لطبيعة الظاهرة الجغرافية المدروسة فهي تحتاج بشكل كبير للجانب العملي الميداني لإسقاط محتوى موضوع الترقية العقارية على الحيين العقيد لطفي وخميسي ويمكننا الاشارة الى اننا اعتمدنا المقارنة بين المشاريع الترقية من خلال تحديد نوع المشروع اذا كان خاصا او تابعا للسلطات العمومية، نوع البرنامج الذي طبق من خلاله الصيغة القديمة او الجديدة ونوع المرقى العقاري اذا كان عاما او خاصا.

تمت الاستعانة بالمعطيات الاحصائية والخرائط المتعلقة بموضوع ومجال الدراسة من خلال التردد على المؤسسات المعنية كالمصالح التقنية لبلديتي وهران وبئر الجير، مديرية السكن، مكاتب الوكالات العقارية الخاصة، وهذا من اجل تكوين قاعدة واسعة لإنجاز البحث العلمي. بالإضافة الى عملية المسح الميداني لكلا الحيين والتحقيق الميداني المباشر مع أصحاب المساكن الترقية عن طريق الاستثمارات أو عن طريق المقابلة مع المرقين العقاريين المسؤولين عن انجاز البرامج الترقية في الحيين .

مس التحقيق عن طريق الاستمارة عينة مكونة من 60 رب اسرة موزعة على الحيين العقيد لطفي وخميسي بالتساوي وبشكل عشوائي (انظر الملاحق).

اما بالنسبة للمقابلة مع المرقين العقاريين (20) مقابلة تمت عن طريق التوجه لمكاتب وكالاتهم العقارية و احيانا ما كانت مع المرقى نفسه امام المبنى الذي اشرف على انجازه، في كلا الحيين وضم محتوى المقابلة اسئلة متعلقة بالمبنى في حد ذاته وما اذا وجدت برامج اخرى للمرقى نفسه في اماكن اخرى وكذا درجة تجهيز المبنى الترقوي ، تطرقنا ايضا لأسئلة حول سعر المبنى ومساحته من اجل معرفة الفئة المتوجهة لاقتناء هذا النوع من البرامج السكنية .

بعد ذلك تمت معالجة المعطيات ببيانيا وخرائطيا وتحليلها.

صعوبات البحث العلمي :

لقد كانت المرحلة الميدانية هي الاصعب بالنسبة لنا لما فيها من عراقيل سواء من حيث التعامل مع المصالح الادارية و رفضهم لاستقبالنا، التأخر والمماطلة في المواعيد، الرد الغريب للتساؤلات المتعلقة بالدراسة وشح تقديم المعطيات المتعلقة بموضوع دراستنا سواء من قبل السكان، المؤسسات ، والمرقيين العقاريين الخواص خاصة في اطار الظرف الصحي التي مرت به البلاد وهو ما اثقل كواهلنا في تزويد البحث العلمي بالمعطيات والوثائق التي تثري المذكرة.وما لمسناه خاصة اثناء تحقيقنا الميداني هو تجاوب المرقيين العقاريين في الغالب معنا.

طريقة العمل :

قسمنا المذكرة الى مدخل عام وثلاثة فصول.

الفصل الاول : الترقية العقارية بين التقنين والتطبيق .

تناولنا في هذا الفصل السياسة السكنية في الجزائر عبر مراحلها وتقنين الترقية العقارية في الجزائر حتى يتسنى لنا في بادئ الامر تكوين خلفية نظرية واضحة عن موضوع الدراسة وفهم آلية الترقية العقارية من خلال التعرف على مختلف جوانبها بناءا على جملة العناصر كمراحل تطورها وفقا للتشريعات القانونية وايضا تحديد ماهيتها، مجالاتها ودور فاعليها.

الفصل الثاني : العقيد لطي و خميستي مناطق استقطاب لبرامج الترقية العقارية .

تم التطرق من خلاله الى التعريف بمنطقتي الدراسة العقيد لطي و خميستي مع الوقوف على نقاط التشابه والاختلاف بينهما خلال نموها وتوسعهما. وفي خطوة ثانية تمت دراسة شغل الأرض بهما لتحديد المناطق السكنية الترقية بمختلف صيغها، وتوزيع التجهيزات عبرهما. اشكال انتاج المجال المبنى وفق اليات متباينة تمثلت في البناء والانجاز لحي جديد هو العقيد لطي، والتجديد الحضري لحي قديم هو خميستي بواسطة ميكانيزمات الترقية العقارية وادواتها المستخدمة وذلك من خلال دراسة مقارنة. كما عالج هذا الفصل نمط المباني الترقية وحالتها وضعيتها القانونية.

الفصل الثالث: تغيرات هيكلية على البنية العمرانية والاجتماعية للحيين.

تم التطرق من خلاله لخصائص الفئة المستفيدة من السكنات الترقية باعتبارها معيار نستعمله لمعرفة مدى تطابق البرنامج وقدرات المواطن الجزائري المادية، لمدى تفاعل السكان مع المجالات الحضرية التي استهنا الترقية العقارية ودوافع تحركاتهم. كما عالج الفصل أثر الترقية العقارية على المجال والمجتمع.

منطقة الدراسة وأسباب اختيارها:

ان اختيار منطقة الدراسة المتمثلة في الحيين العقيد لظفي وخميسي لم يكن اعتباطيا بل جاء كحصوله لجملة من الاسباب كأهمية منطقتي الدراسة مجاليا بالمجموعة الوهرانية لا سيما في المرحلة الحالية في ظل التغيرات السريعة التي تشهدها المنطقة الشمالية الشرقية والتي عرفت تطورا عمرانيا واستقطابا كبيرين في ظرف وجيز .

وقع الاختيار على الحيين، العقيد لظفي وخميسي، بالمجموعة الوهرانية باعتبارهما حيين حظيا بالاستفادة من برامج الترقية العقارية بشكل كبير وبإقبال المرقين العقاريين عليهما.
الصورة رقم 1. منطقة الدراسة حي العقيد لظفي، خميسي ومنطقة الواجهة البحرية.



المصدر: صورة جوية مأخوذة من برنامج googl earth . ملتقطه بتاريخ 2020.

الفصل الأول

الترقية العقارية بين التقنين
والتطبيق

مقدمة

يعتبر موضوع السكن من بين المواضيع التي ركزت عليها الدراسات العمرانية الحديثة نظرا للبعد الاستراتيجي الذي يلعبه و كونه المسألة الجوهرية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وفي هذا الاطار كرست الدولة اغلب انشغالاتها للتكفل بهذا القطاع اذ أولته الاهمية الكبرى واعتبرته حقا دستوريا بداية من الاستقلال وحتى منتصف الثمانينات وصاحب ذلك إصدار جملة من التشريعات القانونية التي من شأنها تنظيمه في إطار ما يسمى بالسياسة السكنية. وفي ظل تفاقم أزمة السكن وسعي الدولة جاهدة لمعالجة الاوضاع كانت الترقية العقارية ابرز المواضيع المطروحة على الساحة العقارية، وتم اعتبارها كحل امثل واستراتيجية جديدة لنظام الاسكان خاصة بانتهاج الجزائر الاسلوب الجديد في سياستها العقارية وانفتاحها على مبدأ نظام السوق الحر، الامر الذي تطلب مباشرة جملة من القوانين تواكب خصوصيات كل مرحلة سعيها منها لإنجاح القطاع والنهوض به .

الإطار المفاهيمي للدراسة :

لا شك ان للمفاهيم وتعريفاتها اهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث ودراسة من ناحية توجيه سيرها وتحديد مبادئها³ ومن هذا المنطلق نتطرق إلى جملة التعاريف والمفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة "الترقية العقارية "

1-العقار : كلمة عقار (Foncier) تعني الملك الذي لا يتغير، ثابت ومستقر وغير منقول

(immobilier) وهو الارض المخصصة للاستعمال الحضري، الصناعي والزراعي بينما

يعني المصطلح العقار المبني (الأرض +الإطار المبني)⁴.

2- الملكية العقارية : الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ان لا تستعمل

استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة⁵ وانطلاقا من هذا التعريف فالملكية العقارية هي حق

التمتع والتصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها .

3- البناء العمودي : البناء العمودي هو كل مبنى اتجه في تكوينه المعماري الى العمودية في

التصميم والانشاء وبالتالي فهو انشاء مبنى اهم مقاييسه الارتفاع المسيطر على البيئة

³ دفاية عمر الجولاني، 1993، ص28.

⁴ القانون المدني، المواد رقم 6، 74.

⁵ حمدي باشا عمر ، 2006، ص13.

المحيطة به ويختلف تحديد مفهوم المبنى المرتفع طبقا لاعتبارات عديدة منها مستويات التحضر، الناحية الامنية والقدرة على صعود المبنى والوصول للطوابق المختلفة العدد والارتفاع .

4- ازمة السكن والعقار: نتجت عن الزيادة الطبيعية لسكان المدن من جهة واستمرار الهجرة الريفية مع نهاية الثمانينات من جهة اخرى اي كثرة الطلب على السكن في حين نقص الإمكانيات المتاحة للدولة من حيث مجالات التوسع في المراكز الحضرية وهو الامر الذي ادى لاستحالة تحقيق التوازن بين الاحتياج والطلب و عدم استيعاب الحاجيات السكنية المفترض ان تلبىها الحاجيات العقارية وسجلت بذلك عجزا في الاحتياطات العقارية.⁶

5- المضاربة العقارية: هي رفع سعر الارض وبيعها بثمن مرتفع اكبر من قيمتها الحقيقية بسبب وضعيتها الحضرية (القرب من موضع أو مرفق معين) وهي نتيجة حتمية للتناقض الذي يميز مجموعة المتعاملين الثلاثة وهم ملاك الاراضي المشترون والوسطاء ذلك ان كل منهم يسعى لتحقيق اقصى ربح ممكن فهذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعلان اسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية ما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية وركودا بالسوق العقاري بسبب ابطال مفعول قانون العرض والطلب ما يسبب تعطل المشاريع والاستثمارات كما ان الملكية الخاصة تعتبر عنصرا مشجعا لظهور المضاربة لأنها تؤدي إلى تحويل المجال العمراني وتوسيعه على حساب المجال الريفي المجاور.⁷

6- السوق العقارية: هو مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغيرا في الاستعمال ونعني بها الاراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات وفي هذه الحالة يعتبر سوقا عقارية حيث تباع مختلف العقارات ويتم تحويل ملكيتها بصفة عامة

7- مفهوم السكن : habitat ان المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من السقف والجدران بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له ,اي ان مفهوم السكن يبقى معقدا ومهما بالنسبة للإنسان وهذا ما جعل تعريفه غير مضبوط بدرجة كبيرة.⁸ اذ ان مفهوم السكن

⁶ بشير تيجاني ، فيفري 2000.

⁷ عمار علوي ، 2002، ص، 137.

⁸ MEHALLAINE Nabila ;La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain ;Cas d'étude :la ville Souk-Ahras ;2015 ;université Annaba.

الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد .باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة⁹.

وحسب وزارة السكن والعمران فهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة او مؤقتة مكون من اي مادة بناء كانت يتكون من طابق واحد او اكثر وله سقف يستخدم للسكن له مدخل او اكثر يؤدي من طريق عام او خاص الى جميع أو غالبية مشتملاته ويحتوي في حد ذاته الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط¹⁰

8- المسكن : Logement هو وحدة سكنية ،عمارة او منزل تضم شخص او مجموعة من الاشخاص الذين يشتركون في نفس الاستعمال الخاص به. يمثل بالدرجة الاولى ملك مادي.¹¹ يستجيب لثلاث وظائف حماية الفرد من الظروف المناخية الحماية من المعتدين وحماية العرض والحرمة ضد الفضوليين .

9- السكن الترقوي : يقصد بيه مجموع السكنات الجماعية او نصف الجماعية المخصصة للبيع والإيجار باستعمال وسائل مبنية على اساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص او عدة اشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية .

1- السياسة السكنية في الجزائر :

1-1 مفهوم السياسة السكنية:

عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس والوسائل المتبناة والمعتمدة من طرف الدولة اذ ان الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع اليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب واقلتمته وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.¹²

⁹ JE HAVEL ; 1986 p10

¹⁰ BENMATTI Nadir , Abdullah,1982 ,p55)

¹¹ MEHALLAINE Nabila ;La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain ;Cas d'étude :la ville Souk-Ahras ;2015 ;université Annaba.

¹² عمراوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، 2009، جامعة باتنة.

2-1 آليات السياسة السكنية في الجزائر :

إن السياسة السكنية في الحقيقة هي سياسة توقع وتقدير للطلب على السكن والحاجة إليه ولا تقتصر على البناء فحسب بل تعتمد اساسا على معرفة الوضعية الديمغرافية للسكان.¹³ ويمكننا ان نعرف ادوات السياسة السكنية بقولنا انها : جملة الوسائل التي تسمح بالتدخل في السوق السكني وهي تختلف من دولة لأخرى على حسب درجة تطورها وطبيعة نظامها وأيضا لسبب هام يكمن في مدى تحكم وتوجيه السياسة السكنية وفقا لأهدافها المسطرة ونميز في الغالب 3 اليات :¹⁴

1-2-1 القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن :

اذ انها تحدد جميع القواعد المتعلقة بالسكن من حيث التمويل التوزيع الحيازة وتنظيم السوق العقاري وبالتالي فهي اداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة اذا اخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد ومدى توفرها على الامكانيات اللازمة للوصول للحد من أزمة السكن .¹⁵

2-2-1 خلق المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي :

التي تستعملها الدولة كطريقة اخرى لرسم سياستها السكنية وتشجيع عمل هذه المؤسسات مثل مؤسسات البناء ، الوكالات العقارية والدواوين وهذا من شأنه تخفيف العبء على الدولة وتنظيم سوق السكن عن طريق توكيلها عمليات التمويل الانجاز والتوزيع ونجد في الجزائر ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذا وكالة عدل والمؤسسة الوطنية للسكن العائلي .¹⁶

3-2-1 الضرائب :

التي تعتبر كأداة في السياسة السكنية من خلال تخفيض نسبها على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات سواء التقليل من كلفة الانجاز او زيادة عرض السكنات في السوق السكني وهنا نجد ان السياسة السكنية تسعى لتلبية حاجيات الافراد والقضاء على أزمة السكن .¹⁷

¹³ عمراوي صلاح الدين ، السياسة السكنية في الجزائر ، 2009، جامعة باتنة ، ص15.

¹⁴ Paul LACASE ; Les politiques du logements ; édition Flammarion ; Paris ; France ; 1997 ; p28 ; p29.

¹⁵ عمراوي صلاح الدين ، السياسة السكنية في الجزائر ، 2009، جامعة باتنة ، ص15.

¹⁶ عمراوي صلاح الدين، 2009، مرجع سابق، ص16.

¹⁷ عمراوي صلاح الدين، 2009، مرجع سابق، ص16.

1-2-4 الاعانات المالية :

من اجل التدخل على مستوى السوق العقارية اما بطريقة مباشرة "إعانات مباشرة" مقدمة لغرض الحيازة على المسكن او شراء سكن معين وفق شروط موضوعة ونجد انها من صلاحيات الصندوق الوطني للسكن في الجزائر أو بطريقة غير مباشرة توجه لذوي الدخل المنعدم والضعيف للرفع من القدرة الشرائية سواء للكراء أو الملكية.¹⁸

1-3 اهداف السياسة السكنية :

تكتسي السياسة السكنية صفتها الاساسية من خلال جملة اهدافها المسطرة¹⁹ والتي هي بالدرجة الاولى ارضاء طلبات السكان ورفع النشاط الخاص بالسكن من جهة والقضاء على البطالة من جهة اخرى وكل هذا يعكس الارتباط الوثيق لقطاع السكن بالاقتصاد عن طريق ميكانيزمات مالية ضريبية ومنه تشجيع الاستثمار العمومي واقرار حقوق الملكية و زيادة الدخل القومي والنمو الاقتصادي.²⁰

ان حرمان الفرد من الحصول على المسكن ينعكس بالدرجة الاولى على سلوكه وطبيعة عمله وهنا مراعاة السياسة السكنية للجانب الاجتماعي كتمويل مشاريع السكنات الاجتماعية لذوي الدخل المحدود والحد من الفوارق الاجتماعية وتحقيق الرفاهية للجميع يعد ضمن اولوياتها واسمى اهدافها .

1-4 السياسة السكنية والتخطيط العمراني :

ان المفهوم الشامل للتخطيط العمراني يكمن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات للمواطنين في شكل مشاريع او برامج والجدير بالذكر ان التخطيط لمفهوم شامل يرتكز على توفير مجالات السكن والمرافق العامة والصحية وعلى النهوض بالأنشطة الاقتصادية. اي ان السياسة السكنية ترتبط ارتباطا جليا بالتخطيط العمراني.²¹

1-5 مراحل السياسة السكنية في الجزائر :

مرت السياسة السكنية في الجزائر بعدة مراحل و يمكن حصرها:

¹⁸ عمراوي صلاح الدين، 2009، مرجع سابق، ص16.
¹⁹ AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algerie, memoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001, P15 .

²⁰ عمراوي صلاح الدين، 2009، مرجع سابق، ص 20.
²¹ احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مكتبة الانجلو المصرية ، مصر ، 1983، ص12.

1-5-1 وضعية السكن في عهد الاستعمار:

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث جل المواطنين الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه او الكهرباء.²²

1-5-2 غداة الاستقلال، المرحلة من (1962-1966) :

عرف خلالها قطاع السكن توقفا سنة 1962 من حيث عملية انجاز السكنات و لم تول السلطة آنذاك الاهتمام لقطاع السكن ولكن السكنات الفارغة لم تعد كافية لاستيعاب العدد الهائل من السكان خاصة الذين تدفقوا من الارياف نحو المدن ومن هنا اخذت الدولة على عاتقها مسؤولية انجاز السكنات.²³

1-5-3 مرحلة المخططات : (من 1967 الى 1989)

شملت كل من المخطط الثلاثي والرباعيين الاول والثاني بهدف تنمية قطاع السكن وتشجيع استثمار البرامج السكنية²⁴ واعتمدت في ذلك على تمويل وتأطير المؤسسات المشاركة في تدعيم البرامج السكنية من بينها برنامج السكن الترقوي الذي كان في بداية الأمر يسمى الترقية الخاصة الفردية اي قيام المواطن ببناء مسكنه عن طريق موارده الخاصة وبصدور التعلية رقم 76-72 الصادرة بتاريخ 23 اكتوبر 1976 فقد جاءت الترقية الجماعية في شكل السماح للمواطنين بتشكيل تعاونيات عقارية .

ويجدر بنا الذكر ان هذه المخططات الخمسة الثلاثي والرباعيين الاول والثاني والخماسيين الاول والثاني جاءت في اطار الاقتصاد المخطط لم تطبق اطلاقا.²⁵

1-5-4 مرحلة التحولات الاقتصادية : (1990-2000)

اما مرحلة ما بعد التسعينات فقد تميزت بالتكفل التام بالبرامج السكنية²⁶ خاصة الترقية منها ولم يكن هذا الامر بالهين فضخامة المشاريع وقلة الخبرة كانت عوائق اثقلت كاهن الدولة الجزائرية ولهذا ارتأت الدولة فتح الابواب امام المستثمرين الخواص والعموميين من اجل المساهمة البناءة في انجاز السكن الترقوي من خلال صدور المرسوم التشريعي 93-03

²² عمراوي صلاح الدين، 2009، مرجع سابق، ص28.

²³ Rachid HAMIDOU ,Le logement en défi ,OPU ,Alger ,1988,p30.

²⁴ Rachid HAMIDOU ,OP Cit,P35,P36.

²⁵ LABOUSSINE Qasmi ,Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb ;édition Publisied ,Paris , France ,1987 ,P53.

²⁶ Ministre de l'habitat ,Plan d'action (2000-2004) , OPI, Cit,p7 .

بتاريخ 12-03-1993 بهدف تصحيح نقائص القانون 86-07 اذ تم توكيل مهمة انجاز السكن الترقوي لعدة مرقبين عقاريين حيث الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP يتكفل بتمويله بصفة مطلقة اي عن طريق ادخار العائلات وايضا مؤسسات ترقية السكن العائلي .

ما يميز هذه المرحلة من حيث السكن الترقوي ان شروط الحيازة على السكنات الترقوية اصبحت اسهل مما كانت عليه سابقا نظرا لفتح المبادرة امام البنوك والمؤسسات المالية لتقديم القروض كما ان المرقبي العقاري يمكن ان يكون وكالة عقارية محلية ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة ترقية السكن العائلي .²⁷

1-5-5 الوضعية السكنية بعد سنة 2000 في الجزائر:

تميزت بتنفيذ البرنامج الخماسي للسكن (2004-2008) وقامت 907 بلدية عبر التراب الوطني بمراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قصد توسيع رقعة عمرانها، تخصيص غلاف مالي لجملة البرامج السكنية في اطار المخطط الخماسي خلال الفترة 2005 الى 2009 بمبلغ 20 مليار دولار لتمويل السكنات و16 مليار دولار لعمليات التهيئة الحضرية. وتم انجاز 38068 مسكن ترقوي في الفترة الممتدة من 2005 الى 2009 في اطار المخطط الخماسي.²⁸

2- مدى فعالية تقنين الترقية العقارية .

1-2 مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر:

ان الساعي لتحديد مفهوم الترقية العقارية يجدر به الاشارة الى مراحل تنظيمها وتطورها وصولا الى المعنى والمفهوم الذي استقرت عليه ,وهنا نجد ان الترقية العقارية في الجزائر مرت بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا الى ان اخذت تنظيمها الحالي ,ويمكن حصرها في أربع (04) مراحل أساسية :

²⁷ عمراوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، 2009، مرجع سابق، ص59.

²⁸ Noureddine MESSAHEL ;Ministre de l'habitat et de l'urbanisme « civisme et sauvegarde du patrimoine immobilier >>La revue de l'habitat N°2Novembre 2008 ;p03.

2-1-1 المرحلة الاولى (1962-1986):

لم يكن ما يعرف بالترقية العقارية في الجزائر طيلة الفترة الممتدة من الاستقلال الى غاية سنة 1976 إلا ما جاء تلميحا عنها بصدور الامر رقم 92-76²⁹ بتاريخ 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري بهدف الوصول الى ترقية السكن العائلي .

وجاءت الاشارة الاولى للترقية العقارية في الجزائر من خلال صدور القانون رقم 01-81 في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري او الحرفي³⁰ بهدف تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق.³¹

ان المتتبع لعملية الترقية العقارية لا يمكنه الحديث عنها خلال هذه المرحلة كونها عملية غير منظمة وتتسم بعدم الوضوح ويظهر ذلك جليا من خلال تدخل الدولة في الحقل السكني واحتكارها للترقية العقارية في قطاع البناء ومواده والاقرار بمبدأ الملكية العامة³²

2-1-2 المرحلة الثانية (1986-1993):

في ظل الازمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد نتيجة الصدمة البترولية و انسحاب الدولة تدريجيا من الحقل الاقتصادي بداية 1986 بعد احتكارها لقطاع السكن لفترة طويلة عبر المؤسسات العمومية والتمويل العمومي جاء القانون رقم 07-86 المؤرخ ب 04-03-1986 والذي سمح بظهور بواذر تنظيم الترقية العقارية و هدف الى تعبئة الاستثمار الخاص والاعتراف بالملكية الخاصة في ميدان الترقية العقارية و تبسيط اجراءاتها.³³

اقتصرت عمليات الترقية العقارية من خلال هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع التجاري والمهني تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن وكذا اعطاء الاولوية في الترقية العقارية للبناء من اجل البيع على حساب الايجار الذي لا يكون إلا استثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده³⁴ وتم اعتبار الترقية العقارية عملية مدنية محضة تتماشى مع أحكام القانون المدني بالإضافة الى ظهور مشاريع الترقية

²⁹ جريدة رسمية عدد 12 صادرة في 9-2-77 ملغى

³⁰ جريدة رسمية عدد 6 صادرة في 10-2-81 ملغى

³¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار الهومة، الجزائر، 2002، ص 279 .

³² "دستور 1976 الجريدة الرسمية العدد 96 المؤرخة في 24-11-1976 .

³³ عربي باي يزيد، نظام قانون الترقية العقارية في الجزائر، 2010.

³⁴ "سماعين شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار هومة الجزائر 2002 ص 125-126 "

العقارية الممولة من طرف الخواص مثل عمليات تمويل سكنات المواطنين³⁵. اذ تم انجاز 40.278 مسكن من طرف المرققين العقاريين وهذا خلال الفترة 1999 الى 2003.³⁶ الا ان ما يعاب على هذا القانون هو عدم تحقيق الأهداف المنتظرة منه وتتجلى سلبياته في حصر الترقية العقارية في مجالات ضيقة تمثل المحلات السكنية الموجهة للبيع اساسا وبشكل ثانوي فقط انجاز المحلات التجارية والمهنية، عدم ادراج الترقية العقارية كعملية تجارية، التمييز بين الترقية العقارية العمومية والخاصة واثقال هذه الاخيرة بالواجبات بصفة اجبارية كالضرائب والقيود التي فرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية ونقص ضمانات المتعامل العقاري خاصة وان تمويل المشاريع ملقى على عاتقه بنسبة 50%.³⁷ ولم يتم انجاز برامج سكنية هامة³⁸ في هذه المرحلة لأن التشريع 86-07 لم يعتبر الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا ولا مهنة ذات افاق مستقبلية بل خصها للطبقات الراقية فكان هناك افراط في استغلال المجال وظهور المضاربة العقارية مع تمايز اجتماعي وتدهور الحياة الحضرية.³⁹

2-1-3 المرحلة الثالثة (1993-2011):

في اطار تدارك الاخطاء التطبيقية التي انتهجها القانون السابق 86-07 خاصة في ظل تفاقم ازمة السكن جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 12-03-1993 بنفس جديد للترقية العقارية والمرققين الخواص من خلال فتح الباب الواسع للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة ذات مسار وبعد ايجابيين⁴⁰

وما يميز الترقية العقارية في هذه المرحلة توسيع مفهومها من انجاز وتشيد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها الى التكفل بإنجاز المحلات ذات الطابع التجاري او الحرفي والصناعي وبالتالي تغيير مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي الهادفة لإشباع الحاجات السكنية الى هدف اكثر شمولية يجمع بين الطابع الاجتماعي والاقتصادي

³⁵ بوسته ايمان، نظام قانون الترقية العقارية، بدون طبعة دار الهدى، الجزائر، 2001.

³⁶ تقرير لوزير السكن والعمارة حول السكن في الجزائر بين الامس واليوم. (<http://www.mhu.gov.dz>)

³⁷ جغار عابدة، استراتيجيات السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، ص45.

³⁸ قواس مصطفى، الاشكالات المطروحة بالتحصيصات السكنية بمدينة باتنة، 2005، جامعة قسنطينة.

³⁹ اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص25.

⁴⁰ ايمان بوسته، مرجع سابق، ص39.

وكذا توسيع حلقة تجسيد الترقية العقارية اذ لم تعد مقتصرة على انجاز المباني الجديدة فقط ولكن ايضا ترميم البناءات القديمة وتجديد الاملاك المبنية⁴¹ . بالإضافة الى اعتماد صيغ جديدة للتعامل منها صيغة البيع بناء على التصاميم .حسب المادة 8 من نفس القانون ومن هنا أصبح مجال الترقية العقارية قائما على المنافسة الحرة وكرس مبدأ التساوي بين كل من القطاع العام والخاص ، وتم سحب تدخل الهيئات المحلية في تجسيد بناء مشاريع الترقية العقارية ويستثنى من ذلك الشركات المحلية والمؤسسات التجارية العامة⁴² .

2-1-4 المرحلة الرابعة (2011-الى يومنا هذا) :

تبدأ هذه المرحلة انطلاقا من صدور القانون رقم 04-11 الى غاية يومنا هذا ، سعت الجزائر خلالها الى تطوير قطاع السكن والعمران وخلق اليات تضبط وتنظم الترقية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 02 من نفس القانون انه يهدف لتطوير نشاطات الترقية العقارية ،ضبط وتنظيم نشاط الترقية العقارية وتوسيع مجالاتها من خلال اصدار احكام تخص تنظيم مهمة المرقي العقاري و ضبط علاقته بمختلف المتدخلين في العملية .

ما يميز هذه المرحلة ان الترقية العقارية اصبحت مهنة مقننة بعدما كانت تعيش في الفوضى التنظيمية والقانونية من خلال حصر الترقية العقارية في مجالات الانجاز والبناء ،التجديد العمراني والتأهيل والهيكله ،المشروع العقاري وشروط ممارسة المتعاملين العقاريين لعملية الترقية العقارية كل من المرقي العقاري عاما او خاصا ،مقاول البناء، والمهندس المعماري وتحديد التزاماتهم القانونية. من الملاحظ انه من خلال القانون 04-11 تم رفع اللبس حول المصطلحات رغم ان ذلك ليس من اختصاصه بل من اختصاص الفقهاء لكنه وضع مجمل المصطلحات وفقا لتعريفها الدقيق من اجل ازالة الغموض في التقنين الجزائري الخاص بالترقية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 03 من القانون 04-11 .

و تم اخضاع عملية البناء لنظام الترخيص والشهادات قبل مباشرة البناء وبعد الانتهاء منه من اجل ضبط الالتزام بأدوات التهيئة والتعمير وتمكين الادارة من مراقبة التعمير .
الا ان من سلبيات هذا القانون ظهور المخالفات الجسيمة في ميدان الترقية العقارية كالبناءات العشوائية وعدم احترام مشاريع الانجاز ودفتر الشروط ،الخلط بين مسؤوليات كل من

⁴¹ حمدي باشا ليلي زروقي مرجع سابق ص268-269

⁴² اسماعيل شامة ، مرجع سابق ،ص128.

المركبي العقاري المقاول المهندس المعماري ،عدم شفافية المنافسة في منح المشاريع الاستثمارية العقارية ،عدم اعتبار المرقبي العقاري مستثمرا وجعله لا يستفيد من مزايا الاستثمار وهذا ما كان السبب في سيطرة الرشوة واعاقة الجودة والنوعية في المشاريع العقارية .

2-2 ماهية الترقية العقارية:

ان تحديد ماهية الترقية العقارية الى جانب تطور مراحلها يسهم بشكل كبير في وضوح دراسة معالمها وخاصة تلك المتعلقة بإبراز أنواعها، مختلف مجالاتها وتبيان اصناف السكنات المنجزة في اطار الترقية العقارية .

يختلف تحديد ماهية الترقية العقارية عن تعريفها باعتبارها من المواضيع المتشعبة لهذا سننظر اولاً لماهية الترقية العقارية ومن ثم لتعريفها :

1-2-2 تعريف الترقية العقارية:

يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به الشخص الطبيعي والمعنوي والذي يدعى في صلب القانون المرقبي العقاري مجموع العمليات المساهمة بصفة رئيسية في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية حاجيات خاصة ويمكن ان تكون هذه المشاريع اساسا محلات ذات استعمال سكني وبصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني او تجاري او حرفي .

الترقية العقارية : مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية وكذا المالية وادارة المشاريع العقارية .

2-2-2 المرقبي العقاري : يعد مرقبياً عقارياً حسب القانون 04-11 كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او اعادة تأهيل او تجديد او اعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب احدى هذه التدخلات او تأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها .

3-2-2 البناء : يعني البناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشييد لبنانية او مجموع بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني ويدخل ضمنها انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه التجهيزات

2-3 شروط ممارسة عملية الترقية العقارية:**2-3-1 الاهلية :**

اذ تنص المادة 40 من القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية ان اهلية الممارسة تكون لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهلا للقيام بأعمال التجارة كونه مرقيا عقاريا اضافة الى الشروط الاخرى المحددة في هذا الاطار القانوني. "11 احكام المادة 40 من التقنين المدني تكريس سن الرشد على الشخص البالغ 19 سنة كاملة " .

2-3-2 الاعتماد :

نعني بالاعتماد انه يتوجب على من يريد ممارسة عملية الترقية العقارية التمتع بالحقوق المدنية في طلب منح الاعتماد وهذا حسب ما تنص عليه المادة 21 من القانون 04-11

2-3-3 التسجيل في السجل التجاري :

اذ تتوجب ممارسة عملية الترقية العقارية الخضوع للتسجيل في السجل التجاري سواء كان المرقى العقاري عاما او خاصا ويجب ايداع ملف التسجيل للحصول على المشاريع العقارية وهذا حسب المادة رقم 04 في فقرتها الاولى من القانون 04-11 .

2-4 اجراءات ممارسة الترقية العقارية :

هناك اجراءات ادارية وتنظيمية لممارسة عملية الترقية العقارية حددها المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 ينبغي على من يريد مزاولة مهنة المرقى العقاري التقيد بها كتقديم الشخص الذي يريد ممارسة العملية طلبا كاملا للجهات المعنية المتمثلة في وزارة السكن والعمران على المستوى المركزي، ويرفق الطلب بكل الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية والامكانات التقنية والبشرية للمرقى العقاري، خلو الملف المودع من طرف المشارك من الاتهامات المتعلقة بالتزوير او السرقة وخيانة الامانة او اصدار شيك بدون رصيد او رشوة الموظفين العموميين حسب ما جاء في المادة 20 من القانون 04-11.⁴³

2-5 الفاعلون أو المتدخلون في الترقية العقارية:

تتسم عملية الترقية العقارية بالدقة والتعقيد وهنا كان لازما اشراك جملة من الاشخاص الماديين والمعنويين فيها كفاعلين اساسيين تختلف ادوارهم وتتحدد مهامهم من فاعل لآخر

⁴³ عربي باي يزيد ، نظام قانون الترقية العقارية في الجزائر ، 2010، ص30.

حيث ان ممارسة الترقية العقارية لا تقتصر على المرقى العقاري ولا على فاعل اخر بذاته ولا يمكنه القيام بمختلف ادوار هذه المعاملة عبر مراحلها المتعددة وبالتالي فان انجاز المشروع العقاري يحتاج لأولئك الاشخاص المهنيين سواء المقاول او المهندس او اطرافا اخرى .

ونظرا للخلط الذي يشوب الاغلبية من حيث تداخل عمليات الترقية العقارية وعدم التفريق بين فاعليها سيتم التطرق لفاعلي الترقية العقارية بشكل وجيز بتناول التعريفات التشريعية والفقهية .

2-5-1 مقال البناء :

عرفته المادة 22 من المرسوم 07-94 المتعلق بشروط الانتاج التعميري وممارسة مهنة المهندس المعماري انه ذاك الشخص الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء اجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء كإنشائه او اقامته او تعديله او ترميمه او هدمه .

مقال البناء هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقى العقاري لقاء اجر معين ويتعلق اساسا بالبناء او عمليات التهيئة او الترميم ويمكن ان يقتصر على التعهد القديم بالعمل فحسب مع تقديم المرقى الوسائل والمواد التي يستخدمها او يستعين بها في القيام بعملية البناء ويجوز التعهد بتقديم العمل والمادة معا .

بالإضافة لما جاء في التعريف الخاص به فانه يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري تحت اشرافه وطبقا لتعليماته فالأصل في المقال انه شخص تنفيذي ولكن ذلك لا ينفي عليه صفة الفني او التقني ومن ثم فهو ملزم باحترام وإتباع المواصفات الفنية المعروفة وتقال مسؤوليته من طرف القضاة في تنفيذ اعمال خاطئة دون ابداء النصح للمرقى العقاري الخاص او المهندس المعماري .

وتتمثل مهنة المقال في تجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية الى مباني قائمة وبالتالي تطبيق العمل الذي قام به المهندس المعماري وإخراجه لأرض الواقع .

2-5-2 المهندس المعماري :

عرفه المشرع الجزائري بحسب المادة 07-94 بأنه الشخص الطبيعي او المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصاميم والمقاييس ومراقبة التنفيذ والإشراف عليه وقد يكون المهندس

المعماري حرا او مكتب دراسات عمومي او خاص وبالتالي فهو كل شخص معتمد قانونيا يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته .

يختلف باختلاف التخصص والمهام الموكلة اليه فقد يعهد اليه من طرف المرقى العقاري الخاص القيام بوضع التصاميم والإشراف على اشغال التنفيذ وغيرها من المهام المختلفة المتعلقة بالبناء والتشييد .

2-5-3 المتعامل العقاري (المرقي):

اذ يجدر بنا تبيان مفهوم المتعامل العقاري وأنواعه سواء المتعامل العقاري العام او الخاص حسب التشريع الجزائري وتتعدد تعريفاته من قبل فقهاء القانون .

ينص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 ان المتعامل العقاري هو الشخص الذي يتولى مقابل اجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها اليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة .

ويعرفه ايضا انه الشخص الطبيعي والمعنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية ووضع المباني او اجزاء المباني في يد مستعملها.

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون 11_04 كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او اعادة تأهيل او تجديد او اعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات او تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها.

حسب التشريع الجزائري فهو نوعان : المتعامل العقاري العام والمتعامل العقاري حيث تعتبر المؤسسات العمومية بتنظيماتها الجديدة اكثر فعالية في ميدان التطوير العقاري ونميز مايلي :

2-5 الجماعات المحلية :

من خلال مشاركة البلديات بالتعاونيات العقارية والإشراف من الناحية التقنية في تحضير دفتر الشروط اذ تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية وبالتالي نجدها لعبت دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية وكذا المشاركة في عمليات اصلاح وإعادة البناء

والمساهمة في انشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة بترقية برامج السكن المخصصة للإيجار .

2-6 ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI):

هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بتاريخ 12-05-1991 "متضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها " يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذو علاقة تجارية في تعاملاته ويخضع لقواعد القانون التجاري .

2-7 المؤسسة الترقية العقارية للمدخرين: (SPIE)

وهي فرع من الصندوق الوطني للتوفير انشأت سنة 1993 من اجل ضمان السير الحسن والفعلي لإنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

2-8 الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

هو مؤسسة مالية تحت وصاية وزارة المالية تم انشاؤها سنة 1964 تتمتع بقدرتها على ادخار اموال الموفرين لديها وهو الامر الذي تتخذه كمصدر لتمويل المشاريع السكنية خاصة السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة العمومية قبل انفتاح الدولة على اقتصاد السوق واقتصر دوره انذاك على منح قروض للمستفيدين من السكن التطوري للحصول عليه .
يشمل السكن الترقوي النمطين السكنيين الجماعي والنصف جماعي ويساهم في تمويله البنوك والتحفيزات التشريعية من تسهيلات ضريبية وضمانات .

خاتمة الفصل :

يعتبر العقار ثروة نادرة وغير متجددة يستوجب ذلك عدم تبديدها وهذا ما يقتضي فتح السوق العقاري بصفة حقيقية بوجود الاملاك الخاصة للدولة والاملاك الخاصة للأفراد .

من خلال ما تم التطرق له في هذا الفصل بغية تقييم مدى فاعلية تقنين الترقية العقارية نجد انها تخطت في مسارها القانوني عدة مراحل سمحت بتطويرها تدريجيا وتحديد منحها الصحيح .

ويجدر الاشارة الى ان تنظيم الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحلها الأربع ما هو إلا نتيجة حتمية للتغيير في المنظومة الاقتصادية والسياسية للبلاد اعتمادا على جملة من النصوص القانونية المتتالية والمتعاقبة ولكن سرعان ما يثبت التطبيق الميداني مدى قصورها ومحدوديتها مما يستدعي ذلك الغاؤها واستبدالها بنصوص بديلة تتدارك اخطاء المرحلة السابقة لتستقر اخيرا على القانون 04-11 الذي يعد خطوة للمشرع الجزائري نحو الامام في ميدان الترقية العقارية وهذا كونه الاكثر تحكما وتنظيما للنشاط من حيث التقنين ويبقى العامل التطبيقي خيرا كاشف على مدى فعاليته .

يجب التنويه بان عملية الترقية العقارية ينفصها الخطوات الفعالة والتطبيقية المتمثلة في اصلاح النظام القانوني المؤطر للترقية العقارية حتى يتسنى الاعتراف الحقيقي بوجود ترقية عقارية فعالة وهذا كله ان رجع لأمر فإنما يرجع لضرورة تطبيق التقنين 04-11 الخاص بالترقية العقارية والذي يشهد صعوبة كبيرة كمن يبحث عن ابرة في كومة تبن ومن هنا يجب البحث عن الحلول المناسبة قصد النهوض بهذه الممارسة التي تلعب دورا كبيرا في المحافظة على ثروة العقار والنهوض بقطاعه الذي يعتبر محركا اقتصاديا وحيويا في التنمية الشاملة .

الفصل الثاني

العقيد لظفي و خميستي مناطق
لاستقطاب برامج الترقية
العقارية.

مقدمة

لدراسة أي منطقة حضرية مهما كان موضوعها نستند اولا على معرفة موقعها ونشاطها ومراحل توسعها واحصاء مختلف مكوناتها الحضرية من حيث استخدام الارض وعمليات البناء المنجزة بها، بالإضافة الى دراسة المحتوى البشري المميز لها وذلك من حيث تطور عدده ومعرفة البنية المهنية الاجتماعية والوظيفية لسكانها وكل هذا للاقتراب اكثر من واقع المجوعة والتعرف عليها بشكل عام .

1- موقع مجوعة وهران:

تقع مجوعة وهران بين السفوح الشرقية لجبل مرجاجو والجروف الصخرية وهضبة بير الجير شرقا، تلال ايدور غربا ⁴⁴ والسبخة الكبرى جنوبا⁴⁵

1-1 الموقع الاداري لمجوعة وهران:

تتمثل حدودها الإدارية مع التجمعات العمرانية في الجهة الغربية بلدية مسرغين، من الشمال الغربي مرسى الكبير، من جهة الشمال بالبحر الأبيض المتوسط، الشمال الشرقي بلدية بئر الجير من الشرق بسيدي الشحمي ومن الجنوب بلدية السانيا.

يمتد إقليم مدينة وهران من الجنوب الغربي الى الشمال الشرقي على مسافة 18 كلم ومن الشمال الى الجنوب على مسافة 5 كلم. النقطة الحيوية للولاية، تتنوع بها الأنشطة والخدمات (الاقتصادية السياسية، الثقافية، السياحية وغيرها). تتربع على مساحة قدرها 6400 هكتار .

1-2 الموقع الفلكي لمجوعة وهران :

يعني ذلك تحديد موقع المدينة بالنسبة لخطوط الطول ودوائر العرض.

حيث تقع مدينة وهران بين دائرة عرض 42° و 35° شمال خط الاستواء، وخط طول 30° و 38° غربا وهي بذلك تقع في منطقة معتدلة المناخ .

2- مراحل التوسع العمراني لمجوعة وهران :

عرفت مجوعة وهران توسعات عمرانية سريعة، أهمها كانت في الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال، حيث شهد نسيجها العمراني في الفترة الأخيرة تحولات مورفولوجية نتج عنها توسعات مبرمجة وأخرى غير قانونية .

⁴⁴ وراد ايمان ، ملاح ليلي، ظهور المركزيات الجديدة حالة حي العقيد لطفى وخميستي، 2015، جامعة وهران 2.

⁴⁵ بوغر لمين، بوقرة مراد 2009، المساحات الخضراء في مجوعة وهران واقع وافاق، جامعة وهران.

1-2 مرحلة ما قبل 1830م:

تبدأ هذه المرحلة ما قبل 1830 م أي قبل دخول الجيش الفرنسي إلى المدينة، وقد تميزت هذه المرحلة بالبناء المتوسط وخروجه عن أسوار المدينة القديمة، والتي كانت تضم آنذاك ثلاث كتل سكنية وهي حي القصبة، حي اليهود وحي البحرية.

2-2 مرحلة ما بين (1830-1935):

شهدت هذه المرحلة نوعين من التعمير:

1-2-2 مرحلة التعمير العسكري (1832-1848) :

حيث تزامنت مرحلة التعمير العسكري مع دخول الجيش الفرنسي إلى مدينة وهران شهدت هذه الأخيرة تطور عمراني تمثل في اقامة المنشآت العسكرية وانشاء خط وهمي من اجل احكام السيطرة العسكرية على المدينة وغزو المباني والابراج والمساجد من اجل السكن والاعراض العسكرية .⁴⁶

2-2-2 مرحلة التعمير المدني (1848 - 1935):

الذي تجلى في صدور المرسوم الملكي 1848 شهدت من خلاله مدينة وهران مرحلة تاريخية جديدة حيث أصبحت بلدية تعرف نموا معتدلا وتميزت هذه المرحلة بنقص مساحة أراضي بسبب اتساع العمران في حين زيادة عدد السكان خلال هذه الفترة وظهور مجموعة من الطرق تربط مدينة وهران بالمناطق المجاورة مثل طريق ارزيو مستغانم .

3-2 مرحلة (1935-1945): مرحلة البناء الحديث:

تم خلالها تدمير الأسوار المحيطة بالمدينة، وانجاز الشارع المحيطي الأول، حيث أدى ذلك إلى التحام الأحياء الداخلية مع القرى المحيطة بالمدينة، وقد كان التوسع وفق خطة نصف دائرية، أنتجت شوارع رئيسية، وظهر في هذه الفترة التعمير العشوائي للمناطق المنعزلة. مع زيادة عدد التجهيزات بالمدينة تماشيا مع نمو السكان وتوسع المدينة.⁴⁷

⁴⁶ اسماعيل اكرام ، التحركات السكانية نحو منطقة محيطية حالة خميسي، 2005، جامعة وهران.2.

⁴⁷ وراد ايمان ، ملاح ليلي، مرجع سابق.

4-2 مرحلة (1962-1945):

تم في هذه المرحلة تبني خطة توسعية جديدة، وهي تدخل في إطار مخطط قسنطينة جديدة، وهي تدخل في إطار مخطط قسنطينة "وقد أشرف على انجازه المهندس (WOLF و ROCH، وقد انطلقت الأعمال به سنة 1948م " والذي يهدف إلى توسع المدينة نحو الجنوب، مع إنشاء حي صناعي وهدم بعض الأحياء القصديرية وبناء أحياء لإعادة إسكان ذوي الدخل المتوسط، وانجاز تعاونيات عقارية، وفتح الطريق المحيطي الثاني، وانجاز واجهة البحر.

5-2 مرحلة (1974-1962):

تميزت هذه الفترة بالركود في مجال البناء والتشييد بعد خروج المعمرين، وذلك بسبب اكتفاء السكان بالحظيرة السكانية الموروثة عنهم، واقتصرت الأعمال على إكمال بعض الورشات التي خلفها الاستعمار الفرنسي، وترميم بنايات تضررت من أعمال تخريبية في السنوات الأخيرة من الاستعمار، كما عرفت المدينة نقص في عدد التجهيزات بعد خروج الاستعمار بسبب نقص وسائل التآطير والإنتاج المادي والبشري.⁴⁸

6-2 مرحلة (1990-1974):

عرفت مدينة وهران في هذه المرحلة ارتفاع ملحوظ في معدل النمو السكاني والكثافة السكانية حيث رافقتهما ظهور أزمة السكن فواجهت الدولة هذه الأزمة بتبني سياسة المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN).

7-2 مرحلة ما بعد 1990م:

تم في هذه الفترة الاعتماد على أداة جديدة وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومجال تدخله يشمل مدينة وهران وما جاورها، ويشمل هذا المخطط توسع المدينة، كما عرفت هذه الفترة ظهور أحياء جديدة في المنطقة الشرقية كحي العقيد لطفى.⁴⁹

اي ان مجال حي العقيد لطفى كان شاغرا تقريبا وبالتالي فقد تم تكوينه حديثا بداية من (2004 الى يومنا هذا) ويعرف الحي مشاريع انجاز كبيرة وخلق فضاءات على نطاق واسع وذلك حسب مخطط شغل الارض 2006.⁵⁰

⁴⁸ اسماعيل اكرام ، التحركات السكانية ، مرجع سابق.

⁴⁹ وراد ايمان، ملاح ليلي ، مرجع سابق.

3- عوائق توسع مدينة وهران :

ان من بين العوائق التي اثرت على توسع مدينة وهران هي تلك المتمثلة في الموقع الجغرافي ومظاهر السطح باعتبارها عاملا متحكما في عملية التوسع ونميز :

3-1 المنطقة الساحلية :

تتجلى من خلال الخجلان والرؤوس مثل راس فالكون , راس لامون وراس كنستال وهي تمتد من الغرب الى الشرق وادت هذه الاخيرة الى ظهور موانئ ارزيو وهران وكريشتل ونظرا لأهميتها الساحلية فهي تعتبر المعيق الرئيسي في توسع المدينة.

3-2 الجبال :

تتمثل في جبال مرجاجو غربا وجبال الاسد "ارزيو" شرقا يتراوح ارتفاعها بين 300 و650 متر.

3-3 السبخات :

هي سبخة وهران الممتدة على حوالي 20 كم نحو الجنوب تبلغ مساحتها حوالي 320 كم مربع كما توجد ضايات المرسلي , سيدي معروف , والمقطع من الناحية الشرقية والشمالية الشرقية .

ان وجود هذه العناصر الطبيعية المتمثلة في البحر المتوسط شمالا , جبل مرجاجو غربا والسبخة جنوبا هو ما فرض على مدينة وهران التوسع باتجاه الجهة الشرقية باعتبارها الاحتمال الوحيد وادى هذا التوسع الى خلق امتداد عمراني شرقا تمثل في التجديد الحضري بالنسبة لحي خميستي لكونه حي قديم ذو نواة استعمارية , وظهر حي جديد "حي العقيد لطي" الذي جاء نتاج توسع مدينة وهران مؤخرا .⁵¹

4-الموقع الاداري لحي خميستي والعقيد لطي:

يقع الحيين شمال شرق مجمعة وهران، احدهما يمثل حي خميستي تابع اداريا لبلدية بئر الجير يضم كل من النواة الاصلية خميستي 1 الموجودة بالجهة الغربية له وكذا منطقة 2000 قطعة ارضية المتواجدة بالجهة الشرقية للمجمعة باعتبارها تشكل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة تقدر مساحة حي خميستي 332 هكتار. بينما يقع حي العقيد لطي في الجهة الشرقية

⁵⁰ بدويبة فاطمة، الفوارق المجالية الاجتماعية في حيي خميستي وسيد البشر، 2019، جامعة وهران 2.

⁵¹ وراد ايمان، ملاح ليلي، مرجع سابق.

لمجموعة وهران، حيث يعتبر من الأحياء المحيطة الثانوية تابعة إداريا الى بلدية وهران، يتربع على مساحة قدرها 112 هكتار، وبهذا يشكل امتداد الحيين حزاما حضريا محيطيا مهما في الناحية الشرقية لمدينة وهران يحده شمالا الطريق الولائي رقم 75 الرابط بين وهران وكنستال، جنوبا نهج المليونيوم، شرقا الطريق السريع المحيطي الرابع وغربا تعاونية المعلمين.

5- مراحل التوسع المجالي لحي خميستي والعقيد لطفى:

1-5 المرحلة الاولى : قبل الاستقلال 1962.

يعتبر حي خميستي من الأنوية المحيطة القديمة، كان عبارة عن مجمع سكني صغير ظهرت نواته قبل الحرب العالمية الاولى وهو ما كان يسمى سابقا " Fernand ville " شهد ظهور بعض السكنات الفوضوية التي تحمل الطابع الريفي التقليدي وهي عبارة عن مزارع يكون بها المنزل على شكل حوش او منزل لسادة محيطة ببعض المزروعات التي كانت تمثل مصدر عيشهم تعرف بدوار الساكتين.⁵²

2-5 المرحلة الثانية : (1962-1985)

عرف حي خميستي 1 خلال هذه المرحلة توسعا عمرانيا بطيئا باتجاه الجنوب نظرا لقلّة الوافدين الى المنطقة باعتبارها ذات طابع ريفي وكونوا ما يعرف بدوار الساكتين المتكون من 40 مسكن فوضوي شبه ريفي مع تشيع كل الجهة الشمالية تقريبا واعتمد في ذلك خاصة على اعادة بناء العديد من المساكن الريفية القديمة وتحويلها الى نمط حديث او فيلات الامر الذي اسهم ببداية التحول من وظيفته الريفية التقليدية الى مجموعة سكنية حضرية .

3-5 المرحلة الثالثة : ما بين (1985-1990) :

في هذه المرحلة عرفت بلدية بئر الجير تحولا في احتياطاتها العقارية بعد صدور قانون 25-90 في 28-12-1990 الخاص بالتوجيه العقاري وظهر ذلك جليا في حي خميستي اذ وصلت التوسعات العمرانية ذروتها خاصة شرق حي خميستي 1 فظهرت المنطقة الجديدة 2000 قطعة ارضية والتي عرفت حركة سريعة للبناء الذاتي ذو النمط الفردي الحديث. كما ظهر حي العقيد لطفى المسير اداريا من طرف مقاطعة المنزه التابعة لبلدية وهران نتيجة

⁵² اسماعيل اكرام ، التحركات السكانية ، مرجع سابق.

لجملة مشاريع هامة في اطار السكنات الجماعية الترقية و الاجتماعية التساهمية وكذا نسبة قليلة من السكنات الفردية مع نهاية التسعينات .⁵³

4-5 المرحلة الرابعة (1990-2005):

تم الاعتماد على التوجيهات الاساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما ميز حي خميستي في هاته الفترة ظهور بعض البرامج السكنية ذات النمط النصف جماعي والجماعي بمنطقة الالفين قطعة أرضية، هذا بالإضافة الى التوسعات العمرانية باتجاه الجنوب الغربي بحي خميستي وصاحب ذلك انجاز بعض التجهيزات اما بالنسبة لحي العقيد لظفي فان هذه المرحلة تميزت بوجود بعض السكنات الواقعة في الشمال الشرقي للحي بعد 1991 وظهور السكنات الجماعية التابعة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط..⁵⁴

5-5 المرحلة الخامسة : (2005-الى 2015) :

واصل حي خميستي والعقيد لظفي توسعهما من خلال ظهور مشاريع سكنية جديدة اذ نجد بحي خميستي تعاونية المياه التابعة للشركة الجزائرية للمياه ،النمط النصف جماعي 110 مسكن في منطقة 2000 قطعة ارضية ،السكن الجماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري والسكن الاجتماعي التساهمي الذي كان تحت تصرف الوكالة العقارية للولاية اما بالنسبة لحي العقيد لظفي فنجد تعاونية المعلمين "التابعة لوزارة التربية والتعليم" مع انجاز عدة برامج من البناءات العمودية الجماعية التي تشغل اكبر نسبة من المساحة الاجمالية وكان لهذه البرامج الدور الكبير في اعطاء دفعة قوية لقطاع السكن بالحيين .

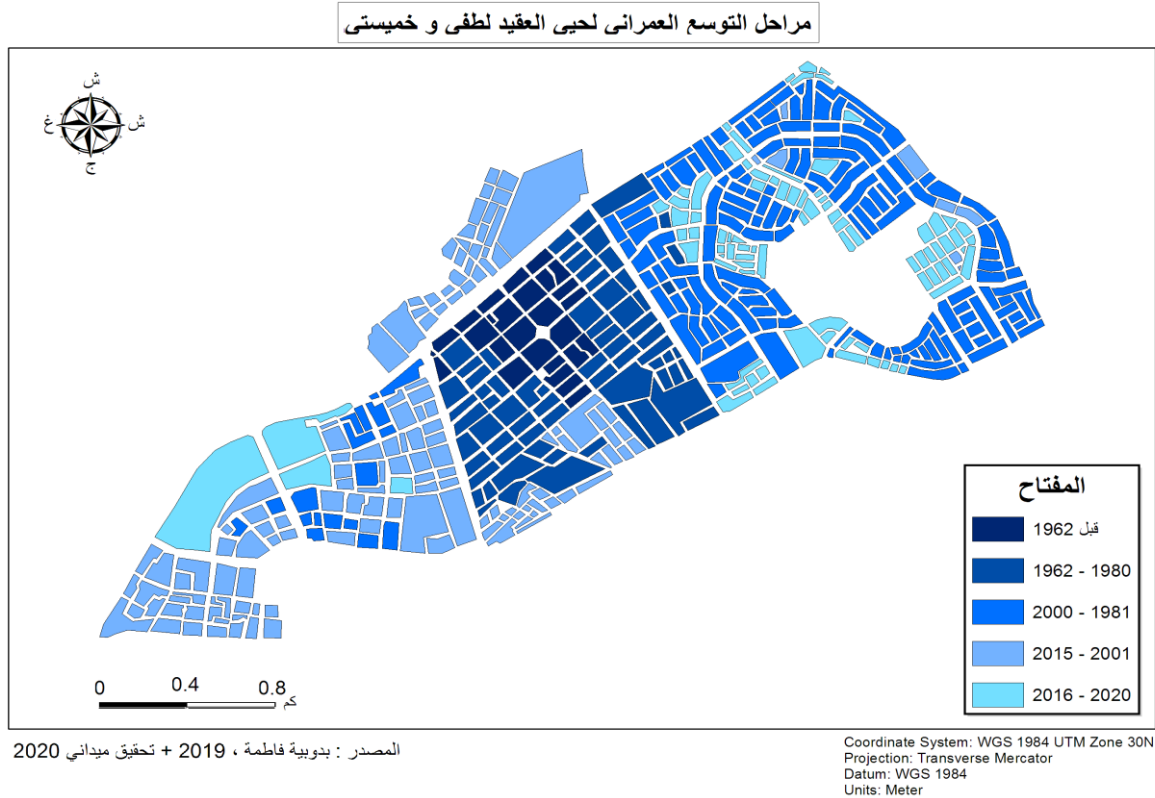
5-6 المرحلة السادسة من 2015 الى يومنا هذا :

مما يمكن ملاحظته خلال هذه المرحلة ان التوسعات العمرانية الجديدة لحي خميستي والعقيد لظفي سمحت بظهور اوسع للبرامج السكنية الترقية الجماعية وصاحبه اقامة تجهيزات بمختلف انواعها وكذا المحلات ذات الخدمات التجارية وغيرها وان لم ترق بعد لتطلعات السكان خاصة بحي خميستي.

⁵³ بدويبة فاطمة، 2019، مرجع سابق.

⁵⁴ ملاح ليلي، وراد ايمان، 2015، مرجع سابق.

الخريط رقم 1. مراحل التوسع العمرانى لحيى العقيد لطفى و خميستي.



6-التطورات الديمغرافية والسكنية:

الجدول رقم 1 التطورات السكانية للحيين مقارنة بمجمعة وهران :

السنوات	1977	1987	1998	2008	معدل النمو 08/98
مجمعة وهران	502014	603931	634113	609014	/
العقيد لطفى	/	/	3129	15543	15,69
خميستي	3159	5390	11506	19297	4,89

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء.

بلغ عدد سكان حي العقيد لطفى 15543 سنة 2008 في حين حي خميستي 19297 (الجدول 1) وبالتالي فقد عرف الحيان تطورا ملحوظا لعدد سكانهما ويمثل ذلك الربع من سكان مجمعة وهران حسب إحصائيات 2008 .

يعرف حي العقيد لطي معدل نمو كبير (15,89) في فترة وجيزة مقارنة بحي خميسي وهذا ما يدل على انه احد اهم المجمعات الحضرية التي تعرف ديناميكية عمرانية سريعة.

6-2 تطور سريع للحضيرة السكنية في الحيين.

ترتبط زيادة الحضيرة السكنية بزيادة عدد السكان من سنة لأخرى والجدول التالي يوضح عدد سكان ومساكن الحيين العقيد لطي وخميسي في فترة (1998-2008). هناك ارتفاع للمساكن بكلا الحيين نظرا لارتفاع عدد السكان اي وجود ضرورة لانجاز المساكن كلما زاد عدد السكان (انظر الجدول 2).

الجدول رقم 2: تطور الحضيرة السكنية لكل من حي خميسي والعقيد لطي حسب الديوان الوطني للإحصاء.

العقيد لطي		خميسي		السنوات
عدد المساكن	عدد السكان	عدد المساكن	عدد السكان	
836	3129	2118	11506	1998
8000	15543	5010	19267	2008

المصدر: س. طراش، 2010+ احصائيات السكن والسكان 2008.

نلاحظ أن الحضيرة السكنية ارتفعت بشكل كبير في كلا الحيين وخاصة حي العقيد لطي، لأنه عرف ارتفاعا كبيرا في عدد السكان 2008 وهذا ما يوضح قدرة الحي في استقطاب جملة البرامج السكنية لاستيعاب اكبر قدر من السكان. (الجدول رقم 2)

7- استخدام الأرض بحي العقيد لطي وخميسي :

يوضح استخدام الارض المحتوى العمراني لمنطقة ما من مباني وتجهيزات ومساحات شاغرة وغيرها، مما يسمح بتكوين خلفية واضحة عن كل نوع من الاستخدام وتوزيعه في المجال العمراني والمساحة التي يشغلها.

1-7 منطقة الاستخدام السكني:

باعتبار السكن الوظيفية الأساسية للمجال الحضري، فهي تحتل المقام الأول من حيث الأهمية والمساحة، يستحوذ هذا النوع من الاستخدام على المساحة الأكبر من الحيين كما أن هناك تنوع كبير في الأنماط السكنية و طريقة توزيعها في الحيين.

1-1-7 السكن الترقوي الخاص:

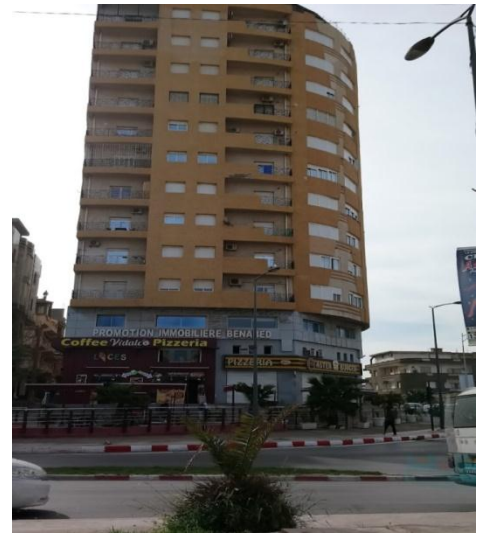
هو السكن المنجز من طرف المرقى العقاري ويمكن لهذا الأخير الاستعانة بالقروض البنكية، في هذه الحال غالبا ما يكون ذو نمط جماعي، يمتاز بالحالة الجيدة ومواد البناء ذات الجودة والنمط المعماري العصري والتميز وبأسعار مرتفعة. يتواجد بشكل كبير في كل من الحيين العقيد لطي و خميستي .

الصورة رقم 3: السكن الترقوي الخاص

الصورة رقم 2: السكن الترقوي الخاص

حالة حي العقيد لطي

حالة حي خميستي



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14 .

المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14..

2-1-7 السكن الترقوي العمومي:

تشرف على انجازه المؤسسات العقارية العمومية التابعة للدولة مثل مؤسسة الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري ويستفيد منه المواطن حسب مخرجه المرتفع نوعا ما كما يمكنه الاستفادة من القروض البنكية ونجد على سبيل المثال السكن الترقوي العائلي: EPLF وهو

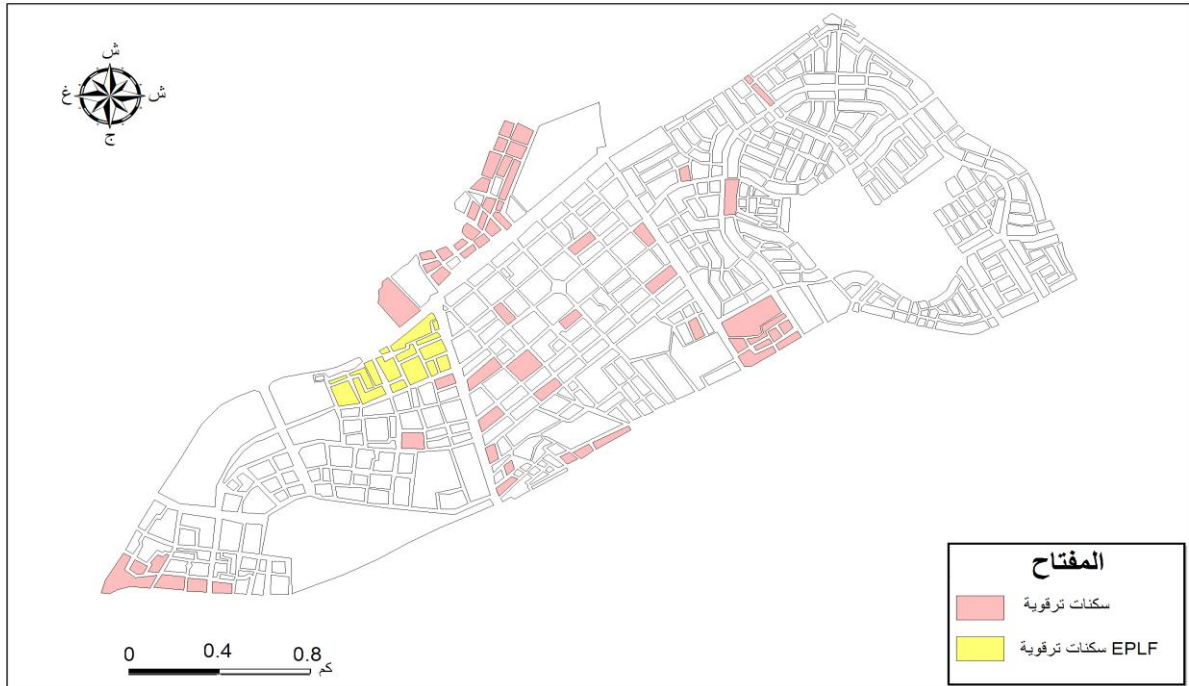
عبارة عن سكنات منجزة من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي، جاءت على شكل أنماط مختلفة يغلب عليها الطابع الجماعي، وأنماط أخرى متمثلة في كل من السكنات الفردية والشبه جماعية.

2-7 أنماط السكنات الترقية بحي العقيد لطي و خميستي.

1-2-7 النمط الجماعي الترقوي :

عرف هذا النمط من السكنات الترقية الخاصة انتشارا واسعا وتمركزا كثيفا في كلا الحيين سواء بالنسبة لحي خميستي في منطقة 2000 قطعة أرضية وعلى طول طريق ميلنيوم وخاصة بمنطقة الواجهة البحرية التي عرفت تنافسا في انجاز عدد كبير من المشاريع الترقية الخاصة ونفس الشيء بالنسبة لحي العقيد لطي الذي يعرف استقطابا واسعا لهذه المشاريع ويتميز بتخصيص المحلات التجارية والخدمات العالية كتأثيث المنازل بالطابق السفلي للبناء وغالبا ما تتواجد على مستواه مكاتب للوكالات العقارية . يمتاز بدرجة تجهيز عالية للعمارات الخاصة به كالمصاعد ومراب السيارات وحراسة الامن في البناءة . وتمثل الخريطة رقم 2 توزيع المساكن الترقية بمنطقة الدراسة.

توزيع السكنات الترقية في منطقة الدراسة



المصدر: التحقيق الميداني 2020 + إنجاز الطابقتين

Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 30N
Projection: Transverse Mercator
Datum: WGS 1984
Units: Meter

2-2-7 المساكن الترقية شبه الجماعية:

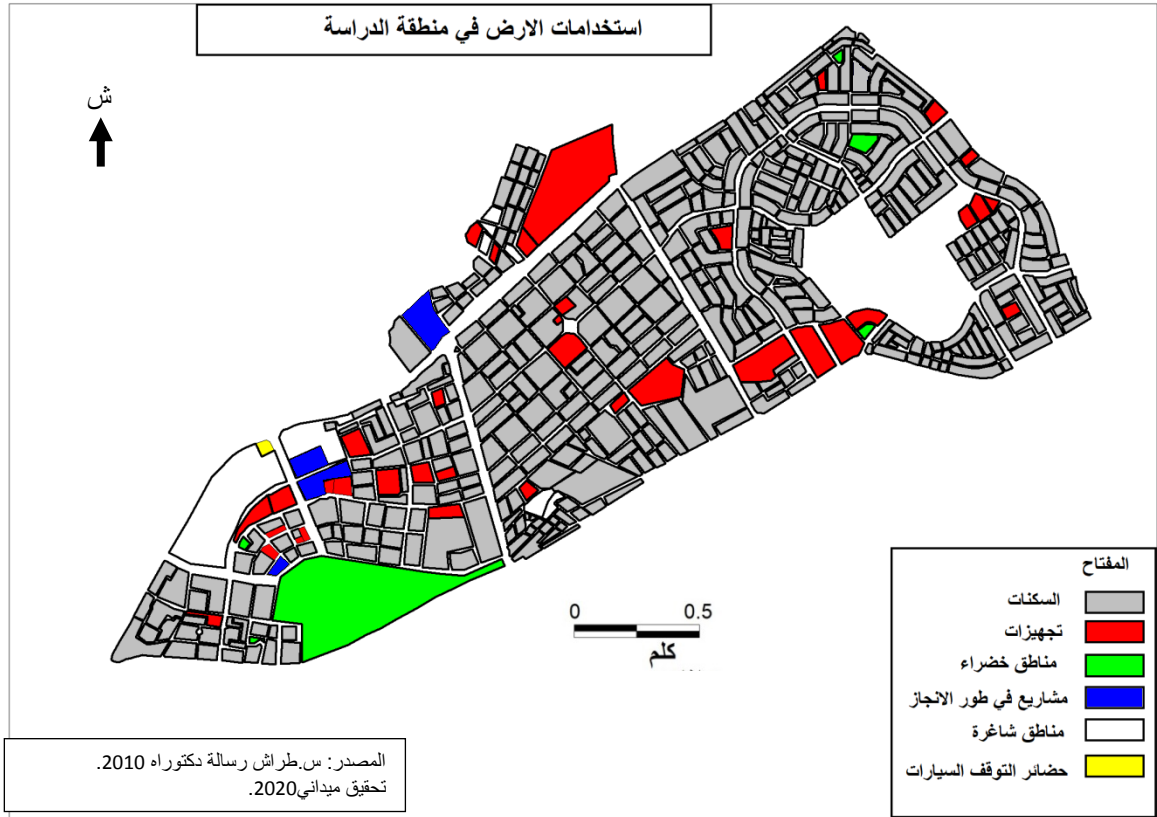
جاء هذا النمط من المساكن على شكل بنايات ترقية عمودية لا يتجاوز علوها 3 طوابق و احيانا طابقين يتواجد نوعا ما في حي خميسني وخاصة في الجهة الجنوبية لمنطقة 2000 قطعة أرضية اما في حي العقيد لظفي فوجوده محدود.

الصورة رقم 4: النمط الترقوي الجماعي بمنطقة الواجهة البحرية.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-24.

الخريطة رقم 3. مناطق استخدامات الارض بحي العقيد لطي، خميستي.



8-مناطق الخدمات والتجهيزات بحي العقيد لظفي وخميستي :

إلى جانب السكن فان التجهيزات تعد من المرافق الضرورية بحيث تجعل المجال أكثر ديناميكية وحيوية وهي بذلك تخفف الضغط على مركز المدينة، ونظرا لأهمية منطقة الدراسة فهي تختلف بين التعليمية، الدينية، الصحية، الرياضية، الادارية والثقافية⁵⁵.
تمثل الخريطة رقم 4 توزيع الانشطة الخدماتية في منطقة الدراسة كل من حي العقيد لظفي وخميستي ومنطقة الواجهة البحرية اذ نلاحظ تركيز خدمات العناية الفردية بنسبة كبيرة وكذا المقاهي والمطاعم بدرجة كبيرة في حي العقيد لظفي باعتباره يعرف نشاطا تجاريا كبيرا بينما بمنطقة الواجهة البحرية تنعدم كل من الخدمات الثقافية والترفيهية والمطاعم والمقاهي ويرجع ذلك لتعمير المنطقة حديثا وسيطرة السكنات الترقية على المجال مع الغياب التام لعنصر التجهيزات الا المهن الحرة بنسبة منخفضة.

الخريطة رقم 4. توزيع الانشطة الخدماتية بحي العقيد لظفي وخميستي.



⁵⁵ جاكلين بوجو قاريني، 1998، "الجغرافيا الحضرية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص294.

1-8 التجهيزات الادارية :

هي تلك الهيئات التي تسهر على خدمة المواطن وتواجدها معتبر بمنطقتي الدراسة، فهي تحوي مقر دائرة بئر الجير في حي 2000 قطعة أرضية ، مقر متقاطعة السكن والتجهيزات العمومية (DLEP) ، الملحقة الإدارية بحي خميستي 1، مركز تطهير المياه لمدينة وهران ، مركزين للبريد والمواصلات ، فرع تقني للوكالة العقارية لبئر الجير، محكمة في طور الانجاز أما بالنسبة لحي العقيد لطفى، فتجهيزاته أقل وترتبط به، إذ تقتصر على مركز للبريد والمواصلات، مركز الأمن الحضري الذي هو في طور الانجاز بالإضافة إلى سونلغاز، قصر المؤتمرات والفنادق.

الصورة رقم 5: التجهيزات الادارية . الصورة رقم 6: التجهيزات الادارية .

حالة منطقة الواجهة البحرية

حالة حي خميستي.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20.

المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20 .

2-8 التجهيزات التعليمية :

تؤثر بشكل كبير على المستوى المعيشي والاقتصادي وتعكس المستوى الثقافي والاجتماعي للأفراد ونجد انها تتواجد بكثرة في حي خميستي باعتبارها من بين التجهيزات الجوارية الضرورية حيث هناك 10 مؤسسات تعليمية تضم 7مدارس ابتدائية ،متوسطتين وثانوية واحدة بحي خميستي بينما يحتوي حي العقيد لطفى على 6 مدارس ابتدائية وهي موزعة على وحدات مختلفة من المنطقة بالإضافة إلى وجود متوسطتين يتربعان على مساحة 1048 م² وكذا ثانوية واحدة فقط بشمال الحي إضافة إلى دار الحضانة المتعددة وتقدر المساحة الإجمالية للخدمات التعليمية بالحي ب 37555م مربع.

3-8 التجهيزات الصحية :

تمثل التجهيزات الصحية دعائم أساسية لحياة الأفراد إذ نجد مركزيين صحيين و عدة عيادات بحي العقيد لطفى أما في حي خميستي فهناك مركز صحي ، مكاتب الأطباء المختصين من طب عام وجراحة الاسنان وهناك 3 عيادات طبية خاصة واخرى في طور الانجاز الا انها تبقى ناقصة نوعا ما باعتبار ان التجهيزات العمومية الصحية لا تفي بالغرض في تلبية احتياجات السكان حسبما جاء في تحاورنا مع العينة المختارة للتحقيق الميداني .

الصورة رقم 8: التجهيزات الصحية
حالة حي العقيد لطفى.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20 .



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20 .

4-8 التجهيزات الرياضية:

لها دور كبير في تمكين الفرد من ملئ ساعات فراغه وممارسة هوايته الرياضية وتنمية قدراته البدنية إلى جانب شغله للحد الذي يبقى فيه بعيدا عن الانحراف والآفات الاجتماعية وبالتالي فهي تساهم في ترقيته اجتماعيا وتربويا وثقافيا ، يحتوي حي العقيد لطفى على ملعبين بالجنوب الغربي للحي إضافة إلى مجمع رياضي ومسبح شبه اولمبي هما في قيد الانجاز و نجد ملعب رياضي واحد بحي خميستي يتواجد بجانب الطريق الولائي رقم 74.

الصورة رقم 9: التجهيزات الرياضية
بحي العقيد لطفى.

الصورة رقم 10. التجهيزات
الرياضية بحي خميستي.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 14-10-20 .

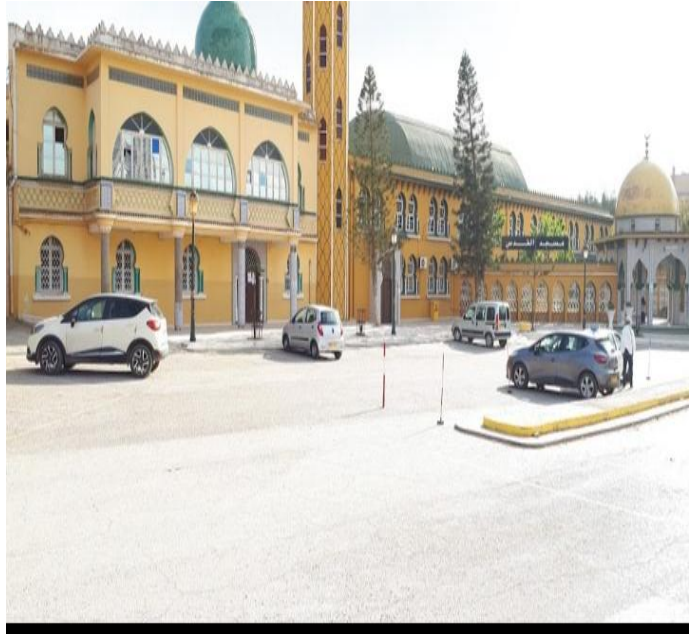
5-8 التجهيزات الدينية:

تتوفر بكثرة وتتوزع بطريقة جيدة ايضا مما يجعلها قريبة من المواطنين ونميز في ذلك 9 مساجد ومصليين بحي خميستي ومسجد واحد ذو مساحة قدرها 10000م² بالإضافة إلى مصليين ومركز ثقافي إسلامي بحي العقيد لطفى. ويمكن تفسير ذلك بدور الجمعيات الدينية وجمعيات الحي باعتبارها ناشطة في هذا المجال عن طريق جمع الاموال الخاصة بها من مصادر متعددة بغض النظر عن مصادر الدولة المالية.

الصورة رقم 11: التجهيزات الدينية بحي خميستي. الصورة رقم 12: التجهيزات الدينية بحي العقيد لطي .



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14 .



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14.

6-8 التجهيزات الثقافية والترفيهية:

تكاد تنعدم هذه التجهيزات في الحيين رغم أهميتها خاصة بالنسبة لفئة الشباب ما عدا بعض قاعات اللعب والترفيه ودار الشباب ، أو تلك ذات الطابع التجاري مثل مقاهي الانترنت بحي خميستي وهناك مساحة لعب للأطفال واحدة فقط بحي العقيد لطي وبالتالي فهي تكاد تنعدم رغم أهميتها بالنسبة للفئة الشابة.

الصورة رقم 13: التجهيزات الثقافية بحي العقيد لطي.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14.

7-8 التجهيزات الامنية:

مما يمكن قوله عن التجهيزات الامنية انها ذات اهمية بالغة في تحقيق الامن وتوفير استقرار الحي وكذا حماية الممتلكات العامة. الا انه من الملاحظ من خلال دراسة شغل الأرض افتقار الحيين للتجهيز الأمني الذي ينحصر فقط على وجود مقر الامن الحضري بمنطقة 2000 قطعة أرضية بحي خميستي ومركزي الحماية المدنية والأمن حضري بالجنوب الغربي لحي العقيد لطي وقد يعود ذلك لطبيعة المجتمع وللسلوك الحضري لسكان الحيين إذ تبين من خلال التحقيق الميداني مع 60 اسرة انه نادرا ما تحدث عمليات السرقة وانه لا وجود للآفات الاجتماعية بهما .

الصورة رقم 14: التجهيزات الامنية بحي العقيد لطي.



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14

8-8 المساحات الخضراء:

من بين فوائدها تلطيف الجو وتوفير الظل والراحة والهدوء نجد ساحة ابن خلدون في حي خميستي والحديقة المتوسطة بحي العقيد لطي .

الصورة رقم 15: المساحات الخضراء بحي خميستي.



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

10-8 المساحات الشاغرة:

هي مساحات مخصصة لإنشاء تجهيزات ضرورية وخدمات مختلفة حسب مخطط شغل الارض لكنها غير موجودة على ارض الواقع وهذا ما نلمسه بالنسبة لحي خميستي خاصة في منطقة 2000 قطعة أرضية إذ نجد مساحات معتبرة ذات موقع مركزي ولها تأثير سلبي على السكان وحياتهم المدنية لأنها أصبحت مكبا للنفايات المنزلية كما توجد عدة مجالات شاغرة بحي العقيد لطي، البعض منها ذات مساحة صغيرة، وبعضها الأخر ذات مساحة لا بأس بها مبرمجة في مخطط التهيئة والتعمير لإنشاء سكنات مستقبلية أو تجهيزات.

9-مناطق الاستخدام التجاري بالحيين:

لاحظنا تمركز النشاطات التجارية بالطابق الأرضي للبنايات الترقوية حتى يتسنى لهم استخدامها في نشاط معين أو إيجارها ، ولكن تبقى الوظيفة السكنية هي الغالبة على الحيين.

الصورة رقم 16:الانشطة التجارية
حالة حي العقيد لطي.

الصورة رقم 17: الانشطة التجارية
حالة حي خميستي.



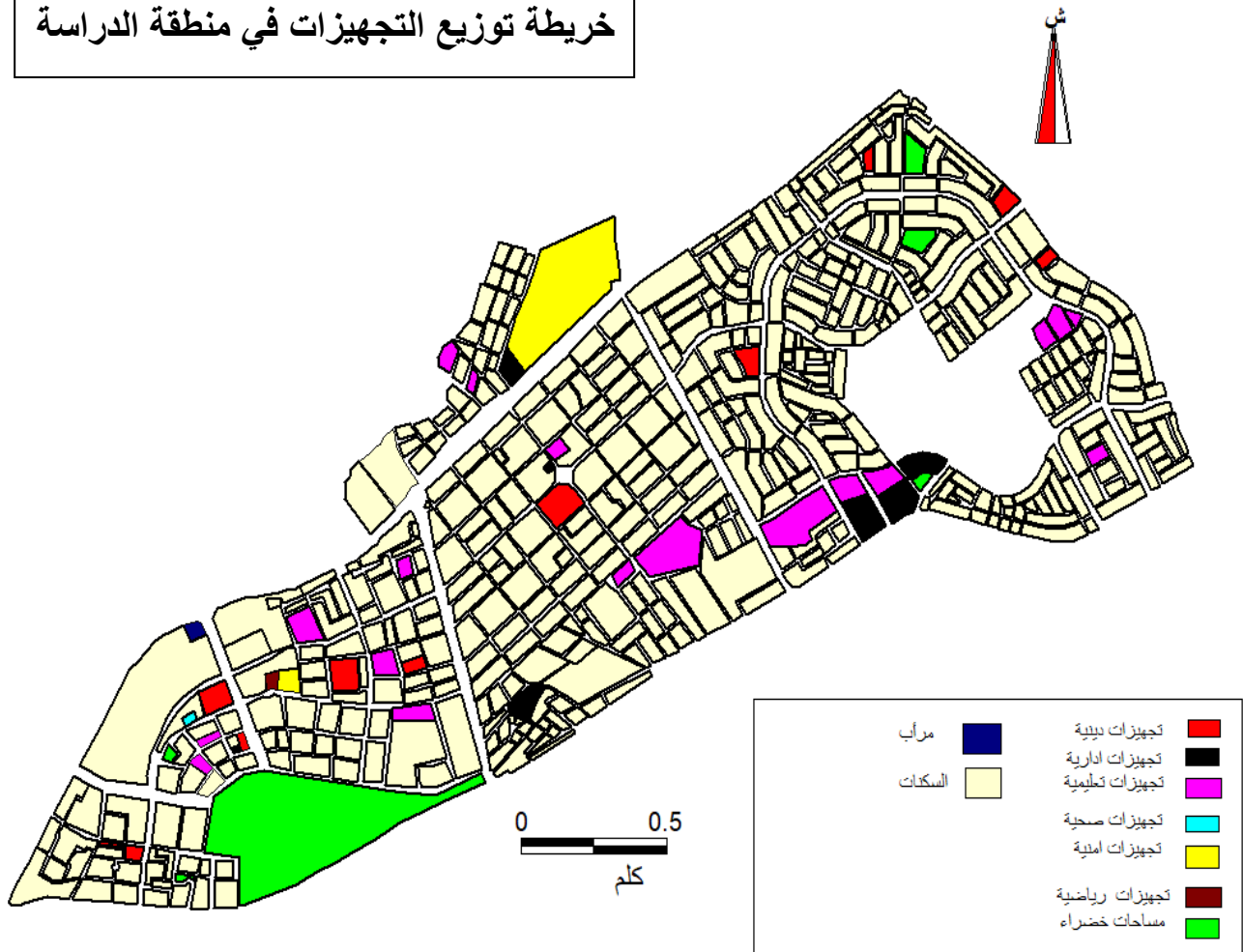
المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14



المصدر: التقاط الطالبتين بتاريخ 20-10-14

الخريطة رقم 5. توزيع التجهيزات بحي العقيد لطي ، خميستي ومنطقة الواجهة البحرية.

خريطة توزيع التجهيزات في منطقة الدراسة



المصدر: الدكتور س. طراش ، رسالة دكتوراه 2010
 وراذ ايمان ، ملاح ليلي ، 2015 .
 بدورية فاطمة 2019 .
 تحقيق ميداني 2020

تمثل الخريطة رقم 5: انواع التجهيزات بحي العقيد لطي و خميستي ومنطقة الواجهة البحرية. اذ نلاحظ تواجدها بكثرة في حي العقيد لطي خاصة التجهيزات التعليمية ، الدينية والصحية. بينما هناك نقص نوعا ما من حيث هذه التجهيزات بحي خميستي ووجود التجهيزات الادارية كمقر الدائرة وغيرها اما منطقة الواجهة البحرية الواجهة البحرية فتشهد عجزا في مختلف انواع التجهيزات ما عدا وجود التجهيزات الامنية المتمثلة في النادي الوطني للجيش.

9-1 نشاطات تجارية ذات طابع انتاجي :

إذ نجد في حي خميسي بمنطقة 2000 قطعة أرضية عدة مصانع وورشات مدمجة بداخل الحاضرة السكنية للمنطقة السكنية منها 3 مصانع للجبن، مصنع الحلويات/ مصنع للخمر وورشات صناعة الأحذية، الملابس، النسيج، النجارة، الخراطة ومصنع قديم للإسمنت غير ناشط بالتجزئة 283. كما يتواجد بحي خميسي 1 كل من مصنع الريش الوهراني ومصنع العصير magi mix على محاذة الطريق الولائي رقم 74.

خاتمة الفصل:

لقد واجهت مجمعة وهران في توسعها العمراني عوائق طبيعية وتقنية اضافة الى تشبع وعائها العقاري وهو الامر الذي ضيق لها امكانية التوسع وفرض عليها احتمالية الجهة الشمالية الشرقية كمنفذ وحيد لحل ازمته السكنية وفي هذا الاطار استفادت من عدة برامج سكنية في المجال الحضري المخصص للتعمير حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أدت إلى تلاحم واندماج المنطقة المركزية الام بالمنطقة المحيطة الشمالية الشرقية بتجسيد الحيين العقيد لطي وخميستي .

يعرف حي خميستي على أنه قديم النشأة، ظهرت نواته الاولى ما قبل الحرب العالمية الاولى ليعرف بعد ذلك تطورا واضحا على مستوى مجاله وهو ما أثر بطريقة مباشرة على ارتفاع السكان به . اذ طرأت عليه تغيرات جذرية للشكل والحجم والوظيفة بعدما كان عبارة عن بعض المنازل التقليدية والبيوت المتناثرة الى ان اصبح من بين اهم الأحياء المحيطة بمدينة وهران، إذ مر بعدة مراحل للتوسع المجالي خاصة بظهور منطقة ال 2000 قطعة أرضية. بينما يعتبر حي العقيد لطي حديث النشأة والذي انطلق من موضع شاغر وجاء نتيجة مجموعة من مشاريع الإسكان التي سطرته الدولة في الفترة ما بين (1998-2004) ، فقد عرف هو الآخر حركية عمرانية سريعة ومكثفة في آن واحد مما أدى إلى تحضر ونمو سكاني معتبر في ظرف زمني وجيز.

تتميز البنية العمرانية الترقوية للحيين بالانتشار الاوسع لبرامج الترقية العقارية سواء العمومية او تلك الخاصة ذات الارتفاعات المختلفة، وتشهد منطقة الواجهة البحرية استقطابا واسعا لهذا النوع من البرامج نظرا لموقعها الاستراتيجي الذي يؤثر بشكل كبير على سعر العقار مع وجود بعض السكنات الترقوية شبه الجماعية و الفردية بحي العقيد لطي كالسكن الترقوي العائلي.

يشكل المحتوى العمراني للحيين فسيفساء من البرامج السكنية الترقوية و عددا من التجهيزات المرافقة لها والضرورية للحياة الحضرية و التي تعكس بشكل كبير النمو العمراني المتسارع والمنظم للحيين.

ان التطرق لعنصر استخدام الأرض اوضح لنا سيادة الوظيفة السكنية بالمرتبة الأولى في الحيين و برغم توفرهما على نسبة معتبرة من التجهيزات.

الفصل الثالث

تغيرات هيكلية على البنية
العمرانية والاجتماعية للحيين

مقدمة

تتجلى اهمية الدراسات العمرانية والسكانية في كونها تفيد بكثرة في التحليل العمراني والاقتصادي والاجتماعي وتساعد في تحديد توجهات التهيئة والتخطيط العمراني. نتطرق في هذا الفصل لخصائص المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي وخميسي من درجة تجهيز المساكن الترقوية ووضعيتها القانونية وتم الاعتماد في ذلك على نتائج التحقيق الميداني الخاصة بالمساكن الترقوية.

1- -الترقية العقارية محفز على التحركات السكانية :

لقد اعتمدنا بشكل كبير في دراسة تحرك السكان على معيارين اساسيين هما تحديد الاصل الجغرافي للسكان او رب الاسرة المستفيد من السكن الترقوي باعتبار ان افراد أسرته يحملون نفس الاصل الجغرافي وكذا دوافع تغيير الإقامة السابقة .

1-1-الاصل الجغرافي لسكان المباني الترقوية بحيي العقيد لطفي وخميسي:

يتحدد الاصل الجغرافي للسكان من خلال معرفة مكان ازدياده سواء كان خارج ولاية وهران أو داخلها وهنا ندرجه ضمن بلديات الولاية خارج المجموعة أما البلديات المكونة لهااته الأخيرة فتدرج حسب الأحياء.

ان اغلب اسر المساكن الترقوية من مدينة وهران ويشكلون 66,66 % في حي العقيد لطفي و76,66 % في حي خميسي بينما النسبة القليلة المتبقية تتوزع على ولايات الغرب الجزائري بالدرجة الاولى حيث نجد كل من ولاية تيارت ومستغانم بنسبة 10 % وتليهما الولايات الاخرى. ولكن تختلف اماكن الإقامة السابقة داخل ولاية وهران من حي لآخر ويمكن تفسير ذلك بقرب المسافة الذي ساعد هؤلاء السكان على التنقل و تغيير اقامتهم دون الخروج عن نطاقها كما قد يرجع السبب الى توفر البرامج السكنية ومناصب الشغل في الولاية الأمر الذي يستدعي التنقل عبر احيائها فقط. (الجدول رقم3)

ونستنتج من ذلك ان الحيين لديهما تركيبة سكانية مختلفة وبنسبة كبيرة خاصة في حي العقيد لطفي اي أن هناك اقبال كبير على البرامج الترقوية في الحيين التي لعبت الدور الكبير في جذب السكان من احياء اخرى تشهد تدهورا في حظيرتها السكنية وكذا تشبع مركز المدينة ونموها الديمغرافي الكبير الذي ادى الى نزوح السكان نحو المناطق المحيطة المجاورة

للمدينة .

الجدول رقم (3) الأصل الجغرافي لأرباب الاسر خارج ولاية وهران

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		من الولايات
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
3	3,33	1	6,66	2	عين تموشنت
3	0	0	10	3	مستغانم
3	3,33	1	66,6	2	تلمسان
4	3,33	1	10	3	تيارت
1	3,33	1	0	0	الشلف
1	3,33	1	0	0	غليزان
1	3,33	1	0	0	معسكر
1	3,33	1	0	0	الجزائر
43	76,66	23	66,66	20	وهران
60	100	30	100	30	المجموع

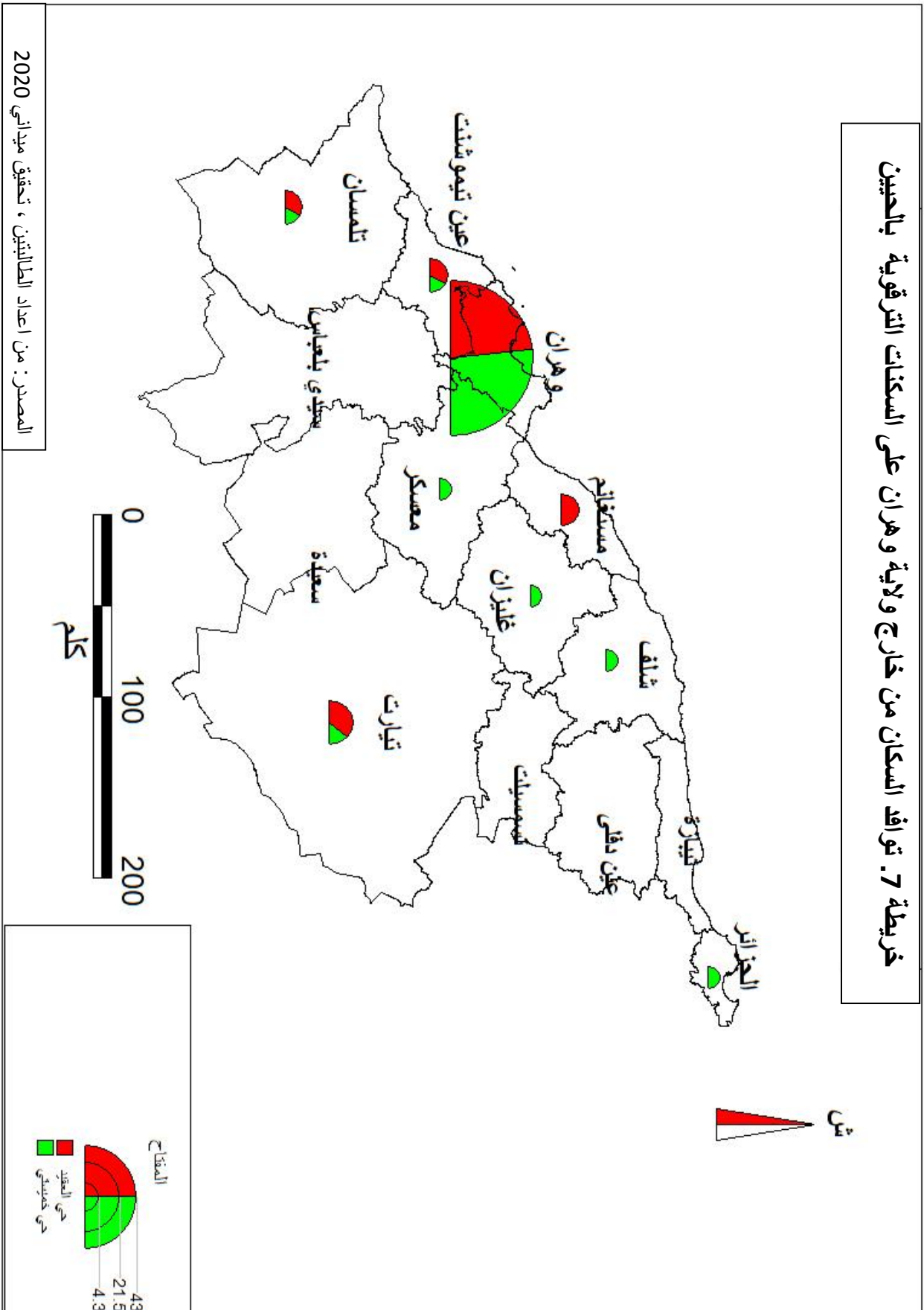
المصدر: تحقيق ميداني 2020

الجدول رقم (4). اماكن الاقامة السابقة داخل ولاية وهران

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		من داخل ولاية وهران
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
6	10	3	10	3	الصديقية
7	13,33	4	10	3	قمبيطة
3	3,33	1	6,66	2	الحمري
3	3,33	1	6,66	2	كاستور
2	6,66	2	0	0	الدرب
3	3,33	1	6,66	2	سيدالهوري
3	3,33	1	6,66	2	سان توجان
2	0	0	6,66	2	حي الألفية
2	6,66	2	0	0	الكرمة
6	20	6	0	0	خميستي
5	6,66	2	10	3	بطيوة
1	0	0	3,33	1	بوسفر
43	76,63	23	66,63	20	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2020

خريطة 7. توافد السكان من خارج ولاية وهران على السكنات الترقية بالحيين



2- فترات توافد الاسر على البرامج السكنية الترقية بحيي العقيد لطفى وخميسي :

يرتبط تغير فترات التوافد للبرامج السكنية الترقية بنهاية انجاز كل مشروع بناء ترقوي عاما كان أو خاصا. ونشير الى ان فترات الاقبال على هذا النوع من المساكن جاءت حديثا فقط بسبب العدد المعتبر من المشاريع الترقية المنجزة أو من هي في طور الانجاز وتم بيعها بناء على التصميم، خاصة من طرف المرقين العقاريين الخواص والتي استقطبت العديد من السكان داخل وخارج ولاية وهران.

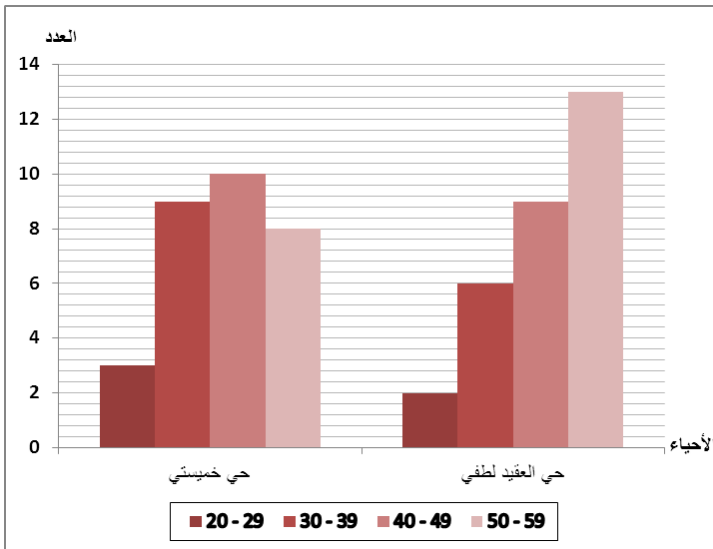
3- البنية العمرية لأرباب اسر المباني الترقية في حيي العقيد لطفى وخميسي.

ان التركيبة العمرية لأرباب اسر المساكن الترقية تجمع بين مختلف الفئات العمرية في كلا الحيين ولكن بحي العقيد لطفى تختلف عن حي خميسي اذ نجد الفئة العمرية 50 الى 60 سنة هي الغالبة في حي العقيد لطفى وبنسبة منخفضة نجد الفئة من 20 الى 30 سنة اي ان التركيبة العمرية لأصحاب المساكن الترقية في هذا الحي غير فتيمة اما في حي خميسي فتجمع بين الكهولة والفئات ذات السن المتقدم بنسب متساوية. وقد يدل ذلك على ان اقتناء هذه المساكن الترقية يحتاج لجهد وممارسة خبرة عملية تأخذ وقتا اطول. (الشكل 1).

الشكل رقم (1) الفئات العمرية لأرباب الأسر بالحيين

الجدول رقم(5) الفئات العمرية لأرباب الاسر

بحيي العقيد لطفى وخميسي.



المصدر: تحقيق ميداني 2020

المجموع	حي خميسي		حي العقيد لطفى		السن
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
5	10	3	6,66	2	29-20
15	30	9	20	6	39-30
19	33,33	10	30	9	49-40
21	26,67	8	43,33	13	59-50
60	100	30	100	30	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

4- اقبال كبير على المساكن الترقية بالحيين:

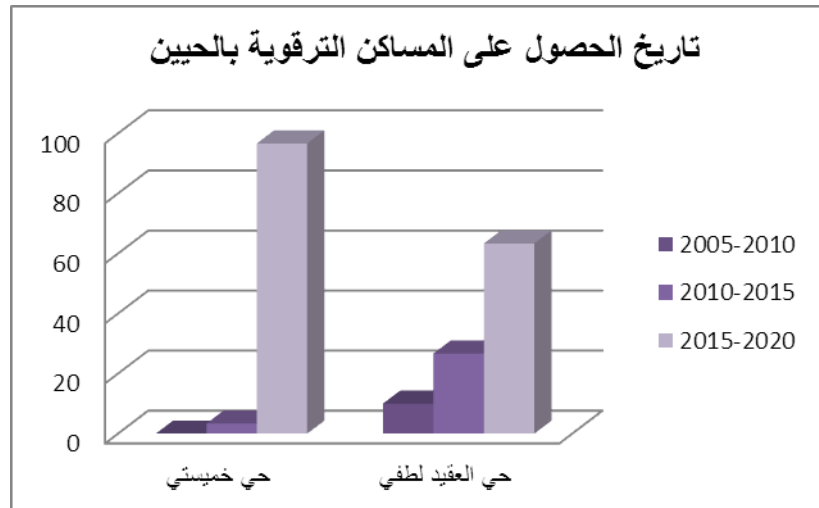
يرتبط تغير فترات التوافد للبرامج السكنية الترقية بنهاية انجاز كل مشروع بناء ترقوي عاما كان أو خاصا. ونشير الى ان فترات الاقبال على هذا النوع من المساكن جاءت حديثا فقط بسبب العدد المعتبر من المشاريع الترقية المنجزة أو من هي في طور الانجاز وتم بيعها بناء على التصميم، خاصة من طرف المرقين العقاريين الخواص والتي استقطبت العديد من السكان داخل وخارج ولاية وهران. (انظر الجدول رقم 6)

الجدول رقم (6) تاريخ الحصول على المساكن الترقية.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفى		تاريخ الحصول على المسكن
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
3	0	0	10	3	2005-2010
9	3,33	1	26,66	8	2010-2015
48	96,66	29	63,33	19	2015-2020
60	100	30	100	30	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم (2).



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

5- المساكن الترقوية الخاصة اكثر جذبا من المساكن الترقوية العمومية:

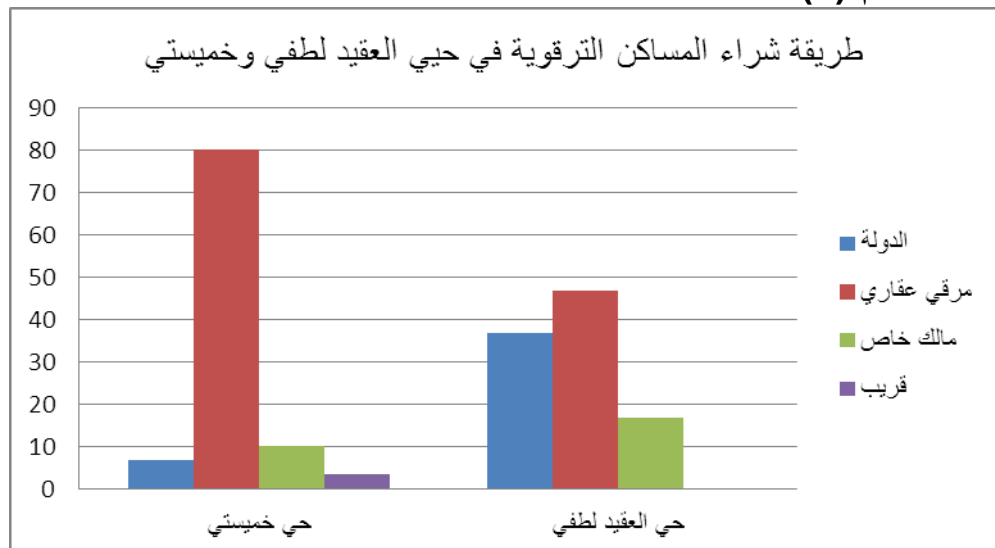
ان شراء المساكن الترقوية عن طريق المرقى العقاري الخاص تمثل الطريقة المعتمدة بنسبة كبيرة في كلا الحيين وخاصة في حي خميستي بنسبة 80 % ونشير الى انها تضم ايضا المساكن الترقوية بمنطقة الواجهة البحرية. بينما الشراء من الدولة والمالك الخاص فتشكل نسبة اقل. ويدل ذلك على ما تتوفر عليه المساكن الترقوية الخاصة من مميزات كدرجة التجهيز العالية واتساع المساحة ومعايير الامن مما جعل الاقبال على اقتنائها يكون بشكل كبير في حي العقيد لطفي وخميستي. (مرفوق بالشكل رقم 3).

الجدول رقم (7) طريقة شراء المساكن الترقوية في حي العقيد لطفي وخميستي.

المجموع	خميستي		العقيد لطفي		طريقة الشراء
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
13	6,66	2	36,66	11	الدولة
38	80	24	46,66	14	مرقي عقاري خاص
8	10	3	16,66	5	مالك خاص
1	3,33	1	0	0	قريب
60	100	30	100	30	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم (3)



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

6-دوافع متباينة في الاقبال على المساكن الترقية بين الحيين:

هي جملة الاسباب التي ادت برب الاسرة الى تغيير مكان اقامته السابق وبالتالي الى تحركه السكني نحو البرامج السكنية الترقية الخاصة والمنجزة بالحيين .
تختلف الاسباب من شخص لأخر الا انها تشترك جميعها في رغبة الفرد في تحسين وضعيته السكنية والمعيشية و البحث عن الامان والراحة بشكل كبير .
لا شك ان الرغبة بتملك المسكن سمة مترسخة تدل على طبع وشخصية المواطن الجزائري وهي ترسخ حب التملك للعقار والمسكن بالدرجة الاولى خاصة في ظروف غلاء الكراء وعدم استقرار الفرد وعدم رضاه عن وضعه في مسكن ليس ملكا له .

6-1انشطار الأسر عامل مؤثر في تغيير الإقامة:

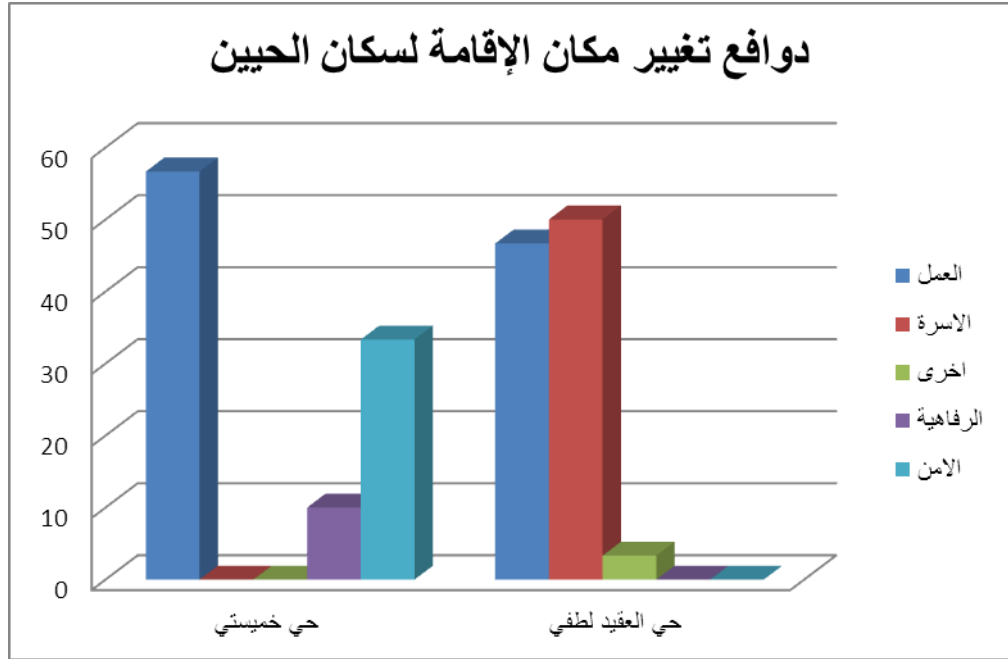
ان دافع أغلب السكان من تغيير مكان اقامتهم واقتنائهم للبرامج الترقية الخاصة هو الزواج في المرتبة الأولى و يليه العمل حيث أن الملاحظ في حي العقيد لطفي أن أكبر السكان اضطروا إلى تغيير اقامتهم بسبب الزواج و بذلك الانفصال عن العائلة و الاستقرار الذاتي بالإضافة إلى القرب من مكان العمل و ذلك لتسهيل الانتقال اليومي إليه ، كما نجد أن فئة من السكان في حي خميستي غيروا مكان اقامتهم بسبب البحث عن الأمن و ذلك باعتبارهم الفئة ذات الدخل المرتفع و كان تعليقهم حول اختيار المساكن الترقية الخاصة أنهم يشعرون بالأمان ما دام هناك كاميرات مراقبة و حراسة بالإقامة "الجدول 6".

الجدول رقم 8:

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		دوافع تغيير الإقامة
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
31	56,66	17	46,66	14	العمل
15	0	0	50	15	الزواج
1	0	0	3,33	1	أخرى
13	43,33	13	0	0	الامن
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 4:



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

7-تداخل وسائط اقتناء المساكن الترقية بالحيين:

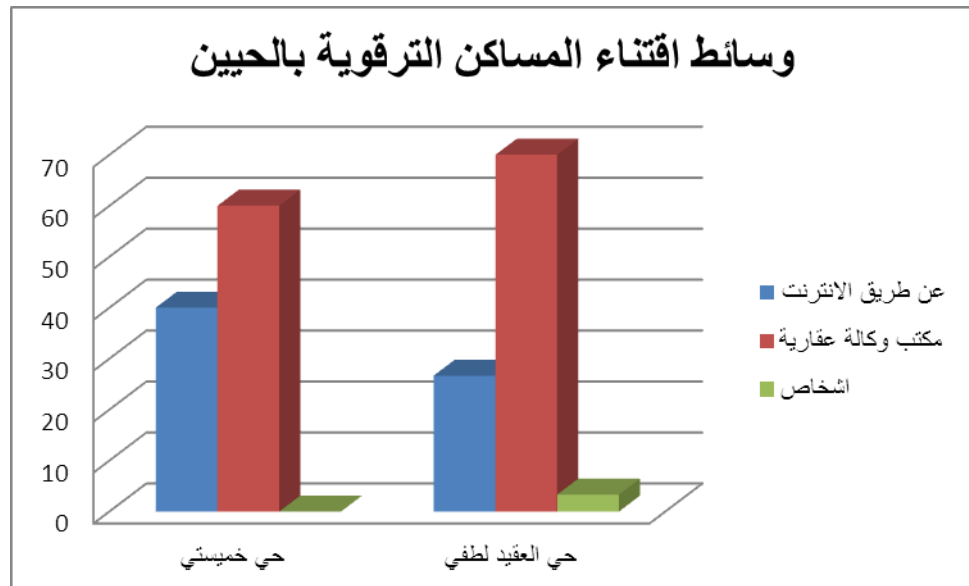
ان اقتراح مكان الاقامة بالمساكن الترقية في حيي العقيد لظفي وخميستي يتم بالدرجة الاولى عن طريق التوجه لمكاتب الوكالات العقارية اذ نجد نسبة 65 % تعرفوا على مواقع مساكنهم عن طريق مكاتب الوكالات العقارية التي تلعب دورا كبيرا في استقبال الاشخاص والتعريف بخصائص المسكن الترقوي وكذا التحاور مع المستفيدين في اطار توضيح شروط عملية البيع، كما ان مواقع الانترنت تمثل نسبة 33 % باعتبارها ذات اهمية كبيرة في يومنا هذا اذ تسمح بجذب قدر ممكن من المستفيدين وتسهيل عملية بيع المساكن الترقية والانتشار الواسع لها وتأتي المرتبة الاخيرة بنسبة ضئيلة جدا للتعرف على المسكن عن طريق اشخاص او اقرباء "انظر الجدول الموالي"

الجدول رقم 9 : اقتراح مكان المباني الترقوية في حيي العقيد لطفي و خميستي.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		الوسائط
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
20	40	12	26,66	8	عن طريق الانترنت
39	60	18	70	21	مكتب وكالة عقارية
1	0	0	3,33	1	اشخاص
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 5:

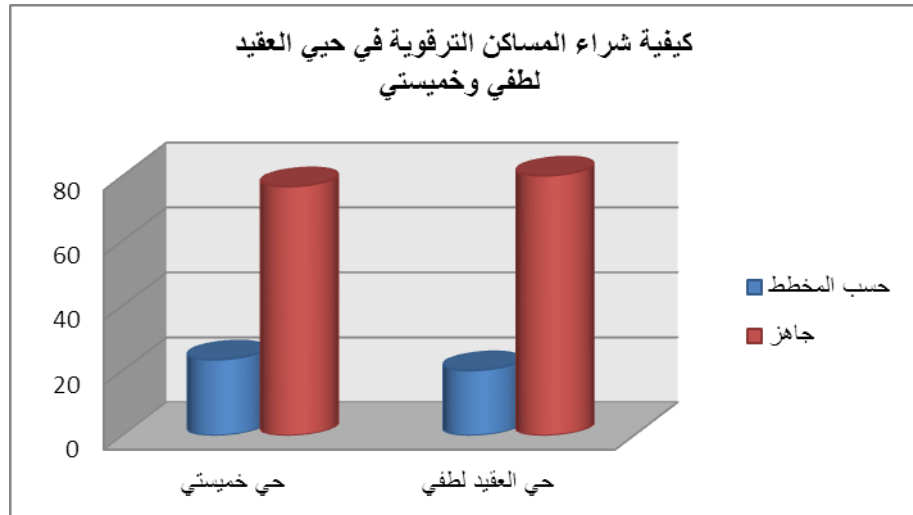


المصدر: تحقيق ميداني 2020.

8- اختلاف طريقة شراء المساكن الترقوية بالحيين :

ان شراء المساكن الترقوية جاهزة يشكل النسبة الاكبر في كلا الحيين سواء العقيد لطفي بنسبة تفوق 20% او خميستي بنسبة 80% وتشكل كيفية الشراء حسب المخطط نسبة 20% او اقل ويعود ذلك لرغبة الساكن في الاستقرار بشكل نهائي دون انتظار اتمام اشغال البناء. (الشكل 6).

الشكل رقم 6:



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

9- الوضعية القانونية للمساكن الترقية بحيي العقيد لطفى وخميسي.

ان امتلاك عقد ملكية المساكن الترقية بحيي العقيد لطفى وخميسي يشكل نسبة كبيرة من السكان يملكون عقد الملكية (بنسبة 73 %) ويرجع ذلك لتسلم المرقي العقاري دفعات المبلغ الخاص بالشراء وهناك نسبة منخفضة 28,3 % لم يحصلوا على عقد الملكية بعد نظرا لعدم اكتمال اشغال البناء للبناء ككل او لعدم اتمام دفعات مبلغ الشراء.

الجدول رقم 10: امتلاك عقد ملكية المساكن الترقية في حيي العقيد لطفى وخميسي.

المجموع	حي خميسي		حي العقيد لطفى		عقد الملكية
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
43	70	21	73,33	22	نعم
17	30	9	26,66	8	لا
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

10- طابع جماعي غالب على المساكن الترقوية بالحيين:

ان النمط الجماعي للسكن الترقوي الخاص هو الغالب في الحيين اذ نجده يغطي كل المساكن الترقوية بنسبة 100 % في حي العقيد لطفي اما في حي خميستي فيشكل نسبة 60% مع وجود النمطين الفردي والنصف جماعي بنسبة اقل .

ويعود ذلك لاستراتيجيات المرقى العقاري المعتمدة في انجاز المباني الترقوية واعتماده على النمط الجماعي لتحقيق ربح كبير من خلال جذب الاشخاص للاستفادة من المباني الترقوية وكذا اللجوء الى المبنى العمودي ذو المساحة الاقل والسعر المرتفع .

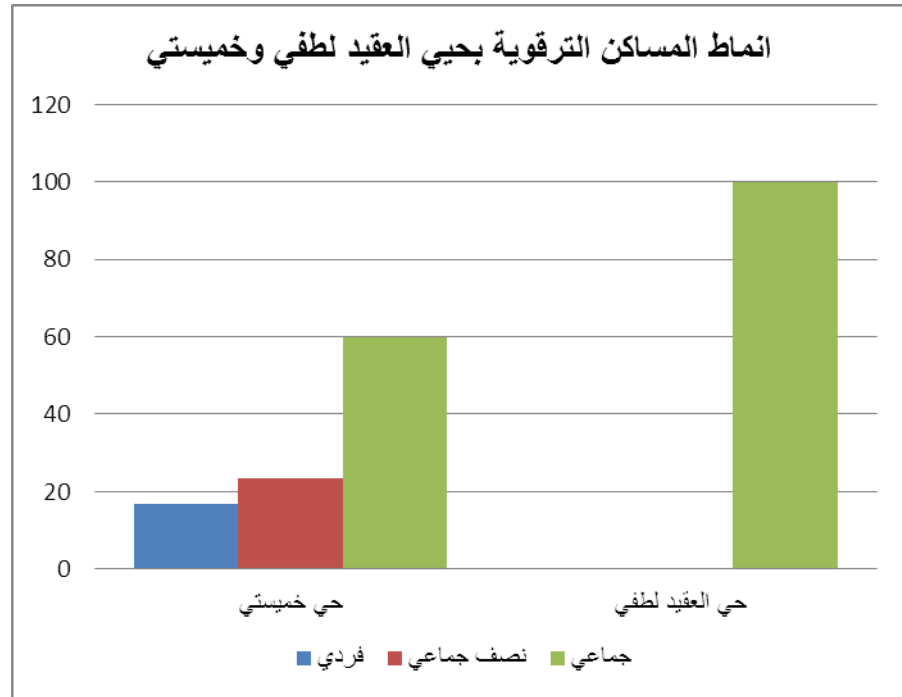
وتقتصر نسبة وجود النمط النصف جماعي والفردي خاصة على حي خميستي نظرا لطبيعته التي يغلب عليها البناء الأفقي. (الجدول رقم 11).

الجدول رقم 11: انماط المساكن الترقوية في حيي العقيد لطفي وخميستي.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		نمط السكن
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
5	16,66	5	0	0	فردى
7	23,33	7	0	0	نصف جماعى
48	60	18	100	30	جماعى
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميدانى 2020.

الشكل رقم 8:



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

11- تنوع عدد الغرف بالمساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي وحيي خميستي.

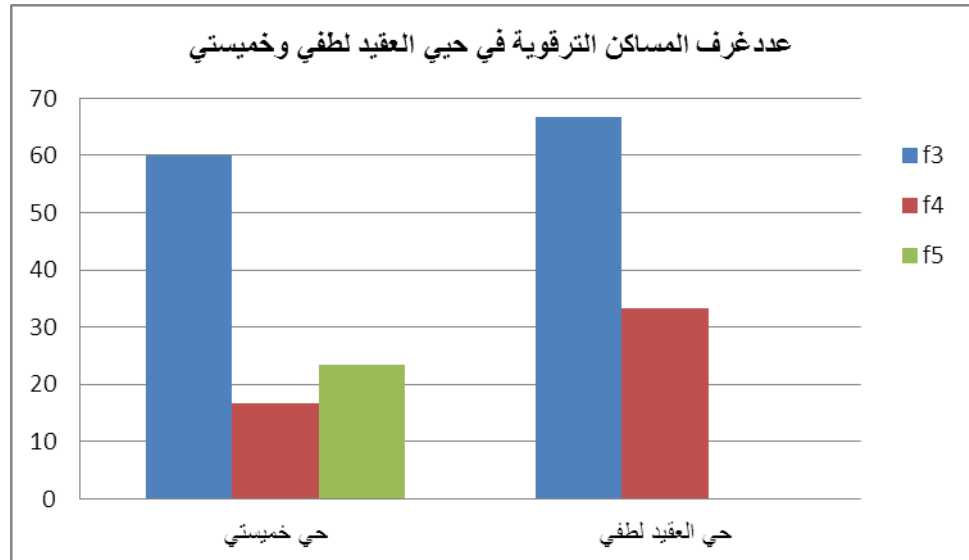
ان الاقبال على اقتناء المسكن الترقوي المتكون من 3 غرف يمثل النسبة الاكبر 61,6 % ويعود ذلك لعدد افراد الاسرة بين 3 اشخاص الى 4 مما يدل على سبب تغيير الإقامة المتمثل في تكوين اسرة صغيرة انشطرت من العائلة الكبيرة و تأتي المرتبة الثانية لكل من 4 غرف ثم تليها 5 غرف، تتواجد بحيي خميستي فقط بنسبة اقل 23,3 % ويعود ذلك لسعرها المرتفع جدا نظرا لمساحتها الكبيرة. (انظر الشكل رقم 9)

الجدول رقم 12.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		عدد الغرف
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
38	60	18	66,66	20	f3
15	16,66	5	33,33	10	f4
7	23,33	7	0	0	f5
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر : تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 9:



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

12-اغلبية المساكن الترقية ذات درجة تجهيز عالية بالحيين:

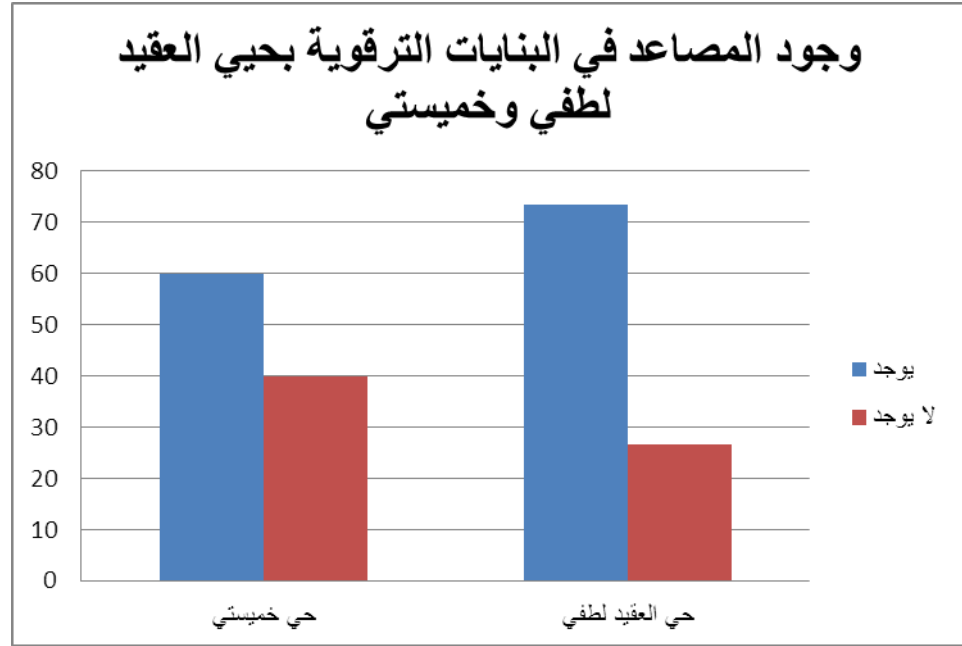
تعرف اغلب المساكن الترقية بحيي العقيد لطفي وخميستي تواجد المصاعد بالمساكن الترقية بحيي العقيد لطفي وخميستي اذ نلاحظ توفرها بشكل كبير خاصة بحي العقيد لطفي ذو النمط الجماعي الغالب و الطوابق المرتفعة مما يستلزم وجود مصاعد ونجدها بنسبة تفوق 70 % وكذا بحي خميستي بنسبة 60 % اما عدم تواجدها فيعود لوجود الانماط الاخرى التي لا تحتاج الى مصاعد النصف جماعية والفردية بحي خميستي.(الجدول رقم 13).

الجدول رقم 13 : وجود المصاعد بالمساكن الترقية بحيي العقيد لطفي وخميسي.

المجموع	حي خميسي		حي العقيد لطفي		وجود مصاعد
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
40	60	18	73,33	22	يوجد
20	40	12	26,66	8	لا يوجد
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 10:

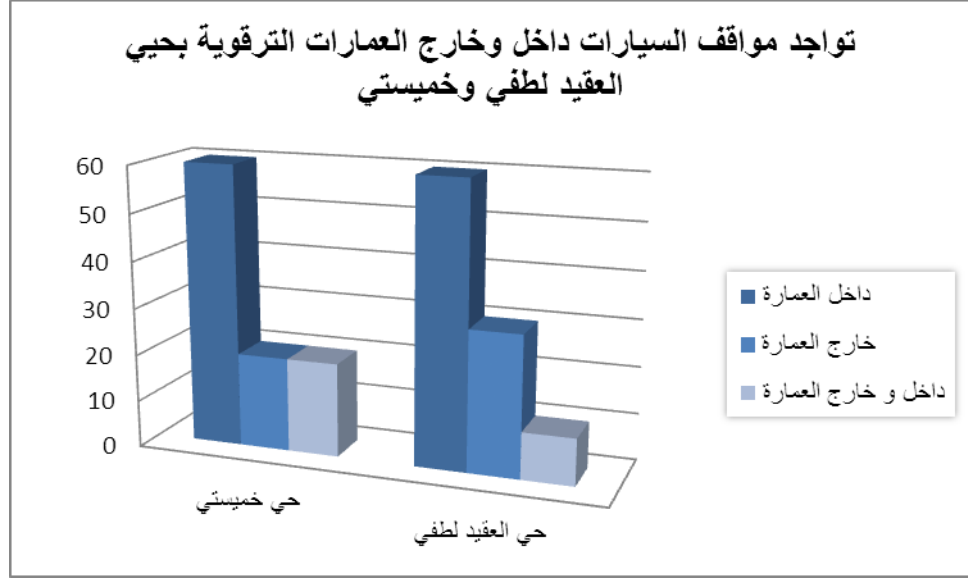


المصدر: تحقيق ميداني 2020.

13- توفر مواقف السيارات داخل وخارج العمارات الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي.

ان توفر مواقف ركن السيارات داخل وخارج العمارة الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي بشكل جيد يدل على درجة التجهيز العالية للمباني الترقوية واستغلال المساحة الخارجية بهدف انجاز عدة عمارات.

الشكل رقم 11.

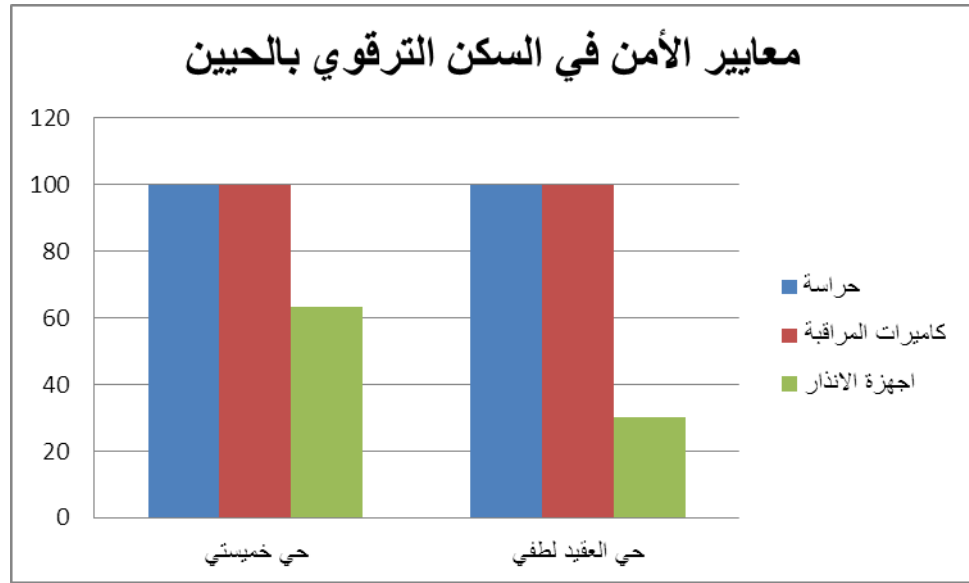


المصدر: تحقيق ميداني 2020.

14- المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي ذات درجة امن عالية:

لا شك في درجة اكتمال معايير الامن بالمساكن الترقوية في الحيين بنسبة كبيرة سواء للمباني الترقوية العمومية او الخاصة من كاميرا للمراقبة اجهزة الانذار والحراسة وهو السبب الذي جعل الفئة السكانية تتجه لاقتناء هذا النوع من المباني نظرا لما يوفره من جو امن وراحة على الممتلكات الفردية للأشخاص.

الشكل رقم 12:



المصدر: تحقيق ميداني 2020..

15-اغلبية السكان راضين عن تنظيم حيي العقيد لطفى وخميستي.

يمكن دراسة جانب رضى السكان عن المساكن الترقوية والحيين العقيد لطفى وخميستي من خلال قرب التجهيزات الأساسية من السكنات الترقوية في حي العقيد لطفى بنسبة 100% ، عكس حي خميستي الذي يشهد نقصا كبيرا في التجهيزات الضرورية والموجودة منها هي بعيدة عن السكنات الترقوية ونفس الشئى النسبة لمنطقة الواجحة البحرية، كالتجهيزات التعليمية حيث تتواجد مدرسة ابتدائية واحدة فقط بها تابعة للقطاع الخاص وكذا نقص المراكز الصحية و الفروع الادارية. (الشكل رقم 13).

الجدول رقم 14. قرب التجهيزات من المساكن الترقوية في حيي العقيد لطفى وخميستي:

حي خميستي		حي العقيد لطفى		التجهيزات القريبة
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
70	21	100	30	مدرسة
13,33	4	100	30	مركز صحي
10	3	100	30	فرع بلدي
80	24	100	30	تجارة عامة
86,66	26	100	30	أماكن رمي القمامة
46,66	14	100	30	موقف الحافلات

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

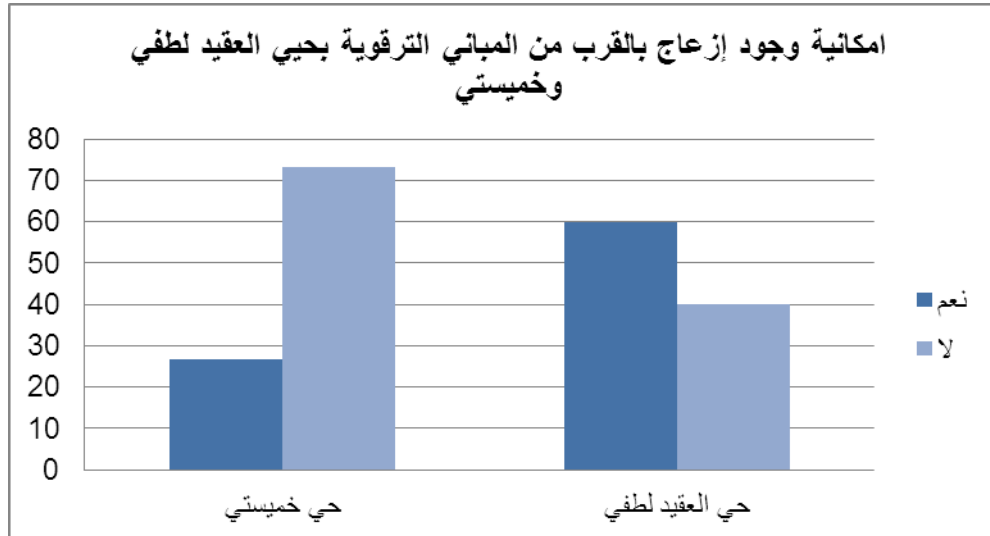
16- درجة ازعاج متفاوتة بالنسبة للمساكن الترقوية بحي العقيد لطفي وخميسي:

تم التصريح من خلال التحقيق الميداني مع ارباب الاسر الترقوية بوجود مصادر الازعاج وشكل نسبة 60 % بحي العقيد لطفي بينما بمنطقة الواجهة البحرية المقابلة لخميسي فالنسبة لم تتعد 22 % (الجدول 15).

الجدول رقم 15. امكانية وجود الازعاج بالقرب من المساكن الترقوية بحي العقيد لطفي وخميسي.

المجموع	حي خميسي		حي العقيد لطفي		وجود الازعاج
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
26	26,66	8	60	18	نعم
34	73,33	22	40	12	لا
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 14.

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

17- اختلاف مصادر الازعاج في الحيين بالنسبة للمساكن الترقوية:

هناك اختلاف لمصادر الازعاج من حي لآخر، خاصة بحي العقيد لطفي باعتبار وجود حركية النقل وسيادة الوظيفة التجارية الامر الذي يؤدي بتدفق كبير للأشخاص وتردد يومي على الحي. اما بالنسبة لحي خميسي نلمس وجود بعض المصانع وسلوكيات اصحاب

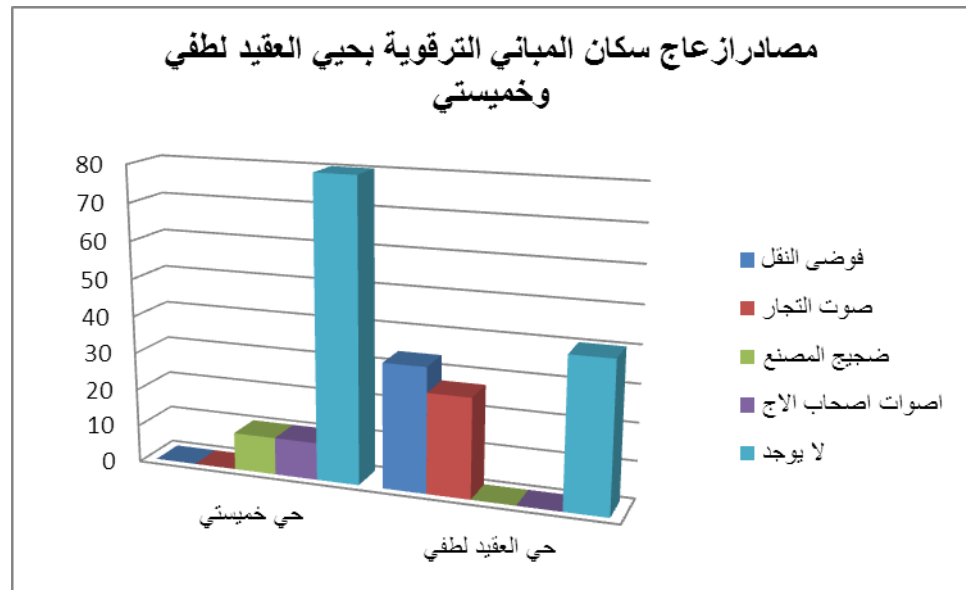
الآفات الاجتماعية كأصواتهم العالية باعتبار منطقة الواجهة البحرية وجهة لمختلف الشرائح الاجتماعية نظرا لموقعها الاستراتيجي وتوفر الحدائق العمومية بها (الجدول 16).

الجدول رقم 16. مصادر ازعاج ارباب المساكن الترقوية في حيي العقيد لطفي و خميستي.

حي خميستي		حي العقيد لطفي		مصدر الازعاج
النسبة	العدد	النسبة	العدد	
0	0	33,33	8	فوضى النقل
0	0	26,66	6	التجارة
10	3	0	0	ضجيج المصنع
10	3	0	0	اصوات اصحاب الافات الاجتماعية
80	24	40	12	لا يوجد
100	30	100	30	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 15: مصادر ازعاج ارباب المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي.



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

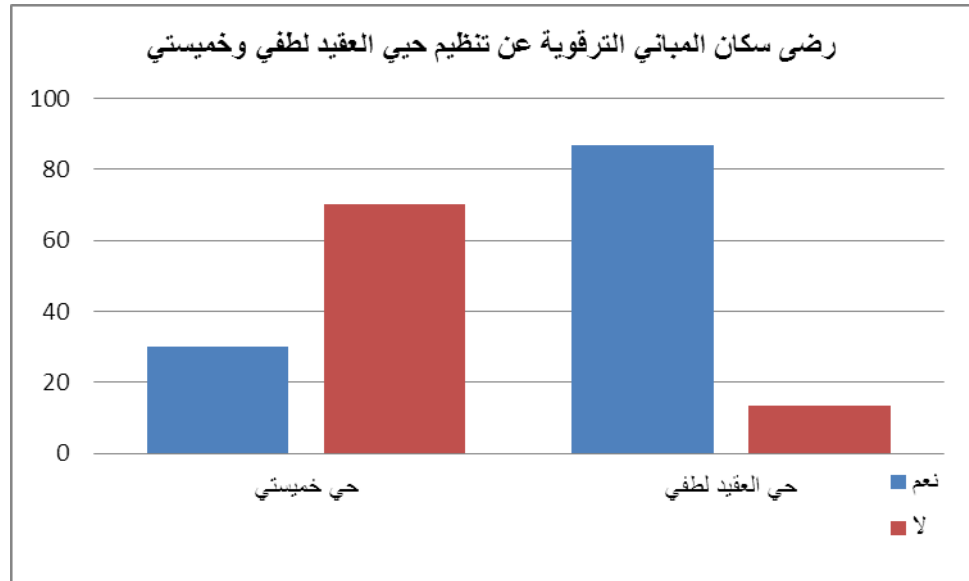
18-درجة تنظيم الحيين حسب اراء ارباب اسر المساكن الترقوية بهما:

نلاحظ رضى السكان عن تنظيم حي العقيد لطفي يفوق 80 % أما حي خميستي فوصل الى 60 % (الشكل رقم 16). ويرجع ذلك لدرجة تطور الحيين وقدرتهما على استقطاب اهم المشاريع السكنية الترقوية ومختلف التجهيزات الضرورية للحياة الحضرية وكذا درجة تنظيم الحيين باعتبارهما مخططين.(انظر الجدول17).

الجدول رقم 17. حي العقيد لطفي منظم مقارنة بحي خميستي.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		تنظيم الحي
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
35	30	9	86,66	26	نعم
25	70	21	13,33	4	لا
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 16.

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

19- غياب عنصر الجوار باغلب المساكن الترقوية في العقيد لظفي و خميستي:

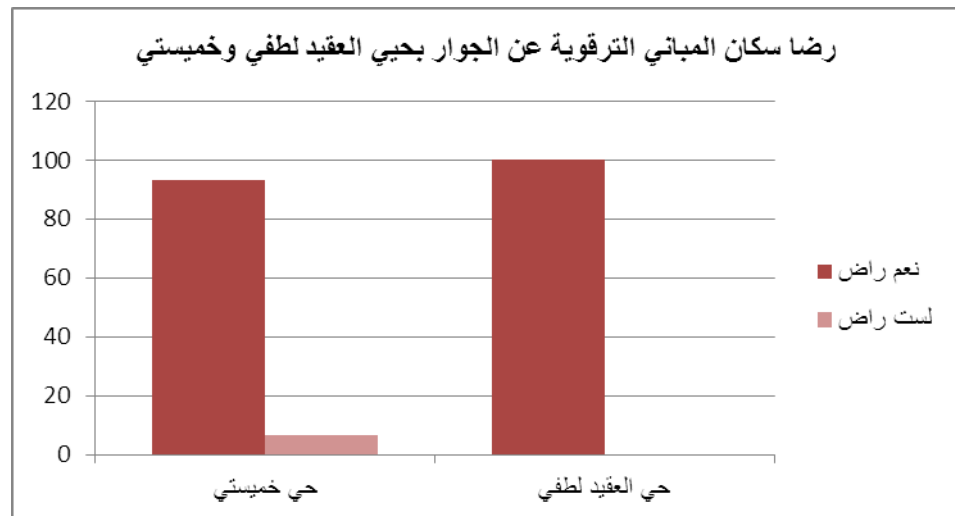
رغم رضى ارباب اسر المساكن الترقوية عن الجوار كبيرة في كلا الحيين وخاصة بالعقيد لظفي بنسبة 100 % الا انه يجدر بنا الاشارة ان الرضا عن الجوار لا يعني بالضرورة وجود علاقات اجتماعية بين ارباب اسر المساكن الترقوية حتى ان اغلبهم صرح بعدم معرفة الأشخاص (الشكل رقم 16) . نستنتج غياب عنصر الجوار في المساكن الترقوية يشير نوعا ما الى فقدان الحي معنى كلمته باعتبار هذا الاخير يوضح بشكل كبير تشابه الخصائص المجالية والاجتماعية لأفراد الحي الواحد.

الجدول 18. الرضى عن الجوار بالمساكن الترقوية بالحيين.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لظفي		راضى عن الجوار
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
58	93,33	28	100	30	نعم
02	6,66	2	0	0	لا
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 17. رضى ارباب اسر المساكن الترقوية عن الجوار بحيي العقيد لظفي و خميستي.



المصدر: تحقيق ميداني 2020.

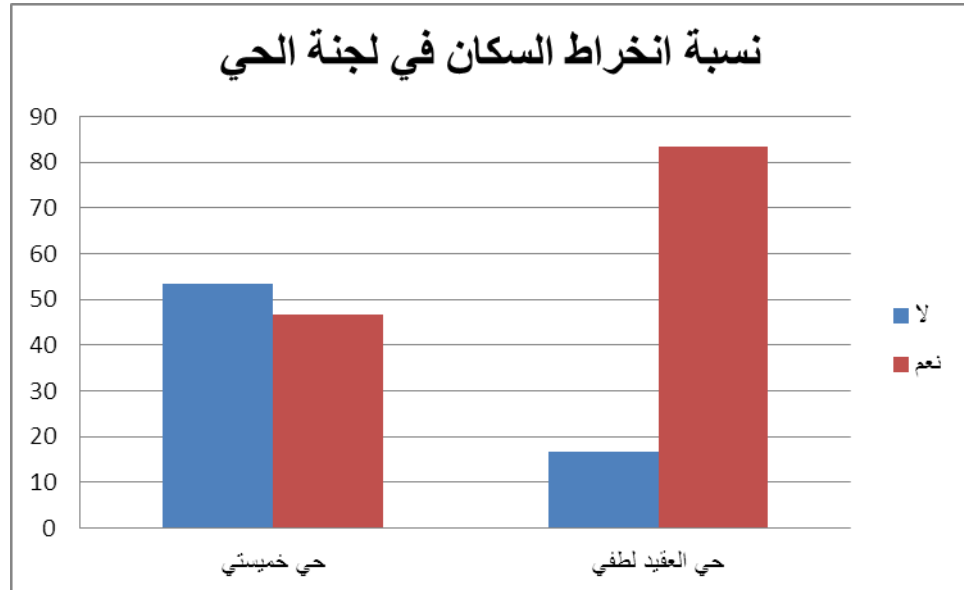
20- انخراط ارباب اسر المساكن الترقية بحيي العقيد لطفي و خميستي في جمعية الحي.

نلاحظ انخراط سكان المباني الترقية في جمعية الحي بنسبة 83 % في حي العقيد لطفي وبنسبة 46 % في حي خميستي مما يدل على وعي السكان بدور جمعية الحي في تنظيمه كما يتسنى لهم المطالبة بتوفير المرافق الضرورية.

الجدول رقم 19. انخراط ارباب اسر المساكن الترقية في جمعية الحي بحيي العقيد لطفي و خميستي.

المجموع	حي خميستي		حي العقيد لطفي		الانخراط في جمعية الحي
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
21	53,33	16	16,66	5	نعم
39	46,66	14	83,33	25	لا
60	100	30	100	30	المجموع:

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

الشكل رقم 18.

المصدر: تحقيق ميداني 2020.

21- استراتيجيات المرقى العقاري بحيي العقيد لطفي و خميستي.

يمارس المرقى العقاري استراتيجيات مختلفة في انجاز مشاريعه الترقية وتؤثر بدورها على المجال.

1-21 استهلاك عقاري كبير تفرضه برامج الترقية العقارية بحي خميستي والعقيد لظفي:

مما يمكن ملاحظته في وقتنا هذا هو الاستنزاف الكبير للثروة العقارية غير المتجددة بما فيها المناطق غير القابلة للتعمير كالواجهة البحرية. وفي اطار التوسعات العمرانية الحديثة نجد ان انجاز البرامج السكنية الترقية و مختلف التجهيزات المرافقة لذلك امر ضروري وحتمي في نفس الوقت ويتم على حساب الاراضي المتواجدة في الجهة الشمالية الشرقية والتي اثمرت عن ظهور حي العقيد لظفي كحي جديد ذو اشعاع وظيفي واستقطاب للسكان في فترة وجيزة الا ان استغلال هذه الثروة العقارية يتم بشكل مفرط للغاية ونخص بالذكر ان جل البرامج السكنية في هذه المنطقة تدخل في اطار الترقية العقارية الخاصة بنسبة كبيرة ويعود هذا لاستراتيجيات المرقيين العقاريين في عمليات انجاز مشاريعهم السكنية الترقية والتي تكون غالبا بالحصول على عقد الامتياز بالنسبة للعقار ومن ثم يكون التصرف فيه وفقا لما تمليه رغباتهم وامكانياتهم المالية وحتى تطلعاتهم المستقبلية في موازاة مهنتهم الخاصة وهنا يكون التوسع العمودي للعديد من العمارات والمباني من اجل تحقيق الربح المادي كههدف اساسي لكل مرقى عقاري .

و في اطار التعرف على استراتيجيات المرقى العقاري وتطلعات مهنته فقد لمسنا اثناء تحاورنا مع المرقيين العقاريين الخواص عن طريق تقنية المقابلة ترسخ فكرة التوسع العمودي والجماعي في المجال واعتبارها كأساس للتخطيط المستقبلي لمدينة وهران وخاصة بالنسبة للحيين باعتبار موقعها المناسب لاستيعاب اكبر قدر ممكن من البرامج السكنية الترقية وكذا بالنسبة للواجهة البحرية مستندين على مبدأ ان طوابق السكنات الترقية الخاصة التي تتعدى 15 طابقا في غالب الاحيان لا تساوي شيئا مقابل ابراج البلدان الاخرى وهذا ما يدفعهم لتسخير مختلف استراتيجياتهم من اجل الحصول على العقار وانجاز مشاريعهم على مستواه وكذا الزيادة في عدد الطوابق مع تجاوز ارتفاعات شبكات الكهرباء والغاز وان كانت هناك عمليات المضاربة العقارية واستخدام اليات التوسط مع السلطات المحلية في ادماج الاراضي العمومية الى ملكيتهم الخاصة .

مما يستوجب على كل فرد الاحاطة بالعلم بأهمية الثروة العقارية غير المتجددة وانتهاج اسلوب علمي عقلاني في كل ممارسات التدخل على العقار او استعماله في اطار استمرارية تلبية حاجيات الاجيال الحاضرة والقادمة .

2-21-المشاريع الترقوية المتواجدة بحيي العقيد لطفي و خميستي ومنطقة الواجهة البحرية

برغم وجود الانتشار الواسع لبرامج الترقية العقارية الخاصة في منطقة دراستنا كل من الحيين العقيد لطفي وحي خميستي ومنطقة الواجهة الشمالية الا ان الدارس لهذه الظاهرة في هذه المنطقة يمكنه الجزم بمستقبل المشاريع الترقوية الخاصة والذي يوحى بتغطية نطاق واسع جدا واستحواذ كبير على ما تبقى من المساحات الشاغرة القابلة للتعمير وفق اجال محددة ويتعين هذا من خلال الطلب المتواصل على هذا النوع من البرامج وكذا وجود التجهيزات الكبرى التي تلعب دورا هاما في جذب البرامج السكنية او حتى تلك التجهيزات الجوارية المدرسية والصحية وغيرها والتي يفترض ان تكون مرافقة للسكنات الترقوية باعتبارها ضرورية للحياة .

حسب معطيات مديرية السكن فان تواجد مؤسسات المشاريع الترقوية الخاصة في حيي العقيد لطفي وخميسي ومنطقة الواجهة البحرية بصفة كبيرة وانتشار اوسع يغطي مساحة كبيرة من الحيين ويغلب على الواجهة الشمالية. اذ نجد ما يقارب 26 مؤسسة عقارية متواجدة في الحيين ، 12 مؤسسة بحي العقيد لطفي و 14 مؤسسة بحي خميسي ، حيث يتراوح عدد السكنات المبرمجة من 12 إلى 246 سكن ترقوي في المشروع الواحد اذ أن اغلب مشاريع المؤسسات الترقوية منجزة او قيد الانتهاء منها بينما البعض الآخر لا يزال في طور الانجاز، كما تم اختيار مساحات البناء بالاعتماد على قربها من التجهيزات التعليمية من مدارس ابتدائي و متوسطات و ثانويات خاصة في حي العقيد لطفي.

22- المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي وخميسي ذات اسعار خيالية :

لا شك في غلاء المساكن الترقوية بشكل فادح ومتزايد من عام لآخر وهذا ما يجعلها محصورة التوجه من قبل الفئة الاجتماعية ذات الدخل المرتفع اي ان الفئة الوسطى هي الاخيرة ليس بمقدورها الحصول على هذا النوع من المباني.

ويجدر بنا الاشارة الى ان سعر المباني الترقوية يخضع لعدة عوامل تتحكم فيه اهمها قانون العرض والطلب للوعاء العقاري ونعني بذلك ان هناك ندرة للعقار وهذا ما يجعل الطلب يزداد عليه في السوق العقارية خاصة اذا ما ارتبط الوعاء العقاري بالموقع الهام والاستراتيجي والذي يجعل المبنى الترقوي محط الانظار والتوجه والاقبال الكبير على اقتنائه باعتبار ان الموقع الجغرافي عنصر متحكم في سعر المسكن، ايضا من بين العوامل المؤثرة على ارتفاع سعر المساكن الترقوية هي اسعار مواد البناء التي تعرف ارتفاعا محسوسا كونها مواد حديثة او عصرية سواء مواد الزجاج او الخرسانة والاسمنت وغيرها وهذا ما يجعل تكلفة الانجاز باهظة الثمن تجمع بين سعر الوعاء العقاري وسعر مواد البناء المختلفة. ونجد بالدرجة الثالثة ان الشكل الخارجي للبنية ذو النمط المعماري الخاص و المتميز عن باقي الصيغ الاخرى من خلال هندسة المشهد يسهم هو الاخير في جعل المسكن ذو سعر مرتفع بالإضافة الى عوامل اخرى كعدد الغرف وربط البنية بمختلف الشبكات الاخرى من كهرباء وغاز وغيرها كما قد يدخل ضمن ذلك عناصر اخرى كجانب النظافة اليومية للمبنى وموقف السيارات وكذا تجهيز المبنى وتأثيثه .

من خلال تفحصنا لمعطيات التحقيق الميداني مع ارباب الاسر والمركبين العقاريين وجدنا ان اغلبهم لم يحصل على اية مساعدة من قبل الدولة بمعنى انهم قاموا بشراء قطع الاراضي من الخواص وتشبيدهم للمباني بإمكانياتهم المالية الخاصة مما من شأنه ان يزيد من اعباء الانجاز وهذا ما يتحكم في سعر المتر المربع الواحد الذي يتراوح بين 150000 وازيد من 200000 دج هذا ما تم توضيحه من خلال اجراء المقابلات مع مكاتب الوكالات العقارية

مثل وكالة فرصة , مينا والونشريس وغيرها من مكاتب الوكالات العقارية الخاصة بالمباني الترقية المتواجدة في الحيين ومنطقة الواجهة الشمالية ومما يمكن التعرّيج له ان سعر المتر المربع يخضع لقانون العرض والطلب اي ان السوق العقارية غير متوازنة وبهذا لا تعرف المباني الترقوي استقرارا من حيث الاسعار بل ارتفاعا مستمرا.

خاتمة الفصل:

لقد اسهمت البرامج الترقية بشكل كبير في توفير السكن لأغلب سكان الحيين خاصة الفئة ذات الدخل المرتفع والمستفيد من المساكن الترقية الخاصة واغلب الوافدين اليها من داخل مدينة وهران في فترات زمنية حديثة وقد تأثر تحركهم السكني بعوامل جذب واستقطاب الحيين لهم لما يتوفران عليه من برامج سكنية وتجهيزية ووظائف ومراكز للعمل فاشتروا المساكن الترقية الخاصة وتحصلوا على عقد الملكية الا نسبة اخرى قليلة لم تسو وضعيتهم العقارية بعد .

تمتاز السكنات الترقية بخصائص تنفرد بها عن بقية البرامج السكنية الاخرى تتمثل هذه الاخيرة في عدد الطوابق المرتفعة واتساع المساحة والشكل المعماري الحديث وكذا درجة التجهيز العالية بالبنائيات الترقية سواء ما تعلق الامر بوجود المصاعد او مواقف السيارات وخاصة حراسة الامن وهو الامر الذي دفع بالتوجه الى اقتناء هذا النوع من البرامج السكنية من قبل الفئات السكانية ذات الدخل المرتفع والبنائيات المهنية الحرة والاطارات العليا باعتبار غلاء سعر المساكن .

يمارس المرقى العقاري استراتيجيات متعددة في انجاز برامجه السكنية الترقية ومن بين هذه الاستراتيجيات الزيادة في عدد الطوابق من اجل جذب اكبر عدد المستفيدين خاصة الفئة ذات الدخل المرتفع الا ان تجاوز عدد الطوابق قد يتنافى في اغلب الاحيان مع خصائص المجال وهذا ما نلمسه بشكل كبير في منطقة الواجهة البحرية ذات الموقع الجغرافي الساحلي.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة .

لطالما كانت مسألة توفير السكن من ضمن اهم اولويات الدولة الجزائرية في اطار سياستها السكنية المعتمدة، اذ مرت هذه الاخيرة بجملة مراحل، سواء من خلال مرحلة المخططات التي أثبتت محدوديتها في مجال السكن في اطار النهج الاشتراكي المعتمد، واثار الصدمة البترولية سنة 1986 وهو الامر الذي اقتضى انسحاب الدولة تدريجيا من تمويل السكنات وتوفيرها في الساحة العقارية عملا بمبدأ تحرير السوق العقارية وانفتاحها على القطاع الخاص، اذ ظهرت الترقية العقارية كألية من اليات السياسة السكنية بمقتضى القانون رقم 07-86 الذي مهد لها كاستراتيجية سياسية معتمدة في انجاز البرامج السكنية.

مرت الترقية العقارية بمراحل مختلفة في تشريعها القانوني الى ان استقرت على ما هي عليه اليوم في اطار القانون المنظم لها رقم 04-11 والمحدد لمختلف عملياتها وضبط ادوار فاعليها كل حسب مهمته وفي اطار تحديد مدى فعالية تقنين الترقية العقارية اتضح لنا انه رغم صرامة قوانين الترقية العقارية الا انها تتسم بالغموض احيانا وتترك تلك الثغرات القانونية المؤدية بدورها الى جعل الممارسات الميدانية تختلف نوعا ما عن ما هو مقنن. في اطار التوسعات العمرانية الحديثة كانت المنطقة الشمالية الشرقية بما فيها حيي العقيد لطفي وخميسي احدى الأماكن المفضلة لتجسيد هذه التوسعات وفي الوقت نفسه اكتسبت القدرة على استقطاب برامج الترقية العقارية الخاصة منها نظرا لإمكانياتها المجالية. وفي هذا الاطار استفادت من عدد هام من المشاريع الترقية ومختلف التجهيزات الكبرى وهو الامر الذي سمح لها بممارسة استقطاب كبير. تشهد المنطقتين انتشارا واسعا لبرامج الترقية العقارية الخاصة النمط الجماعي ذا عدد الطوابق الكبير. تجلب هذه البرامج الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع، نظرا لان سعر المساكن بها مرتفع جدا وينفرد عن غيره من الصيغ السكنية بمظهره المعماري الخاص والجميل ودرجة تجهيزه العالية من حراسة ومواقف سيارات وتواجد المصاعد .

يمتاز كل من حيي العقيد اطفي وخميسي بالتنظيم والتخطيط المحكم وهذا ما اتضح لنا من خلال دراسة درجة رضى ارباب اسر المساكن الترقية الخاصة عن تنظيم الحي وعن الجوار.

يمارس المرقى العقارى استراتيجيات مختلفة فى مهنة مزاوله مشاريعه الترقوية تتمثل خاصة فى الزيادة فى عدد الطوابق ورفع اسعار المباني الترقوية باعتبار الاقبال عليها فى الغالب من قبل الفئة ذات الدخل المرتفع ويلعب عنصر العرض والطلب الدور المهم فى رفع أسعارها اضافة الى موقعها الاستراتيجى الذى يجعل التنافس على استحواذ العقار فيها الهدف الاول لكل مرقى عقارى.

قائمة المراجع

المراجع:

- احمد خالد علام، 1983: "تخطيط المدن"، مكتبة الانجلو المصرية، مصر.
- شادية محمد عزيزي، 1985، الملامح الاساسية لمشكل الاسكان في مصر ودور القروض الميسرة في التغلب عليها ، دار المستقبل العربي ،مصر.
- سماعيل شامة،(2002)، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دار هومة-الجزائر.
- فادية عمر الجولاني،(1993)، "علم الاجتماع الحضري"، مطبعة الانتصار-الاسكندرية.
- حمدي باشا عمر،(2006)، "حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة-الجزائر.
- عمار علوي،(2002)، "الملكية والنظام العقاري في الجزائر"، دار هومة، الجزائر.
- جاكلين بوجو قاريني،1998، الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، 2002، المنازعات العقارية ،دار الهومة ،الجزائر.

2-الرسائل والاطروحات:

باللغة العربية:

- عمراوي صلاح الدين، 2009 : "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في الديمغرافيا،، جامعة باتنة.
- بشير التيجاني،(جامعة وهران)، فيفري(2000)، "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية ابن عكنون-الجزائر.
- وراد ايمان، ملاح ليلي، 2015، ظهور المركزيات الحضرية الجديدة بالمنطقة الشمالية الشرقية حالة حي خميستي والعقيد لطفي، جامعة وهران2.
- قواس مصطفى،2005، الاشكالات المطروحة بالتحصيلات السكنية بمدينة باتنة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجيستر في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة.
- ساعد محمد ، باسيدي بلقاسم، 2012، الترقية العقارية والسكنية في التشريع الجزائري واثرها على المجال الحضري، جامعة وهران.

جغار عابدة، 2009، استراتيجيات السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية.

بوسنة ايمان، 2001، نظام قانون الترقية العقارية، بدون طبعة دار الهدى، الجزائر.

عربي باي يزيد، 2010، نظام قانون الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قسنطينة..

اسماعيل اكرام، 2005، التحركات السكانية نحو منطقة محيطية حالة خميستي، جامعة وهران2.

بدوبية فاطمة، 2019، الفوارق المجالية الاجتماعية في حيي خميستي وسيد البشير، جامعة وهران2.

بوغر لمين، بوقرة مراد 2009، المساحات الخضراء في مجمعة وهران واقع وافاق، جامعة وهران.

المراجع باللغة الفرنسية:

AIT AMMAR Karim, 2001, *Le financement de la construction de logement en Algerie*, memoir fin d'étude, école nationale d'administration.

JEAN Paul LA CAZE, 1997 , *Les politiques du logement*, édition Flammarion, Paris, France.

Rachid HAMIDOU, 1989, *Le logement un défis*, OPU, Alger.

J.E.HAVEL, 1968 , *habitat et logement* presse universitaire de France ,France.

BOUHIRED Nassila, 1991 , *La promotion Immobilière* ,mémoire ESC.

LABOUSSINE Qasmi , 1987, *Cise de l'habitat et perspective de co-développement avec les pays de Maghreb* ;édition Punblised ,Paris , France .

MEHALLAINE Nabila ;2015,*La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain ;Cas d'étude :la ville Souk- Ahras*; université Annaba.

Noureddine MESSAHEL ;2008,Ministre de l'habitat et de l'urbanisme « *civisme et sauvegarde du patrimoine immobilier* *La revue de l'habitat* N°2.

الملاحق

القوانين:

الجريدة الرسمية رقم القانون 04-11.

القانون المدني، المواد رقم 6، 74.

ج ر عدد 12 صادرة في 9-2-77 ملغى

ج ر عدد 6 صادرة في 10-2-81 ملغى

دستور 1976 الجريدة الرسمية العدد 96 المؤرخة في 24-11-1976 .

تقرير لوزير السكن والعمران حول السكن في الجزائر بين الامس

واليوم(<http://www.mhu.gov.dz>).

Ministre de l'habitat ,Plan d'action (2000-2004) , OPI, Cit

الفصل الرابع**أحكام انتقالية**

المادة 28 : بغض النظر عن أحكام المادة 6 أعلاه، يمكن المرقيين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (5) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقي عقاري.

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه.

المادة 29 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمارة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا سيما المادة 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيرها، المتتم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000-318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كيفيات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى الموافقة على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

يعد المرقي العقاري دفتر الشروط طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى

الملحق

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يهدف دفتر الشروط النموذجي هذا إلى تحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

نموذج عن استمارة التحقيق الميداني الخاص بموضوع الترقية العقارية 2020:

الجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة الإقليم

تخصص مدن ديناميكية مجالية و تسيير

استمارة البحث لنيل شهادة ماستر خاصة بالسكن الترقوي

هذه الاستمارة هدفها البحث العلمي.

ضع العلامة (/) في المكان المناسب.

الحي:

رقم العمارة:

صيغة السكن : ترقوي

نمط السكن: فردي جماعي نصف جماعي

هل أنت مالك للمسكن ؟ نعم مستأجر

طريقة الشراء؟ عن الدولة عن مرقي عقاري عن مالك خاص

شراء المسكن حسب المخطط:

تاريخ الحصول على المسكن:

المساحة الإجمالية للمسكن:

عدد الغرف :

سعر المتر المربع الواحد:

هل تملك عقد ملكية ؟ نعم لا

هل المنزل متصل بالشبكات؟ الكهرباء غاز الماء
صرف الصحي الهاتف

هل تجهيزات التالية قريبة من المسكن؟ مدرسة مركز صحي فرع بلدي تجارة عامة
أماكن رمي القمامة محطة الحافلات
هل هناك مساحات لتوقف السيارات؟ نعم لا

داخل العمارة :

خارج العمارة :

وسيلة التنقل المستعملة؟ حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة
نوع الخطوط المستعملة :

هل المسكن قريب من مصدر الإزعاج؟ نعم لا
ما نوع الإزعاج؟:

هل يتوفر المسكن على معايير الأمن؟ حراسة كاميرات مراقبة

اجهزة الإنذار و الإطفاء

هل حدث حادث سرقة؟ نعم لا

هل هناك مصاعد؟ نعم لا

هل أنت راضي على الجوار؟ نعم لا

هل أنت راضي عن تنظيم الحي؟ نعم لا

في حالة الإجابة بلا لماذا؟:

هل هناك لجنة الحي؟ نعم لا

هل أنت منخرط فيها؟ نعم لا

ما هو دور اللجنة؟:

ماذا تقترح لتحسين أوضاع الحي؟:

كيف تم اقتراح موقع الإقامة؟:

استمارة الساكن:

السن:..... الجنس:.....

مكان الميلاد:..... الولاية:.....

مكان الإقامة السابقة:.....

نمط الإقامة السابقة:.....

ما هي دوافع تغيير الإقامة: العمل الأسرة اخرى

تاريخ الإقامة الجديدة:.....

المستوى التعليمي:.....

الحالة المدنية: متزوج(ة) أعزب/عزبة مطلق/مطلقة أرمل/أرملة

المهنة:..... القطاع:.....

مكان العمل:.....

عدد الأفراد الأسرة:.....

عدد الأطفال المتمدرسين:.....

عدد المشتغلين:.....

المقابلة الخاصة بالمؤسسة أو بالمرقي العقاري .

- اسم المؤسسة:
- تاريخ الإنشاء:
- نوعية البرامج المنجزة (الصيغ):
- المساحة:
- السعر المتر المربع:
- هل هامش الربح كبير؟:
- عدد البنايات:
- ما هي امكان توزيع بنايات الترقية العقارية حسب الاحياء؟
- عدد المستفيدين :
- الفئة السكانية المستقطبة:
- هل هناك استفادة من العقار ؟
- السعر الرمزي (الدولة) الصندوق الوطني للسكن خاص
- هل المستفيد يخضع لشروط البطاقة الوطنية ؟
- هل تم الحصول على رخصة البناء من طرف : البلدية مديرية التعمير
- دفع مستحقات الملكية : عبر دفعة واحدة عدة دفعات
- هل تم تسليم عقود الملكية ؟ نعم لا
- لماذا ؟
- ما هي المشاكل التي اعترضتكم؟

الفهرس

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	تطور عدد السكان في حي العقيد لطفي و خميستي	38
02	تطور الحظيرة السكنية لكل من حي العقيد لطفي و مجتمع بئر الجير	39
03	الأصل الجغرافي لأرباب الأسر من خارج ولاية وهران	56
04	أماكن الإقامة السابقة من داخل ولاية وهران	56
05	الفئات العمرية لأرباب الأسر الترقية بحبي العقيد لطفي و حي خميستي	58
06	تاريخ الحصول على المساكن الترقية	59
07	طريقة شراء المساكن الترقية في حي العقيد لطفي و حي خميستي	60
08	دوافع تغيير الإقامة السابقة لأرباب الأسر المباني الترقية في حي العقيد لطفي و خميستي	61
09	اقتراح السكن الحالي لسكان المباني الترقية في حي العقيد لطفي و خميستي	63

64	كيفية شراء المساكن الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	10
65	امتلاك عقد ملكية المساكن الترقية في حي العقيد لطفي و خميستي	11
66	أنماط المساكن الترقية في حي العقيد لطفي و خميستي	12
67	عدد الغرف بالمساكن الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	13
68	وجود المصاعد في المباني الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	14
69	تواجد مواقف السيارات داخل و خارج البنايات الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	15
70	توفر معايير الأمن في السكنات الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	16
71	قرب التجهيزات من السكنات الترقية في حي العقيد لطفي و خميستي	17
72	امكانية وجود ازعاج بالقرب من السكنات الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي	18
73	مصادر الازعاج بالقرب من السكنات الترقية بالحيين	19
74	درجة رضى سكان السكنات الترقية عن تنظيم كل من حي العقيد لطفي و خميستي	20
75	رضى سكان المساكن الترقية عن الجوار بحي العقيد لطفي و خميستي	21
76	انخراط أرباب اسر المساكن الترقية في لجنة الحي	22

فهرس الصور:

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	منطقة الدراسة :حي العقيد لطي و حي خميستي و الواجهة البحرية	30
02	السكن الترقوي الحر حالة خميستي	40
03	السكن الترقوي الحر حالة حي العقيد لطي	40
04	النمط الترقوي الجماعي بمنطقة الواجهة البحرية	42
05	التجهيزات الإدارية حالة حي خميستي	46
06	التجهيزات الإدارية حالة منطقة الواجهة البحرية	46
07	التجهيزات الصحية حالة حي خميستي	47
08	التجهيزات الصحية حالة حي العقيد لطي	47
09	التجهيزات الرياضية بحي العقيد لطي	48
10	التجهيزات الرياضية بحي خميستي	48
11	التجهيزات الدينية بحي خميستي	49
12	التجهيزات الدينية بحي العقيد لطي	49
13	التجهيزات الثقافية بحي العقيد لطي	50
14	التجهيزات الأمنية بحي العقيد لطي	50

51	المساحات الخضراء بحي خميستي	15
52	الأنشطة التجارية حالة العقيد لطفي	16
52	الأنشطة التجارية حالة حي خميستي	17

فهرس الخرائط :

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
01	مراحل التوسع العمراني لحي العقيد لطفي و خميستي	37
02	مناطق استخدام الأرض بحي العقيد لطفي و خميستي	42
03	مناطق توزيع المساكن الترقية	
04	توزيع الأنشطة الخدماتية بحي العقيد لطفي و خميستي و الواجهة البحرية	44
05	توزيع التجهيزات بحي العقيد لطفي و خميستي و الواجهة البحرية	51
06	توافد السكان من خارج ولاية وهران	57

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
58	الفئات العمرية لأرباب الأسر الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي	01
59	تاريخ الحصول على المساكن الترقوية بالحيين	02
60	طريقة شراء المساكن الترقوية في حي العقيد لطفي و حي خميستي	03
62	دوافع تغيير الإقامة السابقة لسكان المباني الترقوية بالحيين	04
63	اقتراح السكن الترقوي الحالي لسكان الحيين	05
64	كيفية شراء المساكن الترقوية في حيي العقيد لطفي و خميستي	06
65	امتلاك عقد ملكية المسكن الترقوي في حيي العقيد لطفي و خميستي	07
66	انماط المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي	08
68	عدد الغرف المساكن الترقوية في حيي العقيد لطفي و خميستي	09
69	وجود المصاعد في البنايات الترقوية بالحيين	10

70	تواجد مواقف السيارات داخل و خارج البنايات الترقوية بالحيين	11
71	معايير الأمن في منطقة الدراسة	12
72	قرب التجهيزات من المباني الترقوية في الحيين	13
73	امكانية وجود ازعاج بالقرب من السكنات الترقوية بالحيين	14
74	مصادر الازعاج بالقرب من السكن الترقوي بمنطقة الدراسة	15
75	درجة رضى سكان السكن الترقوي عن تنظيم الحي في منطقة الدراسة	16
76	رضى السكان بالسكنات الترقوية عن الجوار بالحيين	17
77	نسبة انخراط سكان السكن الترقوي في لجنة الحي بمنطقة الدراسة	18

فهرس المحتوى:

	مدخل عام
1	مقدمة عامة.....
4	الاشكالية.....
5	الهدف من الدراسة.....
5	اسباب اختيار موضوع الدراسة.....
5	المنهجية المتبعة.....
7	طريقة العمل.....
8	اسباب اختيار منطقة الدراسة.....
11	الفصل الأول: الترقية العقارية بين التقنين و التطبيق
11	تمهيد
11	الاطار المفاهيمي للدراسة.....
13	1- السياسة السكنية في الجزائر.....
13	1-1 مفهوم السياسة السكنية.....
14	2-1 آليات السياسة السكنية في الجزائر.....
15	3-1 أهداف السياسة السكنية.....
15	4-1 السياسة السكنية و التخطيط العمراني.....

16	5-1 مراحل السياسة السكنية في الجزائر.....
17	2- مدى فعالية تقنين الترقية العقارية.....
18	1-2 مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر.....
21	2-2 ماهية الترقية العقارية.....
22	3-2 شروط ممارسة عملية الترقية العقارية.....
22	4-2 اجراءات ممارسة الترقية العقارية.....
22	5-2 الفاعلون أو المتدخلون في الترقية العقارية.....
23	6-2 ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري.....
23	7-2 المؤسسة الترقية العقارية للمدخرين.....
24	8-2 الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.....
26	خاتمة الفصل.....
27	الفصل الثاني : العقيد لظفي و خميستي مناطق لاستقطاب برامج الترقية العقارية.
27	1- الموقع العام لمدينة وهران.....
27	1-1 الموقع الجغرافي لمدينة وهران.....
27	2-1 الموقع الفلكي لمدينة وهران.....
27	3-1 موضع مدينة وهران.....
28	2- مراحل التوسع العمراني لمجمعة وهران.....
29	1-2 مرحلة قبل 1830 م.....
29	2-2 مرحلة ما بين 1830-1935.....
29	3-2 مرحلة 1935-1945 مرحلة البناء الحديث.....
29	4-2 مرحلة 1945-1962.....

29	5-2 مرحلة 1962-1974.....
29	6-2 مرحلة 1974-1990.....
29	7-2 مرحلة ما بعد 1990.....
30	3- عوائل توسع مدينة وهران.....
30	1-3 المنطقة الساحلية.....
30	2-3 الجبال.....
30	3-3 السبخات.....
31	4- الموقع الإداري لحي خميستي و العقيد لطفي.....
31	5- مراحل التوسع المجالي لحي خميستي و العقيد لطفي.....
31	1-5 المرحلة الأولى: قبل الاستقلال 1962.....
31	2-5 المرحلة الثانية 1962-1985.....
31	3-5 المرحلة الثالثة: ما بين 1985-1990.....
31	4-5 المرحلة الرابعة: 1990-2005.....
32	5-5 المرحلة الخامسة: 2005-2015.....
32	6-5 المرحلة السادسة: من 2015 إلى يومنا هذا.....
33	6- التطورات الديموغرافية.....
33	1-6 تطور مستمر لعدد السكان في حي العقيد لطفي و خميستي.....
34	7- استخدام الأرض بحي العقيد لطفي و خميستي.....
34	1-7 منطقة الاستخدام السكني.....
35	2-7 انماط السكنات الترقية بحي العقيد لطفي و خميستي.....
39	8- مناطق الاستخدام الخدماتي و التجهيزات بحي العقيد لطفي و خميستي..
41	1-8 التجهيزات الادارية.....

41	2-8 التجهيزات التعليمية.....
42	3-8 التجهيزات الصحية.....
42	4-8 التجهيزات الرياضية.....
43	5-8 التجهيزات الدينية.....
44	6-8 التجهيزات الثقافية و الترفيهية.....
45	7-8 التجهيزات الأمنية.....
45	8-8 المساحات الخضراء.....
46	9-8 المساحات الشاغرة.....
46	9- مناطق الاستخدام التجاري بالحيين.....
46	1-9 نشاطات تجارية ذات طابع انتاجي.....
49	خاتمة الفصل.....
55	الفصل الثالث: تغيرات هيكلية على البنية العمرانية والاجتماعية للحيين.
55	تمهيد
55	1- الترقية العقارية محفز للتحركات السكانية
55	1-1 الأصل الجغرافي لسكان المباني الترقوية بحي العقيد لطفى و خميستي...
57	2-1 البنية العمرية لأرباب الأسر بالسكن الترقوي بالحيين.....
57	3-1 فترات توافد الأسر على البرامج السكنية الترقوية بمنطقة الدراسة.....
59	4-1 دوافع تغيير الإقامة السابقة.....
61	5-1 اقتراح المسكن الترقوي الحالي للسكان بالحيين.....
62	6-1 كيفية شراء المسكن الترقوي بمنطقة الدراسة.....
63	8-1 امتلاك عقد الملكية للمسكن الترقوي بالحيين.....
63	9-1 انماط السكنات الترقوية بحي العقيد لطفى و حي خميستي.....

64	10-1 عدد الغرف بالسكنات الترقوية في حيي العقيد و خميستي.....
65	11-1 وجود المصاعد في البنايات الترقوية بحي العقيد لطفي و خميستي.....
66	12-1 تواجد مواقف السيارات داخل و خارج البنايات الترقوية بالحيين.....
69	13-1 معايير الأمن في السكن الترقوي بمنطقة الدراسة.....
70	14-1 قرب التجهيزات من المباني الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي.....
70	15-1 امكانية وجود ازعاج بمنطقة الدراسة.....
70	16-1 مصادر الازعاج بالقرب من السكنات الترقوية بمنطقة الدراسة.....
72	17-1 رضى سكان السكن الترقوي عن تنظيم الحي بمنطقة الدراسة.....
73	18-1 رضى السكان عن الجوار بالحيين.....
74	19-1 نسبة انخراط سكان المباني الترقوية في لجنة الحي بمنطقة الدراسة.....
77	1-2-1 اسعار المساكن الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي.....
78	20-1 توزيع البرامج الترقوية بحيي العقيد لطفي و خميستي.....
79	خاتمة الفصل.....
80	الخلاصة العامة.....

