



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر
تخصص مدن، ديناميكية مجالية وتسيير

السكن الترقوي في غرب مجمة وهران "إنتاج، فاعلون وتأثيرات"

❖ من إعداد الطالبة:
شاحطو سالمة

-تاريخ المناقشة: 2021-09-29

أعضاء المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
معاشو حاج محمد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
عثمان الطيب	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
مزياني عائشة	أستاذة مساعدة "أ"	ممتحنة

السنة الجامعية: 2020-2021.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ:

"وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا" [طه: 114].

"وَعَلَّمَكُم مَّا لَمْ تَكُونُوا تَعْلَمُونَ" [البقرة: 151].

"وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ"

[التوبة: 151].

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم "مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَبْتَغِي فِيهِ عِلْمًا؛ سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ، وَإِنِ الْمَلَائِكَةُ لَتَضَعُ أَجْنَحَتَهَا لَطَالِبِ الْعِلْمِ رِضًا بِمَا يَصْنَعُ، وَإِنِ الْعَالَمَ لَيَسْتَغْفِرُ لَهُ مَنْ فِي السَّنَوَاتِ وَمَنْ فِي الْأَرْضِ، حَتَّى الْحَيْتَانِ فِي الْمَاءِ".

"كن عالما ... فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه
ومن اتبعهم وسار على نهجهم الى يوم الدين وبعد:

بسم الله الرحمن الرحيم {لئن شكرتم لأزيدنكم }

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والشكر لله على نعمه الظاهرة والباطنة، لك الحمد حتى ترضى ولك
الحمد إذا رضيت أنت ربنا ومعيننا وأنت مولانا ومعلمنا خلقتنا ورزقتنا ووهبتنا ونطمع في المزيد.
فالحمد لله أولا والحمد لله ثانيا والحمد لله دائما وأبدا لقد تم بعون الله وحمده إنجاز هذا العمل المتواضع
ثمرة سنين من التعلم والاجتهاد والعمل.

أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل ومد يد العون لنا وتقديم معلومات لإتمام هذا
البحث، وأخص بالتقدير والشكر الجزيل للأستاذ عثمان الطيب الذي كان لي شرف قبوله الإشراف
والتوجيه على هذا البحث فجزاه الله كل خير عنا وعن كل من تتلمذ على يديه، كما أتقدم بجزيل الشكر
للأستاذ شرفي بلال والأستاذة مزياني عائشة الذي كانوا عوننا لنا في لنا في بحثنا هذا ونورا يضيء
الظلمة التي كانت تقف أحيانا في طريقنا، شكر خاص للأستاذ طراش سيدي محمد الذي استفدنا من
توجيهاته وأطروحة الدكتوراه الخاصة به ساعدتنا كثيرا في هذا العمل.

كما أنني أتوجه بخالص الشكر لكل أساتذة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم، وبالأخص أساتذة تخصص مدن
ديناميكية مجالية وتسيير، وأخص أيضا بالشكر رئيسة القسم الأستاذة قورين فريدة، وإلى كل من علمنا
وساهم في تكويننا وزرع روح التفاؤل فينا.

كما لا يفوتنا أن نشكر كل من ساعدنا سواء بمعلومة أو بنصيحة أو بالدعاء ونخص بالذكر أولئك الذين
قدموا لنا يد العون بمختلف المديريات (مديرية البناء والتعمير، مديرية السكن والأشغال العمومية، مصالح
البلدية....)، وألف تحية وتقدير إلى أعوان مكتبة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم بجامعةتنا.
تحية إلى كل طلبة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم وبالأخص طلبة تخصص مدن ديناميكية مجالية وتسيير.

إهداء

الحمد والشكر الكبير لله سبحانه وتعالى على توفيقه لي في إتمام وإنجاز ثمرة جهدي لأهديه إلى كل هؤلاء:

إلى من أهداني حب الحياة ومنحني الثقة بنفسي ودفعتني بقوة للوصول إلى هذه المكانة إلى الذي علمني الاعتماد على النفس وكان نعم الأب والابن والصديق إلى الرجل الفاضل وسر صمودي " أبي العزيز " حفظك الله لي وجعلك مصباحا ينيّر دربي.

إلى القلب الحنون والعين الساهرة إلى رمز العطاء والمحبة والحنان،

إلى التي علمتني معني الحياة إلى التي نزلت من نفسها لتعطيني إلى التي خفق قلبها انشراحا وانقباضا لكل خطوة أخطوها إلى التي بدعواتها الصادقة سهل الله دربي.

إليك حبيبتي أمي تاج رأسي وقرّة عيني حفظك الله

إلى من رافقتي مشوار الحياة إلى سندي في الحياة أخي ونور عيني: عبد القادر وإلى زوجته وأبناءه.

إلى كل أساتذتي عبر كل المراحل الدراسية، خاصة أساتذة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم.

إلى كل صدقاتي العزيزات خاصة صديقتي بنت غزة العزة والكرامة والصمود الفلسطينية الدكتورة رنا أبو حطب.

إلى الأطباء الذين ساهموا في تجاوزي للأزمة الصحية التي مررت بها بالأخص الدكتور بن شعيب عبد القادر.

إلى كل الزملاء بقسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم.

إلى كل من شاركني مراحل الدراسة المتعاقبة " إلى كل اقاربي و " أهلي".

المدخل العام

مقدمة

لقد وجد الإنسان على سطح الأرض وهو يحمل في نفسه بذور التجمع وعوامل الحياة الاجتماعية نظرا لتركيبه العضوي الذي يحتاج إلى وسائل الحياة، فهو لا يستطيع أن يحقق الاكتفاء الذاتي ولا يتم حصوله على ما يحتاجه إلا بالتعاون مع الجماعات التي يقدر بواسطتها فرض وجوده وإكمال النقص الذي يعانيه في مسألة الدفاع والحصول على ما يريد¹، وتطورت هذه المساكن على مر العصور وتقدم فن العمارة مع تقدم العلوم الهندسة.

إن المسكن فضاء تتجمع فيه مجموعة من التقاليد والممارسات وهي تختلف من مجتمع إلى آخر²، أما عن دلالة السكن في الإسلام فتتضح من كونه ظرفا لتحقيق السكنية والطمأنينة والقرار وبانعدام هذه الغايات تسقط الدلالة معه³، قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاءًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾ [النحل: 80]، وبالتالي نستخلص بأن السكن هو الإطار المكاني الذي يوفر للفرد الراحة والأمن والسكنية والطمأنينة والاستقرار والاستقلالية فيسمح له بتجديد طاقته، ويرى بيار مارلان **Pierre Merlin** " أن السكن لا يقدم الوظيفة العضوية فقط بل يعتبر عنصرا أساسيا في الربط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي ويربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي والجمالي والوظيفي مما يجعله نموذجا من الإنسانية"⁴.

أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرى بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته، وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة⁵، مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول، فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحق المواطنة، إنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاجتماعية والاقتصادية الكبرى بالجزائر.

رغم المجهودات التي قامت بها الدولة لنهوض بقطاع السكن كونها المسير الوحيد له في ظل النهج الاشتراكي، إلا أنها لم تستطع القضاء على أزمة السكن نتيجة عدة عوامل كالنمو الديموغرافي المتزايد والنزوح الريفي إلى المدن والتي ساهمت في تازيم الوضع، فأصبح هذا المشكل يورق الدولة الفتية خاصة في ظل تقادم ظاهرة البناء غير المشروع بعد أن ورثت الجزائر هذه الظاهرة عن الاستعمار الفرنسي، وبالتالي فإن جميع هذه العوامل أفضت إلى تردي الواقع المعيشي للسكان.

لهذا بدأت عملية البحث عن بدائل وحلول جديدة، وبالفعل تم ذلك من خلال صدور أول قانون 86-07 ينظم نشاط الترقية العقارية مؤرخ في 04 مارس 1986، والذي أُعْتُبِرَ بمثابة قفزة نوعية يعبر صراحة عن بعث هذا النشاط، وفتح الباب أمام المبادرات الخاصة للإنجاز المشاريع السكنية، فالهدف الأساسي للمشرع من

1 عبد الحليم ديلمي، 2007، "مراجعة في العمران (السكن والإسكان)"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 34.

2 عبد الحليم ديلمي، 2007، (نفس المرجع السابق)، ص 35.

3 إبراهيم بن يوسف، 2010، "إشكالية العمران والمشروع الإسلامي"، مطبعة أبو داوود، الجزائر، ص 161.

4 Pierre Merlin et Françoise Choay, 2015, "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", Presses universitaires de France, page 385.

5 محمد الهادي لعروق، 2004، "السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر (الخصيلة والأفاق)"، "مجلة مخبر التهيئة العمرانية"، العدد 09-2008/1، جامعة منتوري قسنطينة، ص 44.

خلال إصدار هذا القانون هو محاولة إشراك الخواص في السياسة السكنية للدولة عن طريق إنجاز بعض البرامج لتلبية الحاجات الاجتماعية.

مع الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر والتغيير إلى النظام الرأسمالي، أصبح قانون 86-07 الذي صدر متأثراً بالنظام الاشتراكي، لا يتماشى مع التحولات الجديدة للدولة، هذه الأخير التي أصبح تحملها لمسؤولية السكن تجاه مواطنيها لا يعني تكفلها بتوفير السكن المجاني لكل المواطنين، وإنما بضمان تمكين كل فئات المجتمع من الحصول على سكن لائق، بتكلفة تتناسب مع قدرات كل فئة، لذلك كان من الضروري وضع إطار قانوني جديد ينظم الترقية العقارية، حيث ألغى قانون 86-07 وذلك من خلال إصدار المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري⁶، وفتح بذلك المجال لممرقي العقاري الخاص لتطوير النشاط العقاري بإدماجه في النظام العام للاقتصاد، والعمل على تفادي السلبيات التي نجمت عن تطبيق القانون السابق، تم إشراك الخواص كفاعلين أساسيين وتوسيع صلاحيات المساهمين في إنتاج السكن، إلا أن هذا المرسوم ساهم أيضاً في ظهور بعض المشاكل خاصة بين المرقين الخواص والمكتتبين الراغبين في الحصول على سكنات في إطار صيغة بيع العقار بناءً على التصاميم، والتي أثرت بشكل سلبي على النشاط العقاري.

تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري، بعد ثمانية عشر سنة من صدوره، بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁷، هذا الأخير الذي صدر أساساً من أجل تطهير وتطوير نشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد، من خلال محاولة تنظيم النشاط وضبطه بشكل أدق تفادياً للنقائص المسجلة قبله.

بالتالي ترتبط عملية إنتاج السكن في الأساس بإيديولوجية الدولة ونهجها السياسي فلقد، تعرضت هذه العملية إلى تغيير مستمر، نظراً للتغيرات والمستجدات التي تشهدها الجزائر، سواء كانت سياسية أو اقتصادية، حيث لم تعد الدولة المتدخل الوحيد في العملية الإنتاجية للسكن، ورغم هذه الجهود إلا أن المدينة الجزائرية تعاني من مشكل السكن، الذي أصبح على حسب الدراسات الاجتماعية يشكل أزمة حادة تعرقل عملية التنمية.

لقد عرفت مدينة وهران على غرار المدن الكبرى الجزائرية ارتفاعاً في عدد سكانها، وهذا راجع إلى التقدم في المجال الصحي والعلاج، ونقص في معدل الوفيات وارتفاع معدل الولادات فيما أثر بشكل مباشر على المستوى الاقتصادي وكذا الاجتماعي، وأرهق كاهل المدينة من حيث تلبية الحاجات السكنية الحاضرة والمستقبلية من عمل وبيع بصفة عامة، وسكن بصفة خاصة لأنه يشكل أهمية بالغة، حيث يقول الباحث **V. De Rudder**: "إن المدينة مدينة الجميع، ليست مدينة كل أحد، وأن مواردها ليس سهل الاستفادة منها"، وتم اتخاذ إنتاج السكن الجماعي كحل لأزمة السكن وبكميات كبيرة وبصيف متعددة لتتناسب مع كل الفئات الاجتماعية، من بينها السكن الترقوي الخاص الذي يتميز عن غيره من الصيغ بالجودة والحدثة والثراء المعماري، ويتوفر على درجة عالية من التجهيز وينفرد بتوفير معايير الراحة والأمن. تعتبر الجهة الغربية لمجمعة وهران أرض خصبة لتنفيذ سياسة السكن الترقوي باعتبارها تملك قوة جذب هائلة بما تتوفر عليه من هياكل وتجهيزات وخدمات اجتماعية وتربوية، وعليه عرفت استقطاب عدد معتبر من المرقين العقاريين لإنجاز مشاريع سكنية ترقوية والتي جذبت كم هائل من السكان وأثرت على مجالها الحضري وشكلها العمراني، وهذا ما جعلنا نختار موضوع السكن الترقوي غرب مجمعة وهران ودراسته وفق مبادئ البحث العلمي المبني على الملاحظة والتحليل ثم لاستنتاج وهي أهم القدرات التي يجب أن يمتلكها الجغرافي والمهني عامة، والمتخصص في تسيير المدن والديناميكية المحلية خاصة.

6 المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، والتي نصت على "تُلغى جميع الأحكام المخالفة بهذا المرسوم ولا سمي قانون 86-07" الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14.

7 قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14.

الإشكالية

يعتبر السكن حقا دستوريا في الجزائر فالحصول على السكن هو ضمان للكرامة وحق المواطنة، وإنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاجتماعية والاقتصادية بسبب أزمة السكن التي تتجسد من خلال وجود اختلال بين عدد السكنات المتوفرة وحاجة السكان في ظل ارتفاع متزايد في الأسعار، وإن كانت دول العالم الثالث عموما تعاني بشكل كبير من هذه المشكلة من بينها الجزائر التي تعتبر السكن من أهم انشغالاتها الأساسية الذي تكفلت بها على مختلف فترات التعمير ومازالت توليه اهتماما بالغا، لأنه يعتبر بمثابة المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد.

عرفت المدن الجزائرية تغيرات عميقة اقتصادية خاصة (إنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط) والتي أحدثت دورها تغيرات اجتماعية⁸، كما يشكل النمو الحضري المتسارع ميزتها الرئيسية وذلك بسبب النمو الديموغرافي الكبير والهجرة المستمرة نحو المدن في غياب سياسة حضرية حقيقية وضعف الإنتاج السكني والاستثمار في السكن، وفي ظل الأزمة السكنية تسعى السلطات العمومية الى تجسيد مخطط الإنعاش بهدف تلبية أكبر قدر من الطلبات المتزايدة للحصول على السكن من خلال دعم قطاع البناء بما فيها نشاط الترقية العقارية من خلال صيغ السكن الترقوي حيث ارتأت الدولة بفتح المجال للمستثمرين الخواص في إنتاج السكن، فما هي الآليات والأدوات التي سخرتها الدولة لتفعيل صيغ السكن الترقوي؟

حاول المشرع الجزائري تحديد نشاطات الترقية العقارية من خلال تحديد سلسلة من التشريعات يهدف ضبط نشاط المرقى العقاري واستحداث صيغ جديدة للسكن الترقوي بهدف تشجيع الاستثمار في قطاع السكن⁹، وباعتباره سياسة حديثة النشأة والتي تتطلب تدخل وإشراك كل من له صلة بها فما هو دور الفاعلين المتدخلين في تطبيق هاته السياسة؟

على إثر التضخم الحضري الذي عرفته مدينة وهران حيث وصلت نسبة التحضر بوهران إلى 87,7% المرتبة الثانية بعد الجزائر العاصمة التي وصلت إلى 90,7%¹⁰، حيث تعتبر الجهة الغربية لمجموعة وهران أول وعاء عقاري لتوسع النواة الأم للمدينة والتي استوعبت مختلف سياسات السكن المتعاقبة، واستقطبت العديد من مشاريع السكن بما فيها السكن الترقوي، فكيف تنتزع السكنات الترقوية مجاليا في غرب مجموعة وهران؟ وماهي العوامل التي سمحت بتوطينها في هاته المنطقة؟

ونتيجة لهذا الوضع الجديد الذي عرفه المجال العمراني حدثت تحولات بالجهة الغربية لمجموعة وهران، سببها التحركات السكانية التي عرفتها المدينة فما هي التحولات التي أنتجت سياسة السكن الترقوي وما مدى تأثيرها على المجال الحضري؟

مما لا شك فيه أن أهم عنصر يرتبط بدراسة السكن الترقوي هو العنصر البشري الذي يعتبر منتج ومستهلك في نفس الوقت ويتأثر بالطابع العمراني والمعماري ويظهر ذلك جليا على سلوكه وتصرفاته، فما هي الآثار الاجتماعية والاقتصادية للسكن الترقوي على سكان الجهة الغربية لمجموعة وهران؟

8 Bendjelid A, 1986, « Planification et organisation de l'espace en Algérie », O.P.U, Alger, p05.

9 وساعد محمد، باسيدي بلقاسم، 2012، "الترقية العقارية والسكن في التشرع الجزائري وأثرها على المجال الحضري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران، ص 09.

10 Trache.S.M, (2010), "Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération Oranaise", thèse de Doctorat d'Etat en Géographie, université d'Oran, p05.

الهدف من الدراسة

- تهدف دراستنا المتعلقة بالسكن الترقوي غرب مجمعة وهران إلى:
- التعريف بصيغة السكن الترقوي الخاص وخصائصه.
- التعرف على البرامج السكنية الترقوية وتوزيعها المجالي غرب مجمعة وهران.
- تحديد آثار تطبيقه في الميدان (مجالية، اجتماعية...الخ).
- مدى مساهمته في الإنتاج السكني وفعاليته في حل أزمة السكن في وهران.

أسباب اختيار موضوع الدراسة

بالإضافة الى رغبتنا في دراسة الموضوع كونه موضوع جديد فإن أساس اختيارنا لموضوع الدراسة "السكن الترقوي" كونه واقعا اجتماعي معاش يفرض نفسه على الباحثين الذين يحاولون معرفة واقعه والتعمق في هاته الظاهرة وأبعادها، أيضا كثرة الحديث عن الأشكال الجديدة للسكن الترقوي خاصة في المدن المتروبولية، وبالأخص السكن الترقوي الخاص الذي استقطب عددا كبيرا من المهتمين، سواء كانوا من المواطنين أو المتعاملين العقاريين، لإمكانية امتلاك مساكن ترقوية يشرف على إنجازها مرقون عقاريون خواص بموصفات فريدة ودرجة عالية من التجهيز وتتميز عن باقي الصيغ بالثراء المعماري، وجودة الخدمات، كما أن العملية تعتمد على مساهمة الجميع (فاعلين) على خلاف صيغ أخرى، إذ تسمح بمشاركة: الدولة، المواطن، المرقى العقاري والبنوك.

منهجية العمل

مرحلة البحث النظري

وتعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل حيث تتمثل في عملية جمع الوثائق والمعطيات والاطلاع على كل ما يتعلق بموضوع البحث "السكن الترقوي" في مجمعة وهران عامة وغرب مجمعة وهران خاصة، وكذا الاطلاع على أعمال المؤلفين والباحثين والدراسات الجامعية التي لها صلة بموضوع دراستنا قصد الاستفادة من المناهج المتبعة والإلمام بكل جوانب الموضوع وتكوين قدرة على ربط بين عناصره وإثراء موضوع دراستنا.

مرحلة البحث الميداني

هي أهم مراحل الدراسة لطبيعة الجغرافية المدروسة فهي تحتاج للعمل الميداني بشكل أكبر حيث قمنا بمسح ميداني لمنطقة الدراسة لمعرفة التوزيع المجالي للسكنات الترقوية وكذا التعرف على مختلف استخدامات الأرض بها، وللحصول على معطيات إحصائية والخرائط المتعلقة بموضوع ومنطقة الدراسة المعنية قمنا بالاتصال بمختلف المصالح الإدارية والتقنية كمديرية السكن، الديوان الترقية والتسيير العقاري، مديرية البناء والتعمير للاطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمعة وهران، مخططات شغل الأراضي الخاص بقطاعات منطقة الدراسة، مديرية التجهيزات العمومية، كما قمنا بمقابلة مع وكيل عقاري ومقابلة شبه موجهة مع رئيسة مصلحة عقود التعمير لبلدية وهران، وذلك للتزويد بالمعلومات والإحصائيات التي نخدم الموضوع.

وكذا قمنا بوضع استمارة بحث وهي طريقة تناسب مجتمع البحث حيث تم طرح أسئلة الاستمارة عن طريق المقابلة، وهي أسئلة دقيقة تطرح بصورة مباشرة على المبحوثين وتسجل الإجابات لحظيا على الاستمارة وحاولنا قدر الإمكان فتح المجال وبحرية للحوار مع المبحوثين لجمع المزيد من المعلومات ولتفادي الفهم الخاطئ للأسئلة.

قمنا خلال المسح ميداني للمنطقة بتحديد التجهيزات والمرافق المحيطة بها، والتحقق مع أرباب أسر المساكن الترقوية عن طريق الاستمارات، والمقابلة مع المرقيين العقاريين، مس التحقيق 300 رب أسرة موزعة

على 11 حي بمنطقة الدراسة وذلك حسب عدد البنائيات الترقوية الموجودة في الحي حيث تراوحت بين 20 و40 استمارة لكل الحي.

أما المقابلة مع المرقيين العقاريين تمت عن طريق التوجه لمكاتب وكالاتهم العقارية، وأحيانا كنا نقابلهم في المبنى الذي أشرفوا على إنجازه، حيث كنا نطرح أسئلة عن المبنى بحد ذاته، وعن إذا وجدت برامج أخرى للمرقى نفسه، وطرحنا أسئلة عن درجة التجهيز، وتطرقنا أيضا إلى سعر المسكن ومساحته مع السكان ومع المرقيين، لمعرفة الفئة الموجهة لاقتناء هذا النوع من المساكن.

مرحلة جمع وتحليل المعطيات

وهي آخر مرحلة، حيث قمنا فيها بفرز المعلومات وإدخالها في برنامج المجدول وتمثيلها إما في جداول أو أشكال، واستعمال برنامج Google Earth et Arc Gis لإنجاز الخرائط ومعالجتها، كما أنه ساعدنا على الحصول على صورة جوية للمنطقة المدروسة، في الأخير قمنا بتحليل المعلومات التي تحصل عليها، واستخراج النتائج.

صعوبات العمل

من بين الصعوبات التي واجهتنا في البحث حدائته من جهة، وقلة الدراسات والبحوث السابقة حول موضوع السكن الترقوي من جهة ثانية. رفض المصالح الإدارية لاستقبالنا والمماطلة في المواعيد. لقد كان لجائحة كورونا تأثير جد سلبي علينا خلال القيام بعملية البحث الميداني ورفض الزيارات والمقابلات، ورفض العديد من المرقيين العقاريين للتعامل معنا أو إعطائنا أي معلومات والتحجج بالجائحة رغم أنهم يعملون بشكل عادي. وجود صعوبات في التجاوب السكان مع استمارات البحث، كما ان البنائيات مغلقة وعدم سماح لنا بالدخول من قبل الحراس وهذا ما أدى إلى تأخيرنا وعرقله العمل الميداني.

خطة البحث

قمنا بهيكلة المذكرة وتقسيمها إلى مدخل عام وثلاث فصول:

الفصل الأول: السكن الترقوي، دعم لإنتاج وامتلاك السكن

تناولنا في هذا الفصل الإطار المفاهيمي من خلال شرح بعض المصطلحات المتعلقة بالسكن، وتطرقنا إلى السياسة السكنية بالجزائر عبر مراحلها وأدواتها، إضافة إلى عوامل الإنتاج وأسباب الازمة السكنية، حتى يتسنى لنا التمهيد إلى تقنين الترقية العقارية وتنظيمها، وبذلك نكون أعددنا خلفية نظرية واضحة ومتكاملة عن موضوع الدراسة من خلال التعرف على مختلف جوانبها كمرحلة تطور تنظيمها القانوني، بالإضافة إلى أنواع أنشطة الترقية العقارية شروط ممارستها وإجراءاتها، ودور فاعليها.

الفصل الثاني: السكن الترقوي غرب مجمعة وهران، آلية للتجديد والتكثيف الحضريين

تطرقنا خلال هذا الفصل إلى التعريف بمنطق الدراسة وهي الجهة الغربية لمجمعة وهران، ودراسة تطورها المجالي بالإضافة إلى التطور السكاني والسكني، وتحليل بنيتها العمرانية عن طريق التعرف على شغل الأراضي والتركيبة العمرانية للمنطقة والذي يعتبر السكن أهم ملامحه تحديدا (السكن الترقوي موضوع دراستنا)، ثم في خطوة ثانية تطرقنا إلى دراسة تأثير السكن الترقوي على المجال الحضري فلا بد من دراسة العلاقة بين المرفولوجية الحضرية والمورفولوجية السكنية الترقوية وذلك بتسليط الضوء على التوزيع المجالي لهاته السكنات والخدمات والمرافق والتجهيزات.

الفصل الثالث: السكن الترقوي غرب مجعة وهران، تأثيرات اجتماعية واقتصادية متباينة.

تناولنا خلال هذا الفصل أهم حلقة في سلسلة إنتاج السكن الترقوي وهم مستفيدين من السكنات الترقوية، فتطرقنا إلى خصائص هاته الفئة من المستفيدين ومعرفة الفئة الاجتماعية التي لها قدرات مادية تتناسب مع هذا النوع من المساكن، وبالتالي دراسة علاقة السكان بهذا المجال السكني وهذا ما يعطينا ترجمة ميدانية لنوعية السكن الترقوي وكيف يؤثر على السكان بحالته التجهيزية وما يقدمه من مميزات من خلال تفاعل السكان مع المجالات السكنية الترقوية والتي تتجسد من خلال تحركاتهم السكنية بدوافع مختلفة.

منطقة الدراسة وأسباب اختيارها

اختيار منطقة غرب مجعة وهران كمنطقة دراسة لم يكن اعتباطيا، بل جاء لعدة أسباب كأهمية منطقة الدراسة مجاليا بالنسبة لمجعة وهران لاسيما في الفترة الأخيرة في ظل التغيرات السريعة التي عرفتها المنطقة، كما أنها تضم جزء كبير من المجعة، أيضا لما تتوفر عليه من هياكل وتجهيزات وخدمات اجتماعية وتربوية جعلتها تستقطب الكثير من المرقبين العقاريين لإنجاز برامجهم السكنية الترقوية، والتي أثرت على مجالها الحضري وغيرت شكلها العمراني بشكل كبير.

منطقة الدراسة عبارة عن أحياء متجاورة تابعة إداريا لبلدية وهران، تقع بين النهج المحيطي الأول والثالث، يحدها شمالا كل من حي مدينة جديدة، حي المقراني، حي سيدي محي الدين، شرقا حي الحمري وحي النصير، غربا حي الفتح وحي اللوز وجنوبا النهج المحيطي الثالث، تضم 11 حي:

-حي الغوالم (Mediouni)، حي السلام (Saint Hubert) وحي الأمير عبد القادر (Cité Emir Abdelkader) في المقاطعة الحضرية الحمري.

-حي أسامة (Boulangier)، حي عبد المؤمن (Cité Choupot) في المقاطعة الحضرية المقراني.

-حي النخيل (Les Palmiers) حي مرفال (Maraval)، حي العثمانية (Cité Othmania)، حي يغمراسن (Cité Yghmorasen) في المقاطعة الحضرية العثمانية.

-حي البدر (Cité Petit) في المقاطعة الحضرية البدر.

-حي السعادة (Cité Protin) في المقاطعة الحضرية محي الدين.

الصورة رقم (01): منطقة الدراسة الجهة الغربية لمجموعة وهران.



المصدر: صورة جوية مأخوذة من برنامج Google Earth، ملتقطة بتاريخ 2021.

**الفصل الأول: السكن الترقوي،
دعم لإنتاج وامتلاك السكن.**

مقدمة

يُعتبر السكن بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية كونه الدعامة الأساسية والمحرك الرئيسي للنهوض بالأنشطة الاقتصادية وبمقتضاه تم تكريس مختلف القطاعات بطريقة هادفة منتظمة.

إن كثرة الطلب على السكن الحضري ازدادت بشكل كبير استجابة للنمو الديموغرافي المتزايد لسكان المدن من جهة والنزوح الريفي نحوها من أجل الحصول على مؤوى آمن من جهة أخرى، الأمر الذي جعل حدة الأزمة السكنية تزداد تدريجياً وهذا ما جعل الدولة الجزائرية تسعى لتدارك الأمر في مجال السياسة العقارية حيث وظفت مختلف إمكانياتها المتاحة للتخفيف من حدة أزمة السكن ومن هنا كان لا بد لها من إعادة هيكلة المجال العقاري.

تعد الترقية العقارية¹¹ من أبرز المواضيع المطروحة في الساحة العقارية ولم تكن منظمة في بدايتها وهذا بدليل أن كل النصوص التشريعية أعطت الدولة حق القيام بالبناء والتشييد واحتكار القطاع عن طريق المؤسسات العمومية.

بعد الأزمة الاقتصادية تم إشراك الخواص إلى جانب الدولة كفاعلين أساسيين في قطاع السكن وتسييره وصاحب ذلك إصدار جملة من التشريعات السياسية والقوانين من بينها القانون رقم 86-07 الخاص بالترقية العقارية الذي يعتبر كأول إشارة لها وظهرت من خلاله بوادرها.

1- مفاهيم متعددة للترقية العقارية

عندما نريد تحديد المفاهيم وشرح المصطلحات التي جاءت في موضوع البحث، ذلك لأن هذه المفاهيم والمصطلحات لها تعاريف عامة، غالباً ما تكون محل اتفاق ما بين الباحثين والدارسين، عندما تستعمل في سياقها ومفهومها العام، لكن هذا الاتفاق يكون نسبياً، ذلك لأن المفاهيم تتطور كما أن هذه المفاهيم والمصطلحات المستعملة يختلف معناها وتفسيرها تبعاً لطبيعة المجتمع، فقد يستعمل المفهوم الواحد بعدة معاني وتعريف من مجتمع إلى آخر تبع الثقافة وعادات هذا المجتمع، ولكن على الرغم من ذلك تبقى المفاهيم العامة تخضع لنوع من الاتفاق ويساعد تحديد المفاهيم وتعريف المصطلحات في وضع إطار مرجعي يستخدمه الباحث في التعامل مع إشكالية البحث ومن هنا تأتي أهمية هذه الخطوة وهي ضرورة التقاء الباحث والقارئ على مدلول المصطلحات والمفاهيم المتكررة في البحث.

تتضمن الدراسة الراهنة مفاهيم أساسية وهي: السكن، الوحدة السكنية، المسكن، السكن الترقوي، السياسة السكنية، العقار، الملكية العقارية، المضاربة العقارية، السوق العقارية.

1-1-1- تعريف السكن

إن السكن أو ما يعرف "السكنى" وتعني كفاءات استعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما تشير أيضاً إلى الإطار الأيكولوجي لحياة نوع ما.

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية، إذ يعتبر إحدى آليات الإنذار لدى العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على حد سواء، حيث يسمح لهم بجمع مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي والجماعي على السواء.

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدرى دخلاً منتظماً، وإذا كان السكن ثابتاً من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله ذو أهمية كبيرة بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة المواصلات،

11 الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

وتواجد المدارس وكذا الهياكل الخدمائية، وعليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى¹².

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة¹³.

يحقق السكن مجموعة من الحاجات الإنسانية للسكان تتمثل في الخصوصية، الحيزية، الانتماء المكاني، والموصولية.

كما أن للسكن أبعاد وهي:

-البعد الاقتصادي

للسكن أهمية اقتصادية إنتاجية، كما أن قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي، لأنه ينشط القطاعات الحيوية الأخرى ولذلك فالاهتمام به سيؤدي حتما إلى الزيادة في الطلب على السكن، وهذا بدوره سيشجع على بناء سكنات جديدة، وهكذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر بما يساهم بشكل كبير في توفير العمالة.

كما أن اقتطاع الأفراد لجزء من مداخيلهم رغبة منهم في الحصول على السكن في المستقبل، هذا من شأنه أن يزيد من الادخار لدى البنوك، وبالتالي تقلص من نسبة التضخم، كما يسمح الادخار أيضا بتوفير السيولة للاقتصاد الوطني لتمويل مختلف المشاريع المطلوبة.

- البعد السياسي

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، إذ أن الأحزاب السياسية تتبنى وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين من قبل تجمع سياسي للوصول إلى السلطة. كما يعد الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية".

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه والاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات لأخرى كذلك". أصبح قطاع السكن بهذا المفهوم مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك ... ومما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم، قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة وأن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب مع المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، ونقص الغذاء.... الخ.

12 دليلة زرقه، 2016، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران" اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، ص 42.

13 HAVEL. J.E, 1968, " *Habitat et logement*", Presses Universitaires de France,| P 10.

1-2-تعريف الوحدة السكنية

تعني الوحدة السكنية في معجم المعاني الجامع: مبنى أو جزء من المبنى يوفر مرفقا سكنيا لعائلة واحدة. الوحدة السكنية مصطلح يستخدم من قبل العمرانيين وتعني الأجزاء المكونة للمساكن، من تجهيزات، الشوارع، المساحات الخضراء...14

1-3-تعريف المسكن

يمكن اعتبار المسكن على أنه: الفضاء الذي يأوي إليه الإنسان ليحميه من العوامل الخارجية، وفيه يتم تجديد الطاقة المبذولة خلال اليوم أين يجد الراحة، الأكل، النوم...، ويؤثر عليه كل من العوامل التالية: العامل الديني، الاجتماعي، الثقافي، الموقع والمناخ، فالمسكن إذن هو الوطن، المكان الثقافة.

وقد عرفت اللجنة المعنية بالمستوطنات البشرية والاستراتيجية العالمية للإيواء لعام 2000 المسكن على أنه: "المأوى الملائم الذي يتمتع بالخصوصية الكافية والأمن الكافي والإضاءة والتهوية الكافيتان والبنية الأساسية الكافية والموقع الملائم فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية وأن تكون جميعها بتكلفة معقولة"15.

كما يشير المسكن إلى مكان داخلي، مغلق ومغطى، يشغله الإنسان بطريقة دائمة، بالإضافة أنه يعبر عن عدد من الأشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي وأسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلاف في المعاني.16

1-4-السكن الترقوي

هو كل سكن جديد يُنجزه متعهد بالترقية العقارية، وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام القانون، وهي تتألف من تشييد المباني أو مجموعات المباني للاستخدام السكني الرئيسي. يمكن أن يكون إطار العمل لهذه الصيغ السكنية مخصصًا إما لتلبية احتياجات الأسرة المحددة، أو للبيع أو الإيجار17. تأخذ هذه التسمية دلالة خاصة في الجزائر، إذ يقصد بالسكن الترقوي منطقة (عمارة أو حي) تحتوي على مساكن من الطراز العالي (Haut standing).

يشمل السكن الترقوي الأنماط السكنية الثلاث، الجماعي، النصف جماعي والفردي، وتساهم في تمويله البنوك، والتحفيزات التشريعية من تسهيلات ضريبية وضمانات، المكتتبين والمقاولين.

1-5-تعريف العقار

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل، ويعرف بأنه " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف"18.

الأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها وثباتها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بعد عدة إجراءات.

المشرع الجزائري عرف العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

14 www.calameo.com, Habitat promotionnel standing, p 09.

15 هيئة الأمم المتحدة، لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تقرير عن الدورة السادسة، التعليق العام رقم 04 "على الحق في السكن الملائم" الملحق رقم 03، المرفق الثالث، المادة 25 فقرة 01، 1992 ص 114-115.

16 Perla Serfaty Garzon, 2003, « *Le Chez soi, les territoires de l'intimité* », Armand colin, paris, P61

17 www.residencesaghiles.com. **السكن** العقاري الترقوي في الجزائر خصائصه ومميزاته.

18 عمر باشا، 2004، "نقل الملكية العقارية"، دار هومة-الجزائر ص05.

تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار، وتعرض مختلف القضايا المتعلقة بالعقارات أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار¹⁹.

ويعبر عن العقار باللغة الفرنسية إذا كان شاغرا ب (Foncier)، وإذا كان مبنيا ب (Immobilier).

1-6- الملكية العقارية

قدم المشرع الجزائري تعريفا للملكية العقارية في المادة 27 من القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، حيث نوه بأن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية²⁰ الأخرى من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها²¹.

فالملكية العقارية لا تخرج عن مفهوم الملكية بوجه عام فهي تعبر عن حق صاحب العقار في استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه في حدود النصوص القانونية الجاري العمل بها.

يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري²²، ويجب على كل حائز لملاك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل²³.

1-7- السوق العقارية

السوق العقارية بنوعها (العقار المبنى أو غير المبنى) هي سوق منظمة مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي مكونة من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين (المشتررون أو المستأجرون)، ومن عرض للسلع أو المنتجات (أراضي، عقارات سكنية، عقارات تجارية، عقارات صناعية، عقارات زراعية)، ومن التقاء بين هذا العرض وهذا الطلب.

وفي المجال العقاري، الاستهلاك (consommation) يسمى معاملة (transaction) أو التسويق²⁴ (commercialisation).

ومن خلال ما سبق ذكره، فالسوق العقارية تتكون من مجموع العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني أو خارجه، ومن مجموع الأراضي غير المبنية داخل المحيط العمراني أو خارجه.

1-8- سوق السكن

تصنف الوحدة السكنية من نوع السلع المعمرة، التي تعني بأن استهلاكها يتم خلال الفترة التي يعيش الإنسان فيها، فهو بذلك يشبع حاجته منها، وهي معمرة بمعنى أنها تمنح هذه المنافع لفترة طويلة من الزمن قبل أن تصبح متقدمة أو بالية.

في السوق الحر تتحدد جميع أسعار السلع من ضمنها المعمرة بقوى العرض والطلب. فسوق السكن يفى ببعض معايير السوق الحرة، لكنه يتصف بعدد من الصفات العرض والطلب التي تؤدي إلى بعض

¹⁹ المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 26 فيفري 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 2008/04/23 العدد 21 ص 07.

²⁰ الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء مادي معين بالذات يقرها القانون لشخص معين، (مقال تعريف وأنواع الحقوق العينية حسب القانون، الموسوعة القانونية).

²¹ المادة 27 من القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1990/11/18 العدد 49 ص 05.

²² قواعد الإشهار العقاري هي مجموع القواعد التي موضوعها إعلام الغير بكل التصرفات التي تقع على العقارات والهدف منها ضمان المعاملات العقارية (brahimi-avocat.com مقال نظام الشهر العقاري في الجزائر: السجل العقاري 24 نوفمبر 2018)

²³ المادة 20 والمادة 30 من القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، نفس المصدر السابق.

²⁴ Claude Heurteux, 1993, « l'immobilier d'entreprise », Paris, p.12.

الصعوبات، هذه الصفات الخاصة هي المسؤولة عن مشكلة السكن خاصة الحضري منه وتجعل من حلها أمرا عسيراً²⁵.

1-9- المضاربة العقارية

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمتها الفعلية بسبب وضعيتها الحضريّة وموقعها بقرب من مواقع التجهيزات والهياكل الأساسية، تنتج عن التنافس الشديد بين المتعاملين في سوق العقار الحضري من أجل تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح، ويتحكم في سعر العقار متغيران أساسيين هما " العرض والطلب"²⁶.

المضاربة العقارية هي محاولة الاستفادة من ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية لتحقيق أرباح. للمضاربة العقارية تأثيرات سلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي إذ تؤدي إلى التضخم الاقتصادي كما أنها تؤثر سلباً على مجريات التخطيط الحضري؛ فهي لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم، كون الذين يمارسوا المضاربة العقارية، يحاولون الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي، وعدم التوازن بين العرض والطلب، الذي تعرفه السوق العقارية وهو ما يؤثر على أزمة السكن.

1-10- أزمة السكن

إن الاختلال في التوازن والتضخم أدى إلى عدم توفير وتلبية الاحتياجات الضرورية بما فيها المرافق التي تخدم الأفراد وما ينتج عنه من تزامم و اكتظاظ داخل المسكن، فهي ظاهرة متشابكة ومعقدة تربط سلسلة من الاهتمامات والمسائل تبدأ بدخل الفرد وتنتهي بمسائل السياسة العامة والتشريعات الاجتماعية، تختلف تعريفات أزمة الإسكان باختلاف الأولوية التي تعطي لبعض عناصرها أو أبعادها على البعض الآخر فقد ينظر إليها على أنها عبارة عن حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لازمة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة نظراً لتوجيه واستثمار متطلبات تشييدها إلى أغراض أخرى، وقد تكون مصاحبة للتوقف آلية عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة.

"ومن جهة أخرى فقد ينظر إلى أزمة الإسكان على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المنخفض، أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم وفي هذا الصدد تبدو المشكلة في جوهرها على أنها مسألة حضرية بحتة خاصة، وأن أغلب سكان المدينة هم المستأجرون الذين لا يملكون مساكنهم وتعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشكلات التي تواجهها المدن الكبيرة السريعة النمو."²⁷

1-11- انعكاسات المضاربة العقارية على أزمة السكن

تعرف العلاقة بين المضاربة العقارية وأزمة السكن التي تعرفها الجزائر حالياً بأنها علاقة تآثر وتأثير متبادل حيث أنها علاقة طردية تستلزم الفهم الحسن لأسباب ونتائج وانعكاسات كل ظاهرة على الأخرى والتمثلة فيما يلي:

25 فؤاد محمد الشريق بن غضبان، 2015، "الاقتصاد الحضري"، دار البيازوري العلمية، الأردن، ص 224.
26 غربي محمد، 2015، "التعمير والبيات التحكم في تسيير العقار الحضري في مدينة الجزائر دراسة حالة مدينة البويرة"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف المسيلة ص19.
27 دليلة زرقه، 2016، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران" اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، ص 32.

- عدم وجود تشريعات واضحة فيما يتعلق بالعقار واستخدام الأرض، وخضوع عقار البناء لأعمال المضاربة والوساطة وما نتج عنه من ارتفاع أسعاره، فيصعب على الفئات الحضرية الفقيرة الوصول إليه وهو أحد أسباب أزمة السكن.

-أدى ارتفاع معدل شغل المسكن الوافد إلى بروز مشكلات الإسكان الحضري، إذ ارتفع إيجار المساكن، ومنه ارتفعت قيمة العقار الحضري، والذي بدوره أدى إلى زيادة المضاربة على الأرض، فظهر العزل الاجتماعي فتنقل الفئات الحضرية الفقيرة محدودة الدخل التي لا تستطيع التنافس على العقار بسبب وضعيتها الاجتماعية والاقتصادية²⁸.

-وتشمل أهم نتائج أزمة السكن ما يلي: شدة اكتظاظ المساكن، ووجود أحياء قصديرية ومساكن عشوائية تفنقر إلى الشروط الدنيا التي تسمح بالعيش الكريم، واستمرار الممارسة المتمثلة في تأجير أماكن ضيقة مثل الغرف والمرائب كمساكن للأفراد، والمضاربة على أسعار، وارتفاع عدد حالات الإخلاء عقب قرارات قضائية صدرت بناءً على مبادرة أشخاص، واستمرار الإقامة في المساكن المخصصة لحالات الطوارئ، وتردي المباني القديمة الموروثة عن الحقبة الاستعمارية والعثمانية، وتدهور الرصيد السكني الذي بنته الدولة²⁹.

2-تعدد السياسات السكنية في الجزائر

تتغير السياسات السكنية لأي بلد تبعا لظروفه وتوجهاته، تهتم كل البلدان في العالم المتقدمة منها والنامية بالسياسة السكنية انطلاقا من مكانتها وتأثيرها المباشر وغير المباشر على مسار التنمية بها، وهي تشترك في هدف توفير مسكن ملائم لكل المواطنين مهما كان مستواهم المعيشي، ولتحقيق ذلك تواجه الدول عدة عراقيل تقف أمامها، وعلى كل دولة وضع خطط وإجراءات للتغلب عليها.

1-2- مفهوم السياسة السكنية

هي مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة³⁰.

من التعريف السابق، يمكن استنتاج الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية والمتمثلة في³¹ :

1-تتكفل الدولة بوضع السياسة السكنية المناسبة حسب أوضاعها.

2-توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية حيث أنها تترجم في الواقع مبادئ حق الحصول على سكن، وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات مداخيل الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

28 محمد عزوز، 2006، "مشكلات الإسكان الحضري، المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا" مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع، جامعة منتوري قسنطينة، ص 103.

29 روان خليل جبران، 2020، "المضاربات العقارية وانعكاساتها على أزمة السكن"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 51.

30 اسر مبارك اليامي، 2010، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع والأفاق والحلول"، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، ص 39.

31 ربيعة دبابش، 2020، "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 16.

3-توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى وهذا بسبب النزوح الريفي.

4-تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة الاستغلال للأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها، بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

5-إن وضع سياسة سكنية ناجحة يسمح بالحصول على وفورات اقتصادية في عدة قطاعات منها قطاع التشغيل، إذ يتطلب إنجاز المشاريع توفير عدد كبير من الأيدي العاملة، وبالتالي امتصاص جزء كبير من البطالة، وعليه تتحسن القدرة الشرائية للمواطن مما ينجر عنه زيادة في الاستهلاك والإدخار وحتى الاستثمار.

2-2-أدوات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي³²:

2-2-1-القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن، جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن، والتي تعتبر أداة توجيه هامة للسياسة السكنية، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل إلى معالجة أو التخفيف من أزمة السكن.

2-2-2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي أحد أهم آليات التي تستخدمها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوان العقاري..الخ، و تتكفل كل منها بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، وذلك لتخفيف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF والتي سنعرفها بالتفصيل في الجزء الخاص بالفاعلين المتدخلين في إنتاج السكن الترقوي.

2-2-3-الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر موردا لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات

³² المؤمن عبد الكريم، "مقال برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، ص 20.

أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة هذه الأخيرة، ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على أزمة السكن.

الإعانات: تعد الإعانات التي تقدمها الدولة في شكل مساعدات مالية للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

***إعانة مالية مباشرة:** والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض حيازة السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن).

***إعانة مالية غير مباشرة:** و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل رفع القدرة الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء. ومن الناحية الاقتصادية هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

2-3-3- عوامل الإنتاج السكني

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل منها ما هو أساسي لا يمكن الاستغناء عنه، وأخرى مكتملة تكون درجة أهمتها أقل.

2-3-3-1- توفير الأراضي السكنية

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عمليات إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها. هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير أراضي لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة وفي كثير من الأحيان، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، وافقت على استعمال أراضي مخصصة للبناء بإسراف، واستغلت أراضي فلاحية شاسعة، وتضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

2-3-3-2- تنظيم السوق العقارية الخاصة بالسكن

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن جانبا هاما في عملية توفير الأراضي السكنية، فمن الطبيعي انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء، وتدخل الدولة عن طريق إيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى اثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لقواعد وقوانين الحفاظ على حقوق الملكية.

2-3-3-3- إعداد التصاميم الهندسية

إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات التي يتولاها المهندسون والمعماريون على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم.

ومن الضروري أن تراعي التصاميم الهندسية المنجزة جملة من المبادئ أهمها:
-متطلبات المستفيدين، طريقة معيشتهم ووضعهم الاجتماعي؛

-التصميم يراعي الجانب الاقتصادي والذي ينعكس على كلفة التنفيذ وغيرها من المبادئ.

2-3-4- توفير مواد البناء

توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد وبالأسعار المناسبة يعتبر من المهام والركائز الأساسية التي تعتمد عليها أي جهة حكومية أو خاصة في عملية التنفيذ المشاريع البناء وهذه العملية تعتبر من عوامل الإنتاج السكني وتتضمن المؤسسات العمومية والخاصة وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز.

2-3-5- القوى العاملة

الدارسات الاقتصادية الحديثة تعتبر الموارد البشرية عنصرا أساسيا ومهما في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة إذا تعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالكم والنوعية المطلوبة.

2-3-6- التمويل

قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، تحتاج إلى المبالغ التي تستخدم في تمويل العملية السكنية، والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

2-3-7- عوامل مكملة

المرافق العامة كشبكة المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي، شبكة الكهرباء والغاز وحتى الهاتف وكذا المساحات الخضراء، من عوامل الإنتاج المكملة التي تدخل في عمليات إنجاز المساكن، وذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات.

2-4- أسباب أزمة السكن وأهم المشاكل التي تواجه السياسة السكنية

رغم الدور الكبير والفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، وغير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، هذه المشاكل تعاني منها الدول النامية بصفة كبيرة مقارنة بالدول المتقدمة التي قلما تصادف مشكلا في مسار سياساتها السكنية، ولعل أهم هذه المشاكل وأبرزها كان على صعيد الوعاء العقاري، الموارد المادية والبشرية، تنظيم المهن والوظائف، بالإضافة إلى النظم الإدارية والهجرة الداخلية والنمو الديموغرافي³³.

2-5- مراحل تطور السياسة السكنية بالجزائر

2-5-1- سياسة السكن في فترة 1962-1989

في الفترة الممتدة من 1962 حتى إلى سنة 1971، اعتمدت الحكومة سياسة اشتراكية تتمثل في تأميم الرصيد السكني والعقاري الذي تركته السلطة الاستعمارية، وأصبحت الدولة هي الجهة الوحيدة المخولة ببناء السكنات وتوزيعها وإدارتها.

تم إحصاء قرابة 750000 مسكن سنة 1966 مشغول منها ما يقارب 250000 مسكن لا تتوفر فيه الشروط الصحية³⁴، هذا ما جعل السلطات العمومية تسارع للقيام بإجراءات إصلاحية سريعة للاستجابة لمتطلبات السكان.

اتبعت الجزائر النهج الاشتراكي كأساس للتنمية لذلك فقد عرفت عدة مخططات تنموية للتصدي لازمة السكن:

33 بن يحي محمد، 2009، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم التسيير، جامعة الجزائر، ص 50.
34 مراد بن حرز الله، 2020، "أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها"، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي على كافي تندوف، المجلد 04، العدد 03، 228.

-المخطط الثلاثي 1967-1969

خصص هذا المخطط 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي، أما فيما يخص مجال السكن، عالج سياسته من خلال:

-إنهاء إنجاز السكنات التي كانت في طور الإنجاز، وهي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط HLM"، أو هياكل السكنات (Les carcasses)، وقدّر عدد السكنات بـ 3538000.

-تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون (دج) ينجز على مدى ثلاث سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن، كما تم تخصيص من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.

خلال هذا المخطط تم إنجاز 9548 سكن حضري و12112 سكن ريفي، ومن خلال هاته النتائج يتبين لنا تحسن ظروف إنجاز السكنات إلا أن القطاع بقي يعاني من العديد من مشاكل.

المخطط الرباعي الأول 1970-1973

يعتبر هذا المخطط بمثابة الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر، يتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، في جميع الميادين بما فيها ميدان السكن، حيث حظي هذا الأخير بنسبة 5,5% من الاستثمارات، إذ تم تسطير إنجاز 45000 سكن حضري خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تركز صناعي مما أدى إلى نزوح الريفي، إلا أنه لم يتم إنجاز سوى 18000 سكن منها، كما سجل زيادة الطلب على السكن خاصة في المدن.

بالتوازي مع برامج السكن الحضري تم إنجاز 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن كان مبرمج إنجاز.

المخطط الرباعي الثاني 1974-1977

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، وفتحت مجالات واسعة للاستثمار، كما أولت السلطات الجزائرية اهتمام كبير بقطاع السكن وذلك من خلال رفع نسبة الاستثمار فيه إلى 7,5%، وذلك من خلال انطلاق في إنجاز 100000 مسكن حضري خصص منه 45000 مسكن للشق الاجتماعي (45%).

عرف الريف الجزائري أيضا خلال هذا المخطط نشاطا من خلال البرامج الخاصة بالبناء الذاتي وإتمام 1000 قرية فلاحية، والانطلاق في إنجاز أكثر من 300 قرية منها، وكانت من الأهداف المرجوة والتي أشار إليها هذا المخطط:

-إنجاز 200000 مسكن ريفي انجز منها 75000 بهذه الفترة³⁶.

-إتمام عمليات البناء الذاتي في إحداث 40000 مسكن.

وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة مقارنة بالمخطط الأول.

35 عمرواي صلاح الدين، 2009، "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة ممتمة لتبيل شهادة ماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 32.

36Rachid HAMIDOU, 1989, "Le logement un défi", ENAP, Alger, p 42.

المخطط الخماسي الأول 1980-1984

تميزت هذه الفترة بتعجيل وتيرة تسليم المساكن ولاسيما عن طريق تخفيض الأجل كما تم التحكم في تنمية التجمعات السكنية الكبيرة مع الحفاظ على الأراضي الزراعية وترقية البناء الفردي بواسطة سياسة الاحتياطات العقارية حيث تم رصد غلاف مالي قدر بحوالي 60 مليار دينار من أجل إنجاز 700 ألف مسكن تم توزيعها خلال هذه الفترة، ولقد بلغت نسبة الإنجاز 60%، حيث تم إنجاز 458000 وحدة سكنية.

المخطط الخماسي الثاني 1985-1989

في هاته الفترة الشروع في مواصلة الأعمال التي تم تخطيطها قصد التخفيف من حدة التوتر الذي عرفه هذا القطاع وهذا بالقيام بمختلف العمليات الكفيلة بتنشيط وتيرة المساكن وفق برنامج يهدف إلى إنجاز حوالي 674000 مسكن منها 338000 مسكن مسجل ضمن هاته الفترة وقد بلغ إجمال حاجيات التمويل 76 مليار دج³⁷.

على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن، يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة. غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانينات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ، وعليه فبعدما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي والمتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي، ظهر نمط جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات.

2-5-2- السياسة السكنية بعد الإصلاحات (التحولات الاقتصادية) 1990-2000

قامت الدولة بمجهودات كبيرة في مجال السكن في التسعينات وذلك بالعناية الكلية بالبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة، وبرزت معها الثانويات الجامعات وهذا ما جعل التعليم إحدى الأولويات وتمكنت الجزائر من تكوين آلاف الإطارات والتقنيين والعمال المتخصصين في كافة المجالات ومنها قطاع السكن والعمران.

ارتفاع النمو الديموغرافي رافقه النزوح الريفي الذي تضاعف في العشرية السوداء زاد من حدة أزمة السكن، لذلك بعد سنة 1993 أعيد النظر في السياسة المنتهجة بعد ما كانت الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن واحتكار شبه كلي أصبحت تسعى إلى تطوير وتنويع صيغ السكن خاصة الترقوية منها وفتح المجال للمستثمرين الخواص والعموميين من أجل المساهمة في إنجاز السكن الترقوي من خلال المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 12 مارس 1993 بهدف إتمام نقائص قانون 86-07 حيث تم إسناد مهمة إنجاز السكنات الترقوية بعدة مرقبين عقاريين حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بالتمويل بصفة مطلقة عن طريق ادخار العائلات بالإضافة إلى مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF.

37 مراد بن حرز الله، 2020، مرجع سابق ص 229.

رغم الظروف الصعبة التي مرت بها الجزائر في فترة التسعينات والأزمة الاقتصادية بانهيار أسعار البترول إلا أنها تمكنت من إنجاز 731259 مسكن بمختلف الصيغ.

2-5-3- السياسة السكنية من 2000-2019

تميزت هذه الفترة بارتفاع أسعار البترول، فقد تم إنجاز 693280 مسكن خلال فترة 2001-2003 بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سنوي 138000 وحدة، أما فيما يخص الخماسي 2004-2009 فقد تم برمجت إنجاز ما يزيد عن مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ منها 38068 مسكن ترقوي.

ولقد عرف قطاع السكن حصيلة إجمالية ضخمة خلال الخماسي 2010-2014 إذ تم استلام 1.096.794 وحدة سكنية أي بنسبة % 91 من الهدف المسطر والذي حدد ب 1,2 مليون سكن³⁹.

2-6-2- أصناف البرامج السكنية في الجزائر

تتنوع أصناف البرامج السكنية في الجزائر ونذكر منها⁴⁰:

2-6-1- السكن الاجتماعي

يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل المحدود والتي لم تسمح لهم مواردهم من الدفع الإيجار وتملك مسكن، ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.

2-6-2- السكن الريفي

يعرف السكن الريفي على أنه مجموعة المساكن المتواجدة بالريف، أي خارج المدينة، حيث عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامج التنمية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1973 – 1997) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجال الزراعي وكذلك للاستقرار في الريف.

2-6-3- السكن الذاتي

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

2-6-4- السكن الترقوي

بعد التغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم لسكنات الترقوية عن طريق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993.

³⁸ الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران، <http://www.mhu.gov.dz>.

³⁹ وزارة السكن والعمران والمدينة، نشاطات اسيد الوزير، 28 سبتمبر 2019، انظر <http://www.mhuv.gov.dz>.

⁴⁰ روان خليل جبران، 2020، (المرجع السابق)، ص 37 و38.

حدد هذا المرسوم السكن الترقوي على أنه مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة بالبيع أو الإيجار و التي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري ، و تكون هذه السكنات موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص ، و بذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي و القانوني الذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي، ويُمول هذا السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط أو من طرف التمويل الشخصي.

2-6-5- السكن التساهمي أو المدعم التطوري

على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي) ، وهذا بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا للارتفاع تكلفة السكن الترقوي الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى.

2-6-6- البيع بالإيجار

البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 23 أبريل 2001، هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة، حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة، مقابل إلزام الأخير بدفع أجره دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة.

3-نشاط الترقية العقارية

حاول المشرع من خلال النصوص القانونية المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية تنظيمها دقيقا حتى لا يفتح مجال التأويل، نظرا لخصوصية هذا النشاط وارتباطه بقطاع حساس هو قطاع السكن، لذلك من خلال هاته النصوص سناحل تحديد مفهوم الترقية العقارية وتنظيمها القانوني.

3-1- مفهوم الترقية العقارية

لدراسة التنظيم القانوني للترقية العقارية أولا كان لابد من التطرق لمفهومها، لذلك تعرف على أنها: "تستهدف تطوير الأملاك الوطنية.

تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناه عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها"⁴¹.

41 المادة الثانية من قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 10، ص 350.

كما عرفت الترقية العقارية من خلال المرسوم رقم 93-03 على أنها " مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية الحاجات".

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁴².

وتم توسيع بتعريف نشاط الترقية العقارية أكثر من خلال القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر بتاريخ 17 فبراير 2011، من خلال المادة 3-10 أصبح يشمل مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، أما المادة 14 تنص على "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات الاستعمال السكني أو المهني عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات الاستعمال الحرفي أو التجاري".

كما يمكن أن تعرف على أنها " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية"⁴³.

3-2- مراحل التنظيم القانوني للترقية العقارية

مرت الترقية العقارية من خلال تنظيمها القانوني بثلاث مراحل:

3-2-1- المرحلة الأولى 1962-1986

لقد اعتمد ميدان السكن في هذه الفترة على المخصصات المالية التي ترصدها الدولة لقطاع السكن ونظرا لقلة التمويل وعجز الدولة عن تمويل كل البرامج المسجلة لديها ولاسيما بعد الظروف الاقتصادية التي عرفتها البلاد في بداية الثمانينات، حاولت أن تستعمل الرأسمال الخاص للأفراد من خلال دعم التعاونيات العقارية يدفعهم إلى تمويل بناء سكنات بأموالهم الخاصة بهدف التخفيف من أعباء التمويل على الدولة.

ما يمكن أن نشير إليه هو أن في هذه الفترة التي سبقت صدور أول قانون ينظم الترقية العقارية هو هيمنة الدولة بمؤسساتها على تسيير الكلي لقطاع السكن بدءا من الدراسة فالتنظيم فالإنجاز، وصولا إلى تسليم دون أن تسمح بأي مبادرة للخواص للمساهمة في مجال السكن وهذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل والعجز الذي يعرفه قطاع السكن في الجزائر في هذه الفترة نتيجة عجز الدولة عن التوفيق بين الدراسة والإنجاز والتمويل هذه المشاريع السكنية لتغطية الطلب⁴⁴، هذا ما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري وذلك من خلال إصدار قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

3-2-2- المرحلة الثانية 1986-1993

تعتبر هذه المرحلة مرحلة انفتاح على الترقية العقارية خاصة بصدور قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 الذي ينظمها، حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية، وتمشيا مع التوجه الاقتصادي

42 المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14، ص 4.

43 أحمد النوعي، 2019، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة "آفاق علمية"، العدد 4، المجلد 11، جامعة عمار تليجي الاغواط، ص 241.

44 محمد يوسف، 2017، "الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 1، المجلد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، ص 52.

الجديد الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي تفتح على سياسة تحرير المعاملات العقارية، أصبح قانون 07-86 لا يلائم هذه التغيرات الاقتصادية والتشريعية مما استحال معه استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري لذا تم الغاؤه بعدما ثبت ضعف نجاحه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الأحكام أهمها⁴⁵:

-تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية، حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام أو الخاص.

-كما تطرق إلى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 81-4601.

3-2-3- المرحلة الثالثة 1993-2011

قام لمرسوم رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري بتوسعة مجال الترقية العقارية ليصبح له بعدا اقتصاديا إلى جانب البعد الاجتماعي، وطور منظومة التمويل العقاري غير أنها لم تصل إلى النتائج المرجو منها نظر للمشاكل التي سجلت على المرسوم وما نتج عنه من منازعات أثرت على تطوير قطاع التمويل العقاري لاسيما ما تعلق بالقروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني باعتبار أن هذا المرسوم كان يهدف لتطوير هذه المشاريع أكثر من غيرها.

3-2-4- المرحلة الرابعة من 2011 إلى يومنا هذا

بدأت هذه المرحلة منذ صدور القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى يومنا هذا، وهو يعتبر قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري.

وقد نصت المادة 02 من القانون على أنه " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي⁴⁷:

-تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية؛

-إخضاع عملية البناء لنظام التراخيص والشهادات قبل مباشرة البناء وبعد الانتهاء منه من أجل ضبط الالتزام بأدوات التهيئة والتعمير وبذلك تمكين الإدارة من مراقبة عمليات التعمير؛

-تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها؛

-تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقين والمقتنين؛

- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية.

حيث اعتبر مجالات ممارسة الترقية العقارية واسعة على عكس ما هو متوفر في القوانين السابقة للترقية العقارية التي كانت تحصرها فقط في عمليات البناء لأجل البيع لمختلف المساكن ذات الطابع الاجتماعي فالمرسوم رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري أضاف إلى عملية البيع عملية إيجار الأوعية العقارية

45 عمي حبيب، 2020، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر حقوق، جامعة العربي بالمهيدي، أم البواقي، ص 12.

46 قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

47 عمي حبيب، 2020، (المرجع السابق)، ص 14.

بغرض الانتفاع بها من قبل الأشخاص الذين يريدون الاستفادة منها وعلى هذا الأساس فقانون 04-11 حصر الترقية العقارية في المجالات التالية:

-**الإنجاز والبناء**: لمختلف المشاريع السكنية أو التجارية أو الحرفية أو المهنية وذلك بالعمل أيضا على تهيئتها وتهيئة الفضاءات المشتركة فيها أو العمل على إصلاحها.

-**التجديد العمراني والتأهيل والهيكلية**: تتجسد أحكام القانون 04-11 في إعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني مع إمكانية تهديم البنايات القديمة وقد يكون الحل جذري بإعادة هيكلة جزء أو كل شبكات التهيئة والبنايات أو إعادة تخصيص البنايات لاستعمال آخر.

-**المشروع العقاري**: يقصد به عملية النشاط المتعلقة بالبناء، الإصلاح، الترميم، التجديد، البيع أو الإيجار مع ضرورة الإتمام الكامل للأشغال والإصلاح للعيوب الخاصة بالبناء حسب أحكام المادة 03 من قانون 04-11. من خلال هذا القانون تم رفع اللبس حول المصطلحات بتعريفها وضبطها.

من سلبيات قانون 04-11 عدم اعتبار المرقى العقاري مستثمرا وإنما اعتباره تاجرا وبالتالي لا يستفيد من مزايا الاستثمار وهذا ما أدى إلى إعاقة الجودة والنوعية في مشاريع الترقية العقارية وانتشار الرشوة والمحسوبية، وظهور مخالفات في ميدان الترقية العقارية كعدم احترام دفتر الشروط وظهور البنايات العشوائية.

3-3-أنواع عقود الترقية العقارية

3-3-1-بيع العقار بناءً على التصميم

لقد عرف المشرع الجزائري هذا العقد في المادة 28 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث جاء فيها عقد البيع على تصاميم البنايات أو جزء من البنايات المقرر بناؤها أو في طور الإنجاز وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

وقد عرف أيضا على أنه: " عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق. 48

3-3-2-عقد بيع بالإيجار

لقد ظهر هذا النوع من السكن العمودي في الجزائر تحت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 المؤرخ بـ 23 أبريل 2001، حيث عرفت المادة 2 منه عقد البيع بالإيجار على أنه: " صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عن مكتوب"، حيث لم تعد الدولة العنصر المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية، كما كانت قرابة أربع عشرات 49، (اطلع في الملاحق، على الفصل الثالث من القانون 04-11 الخاص ببيع الأملاك العقارية، تجد به تفاصيل عن عقود البيع).

48 عمي حبيب، 2020، (نف المرجع السابق)، ص 15.

49 يحدد المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بتاريخ 23 أبريل 2001، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.

وتعمل على تخفيف الضغط المسجل في الطلب المتزايد على السكن الاجتماعي الإيجاري الجدير بالذكر، أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع، ولقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة.

إن مساهمة المواطنين في تمويل هذه العملية رغم أنها مساهمة بسيطة، إلا أنها تجعلهم يلعبون دور هاماً في إنشاء مشروع سكني جديد يهدف إلى معالجة أزمة السكن في المجتمع.

ولقد أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL.

3-4- شروط وإجراءات ممارسة نشاط الترقية العقارية

مهنة المرقي العقاري مهنة منظمة، حيث اعتمد المشرع الجزائري نظام دخول مركب من عدة تقنيات قانونية للرقابة المسبقة على دخول الأشخاص لهذه المهنة بحيث اشترط الاعتماد المسبق على القيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين.

بصدور قانون 04-11 أصبحت مهنة المرقي العقاري منظمة واستعمل للرقابة المسبقة على دخول المهنة تقنين قانونيين هما الاعتماد والترخيص بحيث تتضمن شروط ممارسة الترقية العقارية منها شروط شكلية وشروط موضوعية:

3-4-1- الشروط الشكلية

- الأهلية: يشترط القانون لممارسة أي تصرف قانوني بالنسبة للشخص الطبيعي وجود الأهلية الخالية من عيوب الإرادة وهي أهلية أداء كاملة فحسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري تنص على "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، سن الرشد 19 سنة"، وقانون 04-11 يرجع في هذا الأساس في القواعد العامة على الرغم من أن المادة 19 منه تنص على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...".

- الاعتماد: حسب القانون 04-11 وبالضبط المادة 02 بالفقرة 02 منه تنص على أنه: "لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد عليه يجب على المرقي العقاري حسب المادة 21 من القانون ذاته التمتع بالحقوق المدنية في طلب منح الاعتماد الذي يمنح عن طريق التنظيم".

- التسجيل في السجل التجاري: يظهر ذلك كون المرقي العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عاماً أو خاصاً يجب أن يخضع إلى التسجيل في السجل التجاري حسب المادة 04 من القانون 04-11 فقرة 01 منه التي تسمح فقط للمرقين الحاصلين على سجل تجاري بالمبادرة بإيداع ملف التسجيل للحصول على المشاريع العقارية.

- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: الجدول الوطني وضع من قبل وزير السكن والعمران إذ لا يسمح لغير المسجل بممارسة الترقية العقارية وهذا حسب المادة 04 فقرة 02 من قانون 04-11، ويمنح في المقابل للمسجلين ترخيص لممارسة المهنة حسب الشروط الشكلية والإدارية الموجودة في أحكام المادة 23 منه.

3-4-2- الشروط الموضوعية

-**السن الأدنى:** حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقي عقاري، أن لا يقل عمره عن 25 سنة⁵⁰.

-**أن يكون من جنسية جزائرية:** يشترط في الشخص الطبيعي المرشح للحصول على اعتماد المرقي العقاري أن يكون جزائري الجنسية طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 ويثبت ذلك بتقديم شهادة الجنسية الجزائرية عند إيداع طلب الاعتماد⁵¹.

-**التمتع بالحقوق المدنية و ضمان حسن السلوك:** يجب أن يكون المترشح للاعتماد كمرقي عقاري متمتعاً بالحقوق المدنية وأن يقدم ضمان حسن السلوك يمكن إثباته بتقديم مستخرج من صحيفة السوابق العدلية.

-**الخلو من الموانع القانونية:** يجب أن يكون المترشح غير واقع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد الموانع المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 11-04 وهي:

- الرشوة واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو البنكية.

- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس، ابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات.

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

- رشوة الموظفين العموميين.

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

- الجرح المنصوص عليها بموجب أحكام تشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

-الشروط المتعلقة بكفاءة الشخص وكفاءته المالية

- إثبات كفاءة مهنية مرتبطة بنشاط الترقية العقارية يجب على المترشح للحصول على اعتماد المرقي العقاري "إثبات كفاءة مهنية مرتبطة بالنشاط".

- يجب أن يثبت المترشح وجود موارد مالية لإنجاز مشروعه ويقصد بالموارد المالية الموارد المشكلة من: الموارد المالية الخاصة، القروض البنكية التي يكتسبها المرقي العقاري، والدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد بيع على التصاميم.

- يجب على المرقي العقاري حيازة محلات ذات طابع تجاري ملائمة لممارسة الترقية العقارية.

3-4-3- الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

يمكن لكل شخص معنوي في شكل شركة تجارية ممارسة الترقية العقارية ولم يحدد القانون 11-04 ولا المرسوم التنفيذي 12-84 شكل محدد للشركة التجارية وبالتالي فإن القاعدة العامة تسمح لكل شركة تجارية سواء كانت من شركات الأشخاص أو شركات الأموال الدخول في ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84: "يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز

⁵⁰ <https://www.fgcmpi.org.dz>.

⁵¹ المرسوم التنفيذي 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد التزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11، ص 11.

اعتماد "كما نصت المادة 06 فقرة 02 من ذات المرسوم أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري كما يجب أن تتوفر به الشروط التالية:

-توفر شروط الشخص الطبيعي في الملاك والمسيرين.

-يجب أن يكون الشخص المعنوي المترشح للحصول على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية خاضعا للقانون الجزائري وهذا استبعاد واضح للشركات الأجنبية غير خاضعة للقانون الجزائري ممارسة النشاط المتعلق بالترقية العقارية.

-اتخاذ شكل شركة تجارية من الأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري وكذا التقيد بأحكام الاستثمار.

-يجب أن تثبت الشركة التجارية وجود موارد مالية تطبيقا لنص المادة من المرسوم التنفيذي 12-84 ويودع التصريح الشرفي الممضي من طرف الممثل القانوني للشركة والمصادق عليه كوثيقة للملف المرفق لطلب الاعتماد والشركة التجارية لها وسائل إثبات متعددة للقدرات المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية.

3-4-4-إجراءات ممارسة الترقية العقارية

ممارسة الترقية العقارية تقتضي من المرقين العقاريين إتباع إجراءات إدارية وتنظيمية محددة والتي تتجسد في:

- تقديم طلب كامل من الشخص الذي يريد ممارسة الترقية العقارية للجهات المعنية على المستوى المركزي (وزارة السكن والعمران والمدينة) والإمكانية التقنية والبشرية بهدف ممارسة مهنة الترقية العقارية.

- ضرورة التقيد في الطلب المودع بأحكام المادة 20 من قانون 11-04 الخاص بالترقية العقارية خاصة عدم وجود في الملف المودع مشاركين بصفة فعلية أو قانونية يكونون متهمين بأحد من الموانع المنصوص عليها والتي سبق ذكرها أعلاه.

-إلزامية التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنشأة حسب المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-03 الذي يضمن القروض المصرفية وكل أشكال التسديد.

3-4-5-التزامات المرقى العقاري

تشمل هذه الالتزامات الحصول على التراخيص الإدارية أولاً، وثانياً اشتراط التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

-الحصول على التراخيص الإدارية

يشترط على المرقى العقاري قبل ممارسة حقه في البناء: استخراج الرخص الإدارية اللازمة، فقد يحتاج لتجزئة عقاره قبل البناء عليه، وعلى هذا الأساس يلتزم بطلب **رخصة التجزئة**، ثم يلتزم في كل الأحوال وقبل الشروع في عملية الإنجاز بالحصول على **رخصة البناء** حيث يمنع البناء بدون رخصة، يلي ذلك استخراج **شهادة المطابقة** قبل تسليم العقار وفي كل الأحوال تخضع هذه الرخص للإشهار كإجراء إعلامي يحكمه ضابط احترام مواعيد الإنجاز.

-التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMPI:

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية، من بين الهيئات الأولى التي تم إنشاؤها من طرف المشرع الجزائري من أجل مساندة السياسية الجديدة للسلطات العمومية في مجال تطوير أنشطة

الترقية العقارية، خاصة بعد فتح المجال بصفة واسعة للمرقين العقاريين الخواص في مجال إنجاز المشاريع العقارية، ولتكون كضمان لقائدة المستفيدين أو المكتتبين في برامج سكنية تنجزها هذه الفئة من المتعاملين.

بصدور قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية الجديد الذي يهدف إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري، وإحداث تقنيات جديدة إضافة إلى تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي يعد من بين الهيئات المدعمة لتمويل مشاريع الترقية العقارية، ونشأ هذا الصندوق بموجب نص المادة 131 المرسوم التشريعي 93-03، الذي يضمن القروض المصرفية وكل أشكال التسديد شرط تسجيل المرقى العقاري فيه.

هذا الصندوق موضوع تحت تصرف وزير السكن والعمران وهو ذو طابع تعاوني لا يهدف إلى تحقيق الربح وهو بذلك وسيلة تستعملها السلطة الوصية لأجل إضفاء الشفافية والأمانة في مجال التعاملات التجارية في المجال العقاري والترقية العقارية خاصة، (اطلع في الملاحق، على الفصل الثالث (الفرع الثاني) من القانون 04-11 الخاص بالتزامات المرقى العقاري).

3-5-3 أهم الفاعلين المتدخلين في إنتاج السكن الترقوي

تهدف دراستنا إلى إبراز دور الفاعلين المعنيين بالسكن الترقوي الذي يتطلب إنتاجه إشراك جملة من الأشخاص الماديين والمعنويين وتختلف مهامهم كل حسب مجال تدخله، حيث أن نشاط الترقية العقارية لا يقتصر على المرقى العقاري أو المؤسسة المشرفة على إنجاز السكنات الترقوية بل يحتاج لأولئك المهنيين سواء المقاول أو المهندس المعماري أو الأطراف الاجتماعية وغيرهم:

3-5-3-1- المرقى العقاري

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

3-5-3-2- مقاول البناء

لقد نصت المادة 22 من المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أن المقاول هو: "الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"، ويعرف كذلك الاستاذ عبد الرزاق حسين ياسين في كتابه المسؤولية الخاص بالمهندس المعماري ومقاول البناء على أنه: "الشخص الذي يُعهد إليه بتشديد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناءً على ما يقدم له من تصميمات، وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة."

مهنة المقاول تتميز عن مهنة المرقى العقاري الخاص، حيث أن مهنة المقاول تتمثل في تجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة، فهو يتخذ ويطبق العمل الذي قام به المهندس المعماري المكلف بالتصاميم ويخرجها إلى حيز الواقع، فمنه يختلف دور المقاول عن المرقى الخاص حيث أن عمل هذا الأخير يتمثل في توفير جميع الإمكانيات والمواد اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد بالإضافة إلى تنسيق جهود جميع الأطراف المتدخلة في عملية البناء.

إن نقطة الالتقاء بين المرقي الخاص والمقاول تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر، حيث يجب أن يخضع المقاول والمرقي إلى الالتزامات المترتبة على التاجر، وخصوصا أن يكونا مسجلين في السجل التجاري وعلى هذا الأساس يلتزمان بإنجاز المشروع العقاري نفسه⁵².

3-5-3-المهندس المعماري

المشرع الجزائري عرف المهندس المعماري على أنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بوضع التصميمات والمقاييس ومراقبة التنفيذ والإشراف عليه، وقد يكون مهندسا حرا أو مكتب دراسات عمومي أو خاص، كما ورد بالمادة 09 من المرسوم التشريعي 07-94 المذكور أعلاه، والتي اعتبرت المهندس المعماري كل شخص معتمد قانونيا، يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته⁵³.

يمكن تلخيص نقاط الاختلاف بين المرقي العقاري الخاص والمهندس المعماري ذلك أن هذا الأخير يمارس مهنة حرة غير تجارية وذلك خلافا للمرقي العقاري الخاص الذي يوصف بأنه تاجر بنص القانون، كما أن ممارسة مهنة المهندس المعماري تتعارض خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الإنتاجية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية أو التعمير، كما تتعارض هذه المهنة مع ممارسة مهنة عامل أو مقاول في الترقية الصناعية أو ممول للمواد أو الوازم التي تستعمل في البناء⁵⁴.

3-5-4-المتعامل العقاري

أما المتعامل العقاري فهو شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية ووضع المباني أو أجزاء من المباني في يد مستعمليها.

الترقية العقارية نوعان عامة وخاصة، تبعا للشخص القائم بها إن كان شخصا معنويا عاما، أو شخصا من أشخاص القانون الخاص، لذلك فالمتعامل في الترقية العقارية قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى المتعامل في الترقية العقارية العام أو العمومي وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المتعامل في الترقية العقارية الخاص:

أ-المتعامل في الترقية العقارية العام

-الجماعات المحلية

الجماعات المحلية حسب المادة 15-01 من دستور سنة 1996 هي البلدية والولاية، وقد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، وهذا بموجب نص المادة 06 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية: الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها..."

كانت البلديات تمارس الاحتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، ثم بدأ تقليص دور البلديات من خلال إصدار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية وتحرير السوق العقارية، لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم وتأطير عمليات الترقية العقارية

52 صبايحي عبد الحليم، 2018، "تقنين الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11-04 بين القبول والرفض"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الخاص للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، ص 44.

53 قانون الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين www.cnoa.dz.

54 صبايحي عبد الحليم، 2018، (نفس المرجع السابق)، ص 46.

بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية، كما نلمس تقليص دور الجماعات من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد، مع الاعتراف له بالطابع التجاري، فالقانون الجديد يفتح المجال أمام بروز المهنيين وبالتالي تقليص دور الجماعات المحلية.

وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) دون السكنات الترقوية. كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على: "تطبيق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا، توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن".

-ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI : كان يسمى سابقا "ديوان السكن للكراء المعتدل" وهي هيئة موروثه عن المستعمر الفرنسي، وقد ازداد دوره الوظيفي بفضل التنظيم الاقتصادي الجديد وخاصة بعد ظهور أزمة السكن، وبذلك أصبح يسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 جوان 1985 المتضمن التنظيم الداخلي لديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية بالمرسوم 93-08 والذي اعتبر الديوان الجزائري تاجرا في علاقاته ويخضع لقواعد القانون التجاري.

-وكالة تطوير وتحسين السكن AADL: هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، أنشأت من طرف وزارة السكن، مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وبيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار وتطويره 55.

تقوم الوكالة بمهمة المرافق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة، وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992.

-مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF

أنشأت مؤسسة ترقية السكن العائلي في سنة 1984 بصور مرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، وهي مؤسسة عمومية موجهة أصلا لإنجاز المساكن الترقوية التي تخضع لمقاييس خاصة تتمتع بموقع جيد ومساحات خضراء تفاديا لإنجاز أحياء مرقد.

تجدر الإشارة إلى أن مؤسسات ترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسات عمومية اقتصادية، ومن حيث الشكل القانوني شركات مساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية.

55 المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، ص 888.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فعلياً في 10 أوت 1964، وهو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء، وتتخذ الأموال المدخرة كمصدر لتمويل المشاريع السكنية الخاصة وحتى العمومية.

ب- المتعامل في الترقية العقارية الخاص

المتعامل في الترقية العقارية الخاص قد يكون شخصاً طبيعياً، وقد يكون شخصاً معنوياً يأخذ إما شكل شركة (شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة توصية بسيطة، شركة مساهمة...) وإما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح.

والياً يشكل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص، أي شركات الترقية العقارية التي تم إنشاؤها عبر التراب الوطني منذ سنة 1993، ما يقارب الخمسة والتسعين بالمائة 95% من سوق السكن وهي نسبة معتبرة إن كانت تدل عن شيء فإنها تدل على أهمية الدور الذي يلعبه هؤلاء في مجال السكن.

3-5-5-المستفيدون (السكان)

من منطلق أن نتائج الممارسات الاجتماعية يتمظهر في أشكال التمدين والتنشئة الاجتماعية القائمة في الأحياء التي يسعى من خلالها السكان، إلى الحق في المدينة باستخدام كفاءات وممارسات التواجد في الفضاء الحضري، فالساكن يعتبر مستفيد (مستهلك) ومنتج للسكن الترقوي، فلولا زيادة طلبه على هذا النوع من السكنات ومساهمته فيها ما كانت لتتطور وتنتشر بهذا الشكل الذي نحن عليه الآن.

كما أن للمستفيد أو المقتني في عقد الترقية العقارية التزامات لا تختلف عن التزامات المشتري بعقد البيع العادي الواردة في المواد 387-396 من القانون المدني، وتتمثل في الالتزام بدفع الثمن وتسلم العقار وهذا ما نصت عليه المادة 53 من القانون 04-11، وتقييد بنظام الملكية وذلك من خلال التقييد بنظام الملكية المشتركة.

خاتمة الفصل:

تعتبر أزمة السكن حاصل تحصيل للسياسات السكنية والحضرية التي تبنتها الجزائر، رغم أن السياسة العقارية المنتهجة قبل التسعينات مكنت الدولة من الاستحواذ على احتياط عقاري كبير سمح لها بإقامة وتنفيذ مشاريعها السكنية، إلا أن ما حدث هو استنزاف كبير للعقار الذي يعتبر ثروة غير قابلة لتجديد، وهذا ما أدى لنتائج وخيمة على ميزانية الدولة، مما أدى إلى إلغاء قانون الاحتياطات العقارية، وبعد الأزمة الاقتصادية التي عرقتها البلاد لجأت الدولة إلى اعتماد النظام الرأسمالي وبالتالي تحرير السوق العقارية وفتح المجال للمستثمرين الخواص وتوسيع نشاطات الترقية العقارية خاصة فيما يتعلق بالسكن الترقوي كآلية لإنتاج السكن وتدعيم الملكية الخاصة له .

من خلال هذا الفصل تناولنا ماهية الترقية العقارية ونشاطها في إنتاج السكن، وتنظيمها القانوني الذي عرف تذبذبا فكل قانون صدر كان يطرح إشكالات عملية أو مفارقات تظهر عدم نابعته في ضبط هذا النشاط.

غير أنه مع إصدار القانون 04-11 ظهرت نزعة تشريعية في تدارك النقائص الناتجة عن تطبيق القوانين السابقة، خاصة فيما يتعلق بضبط التزامات المرقى العقاري، حيث فرض على هذا الأخير شروط والتزامات للحصول على الاعتماد وممارسة نشاط الترقية العقارية.

كما اهتمنا بتحديد الفاعلين المتدخلين في إنتاج السكن الترقوي وفقا لما حدده المشرع الجزائري سواء كانوا اشخاص ماديين أو معنويين وتوضيح دور كل واحد منهم، فقد نظم المشرع العلاقات التي تقوم بين مختلف أطراف الترقية العقارية، من خلال التزامات المرقى العقاري قبل وأثناء عملية البناء إلى غاية إتمام الأشغال، بالإضافة إلى الإحاطة بموضوع التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والذي يمثل ضابطا فعالا لممارسة مهنة الترقية العقارية، وتطرقتنا لدور المستفيد الذي يعتبر مستهلكا ومنتج (فاعل) في نفس الوقت والتزاماته.

ما يتعين علينا ذكره بأن التنظيم القانوني للترقية العقارية لا يزال يعاني من نقائص وثغرات يجب تداركها والبحث عن حلول ناجعة قصد النهوض بنظام الترقية العقارية الذي يعتبر أهم النشاطات المطورة لقطاع السكن وتمويله، وأهم سبل تخفيف أزمة السكن والمحافظة على العقار وتثمينه، وبذلك النهوض بمختلف القطاعات وتحقيق التنمية الشاملة.

**الفصل الثاني: السكن الترقوي
غرب مجمة وهران، آية
للتجديد والتكثيف الحضريين**

مقدمة

تهدف دراسة البنية العمرانية للمدينة إلى إعطاء صور دقيقة عن المنظر العمراني للمدينة. تختلف المباني في الحجم والنوع والارتفاع والتوزيع المجالي لها، ويعتبر السكن أهم الملامح الرئيسية للبنية العمرانية فهو الوحدة الأساسية للنسيج العمراني الذي يحدد مدى اتساق وانسجام نسيجها العمراني، وأحد الأسس التي تحدد الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكانها، خاصة بالدول النامية كالجزائر التي تعاني من انفجار ديموغرافي وحضري كبيرين، جعل من توفير السكن أحد أكبر التحديات في ظل عجز سياسات السكن وكذا انتشار السكن الفوضوي على أطراف المدن.

مدينة وهران، صورة لبقيّة المدن الجزائرية التي تعاني من أزمة السكن الأمر الذي استدعى السلطات إلى تشجيع نشاط الترقية العقارية، وفتح المجال للمرقين العقاريين الخواص لإنتاج السكنات الترقوية كسياسة لتخفيف من حدة أزمة السكن، وكآلية للتجديد والتكثيف الحضريين في ظل نفاذ الاحتياطات العقارية. ولدراسة أي منطقة حضرية لا بد من تحديد موقعها ونشأتها ومراحل توسعها، ومن ثم تحديد استخدام الأرض بها، ونركز على الهدف الرئيسي لهذا الفصل وهو معرفة السكنات الترقوية المنجزة أو في طريق الإنجاز وتوزيعها المجالي في غرب مجعة وهران وتأثيرها على المجال الحضري ومجتمعه.

1- موقع مجعة وهران

تقع مجعة وهران داخل الخليج الذي يحمل اسمها والذي يبلغ طوله 21 كلم يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، وجبل مرجاجو (420 متر)، وهضبة مولاوي عبد القادر الجيلاني من الشمال الغربي، يقع تجمع المدينة على ضفتي وادي الرحي المسمى حاليا وادي رأس العين، تحدها هضبة بئر الجير شرقا، تلال ايدور غربا والسبخة الكبرى جنوبا.

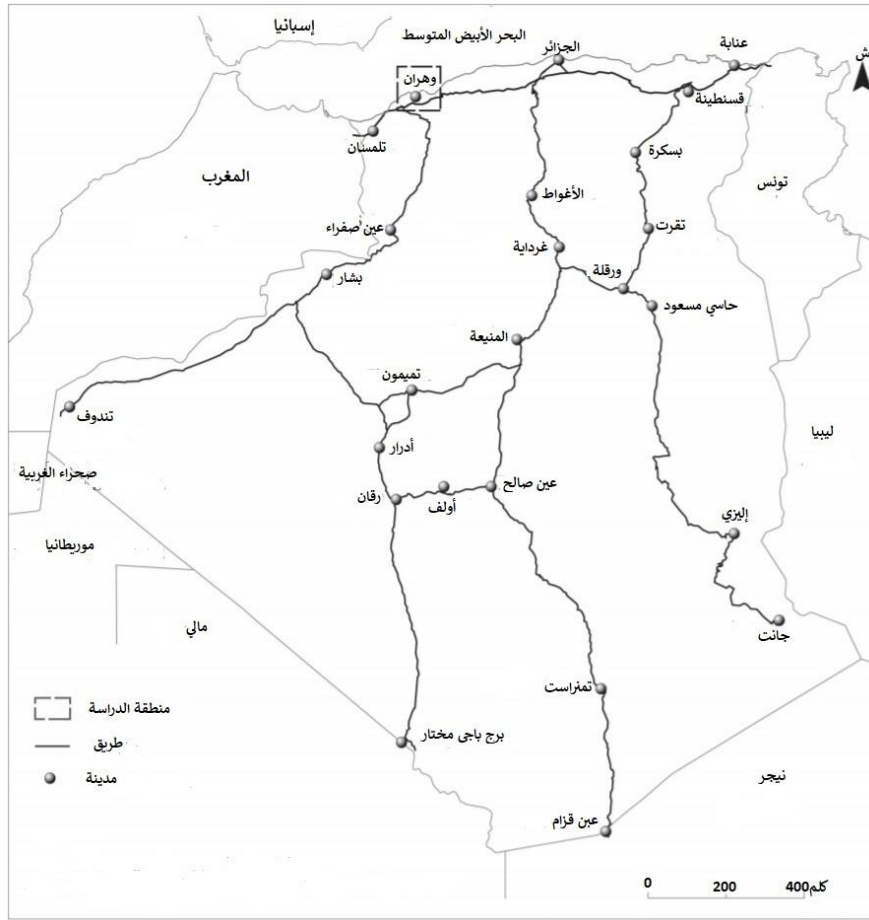
إن الموقع الممتاز لمجعة وهران في الشمال الغربي للجزائر (شكل 1)، جعلها تحتل مكانة خاصة، فسيطرتها على الطرق الهامة والنقل بأنواعه البحري والبري في حركتها التجارية مع الداخل والخارج، جعلها تمثل قاعدة وظيفية من حيث النوع والمستوى وحجم التجهيزات والخدمات بالنسبة إلى باقي التجمعات العمرانية الأخرى، حيث يمتد إقليم مجعة وهران من الجنوب الغربي إلى الشمال الشرقي على مسافة 18 كلم، ومن الشمال إلى الجنوب على مسافة 5 كلم، وتمتد على مساحة تتجاوز 7 آلاف هكتار.

تشمل مجعة وهران مدن وهران، السانيا، بئر الجير، الكرمة، وعدد من التجمعات العمرانية التابعة لبلديتي سيدي الشحمي وحاسي بونيف، قدر عدد سكانها أكثر من مليون نسمة سنة 2008⁵⁶. قدر عدد سكان بلدية وهران 2020 حوالي 721825 نسمة⁵⁷، موزعة عبر القطاعات الحضرية وبكثافة سكانية قدرها 15 ساكن/هكتار، (اطلع على خريطة المقاطعات الحضرية لبلدية وهران، وجدول رقم 35 توزيع السكان في مجعة هرانسنة 2020، في الملاحق).

⁵⁶ Maachou H-M, Otmane T., 2016, « L'agriculture périurbaine à Oran (Algérie) : diversification et stratégies d'adaptation », « Cahiers Agricultures », 25, 25002, p 1.

⁵⁷ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، وهران 2020.

الشكل 1: موقع مجمة وهران (منطقة الدراسة).



المصدر: معاشو. ح. م، عثمان. ط، 2016، ص 58.

تحتوي بلدية وهران على 12 مقاطعة حضرية وهي كالآتي:
جدول رقم 01: المقاطعات الحضرية لبلدية وهران مساحة وعدد السكان:

عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	المقاطعة الحضرية
167 00	87,00	الأمير
51 00	611,00	الأمام سيدي الهواري
100 000	86,28	سيدي البشير
55 700	408,00	المنزه
78 000	404,00	المقري
55 000	167,00	ابن سينا
94 000	366,00	الحمري
90 000	200,00	المقراني
165 000	305,00	العثمانية
32 400	160,15	محي الدين
30 000	214,83	البدري
78 000	520,00	بوعمامة
5500	300,00	الصديقية

المصدر: مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية URBOR بوهران سنة 2020.

58 Maachou H-M, Otmane T., 2016, « L'agriculture périurbaine à Oran (Algérie) : diversification et stratégies d'adaptation », « Cahiers Agricultures », 25, 25002, p 2.

1-1-1- مراحل التوسع العمراني لمملكة وهران

لقد عرفت مدينة وهران توسعات عديدة، أهمها كانت في الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال، حيث شهد نسيجها العمراني تحولات مرفولوجية واجتماعية، تميزت بظهور اختلافات داخل المدينة، وقد أصبحت هذه الأخيرة تجمع بين مجال موروث وتوسعات حديثة وأخرى عشوائية، ومن أهم المراحل التي مرت بها مدينة وهران هي:

1-1-1-1- مرحلة ما قبل 1830: تبدأ هذه المرحلة ما قبل 1830 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 القصب، حي اليهود وحي البحرية.

1-1-1-2- المرحلة (1832-1935): وهي تنقسم بحد ذاتها إلى مرحلتين:

- مرحلة التعمير العسكري (1832-1848).

- مرحلة التعمير المدني (1848 - 1935).

حيث تزامنت مرحلة التعمير العسكري مع دخول الجيش الفرنسي إلى مدينة وهران سنة 1832، قام الفرنسيون حينها بإنشاء معسكراتهم حول المدينة، وبعد استقرار الجيش بها دخلت مرحلة التعمير المدني، وقد أصبحت وهران بلدية بمرسوم ملكي صدر في 31 جاني 1848، ومن هذا التاريخ أصبحت المدينة تنمو شيئاً فشيئاً بانزلاق موضعها نحو الهضبة خارج الأسوار، وقد تميز النسيج الحضري حينها بالطابع المستوحى من أعمال التهيئة الذي كان في العاصمة الفرنسية باريس، كما كانت تحيط بالمدينة قرى فلاحية، وفي هذه الفترة تم توسيع الميناء الذي أصبح يتميز بنشاط تجاري هام.

1-1-1-3- المرحلة (1935-1945): وهي مرحلة التخطيط المنظم والبناء الحديث، حيث تميزت ببناء مشروع توسعي جديد تم من خلاله تدمير الأسوار المحيطة بالمدينة، وشراء أراضي كانت تابعة للجيش الفرنسي وإنجاز الشارع المحيطي الأول، أدى ذلك إلى التحام الأحياء الداخلية مع القرى المحيطة بالمدينة، وقد كان التوسع وفق خطة نصف دائرية، وهي الآن شوارع رئيسية للمدينة، وقد تزامن مع هذه الفترة إنشاء الأحياء القصدية والعشوائية في المناطق المنعزلة.

1-1-1-4- المرحلة (1945-1962): بعد الجمود الذي سببته الحرب العالمية الثانية، تم تبني خطة توسعية جديدة، وهي تدخل في إطار مخطط قسنطينة، وقد أشرف على إنجازه المهندس (WOLF et ROCH)، وقد انطلقت الأعمال به سنة 1948، الذي يهدف إلى توسع المدينة نحو الجنوب، مع إنشاء حي صناعي الذي يجمع صناعات كبيرة ومختلفة، وفي سنة 1953 تم هدم بعض الأحياء القصدية والذي تزامن معها عمليات بناء أحياء لإعادة الإسكان لذوي الدخل المتوسط وإنجاز تعاونيات عقارية (حي السلام، حي النخيل)، إضافة إلى فتح النهج المحيطي الثاني، كما تم في هذه المرحلة الانتهاء من أشغال واجهة البحر (Front de mer)، والتي تظهر فيها عمارات عالية تفوق بعض الأحيان 20 طابقاً، ذلك من أجل إعطاء مدينة وهران شكلاً عمرانياً متميزاً.

1-1-1-5- المرحلة (1962-1974): 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.

1-1-1-6- المرحلة (1974-1990): عرفت خلالها مدينة وهران ارتفاعاً ملحوظاً في معدل النمو السكاني والكثافة السكانية والتي رافقتها ظهور أزمة السكن وانتشار الأحياء القصدية، وقد واجهت الدولة هذه الأزمة بتبني سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)، وقد احتلت مساحات واسعة بالإضافة إلى التعاونيات العقارية من أجل تخفيف الضغط على المناطق المركزية للمدينة ومن أهم هذه المناطق الحضرية الجديدة التي تم إنجازها هي: العثمانية، عين البيضاء، ابن رشد، الصديقية وحي ايسطو.

أما ما بعد 1990 تم الاعتماد على التوسعات حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي شمل عدة بلديات: وهران، بئر الجير، سيدي الشحمي والسانيا، تمحور حول استراتيجيتين هامتين هما:

توسع المدينة نحو الشرق للحفاظ على المناطق الزراعية في الجنوب، والتحكم في توزيع المراكز العمرانية المجاورة.
1-1-6-المرحلة (1991-2021):

تم في سنة 1998 م الاعتماد على برنامج جديد لإعادة هيكلة الأحياء المتدهورة بدعم من البنك العالمي، والذي استفادت منه كل من عين البيضاء وحي بوعمامة، كما تم في هذه المرحلة الاعتماد على الكثير من المخططات والتي من شأنها تحسين الوضعية العمرانية للمجمعة الحضرية منها:

-مخطط شغل الأرض والذي يهدف إلى تنظيم التعمير من حيث الاحتياجات؛

-المخطط الموجه للمساحات الخضراء؛

-المخطط الموجه لتصريف المياه المستعملة⁵⁹.

بعد تنفيذ سياسات إعادة الهيكلة وإصلاحات القطاع الاقتصادي منذ التسعينات، أصبح الوضع مختلفا أدى تحرير السوق العقارية إلى إنتاج سكنات جديدة بدلا من الشركات والمصانع المهجورة كتلك الموجودة بحي المقري (saint Eugène)، ورشات صناعة الأحذية (Cité Petit)، وأحياء أخرى محيطة بالمدينة أصبحت مواقع لانتشار السكن الفوضوي.

أصبحت مدينة وهران تشارك في النشاط التجاري العالمي، الحي التجاري مدينة جديدة أبرز مثال على ذلك والذي يصنف في قائمة الأسواق الدولية، أيضا العثمانية (Othmania) حيث تندفق البضائع من كل أنحاء العالم خاصة (المغرب العربي، الشرق الأوسط، أفريقيا وآسيا).

تم تشكيل سياسة جديدة لتخطيط المدن والرقى بالتهيئة العمرانية والعمران والتي وضعها فاعلون مؤسسيون، إنها سياسة التحديث الحضري التي تستعير نماذج من أحياء الأعمال الدولية⁶⁰، إنتاج السكن الترقوي بعمارات شاهقة بعضها يفوق 20 طابق، إنجاز أبراج ذات واجهات زجاجية نذكر منها فندق شراطون، الأبراج الأربعة على الواجهة البحرية (Front de mer).

1-2-التطور المجالي لمنطقة الدراسة

نشأت منطقة الدراسة في الفترة الاستعمارية فهي كانت تعتبر ضواحي قديما وتحولت إلى أحياء حقيقية، وشهدت تطورات مجالية عبر مراحل مختلفة:

1-2-1-مرحلة من 1880 إلى 1959

كانت في هاته الفترة الأراضي الواقعة في المحيط الوهراني فلاحية تتواجد فيها بعض المساكن الهشة التي كانت ملك للعائلات التي تعمل لدى المعمرين من أجل خدمة الأرض، وكانت الجهة الغربية لمجمعة وهران نواة للعديد من التجمعات السكانية: كل من حي الغوالم (Mediouni) وحي السلام (Saint Hubert)، حي الأمير (Cité Emir Abdelkader)، حي أسامة (Boulangier)، تقع جنوبا بين النهج المحيطي الثاني والثالث، أنجزت في العهد الاستعماري وتعتبر من أهم الأحياء التي أنجزت في هاته الفترة، حيث كانت تهدف إلى توفير السكن الصحي والمناسب لطبقات خاصة من السكان (الموظفين العموميين، الجمارك، رجال الدرك والجيش...الخ)، وتتمثل هذه المساكن في نمط جماعي حديث، وعدد من المساكن الفردية نمط فيلا.

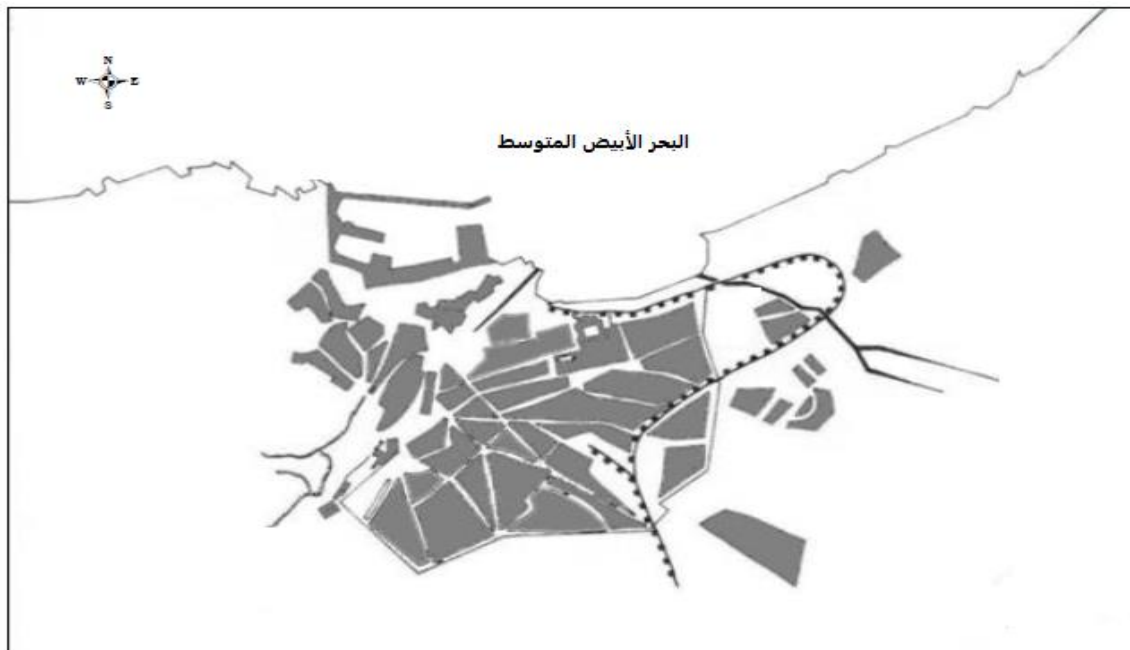
من 1930 إلى 1936 بنيت 2560 عمارة أكثر من طابقين في الغالب. وفي ميدان المواصلات تم إنشاء مخطط المواصلات داخل المدينة، حيث تم تنظيم الطرق بإنشاء أحزمة دائرية لخدمة كل أطراف المدينة حتى كانت قبل الاستقلال بقليل تعتبر أهم مدينة أوروبية في الجزائر، تحوي على قرابة 300000 نسمة وهي الفترة التي لم يراعى فيها إلا مصالح المعمرين على حساب الأهالي.

59 غضباني طارق، 2001، "التوسع العمراني في ساحل وهران وانعكاساته على البيئة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص جغرافيا، جامعة وهران.

60 Gharbi Abdalilah, 2012, « Ville, acteurs sociaux et rapports à l'espace urbain », thèse de doctorat en sociologie urbaine, Université d'Oran, p120.

كانت بداية نشأة أحياء العثمانية، يغمراسن، ومرفال لسماح بتوسع المدينة نحو الغرب والجنوب الغربي (الشكل رقم 2)، وكانت تسمى هاته المنطقة آنذاك (Maraval-Berthoin) 61، وبدأ ظهور أولى التجمعات السكنية بنمط جماعي بهاته المنطقة من نوع سكنات لفئات متوسطة ومحدودي الدخل HLM، وأيضا بعض السكنات الفردية.

الشكل رقم (2): مخطط مدينة وهران 1880.



المصدر: طراش سيدي محمد، 2010.

1-2-2-1-مرحلة من 1959 إلى 1975

-المخطط التوجيهي للمجمعات الحضرية (PDGU) وجه توسع المدينة نحو الجهة الغربية والجنوبية رغم خصوبة الأراضي في هاته المناطق، (الشكل رقم 3).

-حي السلام وحي الغوالم، لم يشهدا تطورات في هاته الفترة، وبقيت على حالها، استمرار التطور المجالي كان على مستوى حي الأمير، وحي أسامة استمرار في عمليات التخصيصات المخصصة للسكن الفردي وانتشار سكن من نمط الحوش.

-إنجاز سكنات لفئات متوسطة ومحدودي الدخل HLM، وظهرت على أثره أحياء: مرفال - شوبوا (حي عبد المؤمن) وتوسعت المدينة فوق الهضبة في جميع الاتجاهات تقريبا، فظهرت المباني الفوضوية للمهاجرين المغاربة على سطح المرجاجو الشرقي وظهرت المجمعات السكنية في الجنوب بالإضافة إلى تعمير الفراغات الداخلية.

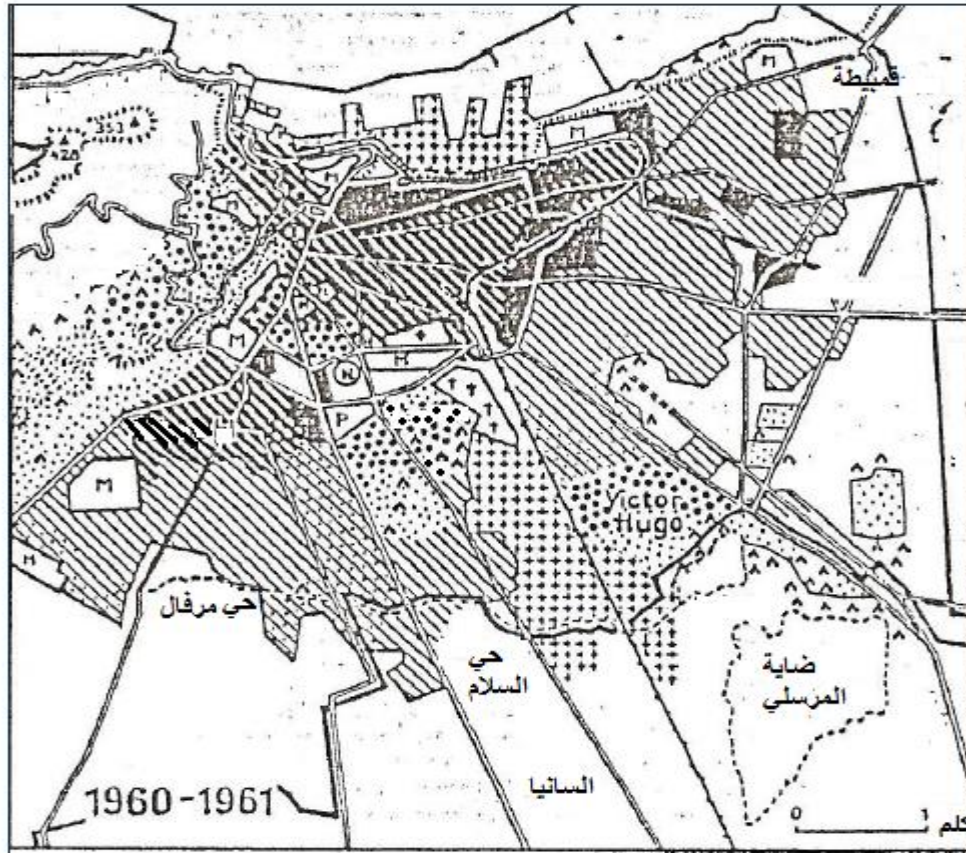
-إنشاء أولى التعاونيات العقارية (حي العثمانية، حي النخيل)؛

-إنجاز النهج المحيطي الثاني؛

-محاولة تحديد محيط المجمع لتفادي التشتت وتكثيف المناطق المحيطة بالتجهيزات وتطوير خطة المدينة على شكل قطاعات شبه دائرية وذلك بإنجاز ثلاث احزمة (نهج محيطي أول والثاني والثالث) متتالية مع شوارع اختراقية إلى قلب المدينة.

61 Plan d'occupation du sol Hai Othmania, ARCHI 05 Oran, DUAC Oran, Juillet 1999, p09.

الشكل رقم (3): مخطط مجمعة وهران 1962، ميشال كوكري، الأحياء المحيطة والتحولات الحضرية.



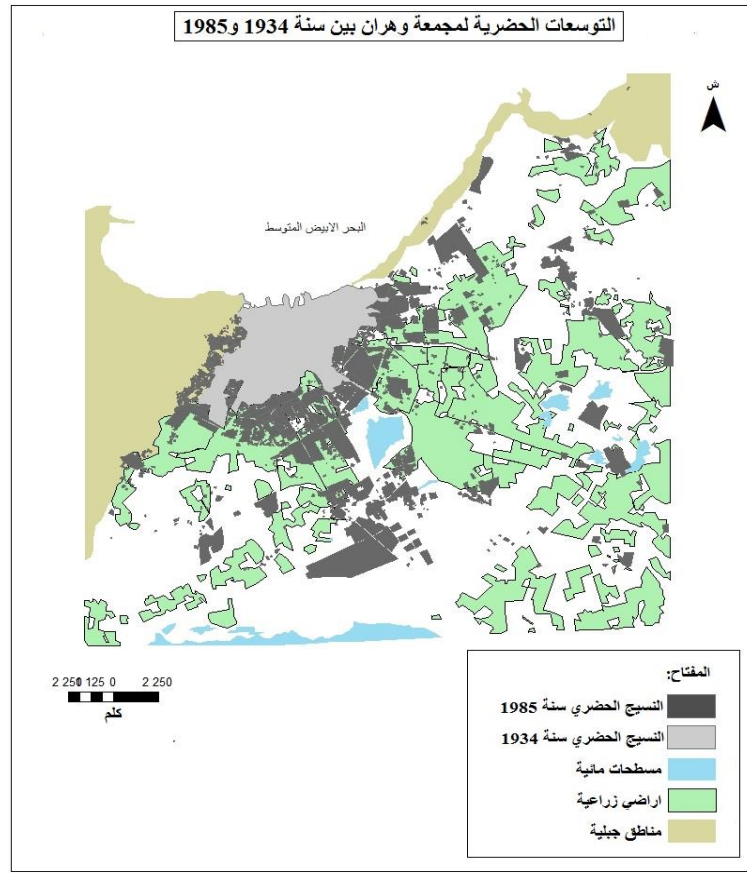
المصدر: <http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/medit>

1-2-3- المرحلة من 1975 إلى 1990

تميزت هاته الفترة باعتماد المخطط التوجيهي للتعوير PUD كأداة جديدة للتخطيط الحضري، الذي أدى تطبيقه إلى:

- إنشاء منطقة النشاطات ومحطة برية Mediouni.
- تطبيق سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) في حي العثمانية والتي أخذت مساحات عقارية كبيرة بين حي العثمانية وحي مرفال.
- أنجزت في هاته الفترة في كل من حي السلام، الغوالم، الأمير، وحي أسامة تجهيزات أهمها تعليمية، كما تم القضاء على السكنات الفوضوية وقيام مساكن جديدة، كما تم إعادة البناء (تجديد عمراني) في جزيرات مبنية نظرا لتدهور المساكن وقدمها.
- إنشاء التعاونيات العقارية في حي النخيل، العثمانية، وتحصيصات عقارية مخصصة للسكنات الفردية في حي البدر، حي السعادة.
- تحديد التوسع الحضري للمدينة بالنهج المحيطي الثالث، (الخريطة رقم 1) توضح التوسع الحضري للمجمعة وهران بين سنة 1934 و 1985.

الخريطة رقم (1).



المصدر: إنجاز الطالبة.

1-2-4-2-1 مرحلة ما بعد 1990

في هاته المرحلة شهد كل من حي السلام، حي الغوالم، حي أسامة، وحي الأمير تطور مجالي نحو الجنوب وخصصت كل المساحات المتبقية للوظيفة السكنية، إلى غاية 1997 كانت تشهد هاته المنطقة مساكن من نمط حوش وهي مساكن رديئة تحيط بها مساكن ذات نمط فردي (فيلا)، ومن خلال تحقيقنا الميداني تبين لنا أنه حاليا تم هدمها ومحلها تم بناء عمارات مخصصة للسكن الترقوي ذات نوع رفيع (تجديد حضري)، وهذا ما جعل المجال الحضري لهاته المناطق يظهر مزيج من السكنات الفردية وتتخللها عمارات متوسطة الارتفاع (4 طوابق)، وفي بعض الأحيان عالية تصل إلى (18 طابق).

2-التطورات الديموغرافية والسكنية غرب مجمعة وهران

عرفت مجمعة وهران نموا ديموغرافيا بمعدل 1,9%، كما عرفت بعض الأحياء غرب مجمعة وهران كحيي الأمير، والسلام نموا ديموغرافيا مهما بمعدل 5,4%، حيا العثمانية ويغمراسن بمعدل 1,7%، وحي مرفال بمعدل 0,4% وذلك يعود للتحركات السكانية نحو هاته الأحياء، فمن الآثار الإيجابية للتحركات السكانية هو تخفيف الضغط على المدينة الأم حتى وإن كان الاكتظاظ في المساكن لا يزال قائما، كما عرفت بلدية وهران نمو ديموغرافي سلبي (0,9%-) بين 1998 و2008 وذلك يعود للإنتاج السكني في الضواحي. وينطبق هذا أيضا على بعض الأحياء غرب مجمعة وهران التي عرفت انخفاض في معدلات النمو (تتراوح بين 0,1%- و 1,2%) كأحياء: أسامة، النخيل، البدر، السعادة وحي عبد المؤمن. كان في بعض الأحيان هذا التطور الديموغرافي السلبي مهماً، كما نلاحظ في حي الغوالم بمعدل 3,2%-،

(الجدول رقم 2)، ويمكن تفسير ذلك من خلال عمليات إعادة الإسكان والتوطين المتتالية التي عرفتتها الأحياء المركزية لمدينة وهران والأحياء الغربية المجاورة لها من خلال القضاء على السكن الهش والقصديري.

ترتبط زيادة عدد المساكن بزيادة عدد السكان إلا أنه ليس العامل المتحكم الوحيد، فلديناميكية حضرية دور مهم يتجلى من خلال التحركات السكانية والسياسة العمرانية المعتمدة من قبل السلطات، فنجد زيادة عدد المساكن في منطقة الدراسة بشكل عام، إلا أن معدل شغل المساكن لا يزال مهما بها حيث بلغ 8,5 سنة 2008، (جدول رقم 3).

الجدول رقم (2): التطورات الديموغرافية لمنطقة الدراسة مقارنة بمجعة وهران.

معدل النمو 2008/1998	2008	1998	السكان المنطقة
1,9	1003661	826920	مجعة وهران
-0,9	545209	595069	بلدية وهران
0,4	31400	30103	حي مرفال
1,7	65100	54910	حي العثمانية+ حي يغمراسن
5,4	9217	5508	حي السلام+ حي الأمير
-0,7	4653	4985	حي النخيل
-0,1	11677	11731	حي أسامة
-3,2	8326	11437	حي الغوالم
-0,6	22717	24186	حي البدر
-1,2	18378	20781	حي عبد المؤمن
-1,0	7749	8565	حي السعادة
0,4	179217	172206	المجموع (منطقة الدراسة)

المصدر: طراش سيدي محمد، 2010، واحصاء السكن والسكان 2008.

الجدول رقم (3): التطورات الحظيرة السكنية لمنطقة الدراسة مقارنة بمجعة وهران.

معدل شغل الغرفة 2008	معدل شغل المسكن 2008	معدل شغل المسكن 1998	عدد المساكن المشغولة 2008	عدد المساكن المشغولة 1998	عدد المساكن المنطقة
2,0	5,6	5,8	172782	141767	مجعة وهران
2,1	5,5	6,0	99938	99769	بلدية وهران
1,6	5,4	5,2	5778	5813	حي مرفال
2,3	6,4	6,8	7704	5838	حي العثمانية+ حي يغمراسن
1,5	6,0	6,3	1524	868	حي السلام+ حي الأمير
1,4	5,7	6,4	817	783	حي النخيل
1,9	5,8	6,8	2018	1717	حي أسامة
2,1	5,4	6,1	1554	1871	حي الغوالم
1,6	5,5	7,2	4128	3377	حي البدر
1,8	6,0	6,0	3039	3458	حي عبد المؤمن
1,5	5,4	6,2	1425	1380	حي السعادة
1,8	5,6	6,1	20283	19267	المجموع (منطقة الدراسة)

المصدر: طراش سيدي محمد، 2010، واحصاء السكن والسكان 2008.

3- استخدام الأرض غرب مجمعة وهران

استخدام الأرض دراسة حتمية لمعرفة البنية العمرانية، والتي تعكس لنا صورة العقار في المنطقة الغربية لمجمعة وهران، ونقصد باستخدام الأرض المحتوى العمراني من المباني، وتجهيزات حيث تسمح لنا هذه الدراسة بمعرفة مختلف الوظائف الحضرية التي تتوزع في المنطقة، (خريطة رقم 3).

3-1-1- هيمنة الوظيفة السكنية في غرب مجمعة وهران

يعتبر السكن أهم ملامح البنية العمرانية، ويشكل الوظيفة الأساسية للمجال الحضري، يستحوذ هذا النوع من استخدام الأرض على المساحة الأكبر من الجهة الغربية لمجمعة وهران، ويميزها تعدد الأنماط السكنية وطريقة توزيعها المجالي في المنطقة، منها الفردي والجماعي وشبه جماعي، وتختلف صيغ السكن الجماعي بها، سنسلط الضوء على السكن الترقوي الخاص ونتعرف على أنماطه أما عن السكن الترقوي العمومي فتتوفر حالة واحدة فقط في حي أسامة لم تسلم بعد (هي في آخر مراحل الإنجاز) وهي عبارة عن 26 مسكن ترقوي أنجزت من قبل البلدية سنة 2021.

السكن الترقوي الخاص ينجز من قبل مرقي عقاري خاص ويمكن أن يستفيد من قروض بنكية، وهي سكنات تتميز بكبر مساحتها وتعدد غرفها كما تتميز بالحالة الجيدة، بتصميم داخلي وخارجي راقى وبارتفاع أسعارها، وهو الذي ينتشر بكثرة في منطقة الدراسة وبشكل مبعثر في كثير من الأحيان، نجد نمطين:

3-1-1-1- سيادة النمط الجماعي على المساكن الترقوية غرب مجمعة وهران

يغلب على المساكن الترقوية غرب مجمعة وهران النمط الجماعي وتنتشر بشكل واسع، مبعثرة في كثير من الأحيان كالتي تنتشر في حي السعادة، حي السلام، حي عبد المؤمن، حي البدر وحي يغمراسن، وكثيفة التمرکز في أحيان أخرى، كتلك المتواجدة على طول النهج المحيطي الثالث في حي مرفال، على طول شارع خياط صلاح في حي الغوالم، على طول نهج فارس الهواري الموازي للنهج المحيطي الثالث في غرب حي البدر، على طول شارع شكيب زاوي محمد في حي العثمانية، (الخريطة رقم 02). يتميز هذا النمط من البناءات الترقوية بتخصيص الطوابق الأرضية للمحلات التجارية والخدمات العالية، كالتأثيث، الأجهزة الكهرو منزلية، مكاتب الوكالات العقارية، ووكالات السفر وغيرها، كما أنها تمتاز بدرجة عالية من التجهيز كالمصاعد ومرآب السيارات والحراسة حتى أن بعضها تتوفر على مساحات مخصصة للعب الأطفال.

سيادة النمط الجماعي على المساكن الترقوية ليس السبب أن المرقيين لم يقبلوا على الأنماط الأخرى، وإنما يرجع ذلك إلى توقيف إنجاز هذه الأنماط في المدن الكبرى من طرف الوزارة، حيث تم صدور المقرر الوزاري رقم 11 المؤرخ في 3 فيفري 2004، المتضمن لقائمة البلديات المعنية بالتخفيضات المطبقة للتنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأموال الخاصة بإنجاز السكنات الاجتماعية والتساهمية والترقوية المخصصة للبيع من النوع المجمع. ويقصد بالنوع المجمع السكنات الفردية والشبه جماعية، نجد إلغاء عدد من الولايات منها ولاية وهران بجميع بلدياتها، بالتالي لا يمكنهم الاستفادة من أي تخفيض في سعر الأرض لمثل هذه الأنماط.

الصورة رقم (2): مساكن ترقوية جماعية (حي الأمير عبد القادر).



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (3): مساكن ترقوية جماعية تتوفر على مساحات مخصصة للعب الاطفال (حي مرفال).



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

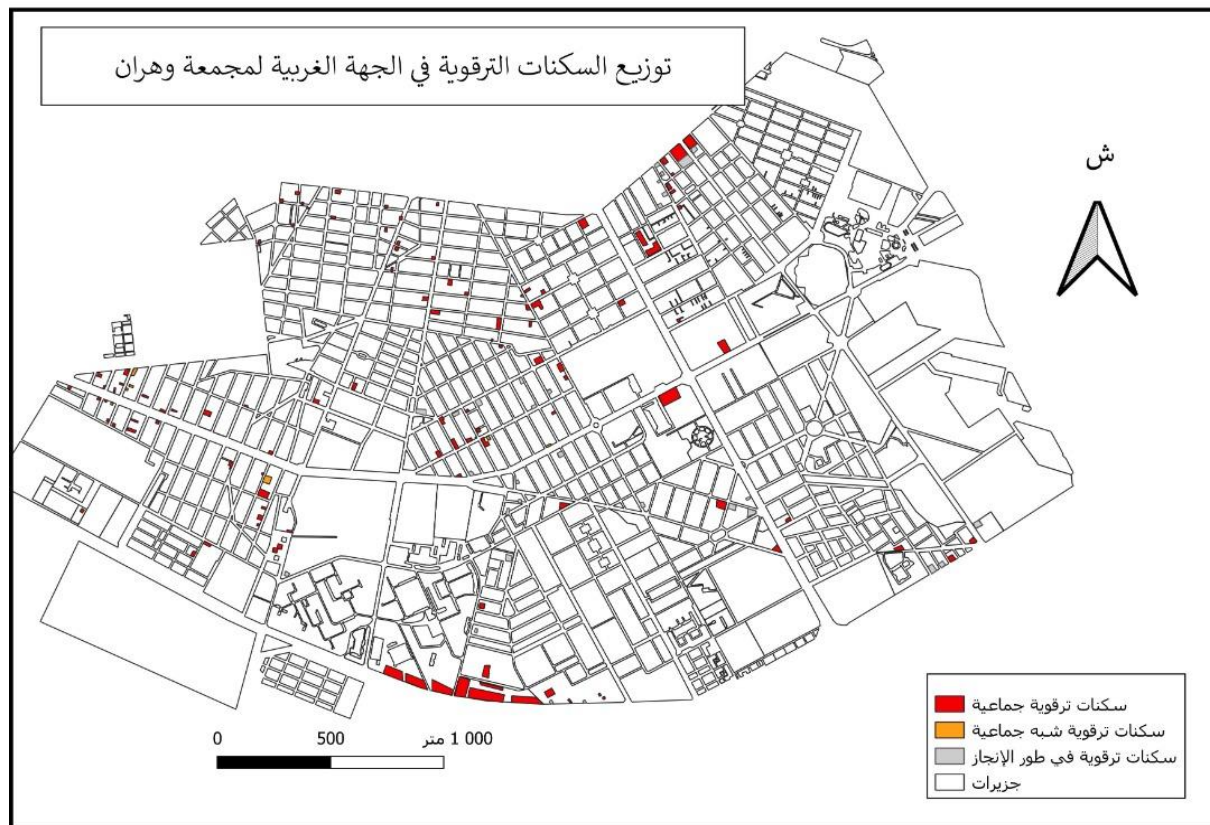
3-1-2- المساكن الترقوية شبه الجماعية

تعتبر المساكن الترقوية شبه الجماعية قليلة الانتشار غرب مجمعة وهران، وهي بنايات لا يتجاوز علوها 3 طوابق وفي بعض الأحيان طابقين، فنجد منها في حي البدر، حي مرفال، حي العثمانية، حي عبد المؤمن وحي النخيل، وفي كل حي نجد من هذا النوع بناية واحدة إلى 3 بنايات على الأكثر، فقد رصدنا خلال التحقيق الميداني 12 بناية شبه جماعية من أصل 165 بناية، و49 بناية أخرى طور الإنجاز، (خريطة رقم 2).
الصورة رقم (4): مساكن ترقوية شبه جماعية (حي البدر).



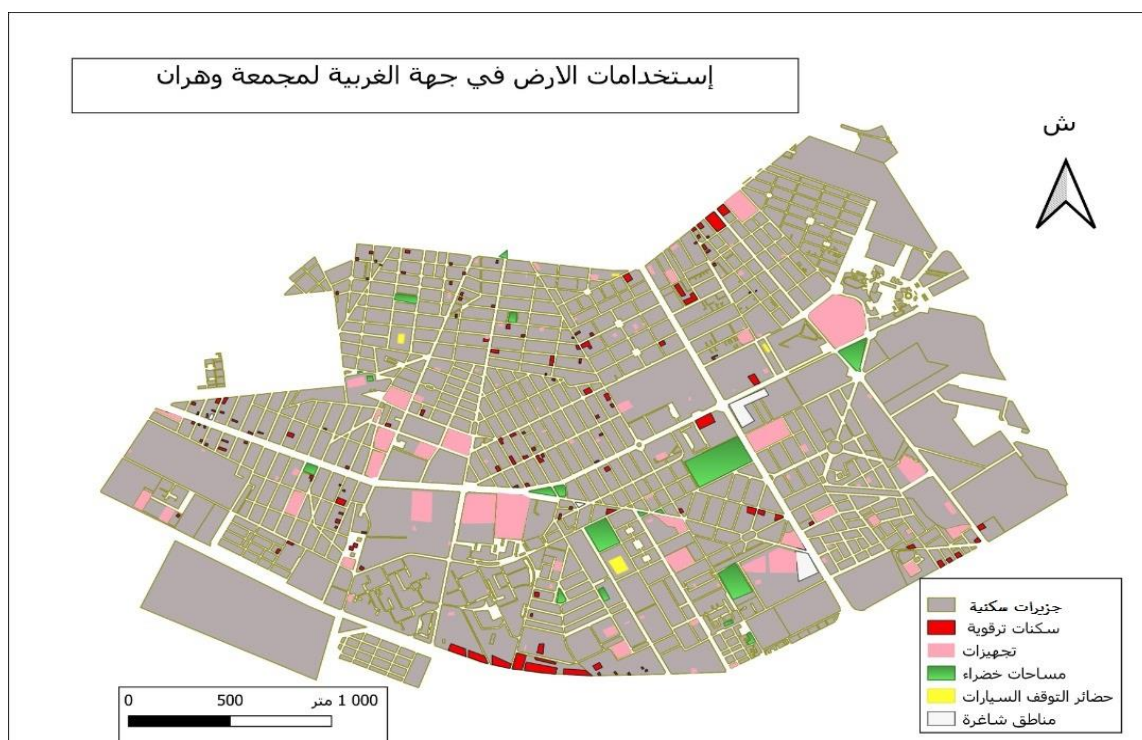
المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الخريطة رقم (2).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحطو. س.

الخريطة رقم (3).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحطو. س.

3-2-مناطق ذات استخدام تجهيزات كثيرة ومتباينة التوزيع ويغلب عليها الطابع الخدماتي

إلى جانب مناطق الاستخدام السكني نجد مناطق ذات استخدام التجهيزات والخدمات تحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة التي تشغلها، وتعد من المرافق الضرورية التي تخلق ديناميكية وحيوية في المجال الحضري غرب مجمعة وهران، وتخفف الضغط عن مركز المدينة، وهي تتوزع بشكل متفاوت بين القطاعات العمرانية ويمكن تقسيم التجهيزات حسب نوع الخدمة التي تقدمها إلى تجهيزات إدارية، تعليمية، صحية، ثقافية ورياضية، دينية، وأمنية (الخريطة رقم 4).

3-2-1-التجهيزات الإدارية

تعد التجهيزات الإدارية من بين التجهيزات التي لها دور خاص في الهيكلة الحضرية وتنظيم العلاقات، إلى جانب تطوير الحياة العامة من خلال الخدمات التي تقدمها للمواطن، وتواجد هذا النوع من التجهيزات معتبر غرب مجمعة وهران:

-المقر الإداري لجامعة وهران 1 والأكاديمية الجامعية في حي الأمير عبد القادر.

- الوكالة الوطنية للتطوير والاستثمار (ANDI) في حي الغوالم.

-مقر الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء (CASNOS) في حي السلام.

-ملحقة إدارية في كل من حي الغوالم، حي أسامة، حي مرفال، حي العثمانية، حي عبد المؤمن.

-محكمة في حي يغمراسن.

مكتب مشتلات البلديات في حي أسامة.

-مقر الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية (CNAS) في كل من حي العثمانية، حي يغمراسن.

-مقر مديرية التربية والتعليم في حي مرفال.

-مقر الديوان الوطني للامتحانات والمسابقات في حي النخيل.

-مقر الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (ANDPME) في حي أسامة.

-مقر الوكالة الوطنية للموارد المائية (ANRH) في حي العثمانية.

-مقر مجلة مدينتي، (مجلة التعمير، الهندسة المعمارية والبناء) في حي أسامة.

-مقر الشركة الوطنية للتأمين (SAA) في كل من حي العثمانية، حي النخيل، حي مرفال، مكاتب تأمين أخرى في كل من حي سعادة، حي البدر، حي مرفال، حي العثمانية، حي يغمراسن، حي الغوالم، حي الأمير.

-الإقامة الجامعية البدر في حي البدر وأخرى في حي مرفال.

-مكتب البريد والمواصلات في كل من حي السلام، حي أسامة، حي مرفال، حي البدر.

فروع البنوك: فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) في حي يغمراسن، فرع بنك السلام في حي مرفال، وفرع (Société générale Algérie) في كل من حي مرفال وحي العثمانية، كل من فرع بنك (BNP) فرع بنك (Fransabank) وفرع بنك (SPA) في حي النخيل، فرع بنك الإسكان (Housing banque) في حي الأمير عبد القادر، وفرع بنك قرض الشعب الجزائري (CPA) في حي السلام، وفرع بنك الجزائر الخارجي في حي الغوالم.

-مكتب الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي، مكتب محلي في حي البدر.

-مقر المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والاشعار فرع وهران في حي البدر.

- مقر مكتب اتصالات الجزائر في حي أسامة.

-مكتب دراسات الهندسة المعمارية في حي الغوالم.

الصورة رقم (5): محكمة العثمانية في حي يغمراسن.

الصورة رقم (6): مقر الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي
للعمال غير الأجراء CASNOS في (حي السلام).



المصدر: التقاط الطالبة 2021.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (7): مندوبية بلدية عثمانية.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

2-2-3-تجهيزات تعليمية

تعتبر المرافق التعليمية من بين الاستخدامات الأكثر نشاطا وانتشارا في المجال الحضري باعتبارها الوظيفة التي تخص بمكانة مهمة لدى السكان، حيث بلغ عدد المؤسسات التعليمية في مجمعة وهران سنة 2021، 501 مؤسسة تعليمية⁶² منها:

-337 مؤسسة ابتدائية و22 مدرسة خاصة، لدينا 20 مؤسسة متوزعة على مجال الدراسة، بينها 6 مدارس خاصة، بالإضافة إلى روضتين في كل من حي أسامة وحي مرفال.

-112 متوسطة و15 متوسطة خاصة، لدينا 10 متوسطات في منطقة الدراسة.

-52 ثانوية و15 ثانويات خاصة، لدينا 8 ثانويات في منطقة الدراسة.

بالإضافة إلى مؤسسات التكوين المهني الذي بلغ عددها في مجمعة وهران سنة 2021، 18 مؤسسة عمومية بقدرة استيعاب 5000 طالب، و101 مؤسسة خاصة حيث يبرز القطاع الخاص بشكل ملفت فيما يخص التكوين المهني بقدرة استيعاب 7242 طالب⁶³، لدينا 10 مؤسسات تكوين مهني في منطقة الدراسة منها 8 مؤسسات خاصة و مؤسسة عمومية بقدرة استيعاب 1150 طالب، بالإضافة إلى جامعة التكوين المتواصل المتواجدة في حي الأمير عبد القادر.

أما فيما يخص الجامعات فنجد في منطقة الدراسة المدرسة العليا للأساتذة في حي الغوالم، ومعهد خاص في حي النخيل (EGIC Ibn Sina Les Palmiers)، بالإضافة إلى معهد الشبه طبي في حي السلام بقدرة استيعاب 500 طالب⁶⁴.

بالتالي منطقة الدراسة تحوي على كم معتبر من التجهيزات التعليمية والتي هي حد تعبير السكان كافية.

الجدول رقم (4): عدد المؤسسات التعليمية حسب كل حي.

الحي	عدد المؤسسات	مدرسة ابتدائية	متوسطة	ثانوية	مركز تكوين مهني او معهد	جامعة
حي مرفال	3	1	1	1	0	0
حي يغمراسن	1	1	1	1	0	0
حي عبد المؤمن	2	1	1	0	1	0
حي العثمانية	2	1	1	1	1	0
حي النخيل	1	1	1	1	2	0
حي أسامة	2	2	2	1	0	0
حي الغوالم	1	1	2	1	0	1
حي السلام	1	1	0	0	3	0
حي الأمير	1	1	0	0	2	0
حي البدر	5	1	0	1	1	0
حي السعادة	1	1	1	1	1	0
المجموع	20	10	10	8	12	1

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

62 مديرية التربية والتعليم، وهران 2021.

63 مديرية التكوين المهني، وهران 2021.

64 مديرية الصحة العمومية، وهران 2021.

الصورة رقم (8): ثانوية حيرش محمد في حي النخيل.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (9): متوسطة مشراوي محمد في حي مرفال.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (10): ثانوية مهاجى الحبيب في حي مرفال.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

3-2-3-التجهيزات الصحية:

تعد الصحة والحماية الاجتماعية من أهم المؤشرات على الرقي والحياة الحضرية، فتوجد على مستوى مجمعة وهران سنة 2021، مؤسستين تين جامعتين بقدرة استيعاب 2724 سرير، و 09 مؤسسات استشفائية متخصصة بمجموع قدرة استيعاب 4851 سرير، و 30 عيادة متعددة الخدمات و 45 قاعة علاج، و 4 مراكز لتصفية الدم⁶⁵، لدينا في منطقة الدراسة مؤسسة استشفائية متخصصة في طب الأطفال (الطفولة المسعفة)، ومؤسسة استشفائية في حي مرفال، 6 عيادات متعددة الخدمات و قاعتين للعلاج في حي أسامة وحي مرفال ومركز لتصفية الدم، نلاحظ أن منطقة الدراسة تعاني من نقص في التجهيزات الصحية خاصة في عدد قاعات العلاج، ومجمعة وهران بشكل عام فنجد معدل قاعة علاج واحدة لكل 13533 فرد وهذا يتجاوز وبشكل كبير المعايير العادية فمن المفروض توفير قاعة علاج لكل 3000 فرد، وبالتالي مجمعة وهران تحتاج إلى إنشاء 158 قاعة علاج⁶⁶، للتعامل مع هذه المشكلة، يجب على المسؤولين عن قطاع الصحة التخطيط لخريطة صحية جديدة يكون لها كمرجع لتوفير التجهيزات الصحية الأساسية للسكان، ومع ذلك،

⁶⁵ مديرية الصحة العمومية، وهران 2021.

⁶⁶ Révision du PDAU du groupement d'Oran 2015, URBOR, Oran, p120.

فإن هذا العجز الملحوظ يقابله وجود بنية تحتية ثقيلة وشبه ثقيلة، خاصة المستشفيات والعيادات الشاملة التي تتجاوز التغطية الإدارية للمجموعة.

بالإضافة إلى القطاع الخاص والتجهيزات التابعة له والتي لها مساهمتها الفعالة في تقديم الخدمات الصحية من خلال العيادات الطبية الموجودة ضمن السكن، حتى أن بعضها تعتبر عيادات كبيرة ومهمة كعيادة التصوير بالأشعة دكتور ربيب في حي عبد المؤمن، بالإضافة إلى مخابر تحليل الدم التي تقدم خدمات لكل سكان منطقة الدراسة.

الصورة رقم (11): عيادة متعددة الخدمات في حي الغوالم.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

3-2-4-التجهيزات الدينية

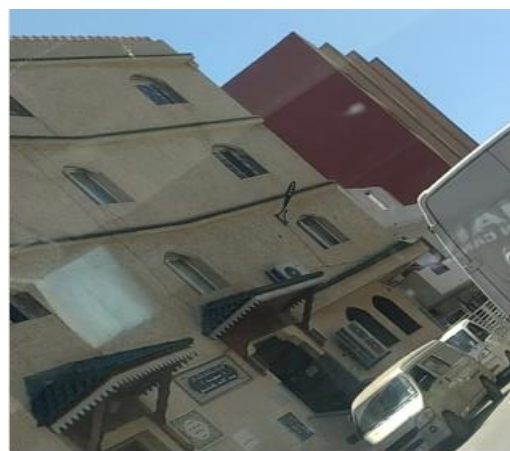
تتوفر التجهيزات الدينية وبكثرة فمجمعة وهران تحتوي على 393 مسجد 2 منهم أنجزوا سنة 2020، 66 مدرسة قرآنية، 33 زاوية، 4 معالم دينية تاريخية، و51 جمعية دينية 67، فمنطقة الدراسة تتوفر على الكثير من التجهيزات الدينية والتي تتوزع بشكل جيد على كل المنطقة بحيث تكون قريبة من كل السكان، 23 مسجد، و2 مصلى وهم في نفس الوقت عبارة عن مدارس قرآنية صغيرة، ومعلم ديني تاريخي وهو قبة سيدي سنوسي في حي العثمانية.

الصورة رقم (13): مسجد الطيب المهاجي في حي العثمانية.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (12): مسجد عبد الاله بلقاسم في حي الغوالم.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

3-2-5-التجهيزات الثقافية والرياضية

تنتشر في القطاعات العمرانية للمدينة العديد من التجهيزات الثقافية، فمجمعة وهران تتوفر على 3 متاحف (المتحف الوطني زبانه، متحف المجاهد، ومتحف الفن الحديث والمعاصر "مامو")، المسرح الجهوي عبد القادر علولة، 22 دور سينما بقدرة استيعاب من 200 إلى 600 شخص، 11 مكتبة بلدية، المدرسة الجهوية للفنون الجميلة، المعهد الجهوي للتكوين الموسيقي، الديوان الوطني لحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، وقصر الباي، 17 مركز ثقافي، 68، لدينا شح التجهيزات الثقافية في منطقة الدراسة إذ تتوفر على مكتبة بلدية في حي مرفال، ومنتدى الجزائري للملكية الفكرية في حي أسامة، ومركز ثقافي في حي السلام، تتركز الوظيفة الثقافية في الأحياء المركزية لمدينة وهران.

أما فيما يخص التجهيزات الرياضية فمنطقة الدراسة تحوي على تجهيزات عمومية وخاصة وتتنوع بشكل جيد: 03 قاعات رياضية متعددة الخدمات، 04 ملاعب كرة القدم، 03 ملاعب جوارية، مركب كرة المضرب، مسبح، قاعة رياضة الملاكمة، قاعة رياضة لكمال الاجسام، وقاعتين للألعاب .

الصورة رقم (15): مركب كرة المضرب في حي السلام.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

الصورة رقم (14): ملعب رادبوز في حي مرفال.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

3-2-6-التجهيزات الأمنية

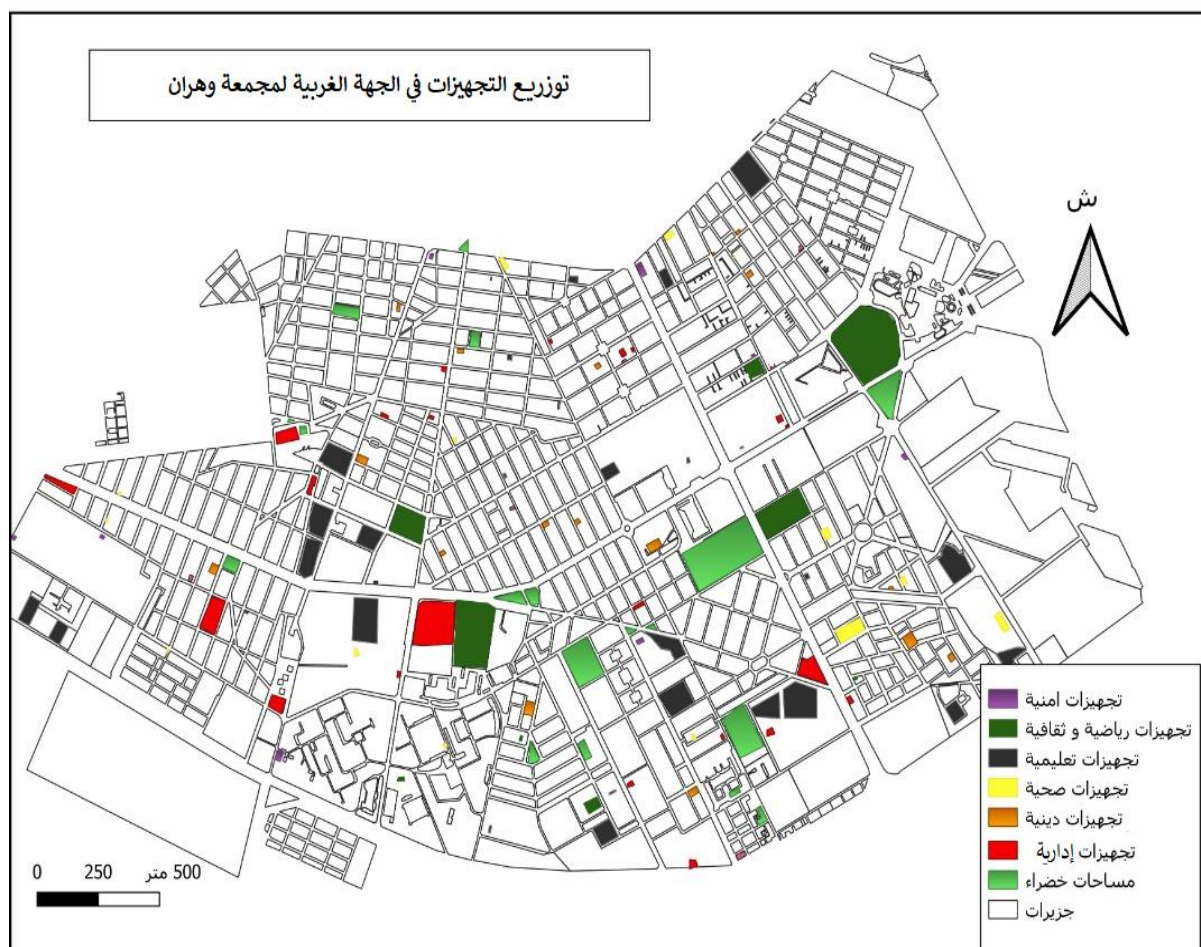
تعتبر التجهيزات الأمنية من التجهيزات التي لها أهمية بالغة في الحفاظ على أمن المواطنين وحياتهم وممتلكاتهم وضبط السلوك وتوفير الاستقرار في الأحياء وهي تتوزع بشكل جيد في منطقة الدراسة، إذ تتوفر على مقر أمن الولاية في حي الغوالم، قسم الشرطة الولائية رقم 5، مقر الأمن الحضري رقم 15 في حي مرفال، المجموعة الإقليمية للدرك الوطني في حي السلام، الفرقة الإقليمية للدرك الوطني في حي يغمراسن، الدفاع المدني (حماية المدنية) في حي عبد المؤمن، تكتة عسكرية في حي البدر بالإضافة إلى المؤسسة العسكرية الجهوية لأشغال المنشآت والمنطقة العسكرية مركز عبور وهران لتسيير الموارد البشرية العسكرية، وتكتة عسكرية في حي السعادة.

الصورة رقم (16): وحدة القطاع للحماية المدنية في حي عبد المؤمن.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

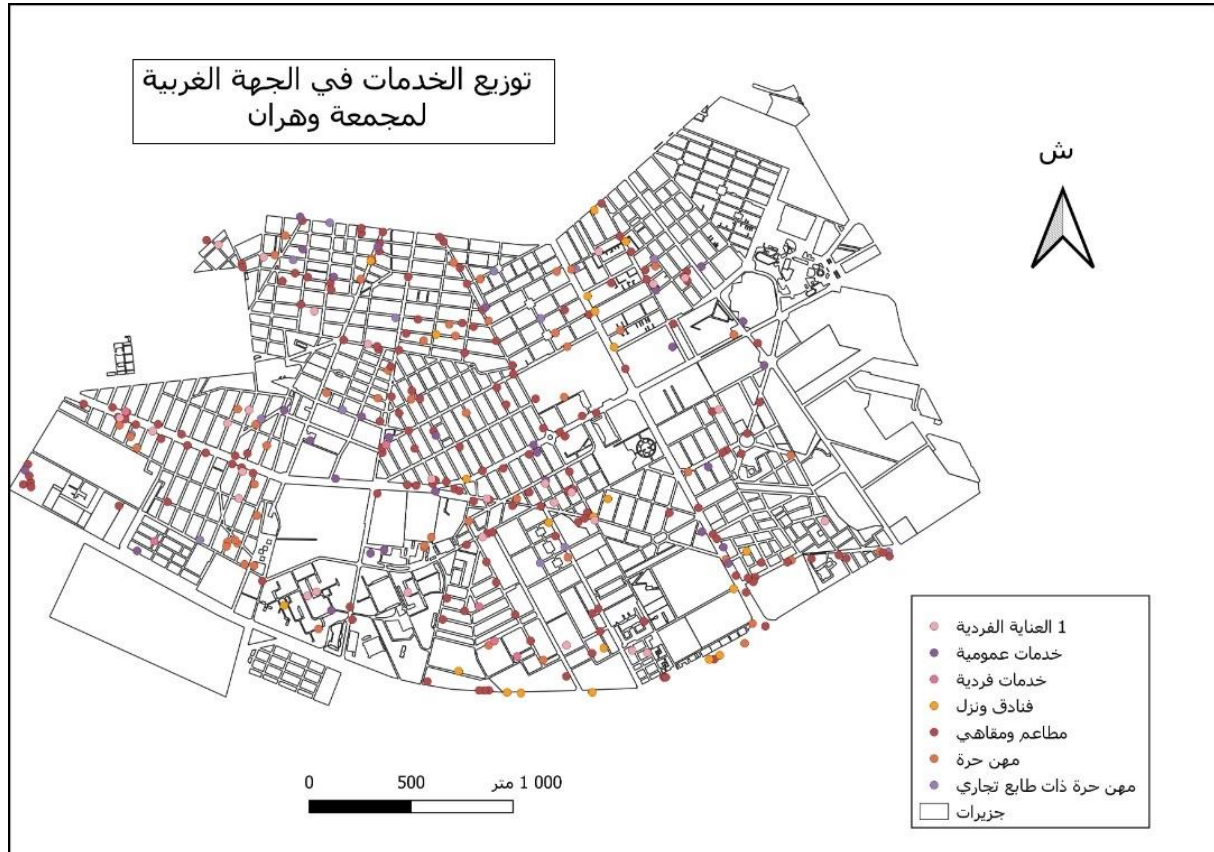
الخريطة رقم (4).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحطو. س.

أما فيما يخص الأنشطة الخدماتية فهي تتوزع على كل الجهة الغربية لمجمعة وهران خاصة تلك المتعلقة بخدمات العناية الفردية، وكذا الفنادق والمقاهي والمطاعم والتي تتركز بشكل كبير في كل من حي عبد المؤمن، حي عثمانية وحي مرفال نظرا للديناميكية التجارية التي تعرفها هاته الأحياء، وتتركز في الشوارع الرئيسية كنهج فارس الهواري (حي البدر)، شارع شكيب أرسلان بين كل من حي سعادة وحي عبد المؤمن، نهج N2A حي الأمير وحي السلام، مع تسجيل غياب الخدمات الثقافية والترفيهية، (الخريطة رقم 5).

الخريطة رقم (5).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحطو. س.

3-2-7-المساحات الخضراء

يعد الاهتمام بالمساحات الخضراء من مؤشرات الاهتمام بالبيئة في الوسط الحضري، بل أصبح نقطة الارتكاز في القيام لكل مخطط عمراني، فهي تلطف الجو وتقلل من تلوث الهواء، وتوفر الراحة والهدوء للسكان.

يوجد بالمنطقة عدد من المساحات الخضراء التي تضم مجموعة من الأشربة الحضرية الخضراء والمساحات المشجرة، ونذكر منها البدر والعثمانية، تعتبر مشتلة النخيل أهم مساحة خضراء في منطقة الدراسة مساحتها 6911291 م²، ثم الحدائق العمومية كالحديقة العمومية مدينة جديدة التي تحد حي الغوالم شمالا، حديقة العمومية في حي العثمانية، حي مرفال، حي السعادة (حديقة بلدية)، حي عبد المؤمن، حي الغوالم وحي السلام، وحدائق الأحياء كحديقة مرفال للعائلات، حديقة حي سعادة، حديقة حي الأمير وحديقة

يغمراسن، بالإضافة إلى الساحة التاريخية (Place Arènes) في حدود حي السعادة، والساحة العمومية (Place Bariat) في حي الغوالم.

تمثل مساحات الخضراء نسبة 2,21% من المساحة الكلية لمجمعة وهران وهذا ما يبين أنه هناك سوء توازن بين المساحات الخضراء والمساحات المبنية، وهذا راجع إلى عملية زحف الإسمنت المتواصل في حين يقابلها نقص في إنشاء المساحات الخضراء خاصة في التوسعات العمرانية والبرامج السكنية الجديدة التي عرفتتها المجمعة، وعليه فيمكن أن نقول إن مجمعة وهران تعاني من عجز نباتي كبير من حيث المساحات الخضراء، فنصيب الفرد من المساحات الخضراء يقدر ب 1,9 م²/فرد وهو ضئيل جدا مقارنة بالمعدل الوطني الذي يقدر ب 10 م²/ساكن⁷⁰، لذا وجوب الاهتمام بالمساحات الخضراء ضرورة تقتضيها الحتمية التنموية و الحتمية البيئية والحتمية الاجتماعية و هذا راجع لأهمية ودور هذه المساحات في إفادة المجتمع، فالمساحات الخضراء باتت تمثل فضاء للاتصال و الحوار بين أفراد المجتمع و أداة لتمتين العلاقات الاجتماعية كما تعتبر أيضا أداة للترفيه و من ثمة وسيلة لشحن المعنويات، وكل ذلك دفع إلى ضبط الاهتمام بها و إسناده بصورة قانونية للمجالس البلدية ، إلا أن ذلك يبقى غير كاف لغياب ثقافة بيئية عند القائمين على المجالس ، و كذا في ظل عدم التزام مؤسسات المجتمع المدني بدورها التوعوي مما جعل حتى الموجود من المساحات الخضراء يتعرض إلى الإهمال و اللامبالاة .

الصورة رقم (17): حديقة العثمانية.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

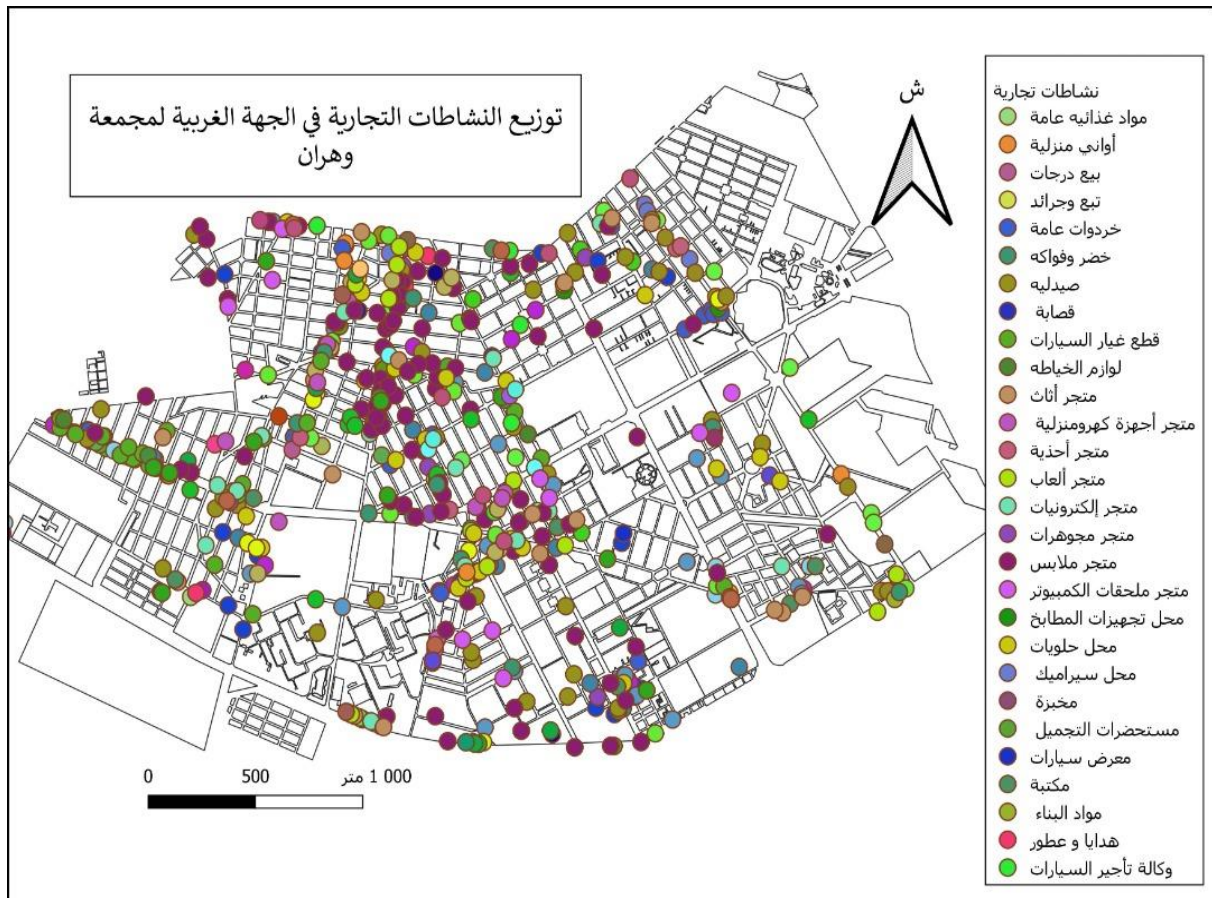
8-2-3-المساحات الشاغرة

المساحات الشاغرة هي مساحات مخصصة لإنجاز مشاريع سواء سكنية أو تجهيزات ضرورية حسب ما جاء به مخطط شغل الأراضي، إلا أن هذه المساحات قليلة جدا في منطقة دراستنا بسبب وصولها إلى التشبع الحضري فمن خلال تحقيقنا الميداني وجدنا 4 مساحات شاغرة (كالتالي تتواجد في حي مرفال، في حي النخيل...)، مسيجة مبرمجة لمشاريع ومنها ما انطلقت الأشغال بها.

3-3-مناطق الاستخدامات التجارية متنوعة وتوجه نحو التخصص

نلاحظ في منطقة الدراسة أن أغلب الطوابق الأرضية سواء للبنىات الترقوية أو غيرها مخصصة للنشاطات التجارية، كما نلاحظ تركيز النشاطات التجارية وبشكل كثيف في كل من حي العثمانية وحي عبد المؤمن فاعتبارها أحياء مجاورة لوسط المدينة والتي عرفت منذ الألفية الثانية تحولات كبيرة من أحياء سكنية هادئة إلى منطقة تجارية، فتبين لنا الأهمية التي اكتسها المرقين العقارين والمقاولين والتجار بوصفهم فاعلين في منطقة الدراسة والمدينة بشكل عام وتتحكم ديناميكيتهم في التخطيط الحضري، حتى أننا نجد بعض الشوارع المتخصصة في تجارة معينة كشارع فارس الهواري في حي البدر متخصص في تجارة قطع الغيار، وشارع شهداء الثورة (Avenue des Martyrs de la Révolution) في حي الغوالم متخصص في تجارة السيراميك ومواد البناء، وشارع حمال عبد القادر في حي الغوالم متخصص في تجارة الخردوات العامة، (الخريطة رقم 6)، ولكن رغم هذا تبقى الوظيفة السكنية هي الغالبة في منطقة الدراسة.

الخريطة رقم 6).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحطو. س.

صورة رقم (18): بناية ترقوية، طوابق الأرضية مخصصة للتجارة في حي مرفال.

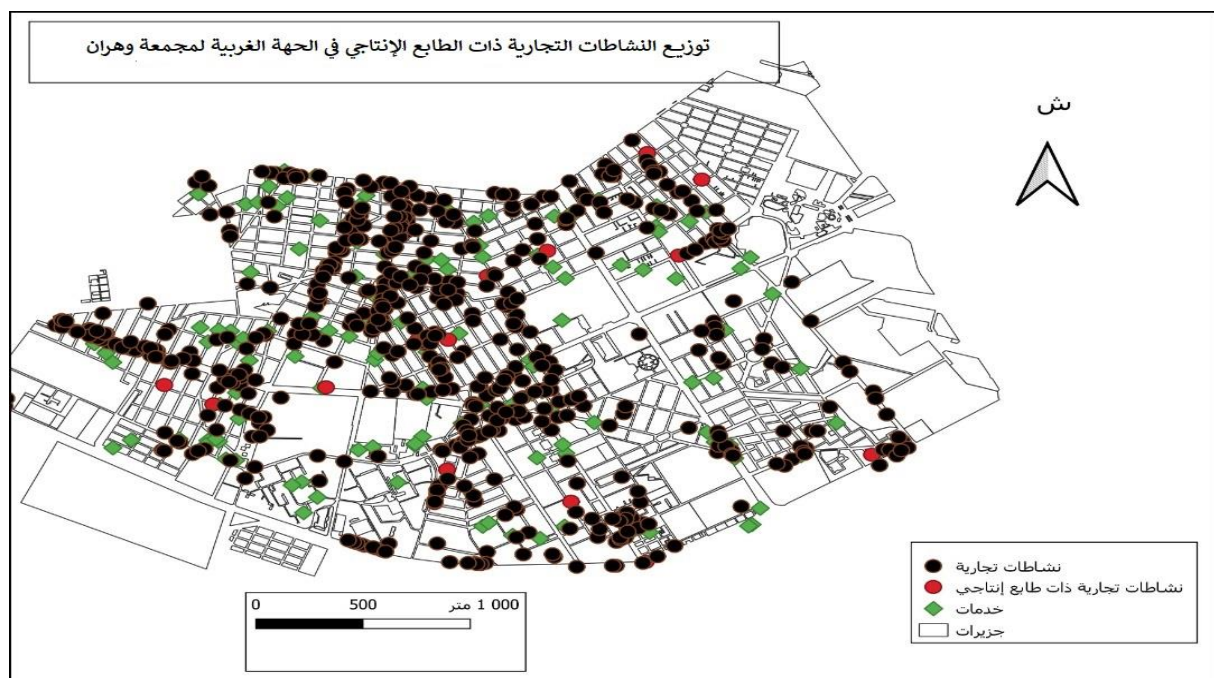


المصدر: التقاط الطالبة 2021.

-نشاطات تجارية ذات طابع إنتاجي

هي مؤسسات أو شركات ذات عائد بيع إنتاج تجاري، فنجد في منطقة الدراسة عدة مصانع وورشات مدمجة بداخل الحاضرة السكنية منها: مصنع صيدال في حي العثمانية، صناعة النسيج والملابس كالمؤسسة العمومية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة في حي الغوالم، مصنع إنتاج المعادن (DIDA) في حي الغوالم، مصنع صناعة الحلويات في حي العثمانية، ورشات النجارة كالموجودة بحي عبد المؤمن، الشركة الجزائرية لصناعة قطع صناعية في حي أسامة، نجد في حي مرفال كل من مصنع الألمنيوم، ورشة النسيج وصناعة الألبسة وشركة الصناعة البلاستيكية، نجد في حي البدر ورشة صناعة الأحذية وشركة الصناعة الغذائية، شركة تحلية المياه في حي الأمير عبد القادر، (الخريطة رقم 7).

الخريطة رقم (7) تمثل توزيع النشاطات التجارية ذات الطابع الإنتاجي في الجهة الغربية لمجمعة وهران.



المصدر: التحقيق الميداني 2021، إنجاز الطالبة.

الصورة رقم (19): المؤسسة العمومية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة في حي الغوالم.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

4-3- شبكة الطرقات

الطريق هو ممر واسع، ممتد أوسع من الشارع، وهو شريط أرضي به مسارات معدة لحركة السيارات وغيرها من المركبات، وهي من أهم استخدامات الأرض لأنها تصل المناطق السكنية ببعضها وبالتجهيزات والمرافق، وتصنف الطرقات بناءً على المعايير التالية: حسب الاستعمال والموقع، حسب الترتيب الإداري، والمعايير الجزائية تعتمد على وجهة نظر تقنية أكثر من غيرها من المعايير، وفيما يخص استخدام الطرق فبذلك نحن نصنف الطرق في منطقة الدراسة حسب الوظيفة إلى طرق رئيسية، ثانوية وثالثية، (الخريطة رقم 8):

3-4-1- الطرق الرئيسية:

لدينا في الجهة الغربية من مجمعة وهران العديد من الطرق الرئيسية التي تربط بين الأحياء منها:

-**النهج المحيطي الثاني:** والذي يخترق منطقة الدراسة، بجزئه المسمى شارع مكي خليفة جنوب كل من حي أسامة وحي العثمانية، وجزئه المسمى شارع فارس الهواري والذي يخترق حي البدر وصولاً إلى الطريق الوطني الثاني غرباً، عرضه 40 متر ويتميز بخصائص تقنية متوسطة ويتكون من (2×2) ممرات، ويعبر مناطق سكنية عالية الكثافة والتي يرتبط بطرقها الثانوية مباشرة.

-**النهج المحيطي الثالث:** يعبر بشكل عرضي في المنطقة الجنوبية الغربية لمجمعة وهران، جنوب المنطقة الحضرية السكنية الجديدة في حي مرفال، وجنوب حي البدر، يقدم هذا النهج أفضل الخصائص الهندسية، عرضه يتراوح بين 40 و60 متر (3×3) ممرات وممر مركزي، يتميز بكثافة مرورية عالية جداً.

-**الطريق الوطني الثاني (RN2):** طريق اجتنابي يحد منطقة الدراسة غرباً وصولاً إلى محور دوران الفتح، مكون من ممرين عرضه 30 متر، هو يربط وهران مع ولاية تلمسان.

-**الطريق الوطني الرابع (RN4):** يمتد إلى منطقة الدراسة بجزئه المسمى شارع شهداء الثورة (Avenue des Martyrs de la Révolution) شرق حي الغوالم، وجزئه المسمى (N24) شرق حي السلام وصولاً إلى النهج المحيطي الثالث.

-**الطرق الوطني (RN2A):** يخترق منطقة الدراسة بداية من محور دوران (E.N.C.P) مروراً بين حي النخيل وحي السلام، ويمتد بجزئه المسمى شارع (APN) الذي يفصل بين حي أسامة وحي الغوالم يتكون من ممرين، عرضه يصل إلى 50 متر، ويمر به خط الترمواي ويتميز بكثافة مرورية عالية.

-شارع الشيخ عبد القادر: يحد منطقة الدراسة شمال حي الغوالم، يتكون من ممرين وعرضه 20 متر، ويمتد من خلال شارع مصطفى بن بولعيد (يعتبر بدوره طريق رئيسي عرضه 15 متر) شمال كل من حي أسامة، حي عبد المؤمن وحي السعادة وصولاً إلى الطريق الوطني الثاني.

3-4-2- الطرق الثانوية:

تربط بين الوحدات الجوارية، وتوفر الاتصال بالطرق الرئيسية، وهي عموماً ذات كثافة مرورية أقل من سابقتها، ينتشر هذا النوع من الطرق في جميع أنحاء المجمع، لدينا في منطقة الدراسة الكثير منها مثل:

الطريق الولائي رقم 73 (CW73): عرضه 15 متر يربط العين البيضاء بالنهج المحيطي الرابع ويمر بين حي يغمراسن وحي البدر، وبين حي عبد المؤمن وحي السعادة وصولاً إلى شارع مصطفى بن بولعيد الرئيسي.

طريق راشد عود: عرضه 10 متر ويخترق حي الغوالم، ويربطه بالشارع الرئيسي (APN)، ويمتد بطريق حمال عبد القادر الذي يعتبر بدوره طريق ثانوي وصولاً إلى الشارع الرئيسي شهداء الثورة (Avenue des Martyrs de la Révolution).

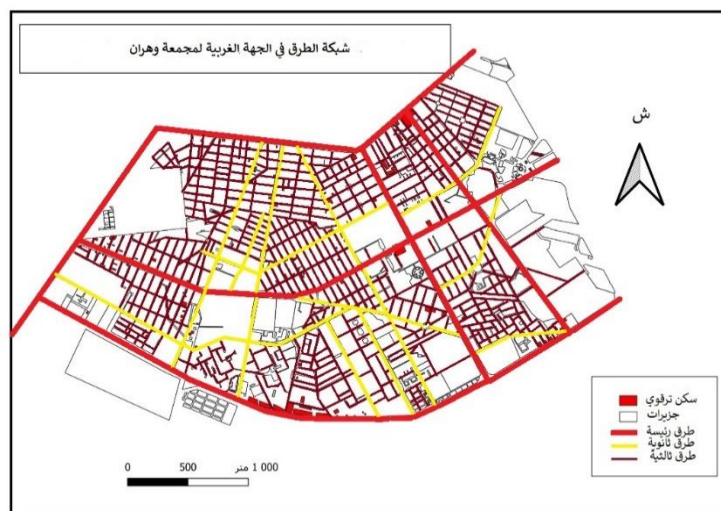
-الطرق المحلي رقم 09 (CV9): عرضه 12 متر ويخترق حي الأمير عبد القادر ويربطه بكل من النهج المحيطي الثالث والشارع الرئيسي (APN).

نذكر أيضاً على سبيل المثال طريق صوفي زبيدة (حي العثمانية) عرضه 12 متر، طريق الملازم سمان محمد (حي العثمانية وحي عبد المؤمن) عرضه 17 متر، طريق حمامدوش عابد (حي العثمانية وحي عبد المؤمن) عرضه 12 متر، طريق موسى أحمد (حي عبد المؤمن) عرضه 15 متر، طرق براهيم عبد القادر (حي السلام) عرضه 15 متر، طريق بن نعم بن زرقة الذي يخترق حي البدر ابتداءً من الطريق الوطني الثاني وصولاً إلى الطريق الولائي 73 وعرضه 15 متر، طريق بن يوسف قدور (حي السعادة) عرضه 12 متر... الخ.

3-4-3- الطرق الثالثة

تربط بين جزيرات الحي، وبينها وبين الطرق الثانوية والرئيسية، وهذا النوع من الطرق هو الأكثر انتشاراً وأكثرها لا يحمل اسماً، وهي طرق الخدمة لأنها امتداد للطرق الرئيسية والثانوية، وغالباً ما يكون عرضها أقل من 10 متر، نذكر منها: طريق بني سولم (حي عبد المؤمن)، طريق مفتاح باهي (حي السعادة)، طريق حبيب بوعقول (حي أسامة)، طريق بوزبوجة محمد (حي العثمانية)، طريق ياسين بن عبد الله (حي السلام)، طريق بن زينب حراث (حي الغوالم) ... الخ.

الخريطة رقم (8).



المصدر: مسح ميداني 2021، شاحظو. س.

4-السكن الترقوي غرب مجمعة وهران وجه من أوجه الاختلالات الوظيفية العمرانية

4-1-اختلال مجالي متعلق بالسياسة العقارية الفاقدة للانسجام

يبدو أن الدولة وكذا الجماعات المحلية على حد سواء انشغلت بتطوير السكن الجديد، خاصة الجماعي الترقوي منه، ذو التجسيد الأكثر سهولة بالنسبة لها، كونه من إنتاج مرقبين عقاريين خواص، بدلا من الاهتمام بتحسين السكن المبني القديم الموجود في المدينة، ويتجلى هذا الاختيار بسبب غياب سياسة عمرانية تقوم على إعادة الاعتبار للأحياء القديمة والمباني الهشة، فنرى انهيار البنايات. كما تتم عمليات الهدم من قبل أصحاب البنايات أو من قبل المرقبين حيث يقومون بطلب رخصة هدم ثم رخصة بناء لمساكن ترقوية، فقد لامسنا ذلك خلال التحقيق الميداني في حي الأمير عبد القادر (الطريق المحلي رقم 09)، إضافة للهدم الميرمج للبنايات القديمة من طرف السلطات العمومية الذي يعتبر عملية تجديد عمراني وتعويض أصحابها وذلك من خلال بيعها للمرقبين العقاريين خواص نذكر منها حالات في حي أسامة، حي النخيل (طريق رحال محمد الحبيب)، ويتم بناء محلها بنايات ترقوية بارتفاعات معتبرة تصل إلى 18 أو 20 طابق ولا تقل في كثير من الأحيان عن خمسة طوابق. يظهر لنا جليا أن النسيج الحضري في مجمعة وهران وبالأخص بالجهة الغربية قد فقد الانسجام، فنجد بنايات ترقوية بخمس طوابق فأكثر محاطة بمساكن فردية لا تتجاوز ثلاث طوابق، كما أن قانون التنازل عن أملاك الدولة الصادر سنة 1981، نتج عنه تحويل مساحات واسعة من التركة العمومية نحو القطاع الخاص مما صعب بشكل حاد تسيير العقار وكذلك أي تدخل لتهيئة الهياكل العمرانية والعقار، كلها عوامل ساهمت في انتشار المباني الترقوية وبشكل مبعثر غرب مجمعة وهران. يفسر هذا الاختيار بشكل واسع القضاء على مشاهد التكوخ (Taudification)، لبعض المساكن المبنية القديمة المكتظة، وكآلية للتجديد العمراني، إلى جانب ذلك لوحظ في اتجاه هاته المجالات القريبة من وسط المدينة تطورا كبيرا للعديد من النشاطات التجارية والخدمات ذات النوعية الحضري العالية (مقرات اجتماعية للمؤسسات، فنادق كفندق ردينة (حي النخيل)، مقاهي، وكالات سياحية، بنوك، عيادات طبية مختصة، وكالات تأمين، تجارة بالجملة، مكاتب للاستيراد والتصدير...)، ويعود إنشاؤها في غالب الأحيان إلى مبادرة القطاع الخاص، وهذا ما يفسر انفجار النشاطات التجارية التي بدأت بالتغيير التدريجي للوجه الحضري والاجتماعي في هاته الأحياء السكنية الهادئة، ضف إلى ذلك كونها أصلا منطقة مجهزة بشكل جيد من ناحية التجهيزات التعليمية والإدارية، وهذا ما يجعلها منطقة جاذبة للمرقبين العقاريين لإقامة المزيد من المشاريع السكنية الترقوية، وبذلك سيكون المسكن والمنطقة على أعلى درجات التجهيز.

تحت تأثير العوامل الداخلية (التحضر، وزيادة التمايز الاجتماعي، وتطور الطبقات الوسطى والعليا) والخارجية (آثار العولمة)، تشهد مجمعة وهران ديناميكية "التحسين" التي تشكل عملية تجديد تؤثر على أحياء الطبقة العاملة المتدهورة بعد وصول السكان الأثرياء الذين عملوا على إعادة التكوين الاقتصادي والمكاني لهذه المساحات وبحولونها في العمق، فقد لامسنا ذلك خلال التحقيق الميداني نذكر على سبيل المثال، في حي الغوالم (طريق خياط صلاح)، حي العثمانية (طريق الصوفي زبيدة)، وبالتالي إعادة الاستثمار في المساكن المتقادمة من قبل هؤلاء المشترين الجدد الذين يستأصلون المجال العمراني المبني من خلال أعمال الهدم وإعادة بناء عمارات ترقوية، مما يؤثر على انسجام المظهر العمراني.

كما أن الوافدون الجدد إلى المساكن الترقوية غيروا التركيبة الاجتماعية وبالتالي النظام الاجتماعي الذي كان يسود هاته المناطق، حيث تم ترحيل السكان الأصليين إلى مناطق سكنية جديدة واستقطاب شرائح اجتماعية أخرى. تعود هاته التحركات السكانية إلى تظافر عدة عوامل: التفرد وفصل الورثة (الإرث)، التدهور المتقدم للبناء وعدم قدرة الأسر على عمليات الترميم، وجاذبية الأسعار التي يقدمها المشترين. نتج عن ذلك عملية إحلال مجموعة سكانية متواضعة بأخرى أكثر رقيًا، وفي هذا الاتجاه ستشند التحركات السكانية للعائلات ذات الدخل المرتفع نحو السكن الترقوي، كما سترمي ببعضها نحو حزام النوى السكنية العفوية، حيث يبرز الاضعاف التدريجي للطبقات الجزائرية الوسطى كمؤشر لنقتهق الاجتماعي لم تقدر

السلطات بعد وبشكل حقيقي لانعكاساته على المجال الحضري والاقتصاد والمجتمع، كما أدت هاته الحركية أيضا إلى ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات بعد الاستثمارات التي قاموا بها، وزيادة المضاربة واحتكار المواقع وتشكلت القيمة المضافة المرتبطة بإنشاء أنشطة جديدة وإعادة التطوير الحضري للمنطقة مع تكثيف البناءات.

4-2- السكن الترقوي غرب مجمعة وهران آلية للتكثيف الحضري

في فترة الستينات بعد الاستقلال ترك المعمرون مساكن شاغرة (Les biens vacants)، فكانت الحاضرة السكنية آنذاك كافية والدولة لم تنجز مشاريع سكنية جديدة إلا ما كان مبرمج سابقا تم استكماله، كما أن الدولة بعد الاستقلال لم تكن تملك أموالا كثيرة، فشكلت هاته الحاضرة خزانا سكنيا للعائلات، لكن مع السبعينات كانت هناك زيادة ديموغرافية تولدت عنها أزمة سكنية (حيث بلغ معدل شغل المسكن 7 بين 1966 و1977)، فأوجدت الدولة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (les ZHUN)، كآلية للتعمير وبرمجتها كانت ضمن التعمير العملياتي التنفيذي (1975)، أي من البرمجة إلى الإنجاز وصولا إلى الربط بمختلف الشبكات.

في منطقة دراستنا نجد المنطقة السكنية الحضرية الجديدة في مرفال (ZHUN Maraval) أو كما تسمى العثمانية، التي تم إنجازها سنة 1984 التي تضم 3350 مسكن وتمتد على مساحة 254 هكتار⁷¹. اختفى مبدأ الشارع كمبدأ في تهيئتها، واعتمدت نظرة وظيفية لتهيئة المجال، بمعنى الفصل بين الوظائف السكنية والتجيزية، لا تجتمع الوظائف تحت سقف واحد، وأعطت مبدأ المُنطقة فنجد التجهيزات منعزلة عن المسكن، كالأسواق، الإدارات والخدمات وغيرها، وبالتالي اختفاء الاعتماد على الطريق كمبدأ للتهيئة وهي مدرسة عمرانية عالمية، وبالتالي تصبح من شكل المبنى تفهم وظيفته، وكان الهدف هو الاحتكاك بين مختلف شرائح المجتمع من خلال استعمال التجهيزات المشتركة والمنفصلة عن السكن وخلق مزيج اجتماعي.

- عرفت هاته المنطقة كغيرها من مناطق الوطن فقرا من الناحية المعمارية وتكررت نفس التصاميم. عرفت هاته المنطقة في العشرينين الأخيرتين "تكثيفا حضريا" باستغلال تلك المساحات الفارغة وذلك بإنجاز سكنات جماعية ترقوية عدد طوابقها يصل إلى 12 طابق، والطوابق الأرضية تم برمجتها لتكون محلات تجارية وخدماتية وتجهيز وبالتالي العودة إلى المزج الوظيفي بين السكن والتجهيز. عملية التكثيف الحضري كانت حلا جيدا لاستغلال المساحات الفارغة بها، إلا أننا نشاهد عدم انساق المظهر العمراني، فقر معماري من ناحية التصميم في هاته المناطق السكنية الحضرية الجديدة وتقطنها فئات ذات دخل متوسط، تقابلها بنايات ذات ثراء معماري من حيث التصميم وعلى أعلى درجة من التجهيز، إلا أنه لها أثر إيجابي من ناحية خلق احتكاك بين مختلف فئات المجتمع من خلال استعمال التجهيزات المشتركة.

- إنشاء السكنات الترقوية على طول النهج المحيطي الثالث باقتراح من مهندسين عمرانيين ومعماريين بمكتب الدراسات الذين أشرفوا على إنجاز مخطط شغل الأراضي لحي العثمانية وباقتراح الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري منذ سنة 2000، وبلاشتراك مع رؤساء التعاونيات العقارية، وذلك لتهيئة الواجهة العمرانية المشرفة على النهج المحيطي الثالث حسب النمط الحديث تماشيا مع متطلبات المدن الكبرى، (انظر قسم الملاحق).

⁷¹ PDAU du groupement d'Oran, phase III, DUAC Oran, Juin 1996, p148.

صورة رقم (20): فقر معماري في المناطق الحضرية السكنية الجديدة يقابله ثراء معماري في البنايات الترقوية.



المصدر: التقاط الطالبة 2021.

4-3-المشاريع الترقوية غرب مجمعة وهران، استهلاك مفرط للعقار والوصول للتشعب الحضري

مما لا شك فيه، أن إنجاز البرامج السكنية المختلفة ومنها السكنات الترقوية غرب مجمعة وهران بالإضافة إلى التجهيزات المرافقة لها أمر حتمي، إلا أنها تتسبب في استنزاف كبير للعقار وهدر ثروة غير قابلة للتجدد، فالترقية العقارية هي إحدى أهم صيغ السكن التي تستهلك أوعية عقارية كبيرة لأن هاته المشاريع في معظم الأحيان تكون ضخمة تنجز على حساب الأراضي المتواجدة غرب مجمعة وهران والتي هي في الأساس قليلة مقارنة بالمنطقة الشرقية لمجمعة وهران، مما جعل المنطقة تصل إلى التشعب الحضري وقل ما نجد أراضي شاغرة وإن وجدت تكون في طور الإنجاز.

كما أن الجهة الغربية لمجمعة وهران تتوفر على عقارات واقعة بمخططات شغل الأراضي المصادق عليها وتتوفر على الشبكات الأساسية كالكهرباء والماء والصرف الصحي فتستهلك بوتيرة أسرع من طرف المرققين العقاريين ويعود هذا لاستراتيجياتهم التي تعتمد على الحصول على امتيازات لإنجاز مشاريعهم السكنية. غالباً ما يكون التوسع العمودي للمباني هو أفضل خيار بالنسبة للمرققين العقاريين لتحقيق أرباح مادية أكبر وهذا ما لمسناه خلال التحقيق معهم في إطار دراسة وتحليل استراتيجياتهم فنجد توجههم إلى التوسع العمودي والجماعي حيث تصل المباني في بعض الأحيان إلى 20 طابق، وفي الكثير من الأحيان تصل إلى 15 طابق، وهذا العلو بالنسبة لهم لا شيء أمام ناطحات السحاب والأبراج السكنية في الدول المتقدمة، وبذلك هم يسعون للحصول على العقار وتسخير كل الإمكانيات المادية والتقنية للتوسع بشكل عمودي والوصول لمصف الدول المتقدمة في تشييد الأبراج السكنية.

من خلال دراستنا يتجلى لنا أن المشاريع الترقوية الخاصة الذي ستتوسع أكثر وتحل المساحات الشاغرة والمساحات القابلة لتعمير وحتى المناطق السكنية الهشة والتي هي في طريق التجديد العمراني، ويتضح لنا ذلك من خلال الطلب المتواصل على هذا النوع من البرامج وكذا توفر التجهيزات الكبرى التي تلعب دوراً في جذب البرامج السكنية، وحتى التجهيزات الأولية التي ترافق السكنات الترقوية باعتبارها ضرورية للحياة.

لذلك يجب تثمين جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمراني من أجل تكريس أفضل لفكرة الترقية العقارية كنشاط قائم على منطق العقلانية، ونتجاه أسلوب علمي في إطار التدخل على العقار، والإحاطة بأهمية هذه الثروة العقارية الغير قابلة لتجدد، والارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني بالتخطيط والتنظيم واحترام مبادئ التنمية المستدامة التي تعتبر من أهم مبادئ وقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر، وذلك من خلال تلبية حاجيات الأجيال الحاضرة والقادمة.

الجدول رقم (5): وضعية البرامج الترقوية الخاصة غرب مجمعة وهران.

تسمية البرنامج	البلدية	موقع البرنامج	حجم البرنامج	المنجز منه	في طريق الإنجاز	الحصول على العقار في اطار Terrain acquis dans) (le cadre		
						عمومي	بلدي	خاص
ENPI-Oran	وهران	120 مسكن (Oran-Est Ilot) (C4)	120 مسكن	120 مسكن	0	120 مسكن	0	0
ENPI-Oran	وهران	78 مسكن (Oran-) Est Frange (Marine)	78 مسكن	78 مسكن	0	78 مسكن	0	0
ENPI-Oran	وهران	176 مسكن (Oran-Est) (Zone C)	176 مسكن	0	176 مسكن	176 مسكن	0	0
SARL Nehari Immobilier	وهران (الجهة الغربية)	حي المقراني	29 مسكن	29 مسكن	0	0	0	29 مسكن
SARL Develi	وهران (الجهة الغربية)	حي اسامة	20 مسكن	20 مسكن	0	0	0	20 مسكن
REAL Confort	وهران (الجهة الغربية)	حي سيدي محي الدين	36 مسكن	36 مسكن	0	0	0	36 مسكن
EURL Gasmi Mohammed	وهران (الجهة الغربية)	حي الغوالم	13 مسكن	13 مسكن	0	0	0	13 مسكن
SARL TSH	وهران (الجهة الغربية)	حي السلام	119 مسكن	0	119 مسكن	119 مسكن	0	119 مسكن
B.Abdelkader (Promotion El Abridj)	وهران (الجهة الغربية)	حي يغمراسن	60 مسكن	60 مسكن	0	60 مسكن	0	0
Immar El Djazair	وهران (الجهة الغربية)	حي مرفال	96 مسكن	96 مسكن	0	96 مسكن	0	0
Benmmar société de Promotion Immobilière	وهران (الجهة الغربية)	حي مرفال	98 مسكن	98 مسكن	0	98 مسكن	0	0
Groupe Bitchikh Imad Promotion	وهران (الجهة الغربية)	حي أسامة	30 مسكن	30 مسكن	0	0	0	30 مسكن
Guessab Promotion Immobilière	وهران (الجهة الغربية)	حي الغوالم	218 مسكن	218 مسكن	0	0	0	218 مسكن
SARL Ben Abed	وهران (الجهة الغربية)	حي مرفال	119 مسكن	119 مسكن	0	0	0	119 مسكن
APC Oran	وهران (الجهة الغربية)	حي أسامة	26 مسكن	26 مسكن	0	0	26 مسكن	0
		المجموع البرامج الترقوية الخاصة في مجمعة وهران	17584 مسكن	10333 مسكن	7251 مسكن	9477 مسكن	26 مسكن	4790 مسكن

المصدر: إنجاز الطالبة بعد الاطلاع على إحصائيات مديرية السكن، وهران 2021.

خاتمة الفصل

عرفت مجمعة وهران بما فيها الجهة الغربية توسعات عديدة في الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال، وشهدت تغيرات عمرانية في إطار الاستفادة من عدة برامج سكنية كسكنات لفئات متوسطة ومحدودي الدخل والتي ظهرت على أثرها حي مرفال وحي عبد المؤمن، والتعاونيات العقارية، بالإضافة إلى المناطق الحضرية السكنية الجديدة والتي ساهمت في توسع كبير في الجهة الغربية لمجمعة وهران.

عرفت المنطقة انتشارا واسعا للسكن الترقوي بارتفاعات مختلفة، والذي يعتبر آلية للتجديد الحضري في العديد من أحياء منطقة الدراسة كحي أسامة وحي الغوالم وغيرها، الأمر الذي سبب التغيير التدريجي للوجه الحضري وعدم انسجام في المظهر العمراني، كما أنه يعتبر آلية للتكثيف الحضري للمناطق الشاغرة التي خلفتها سياسة المناطق الحضرية السكنية الجديدة، وساهمت هذه الآلية في تهيئة الواجهة العمرانية المشرفة على النهج المحيطي الثالث حسب النمط العمراني الحديث من خلال بنايات ترقوية تتميز بالثراء المعماري وعلى أعلى درجات التجهيز والتي تشهد استقطابا واسعا للسكان.

يغلب على استخدامات الأرض في المنطقة الوظيفة السكنية المجسدة من خلال سكنات الفردية والجماعية منها العمومية والترقوية الخاصة، بالإضافة إلى التجهيزات المختلفة المرافقة لهاته السكنات، وانتشار النشاط التجاري بشكل كبير الأمر الذي يخلق ديناميكية حضرية مهمة في بها.

**الفصل الثالث: السكن الترقوي
غرب مجمة وهران، تأثيرات
اجتماعية واقتصادية متباينة.**

مقدمة

يعتبر السكن من الاهتمامات الأساسية للتهيئة التي تسعى إلى تحقيق التوازن بينه وبين المكونات الأخرى للوسط الحضري، كما أنه المطلب الحضري الأول وهو يعكس الإطار العام للحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع كما أنه يعرض الخصائص الثقافية التي تعبر عن الهوية الجماعية. سنقوم من خلال هذا الفصل بإجراء دراسة تحليلية لخصائص المساكن الترقوية في غرب مجعة وهران، وذلك من خلال دراسة علاقة السكان بهذا المجال السكني وهذا ما يعطينا ترجمة ميدانية لنوعية السكن الترقوي وكيف يؤثر على السكان بحالته التجهيزية وما يقدمه من مميزات، ونحدد وضعيته القانونية، وكذا تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالاعتماد على نتائج التحقيق الميداني الخاص بالسكن الترقوي.

1- السكن الترقوي منشط للتحركات السكانية وبدوافع متباينة غرب مجعة وهران

لدراسة التحركات السكانية نركز على معايير أساسية وهي تحديد الأصل الجغرافي للمبشرين والبنية العمرية والمهنية الاجتماعية لهم، بالإضافة إلى حجم وتركيب الأسر، وكذا الأنماط السكانية التي كانوا يقطنون بها ودوافع تغييرهم للإقامة والأسباب التي دفعتهم لاختيار السكن الترقوي وفترات التوافد والاستقرار بهاته المنطقة.

1-1- تحركات سكانية أغلبها وهرانية

إن تحديد الأصل الجغرافي لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران يعد أحسن مدخل لدراسة الحركة العمرانية وذلك حسب الإقامة السابقة، فهي تساعدنا على معرفة حيوية الوسط العمراني وديناميكيته عن طريق تحديد مسار تحركهم ومدى جاذبية المساكن الترقوية للسكان.

تبين من خلال التحقيق الميداني أن غالبية أرباب الأسر من أصل ولاية وهران بنسبة 89% فمعظم التحركات السكانية تتم داخل الولاية في إطار المشاريع السكنية الترقوية غرب مجعة وهران، أكثر من 39% منهم من أحياء منطقة الدراسة، يأتي في المرتبة الثانية أرباب أسر وافدين من ولايات الوطن بنسبة 8%، (ولاية تيارت بنسبة 2%، ثم كل من ولاية الجزائر، تلمسان، شلف، غليزان، معسكر، ومستغانم بنسبة 1%، ثم كل من ولايات البيض، البليدة، سطيف، سعيدة، وعين تموشنت بنسبة أقل 1%)، وفي الأخير 3% من أرباب الأسر من خارج الوطن، من فرنسا بنسبة 1%، ثم كل من ألمانيا وسوريا بنسبة 1%، حيث تعتبر سوريا البلد العربي الوحيد الذي منه وافدين بالمنطقة نظرا لظروف الحرب، وتليها كل من تركيا وبلجيكا بنسبة أقل 1%، (الجدولين رقم 6 و7)، و(الخريطة رقم 9 و10)

الجدول رقم (6): الأصل الجغرافي لأرباب أسر المساكن الترقوية.

النسبة (%)	العدد	الأصل الجغرافي
89	267	من ولاية وهران
7,67	23	من ولايات الوطن
3,33	10	من خارج الوطن
100	300	المجموع

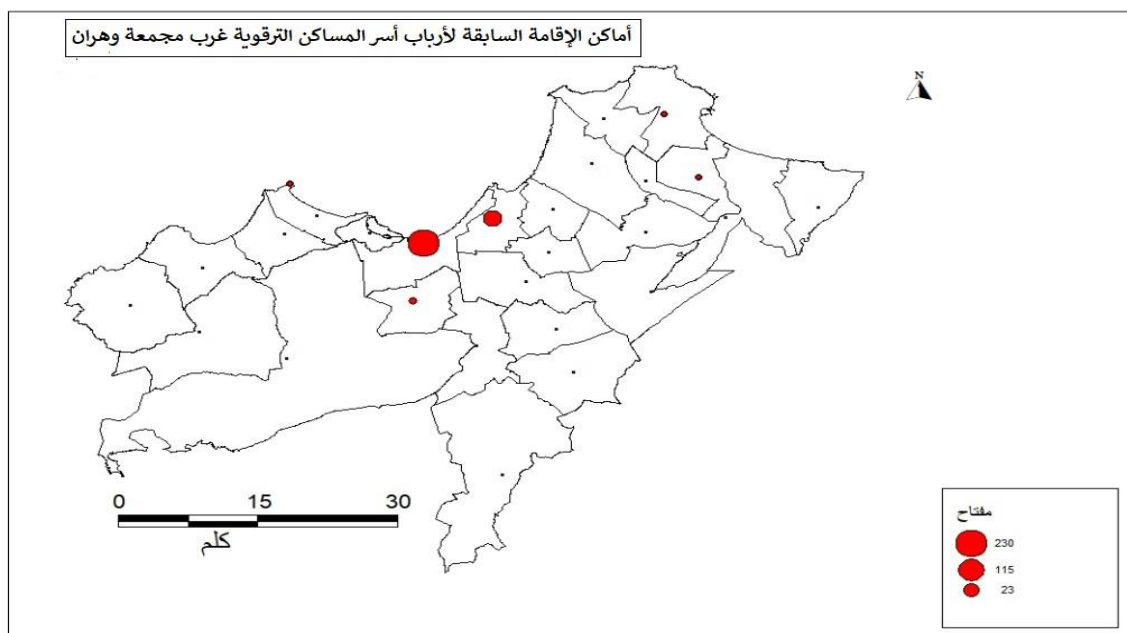
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الجدول رقم (7): أماكن الإقامة السابقة لأرباب أسر المساكن الترقوية.

مكان الإقامة السابقة			مكان الإقامة السابقة		
النسبة (%)	العدد	من بلديات تابعة لولاية وهران	النسبة (%)	العدد	من بلدية وهران
5,33	16	حي ليسطو	9,67	29	حي مرفال
2,67	8	حي الصباح	7,67	23	حي مدينة جديدة
2,00	6	حي بلقايد	5,67	17	حي الحمري
2,00	8	حي الياسمين	5,00	15	حي الأمير
0,67	2	سانية	5,00	15	حي أسامة (بلونجي)
0,33	1	عين البيضاء	4,00	12	حي العثمانية
0,33	1	عيون	3,33	10	حي السلام
0,33	1	ارزيو	3,33	10	حي اللوز
النسبة (%)	العدد	من ولايات الوطن	2,33	7	حي البدر
2,00	6	تيارت	2,33	7	حي عبد المؤمن
0,67	2	الجزائر العاصمة	2,33	7	حي الغوالم (مديوني)
0,67	2	تلمسان	2,00	6	حي الدار البيضاء
0,67	2	شلف	2,00	6	حي النخيل
0,33	1	بليدة	2,00	6	حي يغمراسن
0,33	1	بيض	1,67	5	حي الكمين
0,33	1	سطيف	1,67	5	حي مقراني
0,33	1	سعيدة	1,33	4	حي الدرب العتيق
0,33	1	غريس (معسكر)	1,33	4	حي السعادة
0,33	1	غليزان	1,33	4	حي محي الدين
0,33	1	مازونة (غليزان)	1,00	3	حي ابن سينا
0,33	1	مالح (عين تموشنت)	1,00	3	حي الفتح
0,33	1	مستغانم	1,00	3	حي المقرري (حي سانوجان)
0,33	1	معسكر	1,00	3	حي الصديقية
0,33	1	وريقة (مستغانم)	1,00	3	حي جمال الدين
النسبة (%)	العدد	من خارج الوطن	0,67	2	حي سيدي الهواري
1,33	4	فرنسا	0,67	2	حي فلاوسن
0,67	2	المانيا	0,67	2	حي قومبيطة
0,67	2	سوريا	0,33	1	حي ابن رشد
0,33	1	تركيا	0,33	1	حي الزيتون
0,33	1	بلجيكا	0,33	1	حي الشهداء
100	300	المجموع	0,33	1	حي النصير
			0,33	1	حي النور
			0,33	1	حي راس العين
			0,33	1	حي سيدي البشير
			0,33	1	حي سيدي عقبة
			0,33	1	حي كنستال
			0,33	1	حي الكمين
			0,33	1	حي منزه

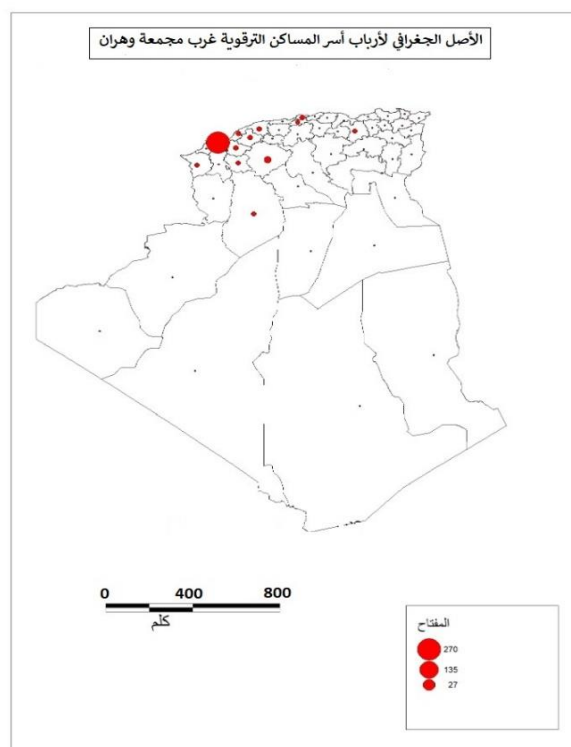
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الخريطة رقم (9).



المصدر: التحقيق الميداني 2021، شاحطو. س.

الخريطة رقم (10):



المصدر: التحقيق الميداني 2021، شاحطو. س.

2-1- البنية العمرية والحالة المدنية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

1-2-1- البنية العمرية لأرباب أسر المساكن الترقوية

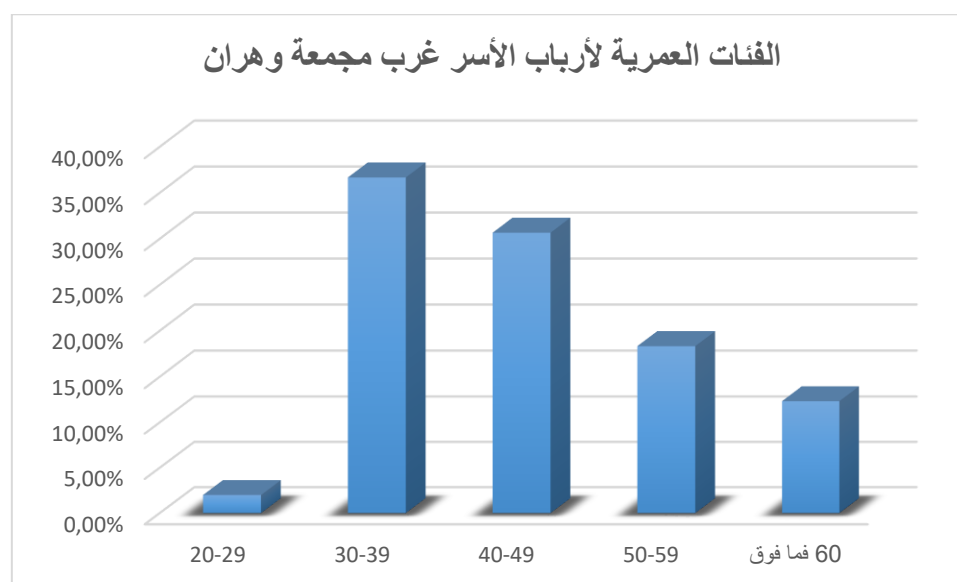
إن البنية العمرية لأرباب الأسر تجمع كل الفئات العمرية بنسب متفاوتة، إذ تمثل الفئة العمرية من 30 إلى 39 سنة نسبة 37%، تليها الفئة العمرية 40 إلى 49 بنسبة 31%، ثم الفئة العمرية من 50 إلى 59 سنة ومن 60 سنة فما فوق بنسبة 18% و12% على التوالي، وفي الأخير الفئة العمرية من 20 إلى 29 سنة بنسبة 2%، (الجدول رقم 8)، يتضح جليا هيمنة الشباب والكهول، وذلك يدل على أن اقتناء هذا النوع من المساكن يتطلب سنوات من العمل وجمع الأموال، وإن حدث ذلك في سن صغير فتكون هناك ظروف استثنائية كتوزيع الإرث، أو دعم من العائلة.

الجدول رقم (8): الفئات العمرية لأرباب الأسر غرب مجعة وهران.

الفئات العمرية	العدد	النسبة (%)
29-20	6	2
39-30	110	36,67
49-40	92	30,67
59-50	55	18,33
60 فما فوق	37	12,33
المجموع	300	100

المصدر: التحقيق الميداني 2021.

الشكل رقم (4):



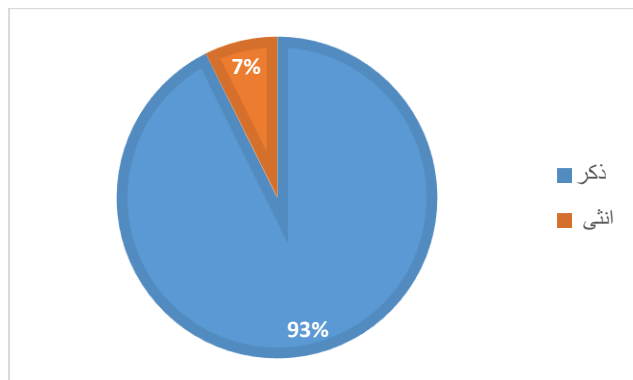
المصدر: التحقيق الميداني 2021.

2-2-1- الاستقرار الأسري يعم المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

يغلب على أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران الاستقرار الأسري حيث نجد 88% من أرباب الأسر متزوجون، بينما 6% و4% منهم يمثلون الارامل والمطلقون على التوالي، في حين فئة العزاب يمثلون أقل نسبة مقدرة ب 2% فقط (الجدول رقم 9)، كما أن أغلب أرباب الأسر الذين حققنا معهم ذكور

بنسبة 93%، بينما 7% إناث، (الشكل رقم 5)، وفي حالات خاصة تكون المرأة هي ربة الأسرة مثل وفاة الزوج أو طلاق، وفي حالات نادرة تكون عزباء.

الشكل رقم (5): نوع أرباب الأسر:



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الجدول رقم (9): الحالة المدنية لأرباب الأسر.

الحالة المدنية	العدد	النسبة (%)
اعزب/عزباء	7	2,33
متزوج (ة)	263	87,67
مطلق (ة)	13	4,33
ارمل (ة)	17	5,67
المجموع	300	100

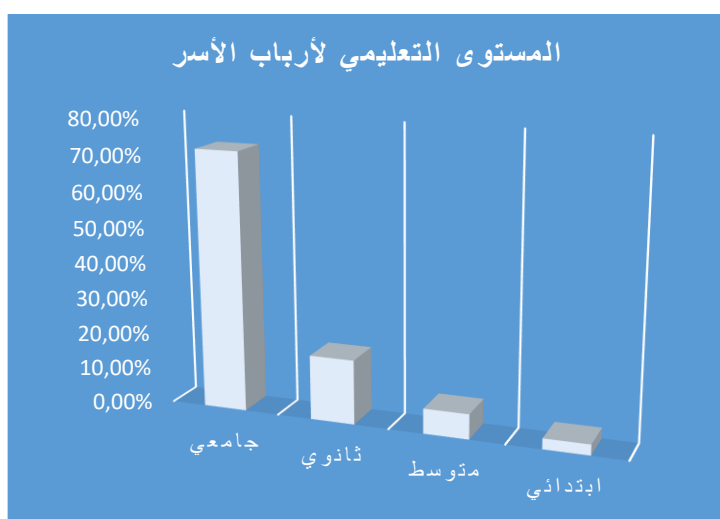
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

3-1- المستوى التعليمي، البنية المهنية الاجتماعية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

1-3-1- مستوى تعليمي عالي لأغلب أرباب أسر المساكن الترقوية

إن دراسة المستوى التعليمي لأي مجتمع يمكننا من معرفة درجة الوعي الذي وصل إليه أفراد، حيث أن مستوى تكوين وتعليم أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران يختلف من فرد إلى آخر، بينما نجد أن نسبة الجامعيين من أرباب الأسر هي الغالبة بنسبة 72%، تليها ذوي المستوى الثانوي بنسبة 18%، ثم المستوى المتوسط بنسبة 7%، وفي الأخير يأتي المستوى الابتدائي بنسبة ضئيلة جدا 3%، (الجدول رقم 10)، نستنتج أن المستوى التعليمي لأغلبية أرباب الأسر مرتفع.

الشكل رقم (6):



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الجدول رقم (10): المستوى التعليمي لأرباب الأسر.

المستوى التعليمي	العدد	النسبة (%)
جامعي	216	72
ثانوي	54	18
متوسط	21	7
ابتدائي	9	3
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

1-3-2-هيمنة ذوي الدخل المرتفع على البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر

تعتبر البنية الاجتماعية المهنية عامل رئيسي في دراسة التركيب الاقتصادي للسكان، لأنها توضح درجات التأهيل في الشغل وكذا المستوى الاجتماعي والمعيشي، فلهذا قمنا بتصنيف النشاطات التي تمارسها الفئة الشغيلة إلى 6 مستويات:

-الإطارات العليا: وظيفة مع مستوى تعليمي عالي.

-الموظفون والإطارات المتوسطة: عمال قطاع الإدارة والخدمات يعتمدون على راتب شهري.

-حرفيون وعمال مؤهلون: مستفيد من التكوين المهني أو لديه خبرة ميدانية في مهنته مثل الحرفيون.

-عمال غير مؤهلين: يملكون القدرة على العمل ويمارسون نشاطاتهم ذات دخل لكن لم يستفيدوا من تكوين مهني ونجد الحراس، البنائون، عامل يومي...

-المتقاعدون: سواء كانوا إطارات أو موظفون.

-الأحرار والتجار: يمارسون التجارة ويملكون سجل تجاري، أو يمارسون نشاطهم برخصة.

تغلب على البنية المهنية الاجتماعية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران الفئات المشتغلة بنسبة 89%، بينما فئة المتقاعدون تمثل 11%.

تحتل المرتبة الأولى بين الفئات المشتغلة فئة الأحرار والتجار وفئة الإطارات العليا بنسبة 36% و28% على التوالي والتي تعتبر فئات ذوي دخل مرتفع وهذا ما يفسر قدرتها على اقتناء هذا النوع من المساكن واختيارهم لها لما تتوفر عليه من خصائص ومميزات ستتعرف عليها لاحقا، تليها فئة الإطارات المتوسطة والموظفون بنسبة 16%، ثم فئة الحرفيين والعمال المؤهلين بنسبة 8%، وفي الأخير أقل 1% لكل من العمال الغير مؤهلين وآخر غير مصرح، (الجدول رقم 11).

أغلب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران تضم مشتغلين (02) بنسبة 54% أي أن الزوج والزوجة يعملان وبالتالي يكون للأسرة دخلين وهذا عائد للمستوى التعليمي العالي لأرباب الأسر والانفتاح الفكري وتقبل عمل الزوجة، وفي بعض الحالات رب الأسرة والابن الأكبر، بينما 37% من الأسر تعتمد على دخل فرد واحد (مشتغل واحد)، في حين 6% من الأسر تضم ثلاثة (03) مشتغلين، وفي الأخير 3% من الأسر تضم 0 صفر مشتغل وهذا في حالة التقاعد (الجدول رقم 12).

الجدول رقم (11): الفئات المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر.

النسبة %	العدد	الفئات المهنية الاجتماعية
16	48	إطارات متوسطة، وموظفون
28,33	89	الإطارات العليا
36	810	الأحرار والتجار
0,33	1	عمال غير مؤهلين
8,33	25	حرفيون وعمال مؤهلون
10,67	32	المتقاعدون
0,33	1	غير مصرح
100	003	المجموع

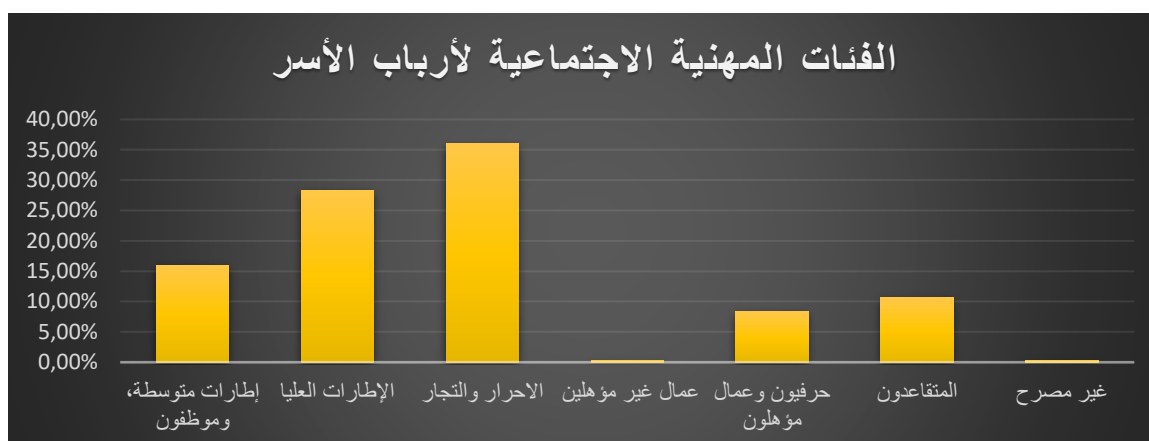
المصدر: التحقيق الميداني 2021.

الجدول رقم (12): عدد الأفراد المشتغلين في أسر المساكن الترقوية.

عدد الأفراد المشتغلين في الأسرة		عدد الأفراد
النسبة (%)	العدد	
2,99	9	0
37,21	111	1
54,15	163	2
5,65	17	3
-	-	4
-	-	5
-	-	6
100	300	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2021.

الشكل رقم (7):



المصدر: التحقيق الميداني 2021.

1-3-3-أغلب التحركات اليومية لأرباب الأسر داخلية

أغلب التحركات اليومية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران بدافع العمل (نقصد الفئات المشتغلة) تتم في بلدية وهران بنسبة 84%، (53% منها تتم بين أحياء منطقة الدراسة)، بينما 12% منها تتم خارج بلدية وهران أي في بلديات تابعة لولاية وهران أغلبها في بلدية بئر الجير والسانية، في حين 2% منها في ولايات الوطن، أما فيما يخص 2% الذين يعملون في الخارج فهم يشغلون مساكنهم الترقوية بشكل ظرفي (في العطل فقط) وهم مقيمين في الخارج، (الجدول رقم 13)، و(الجدول التفصيلي رقم 37 في الملاحق).

الجدول رقم (13): أماكن عمل أرباب أسر المساكن الترقوية.

النسبة (%)	العدد	مكان العمل
83,58	224	في بلدية وهران
12,31	33	في بلديات تابعة لولاية وهران
1,87	5	في ولايات الوطن
2,24	6	خارج الوطن
100	268	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2021.

4-1- أسر متوسطة الحجم تقطن المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

كل المساكن الترقوية غرب مجعة وهران تضم أسرة واحدة في المسكن، حيث أن أغلب الأسر متوسطة الحجم تضم أربعة (04) أفراد بنسبة 34%، تليها الأسر الصغيرة التي تضم ثلاثة (03) أفراد أو فردين (02) بنسبة 26% و 15% على التوالي، في حين الأسر الكبيرة التي تضم خمسة (05) أفراد أو ستة (06) تمثل 17% و 4% على التوالي، في حين 4% منها تضم فردا واحدا.

أغلب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران تضم 0 صفر ممتدرس وذلك لأن معظم الأسر حديثة التأسيس لأن أغلب الدوافع لتغيير الإقامة كان الزواج وأغلب الأسر وفدت إلى مساكنها الترقوية حديثا، ثم تليها الأسر التي تضم ممتدسا واحد بنسبة 34%، ثم الأسر التي تضم (02) ممتدرسين بنسبة 21% وفي الأخير 8% من الأسر تضم ثلاثة (03) ممتدرسين، (الجدول رقم 14).

وبالتالي نستنتج أن أغلب أسر المساكن الترقوية متوسطة الحجم تضم أربعة أفراد، أغلبيتهم لديهم فردين يشتغلان، وأغلبهم ليس لديهم ممتدرسين أو لديهم ممتدسا واحد.

الجدول رقم (14): حجم وتركيب أسر المساكن الترقوية.

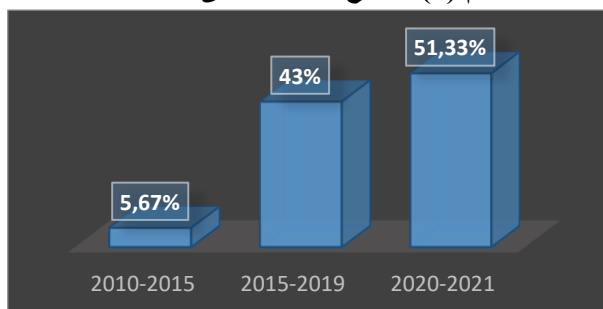
عدد الأفراد الممتدرسين		عدد الأفراد المشتغلين		عدد أفراد الأسرة		عدد الأفراد
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
37	111	2,99	9	-	-	0
33,67	101	37,21	111	4	12	1
21	63	54,15	163	15,67	47	2
8,33	25	5,65	17	26,33	79	3
-	-	-	-	33,67	101	4
-	-	-	-	16,67	50	5
-	-	-	-	3,67	11	6
100	300	100	300	100	300	المجموع

المصدر: التحقيق الميداني 2021.

5-1- إقبال كبير للأسر على المساكن الترقوية في فترات حديثة جدا

وفود الأسر إلى المساكن الترقوية غرب مجعة وهران كان في فترات حديثة جدا، 51% منهم استقروا بين سنة 2020 و 2021، بينما 43% منهم بين سنة 2015 و 2019، في حين 6% فقط منهم استقروا في المساكن الترقوية بين 2010 و 2015، وذلك يعود لإنجاز المشاريع الترقوية من طرف مرقبين عقاريين خواص وبأعداد معتبرة خاصة في العشرية الأخيرة والتي استقطبت عددا كبيرا من السكان من داخل وخارج ولاية وهران، ومنها مشاريع جاهزة للتسليم وأخرى في طور الإنجاز، (الجدول رقم 15).

الجدول رقم (15): تاريخ الحصول على المساكن الترقوية. الشكل رقم (8): تاريخ الحصول على المساكن الترقوية.



تاريخ الحصول على المسكن	العدد	النسبة (%)
2015-2010	17	5,67
2019-2015	129	43
2021-2020	154	51,33
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

6-1 غالبية المساكن السابقة لأرباب الأسر جماعية

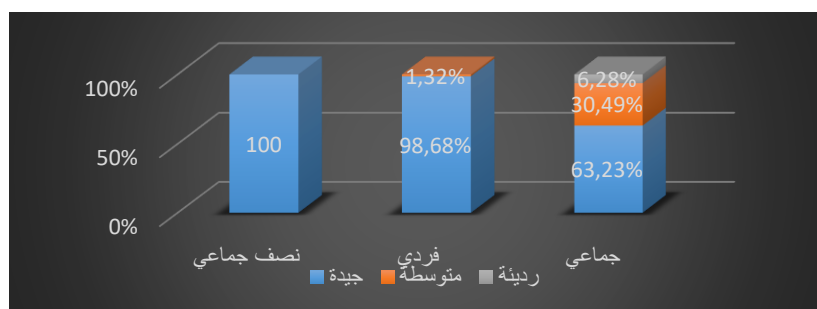
أغلب السكان الوافدين إلى المساكن الترقوية كانوا يقطنون بمساكن جماعية بنسبة 74%، 63% منها في حالة جيدة، و31% في حالة متوسطة و6% منها في حالة رديئة وهذه الحالة تعطينا إشارة لدوافع تغيير الإقامة، بينما 25% من السكان كانوا يقطنون بمساكن فردية 99% منها في حالة جيدة، و1% منها في حالة متوسطة، أما فيما يخص المساكن النصف جماعية فهي تمثل نسبة ضئيلة جدا أقل من 1% (حالة واحدة) وهي في حالة جيدة وذلك لأن هذا النمط من المساكن (النمط الأقل انتشارا) في المدن بشكل عام، (الجدول رقم 16).

الجدول رقم (16): حالة المسكن السابق حسب نمطه.

المجموع	رديئة		متوسطة		جيدة		حالة السكن السابق	
	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)		
74,33	223	6,28	14	30,49	68	63,23	141	جماعي
25,33	76			1,32	1	98,68	75	فردى
0,33	1					100	1	نصف جماعي
100	300	4,67	14	23	69	72,33	217	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (9): حالة المسكن السابق حسب نمطه.



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

7-1 مصير المسكن السابق

أكثر من نصف السكان الوافدين إلى المساكن الترقوية غرب مجعة وهران قاموا ببيع مساكنهم السابقة بنسبة 56%، بينما 31% منهم تركوها على حالها إما كانوا يقطنون مع عائلاتهم أو كانوا مستأجرين بالإضافة إلى السكنات الوظيفية وبعض حالات الترميم، بينما 7% منهم قاموا بتأجير مساكنهم السابقة والاستفادة منها كدخل إضافي لهم، و6% منهم قاموا بهدمها، (الجدول رقم 17)، فمنهم من بنى مكانها سكنات ترقوية كبعض الحالات التي عاينها في كل من حي الأمير، حي العثمانية، حي عبد المؤمن، وبعضها كانت مبرمجة للهدم من طرف الدولة وتعويض أصحابها فنذكر على سبيل المثال بعض حالات في حي الحمري وحي أسامة

الجدول رقم (17): الوضعية الحالية للمسكن السابق.

الشكل رقم (10): الوضعية الحالية للمسكن السابق.



الوضعية الحالية للمسكن السابق	العدد	النسبة (%)
بيع	167	55,67
على حاله	94	31,33
تأجير	22	7,33
هدم	17	5,67
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

8-1- دوافع متباينة لتغيير الإقامة والوفود إلى المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

1-8-1-إنشطار الأسر الدافع الأول لتغيير الإقامة

التحركات السكانية ظاهرة حضرية لم تأت من العدم وإنما نتيجة لمتطلبات واحتياجات الأفراد في تغيير وظيفتهم الاجتماعية والمادية، حيث يعتبر الزواج والانفصال عن العائلة الدافع الأول لتغيير الإقامة بنسبة 24% وهذا ما نسميه بانشطار الأسرة، ويليه عامل الضيق وسعي لتوسيع المسكن بنسبة 23% فكما ذكرنا سابقا أن أغلب السكان كانوا يقطنون بمساكن جماعية ومعظمهم كانوا يعانون من ضيق المسكن، كما أن بعضهم كان يقطن في مساكن متوسطة أو في حالة رديئة لذلك 15% من سكان كانوا يسعون لتحسين المسكن وظروفه كالبحت عن الأمن وعن مسكن راقى، كما أن 14% من السكان كان دافع تغييرهم للإقامة هو العمل، سواء بسبب تغيير مكان العمل أو بحثا عن مكان قريب من العمل لتسهيل التحركات اليومية، بينما صرح 6% منهم بالبحث عن الملكية الخاصة، و5% منهم برغبتهم في العودة إلى الحي الذي ولدوا فيه وبالتالي هذا ليس تحركهم السكاني الأول.

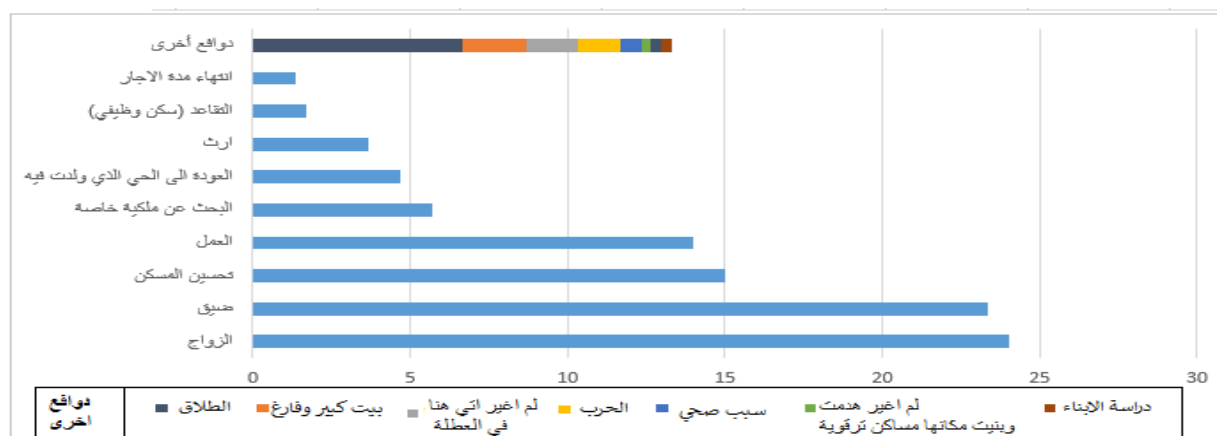
بعض السكان غيروا إقامتهم لأنهم كانوا يقطنون بمساكن ملك لعائلاتهم (إرث) بنسبة 4%، بينما 2% منهم كانوا يقطنون بمساكن وظيفية وبمجرد تقاعدهم انتقلوا إلى مساكنهم الحالية (ترقوية)، بينما 7% من السكان كانت لهم دوافع أخرى لتغيير الإقامة وهي الطلاق، دورة الحياة (بيت كبير وفارغ)، الحرب (سوريين)، دراسة الأبناء وأسباب صحية، بينما منهم من لم يغير إقامته وإنما هدم البيت وبنى مكانه مساكن ترقوية كما وضحنا في الفصل الثاني، ومنهم من يأتي بشكل ظرفي (في العطل فقط، بنسبة 2%)، (الجدول رقم 18).

الجدول رقم (18): دوافع تغيير الإقامة.

دوافع تغيير الإقامة	العدد	النسبة (%)	دوافع أخرى لتغيير الإقامة	العدد	النسبة (%)
الزواج	72	24	الطلاق	6	2
ضيق المسكن	70	23,33	بيت كبير وفارغ	5	1,67
تحسين المسكن	45	15	لم اغير اتي هنا في العطلة	4	1,33
العمل	42	14	الحرب	2	0,67
البحث عن ملكية خاصة	17	5,67	سبب صحي	1	0,33
العودة إلى الحي الذي ولدت فيه	14	4,67	لم اغير هدمت وبنيت مكانها مساكن ترقوية	1	0,33
إرث	11	3,67	دراسة الأبناء	1	0,33
التقاعد (سكن وظيفي)	5	1,67	المجموع	20	6,66
انتهاء مدة الإيجار	4	1,33			
دوافع أخرى	20	6,66			
المجموع	300	100			

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (11): دوافع تغيير الإقامة.

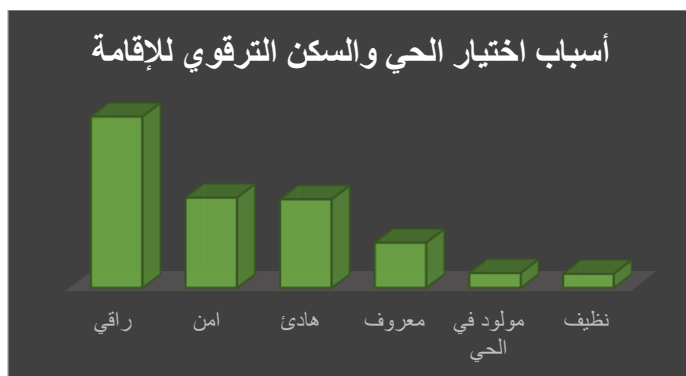


المصدر: تحقيق ميداني 2021.

1-8-2- البحث عن سكن راقى دافع أساسي لاختيار الحي والسكن الترقوي غرب مجعة وهران
دوافع متعددة جعلت السكان يغيرون إقامتهم، إلا أننا في هذه الجزئية نبين أسباب اختيار السكن الترقوي
دون عن غيره من البرامج السكنية وبهاته الأحياء دون غيرها.

يعد البحث عن سكن راقى السبب الأول لاختيار الحي والسكن الترقوي بنسبة 40%، يأتي بعد ذلك البحث
عن الأمن بنسبة 21% فهم يشعرون بالأمن بوجود الحراسة وكاميرات المراقبة، والبحث عن مسكن
هادئ في مكان هادئ بنسبة 21%. بينما 11% من السكان وقع اختيارهم على الأحياء والمساكن الترقوية
كونها معروفة وكونها نظيفة بنسبة 3%، في حين 3% صرحوا بأنهم مولودين في الحي، (جدول رقم 19).

الجدول رقم (19): أسباب اختيار الحي والسكن الترقوي للإقامة. الشكل رقم (12):



أسباب اختيار الحي	العدد	النسبة (%)
راقى	209	40,43
امن	110	21,28
هادئ	108	20,89
معروف	55	10,64
مولود في الحي	18	3,48
نظيف	17	3,29
المجموع	517	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

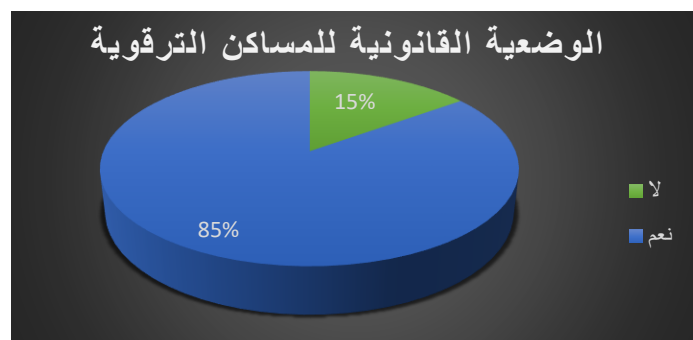
2- خصائص المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

نريد إبراز خصائص وحالة المساكن الترقوية غرب مجعة وهران التي تتميز بها عن باقي البرامج
والصيف، من خلال دراسة وضعيتها القانونية، أحجامها، ومساحاتها، كيفية شراءها.

2-1- الوضعية القانونية للمساكن الترقوية غرب مجعة وهران

أغلب السكان غرب مجعة وهران لديهم عقد ملكية مساكنهم الترقوية بنسبة 85% وذلك لاكتمال استلام
المركبي العقاري كل دفعات المالية الخاصة بشراء المسكن، بينما 15% من السكان لم يحصلوا على عقد
الملكية بعد، (الجدول رقم 20)، وذلك راجع لأسباب مختلفة فبعض الحالات صرحوا بعدم اكتمال الإجراءات
القانونية كون البناية حديثة الإنجاز، وأخرى لم تكتمل أشغال البناء بعد، أو لعدم إتمام دفعات الشراء.

الجدول رقم (20): الوضعية القانونية للمساكن الترقوية. الشكل رقم (13):



عقد الملكية	العدد	النسبة (%)
نعم	255	85
لا	45	15
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني

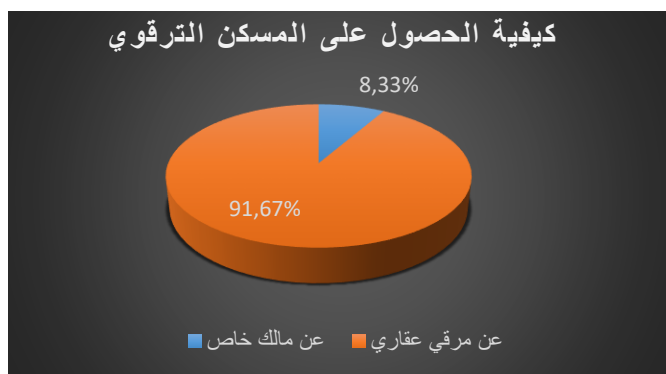
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

2021.

2-2- سيادة المساكن الترقوية الخاصة غرب مجعة وهران

يعد شراء المساكن الترقوية عن مرقي عقاري خاص أكثر طريقة معتمدة من قبل السكان بنسبة 92%، بينما الشراء عن مالك خاص يمثل النسبة الأقل 8% (الجدول رقم 21)، في حين سجلنا غياب البرامج الترقوية العمومية (الدولة) غرب مجعة وهران ماعدا حالة واحدة في حي أسامة لم تسلم بعد وهي عبارة عن 26 مسكن ترقوي أنجزت من قبل البلدية سنة 2021، وهذا ما يوضح مدى جاذبية المساكن الترقوية الخاصة لما تتوفر عليه من مميزات ودرجات عالية من التجهيز واتساع المساحة ومعايير الأمن (سنوضحه ذلك في الجزئيات المقبلة)، هذا ما جعل الإقبال عليها كبير من قبل السكان.

الجدول رقم (21): كيفية الحصول على المسكن الترقوي. الشكل رقم (14):



النسبة (%)	العدد	كيفية الحصول على المسكن الترقوي
91,67	275	عن مرقي عقاري خاص
8,33	25	عن مالك خاص
100	300	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

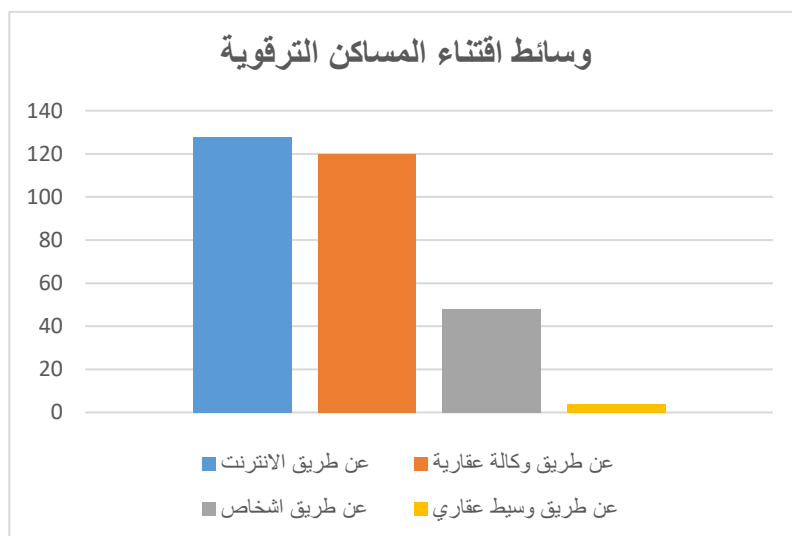
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

2-3- تراجع دور الوكالات العقارية كوسيط لشراء المساكن الترقوية

الوكالة العقارية هي وسيط في المعاملات التجارية المتعلقة بالعقار سواء أكان مبنيا أو غير مبني إذ أنها تقوم بموجب وكالة ببيع وشراء، مبادلة أو استئجار العقار الذي وكل عليه، حيث تبين لنا تراجع دور هذا الوسيط فبتطور شبكة الأنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي التي تعرف انتشارا واسعا وأصبحت تشكل الوسيط الأول بين المشتري والبائع للسكنات الترقوية بنسبة 43%، بينما تأتي الوكالة العقارية في المرتبة الثانية بنسبة 40%. تلعب هاته الأخيرة دورا في استقبال الأشخاص والتعريف بخصائص السكن الترقوي واقتراح مكان الإقامة وفقا لمتطلبات الساكن، وتعمل على توضيح شروط البيع. كما يعود هذا التراجع أيضا إلى التعامل خارج الأطر الرسمية كما صرح أحد الوكلاء العقاريين الذي أجرينا معه مقابلة والذي عرف نشاطه تراجع بشكل كبير في السنوات الأخيرة مؤكدا بذلك على تصريح رئيس الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية أن 80% من المعاملات العقارية تتم خارج الإطار الرسمي مبررا أن السماسرة والأشخاص هم من يتدخلون في السوق العقارية حتى أنهم يتلاعبون بأسعار العقار 72، سجلنا أيضا أن 16% من السكان اقتنوا مساكنهم من خلال أشخاص سواء سماسرة أو أصدقاء أو حتى أقارب، 1% عن طريق وسيط عقاري (الجدول رقم 22). الوسيط العقاري هو شخص يعمل في المجال العقاري ويمتلك الخبرة والمعرفة اللازمة في العقارات ولديه رخصة لممارسة نشاطه، وهو يشكل النسبة الأقل لأن تكلفة الوساطة من أي عملية بيع أو شراء من 1,5% إلى 2%، إلا أنه باجتماع شبكة الأنترنت والأشخاص والوسطاء العقاريين تصبح الوكالة العقارية هي الحلقة الأضعف.

الجدول رقم (22): وسائط اقتناء المساكن الترقوية.

الشكل رقم (15):



وسائط اقتناء المسكن	العدد	النسبة (%)
عن طريق الانترنت	128	42,67
عن طريق وكالة عقارية	120	40
عن طريق اشخاص	48	16
عن طريق وسيط عقاري	4	1,33
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

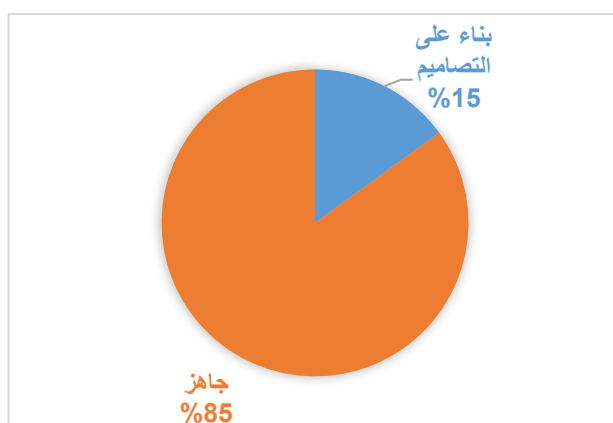
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

2-4- المساكن الترقوية الجاهزة أكثر جاذبية للسكان غرب مجعة وهران

تلقى المساكن الترقوية الجاهزة إقبالا كبيرا جدا من قبل السكان بنسبة 85%، في حين 15% من السكان اقتنوا مساكنهم الترقوية بناءً على التصاميم، (الجدول رقم 23)، وهي تشكل نسبة ضئيلة نظرا لرغبة السكان في الحصول على سكنات جاهزة ومضمونة، فاقتناء مسكن بناءً على التصميم يعني الانتظار لحين انتهاء المرقى العقاري من إنجازهِ وفي حالة تخلفه منح المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لجماعة المالكين حق إتمام إنجاز المسكن، إلا أن هذا الحل التشريعي نتج عنه مشاكل قانونية وعملية خاصة مشكل شهادة المطابقة في حالات إتمام الإنجاز غير المطابق للتصاميم، وبقي الإشكال مطروحا حتى بعد صدور قانون 11-04 المحدد للقواعد المتعلقة بنشاط الترقية العقارية 73، بالإضافة إلى فقد الثقة في عمليات بيع السكنات بناءً على التصاميم بعد كثرة الاحتيال وتأخر الإنجاز فالعديد من المشاريع السكنية للمرقين الخواص حبيسة التصاميم النظرية منذ سنوات.

جدول رقم (23): كيفية شراء المساكن الترقوية.

الشكل رقم (16): كيفية شراء المساكن الترقوية.



كيفية شراء المسكن	العدد	النسبة (%)
جاهز	255	85
بناءً على التصاميم	45	15
مجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

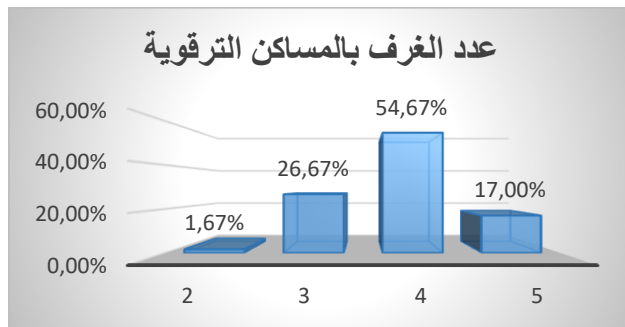
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

73 لعبيدي خيرة، 2017، "تدخل المقتني في إتمام إنجاز السكن الترقوي بصيغة البيع على التصاميم واشكالاته القانونية"، مجلة الحقيقة، العدد 41، ص 378.

2-5-تنوع حجم المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

المساكن الترقوية الأكثر انتشارا ذات الأربع غرف (F4) بنسبة 55% والتي تتراوح مساحتها بين 100 و155 (م²)، ثم تليها المساكن ذات ثلاث (F3) والخمسة غرف (F5) بنسبة 27% و17% على التوالي، والتي تتراوح مساحتها بين 70 و120 (م²)، وبين 145 و226 (م²) على التوالي. في المرتبة الأخيرة تأتي المساكن الترقوية ذات غرفتين (F2) بنسبة 2% وهي نسبة ضئيلة جدا (الشكل رقم 17)، وتبلغ مساحتها 70 (م²) (الجدول رقم 24)، وشيئا فشيئا يتم التخلي عن هذا النوع من قبل المرفقين العفاريين لأنه لا يلاقي إقبال السكان الذين يسعون لامتلاك مساكن واسعة. هذا التنوع في مساحة المساكن وأحجامها يسمح للمشتري أن يختار مسكنا حسب إمكانياته وحسب حجم أسرته فنجد مثلا مسكن ذو أربعة غرف مساحته 155 (م²) وآخر مساحته 120 (م²)، وكل السكان بنسبة 100% عبروا عن الحالة الجيدة للمساكن وأن عدد الغرف كافي وذلك راجع لوجود أسرة واحدة في المسكن الواحد مما يؤدي إلى انخفاض درجة التزاحم في الغرفة، فمن خلال التحقيق وجدنا أن معدل شغل المساكن الترقوية غرب مجعة وهران يبلغ 3,55 فرد/مسكن وهو أقل من المعدل الوطني الذي بلغ 4,5 فرد/مسكن، بينما معدل شغل غرفة بلغ 1 فرد/غرفة وهو أقل من المعدل الوطني الذي بلغ 2 فرد/غرفة. الجدول رقم (24): مساحة المسكن حسب حجمه.

الشكل رقم (17):



عدد الغرف	المساحة (م ²)	العدد	النسبة (%)
2	70	5	1,67
3	120-70	80	26,67
4	155-100	164	54,67
5	226-145	51	17
المجموع	-	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

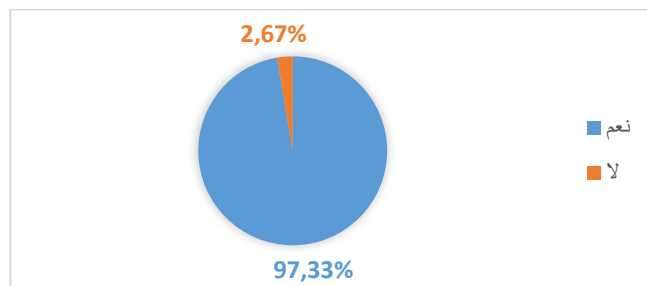
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

3- المساكن الترقوية على قدر عالي من التجهيز في غرب مجعة وهران

3-1-أغلب المساكن الترقوية مجهزة بمصاعد

أغلب العمارات الترقوية غرب مجعة وهران تتوفر على مصاعد بنسبة 97%، و3% فقط لا تتوفر عليها، وهذا لأن ارتفاعها محدود لا يتعدى 4 طوابق، أو لنمطها الشبه جماعي الذي لا يتعدى 3 طوابق، (الجدول رقم 25).

الجدول رقم (25): وجود المصاعد في المساكن الترقوية. الشكل رقم (18):



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

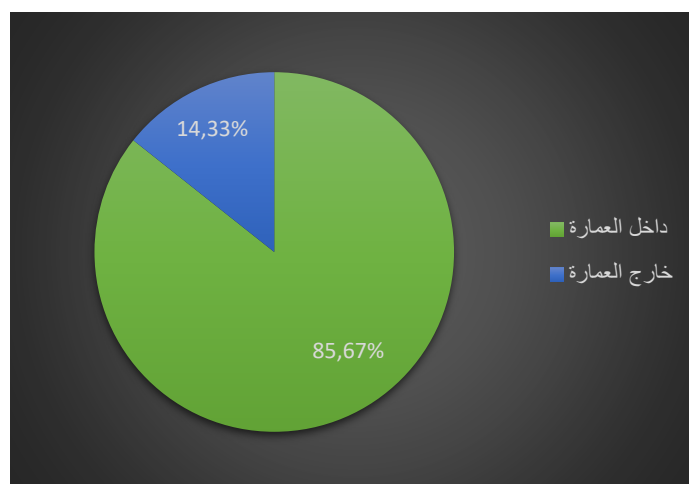
وجود مصاعد	العدد	النسبة (%)
نعم	292	97,33
لا	8	2,67
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

3-2-توفر مواقف السيارات داخل وخارج العمارات الترقوية

كل العمارات الترقوية غرب مجمعة وهران تتوفر على مواقف السيارات بنسبة 100%، منها 86% داخل العمارة و14% خارج العمارة، (الشكل رقم 19)، وهذا ما يدل على درجة التجهيز العالية وحسن استغلال المساحات الخارجية وأسفل العمارات.

الشكل رقم (19): موقع موقف السيارات.



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

3-3-المساكن الترقوية مجهزة بمختلف الشبكات

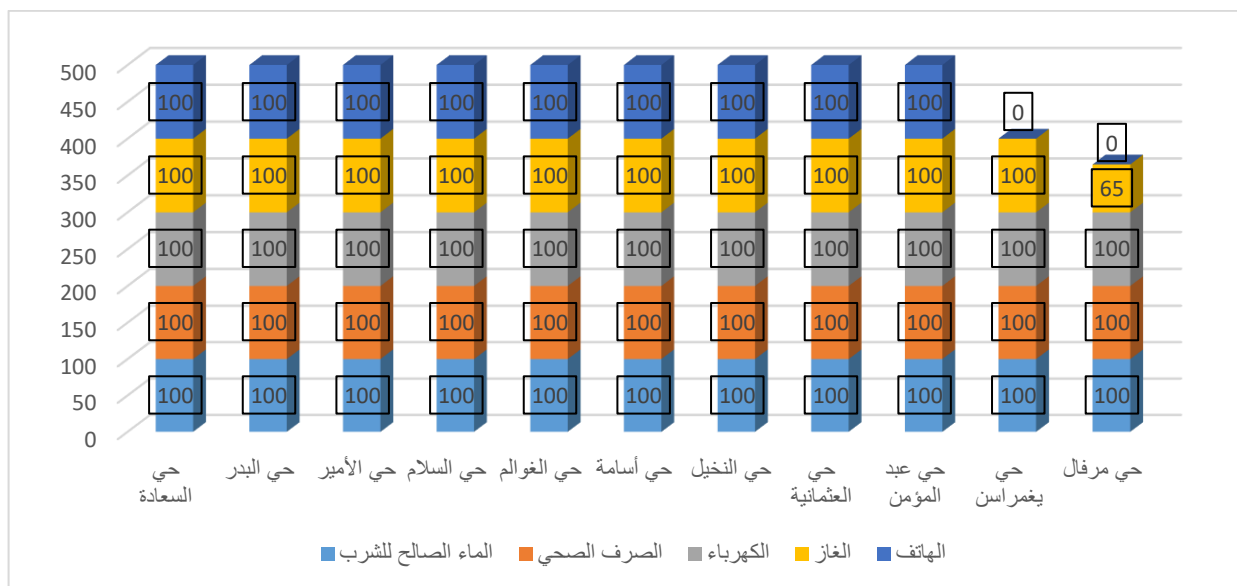
كل المساكن الترقوية غرب مجمعة وهران موصولة بشبكة الماء الصالح للشرب، الصرف الصحي، والكهرباء بنسبة 100%، و95% منها موصولة بشبكة الغاز حيث أن 14 فرد من المبحوثين من أصل 40 في حي مرفال أي ما يمثل 35% منهم صرحوا بأن العمارة حديثة الإنجاز ولم توصل بشبكة الغاز بعد، وهي مجهزة من الداخل بأنابيب وعدادات الغاز، في حين أن 80% من المساكن الترقوية موصولة بشبكة الهاتف (الجدول رقم 26)، وهذا النقص شهد في كل من حي مرفال وحي يغمراسن حيث صرح المبحوثين بعدم مرور خط الهاتف بمنطقتهم، (الشكل رقم 20).

الجدول رقم (26): ربط المساكن الترقوية بالشبكات المختلفة غرب مجمعة وهران.

النسبة (%)	العدد	الوصل بالشبكات
100	300	الماء الصالح للشرب
100	300	الصرف الصحي
100	300	الكهرباء
95,33	286	الغاز
79,66	239	الهاتف

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (20): ربط المساكن الترقوية بالشبكات المختلفة حسب كل حي غرب مملكة وهران (%).

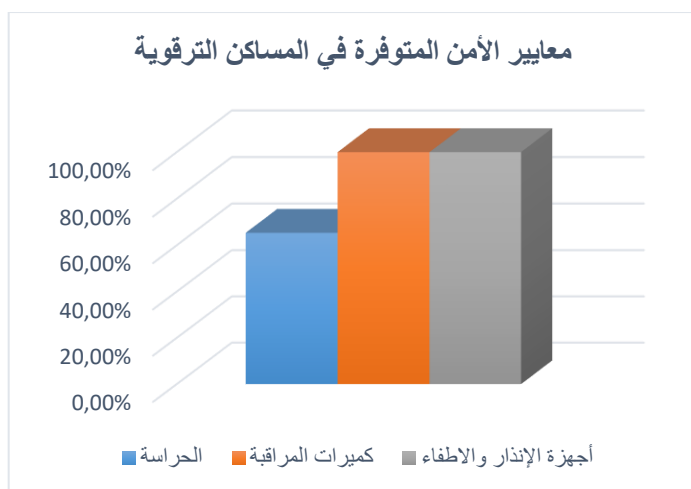


المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-3- المساكن الترقوية مجهزة بمعايير أمن كبيرة

تتوفر كل المساكن الترقوية غرب مملكة وهران على كاميرات المراقبة وأجهزة الإنذار والإطفاء بنسبة 100%، بينما 65% منها تتوفر على حراسة وهي أيضا نسبة عالية (الجدول رقم 27)، وهذا ما يؤكد توفر هاته المساكن على معايير الأمن بدرجات عالية مما يجعلها تحوز على إقبال كبير من طرف السكان خاصة التجار وأصحاب الدخل المرتفع، كونها توفر جو من الأمن والراحة على الممتلكات الفردية للسكان فقد صرح كل السكان بعدم حدوث سرقة من قبل، لهذا كانت إجابة 80% منهم بنعم عند سؤالنا لهم في حالة تغييرهم للإقامة هل سيختارون دائما السكن الترقوي؟، بينما 20% فضلوا السكن الفردي لكن بمواصفات السكن الترقوي.

الجدول رقم (27): معايير الأمن المتوفرة في المساكن الترقوية. الشكل رقم (21):



معايير الأمن	العدد	النسبة (%)
الحراسة	196	65,33
كاميرات المراقبة	300	100
أجهزة الإنذار والإطفاء	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

3-5-تضائل التغييرات على المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

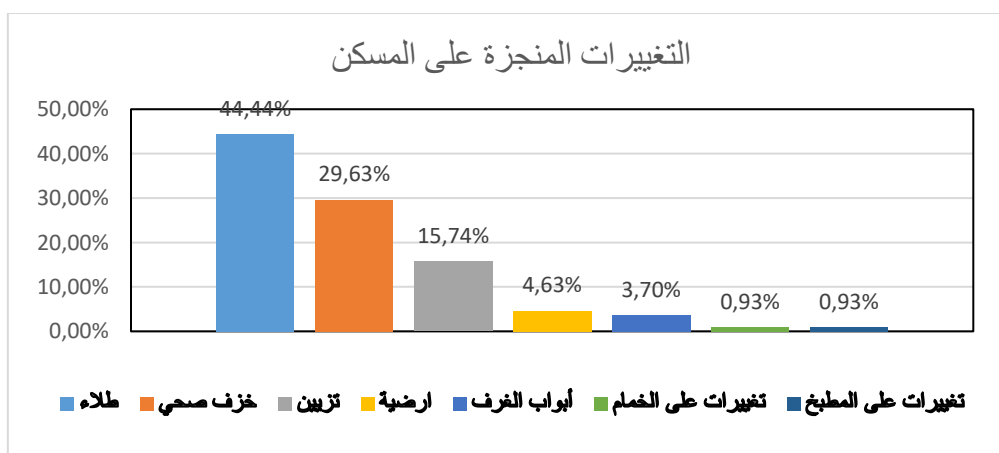
أغلب السكان لم يحدثوا تغييرات على مساكنهم الترقوية غرب مجعة وهران بنسبة 75%، بينما 25% منهم أحدثوا تغييرات متنوعة (الجدول رقم 28)، منها الطلاء أي دهن الغرف بنسبة 44%، خزف صحي بنسبة 30%، التزيين بنسبة 16%، الأرضية بنسبة 5%، بينما تغيير أبواب الغرف، تغييرات على الحمام والمطبخ فتمثل نسب ضئيلة بين 4% و1% على التوالي، (الشكل رقم 22). صرح من قام بتغيير الأرضية على أنها تمت قبل إتمام المرقى العقاري للإنجاز (بيع بناءً على التصاميم) فكما وسبق الذكر أن القانون يسمح لهم بإتمام الإنجاز واقتطاع التكاليف من الدفعات المالية الخاصة بشراء المسكن، وبالتالي هم لم يغيروا الأرضيات وإنما أتموا الإنجاز، وإذا نظرنا إلى المرسوم 666-83 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 والمجدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والذي تحترمه كل قوانين الترقية العقارية، فإننا نجد القسم المخصص لاستعمال الأجزاء الخاصة ينص على ما يلي: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يغير بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى، وألا يمس بوجهة العمارة، وألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر" 75، وبذلك تكون تغييرات المنجزة على المساكن الترقوية بسيطة فهي لا تمس التصميم ولم يتم تغيير الواجهات وهذا ما يعطي فكرة عن رضى السكان عن التصاميم وأنها تناسب نمطهم المعيشي والثقافي، وأنها كافية بالنسبة لهم.

جدول رقم (28): إحداه تغييرات على المساكن الترقوية.

النسبة (%)	العدد	إحداه تغييرات على المسكن
24,57	74	نعم
75,33	226	لا
100	300	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (22):



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

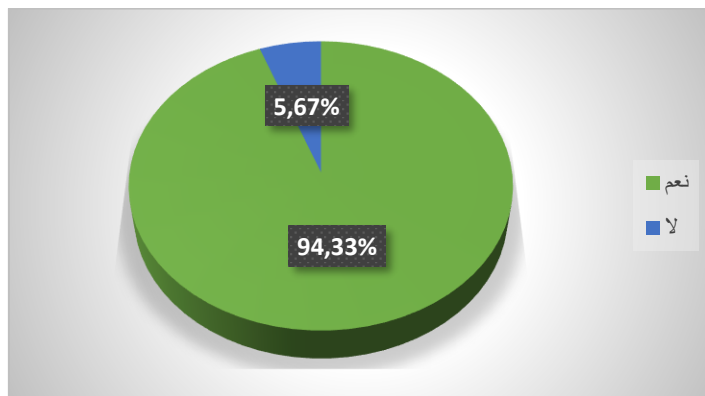
75 المادة 11 من المرسوم رقم 66-83 المجدد لقواعد الملكية المشتركة المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1983/11/12 العدد 47 ص 07.

4-التجهيزات، المرافق، والخدمات القريبة من سكنات الترقوية غرب مجعة وهران

4-1-أغلبية السكان راضين عن تنظيم أحياء غرب مجعة وهران

أغلب السكان راضين عن تنظيم أحياءهم بنسبة 94%، بينما 6% عبروا عن عدم رضاهم، (الشكل رقم 23)، وطالبوا بإنشاء لجان أحياء. يمكننا معرفة مدى رضى السكان من خلال معرفة مدى توفر التجهيزات، والخدمات بالقرب من مساكنهم الترقوية بالإضافة إلى المساحات الخضراء ومساحات الترفيهية.

الشكل رقم (23): الرضى عن تنظيم الحي غرب مدينة وهران.



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-2-لجان تأطير أحياء غرب مجعة وهران وقاة المنخرطين

عبر أغلب أرباب أسر المساكن الترقوية عن وجود لجان الأحياء في غرب مجعة وهران بنسبة 63%، في حين أن 98% صرحوا بأنهم غير منخرطين فيها (الجدول رقم 29)، ربما يعود ذلك لوفودهم الحديث إلى الحي، حتى أن بعضهم صرح أنه لا زال منخرطاً في لجنة الحي الذي كان يقطن فيه، كما أن بعضهم صرح بمشاركته في نشاطات اللجنة دون الانخراط فيها بشكل رسمي، في حين 2% فقط منهم منخرطين في لجنة الحي وبشكل رسمي وتتسنى لهم الفرصة بالمطالبة بتوفير المرافق الضرورية وإيصال مطالب السكان، (الشكل رقم 24).

الجدول رقم (29): وجود لجنة الحي.

الشكل رقم (24):



وجود لجنة الحي	العدد	النسبة (%)
نعم	189	63
لا	111	37
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

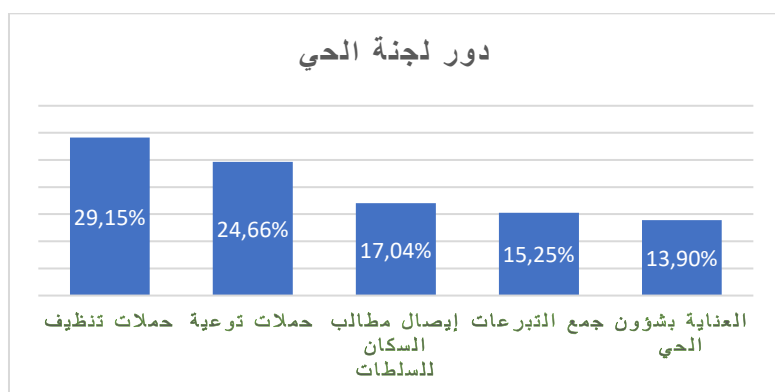
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

تعد لجان الأحياء من الجمعيات المحلية ذات النشاط الهادف وكل فرد عبر عن رأيه من خلال سؤالنا عن دور لجنة الحي، 29% و 25% من المستجوبين قالوا بأنها تشرف على حملات التنظيف وحملات التوعية على التوالي وذلك بمشاركة شباب الحي، في حين أن 17% يروا بأنها تقوم على إيصال مطالب السكان للسلطات وبالتالي تساهم في ترشيد القرار المحلي لأنها تسمح بمشاركة المواطنين في تسيير شؤون أحياءهم وحتى بلدياتهم كونهم أكثر دراية برهانات الإقليم الذين يتواجدون فيه، كما أنها تعمل على جمع التبرعات حسب رأي 15% من السكان وهذا ما يخلق روح التضامن بين أفراد الحي وتزيد من اللحمة الاجتماعية بينهم، بينما 14% كانت إجاباتهم عامة فقالوا أنها تقوم بالعناية بشؤون الحي كافة، (الجدول رقم 30)، وذلك من خلال معالجة ملفات السكن، المطالبة بتهيئة الأرصفة والطرق وبناء مرافق جوارية تسهل لسكان الحي حياتهم اليومية، وغيرها من المطالب، فهي بذلك تشكل الركيزة الأساسية للديموقراطية التشاركية.

جدول رقم (30): دور لجنة الحي.

دور لجنة الحي	العدد	النسبة (%)
حملات تنظيف	65	29,15
حملات توعية	55	24,66
إيصال مطالب السكان للسلطات	38	17,04
جمع التبرعات	34	15,25
العناية بشؤون الحي	31	13,9
المجموع	223	100

الشكل رقم (25):



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

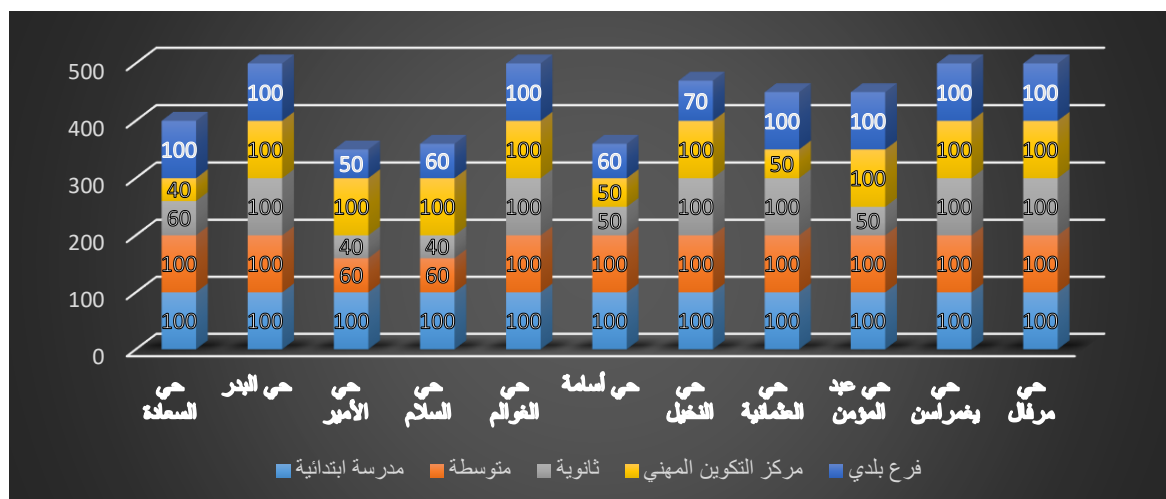
4-3- أغلب المساكن الترقوية قريبة من التجهيزات التعليمية والإدارية غرب مجعة وهران

كل المساكن الترقوية التي تقع غرب مجعة وهران هي قريبة من مدرسة ابتدائية بنسبة 100%، بينما 83% منها قريبة من متوسطة حيث صرح 40% في كل من حي السلام وحي الأمير بأنها بعيدة نوعا ما، وأنها توجد بحي الغوالم أو بحي النخيل وهي أحياء مجاورة لهم (الشكل 26)، في حين أكثر من 60% من المساكن الترقوية قريبة من ثانوية أو من مركز التكوين المهني فهي إن لم تكن موجودة بحي تكون بالحي المجاور له، فليس من المفروض توفير ثانوية أو مركز تكوين في كل حي فمناطق الدراسة وكما سبق الذكر في الفصل الثاني تحوي 8 ثانويات و 3 مراكز تكوين مهني عمومية و 5 فروع بلدية بالإضافة إلى الفرع البلدي سي رضوان المتواجدة بالقرب من منطقة الدراسة، لذلك نجد 83% من المساكن الترقوية قريبة من فرع بلدي، (الجدول رقم 31)، وإن لم يوجد بالحي يوجد بحي مجاور، نستنتج في الأخير أن المساكن الترقوية قريبة من التجهيزات التعليمية والإدارية والتي هي تجهيزات مهمة خاصة التعليمية منها (تمدرس الأبناء)، كما أن كل السكان صرحوا بقرب مساكنهم الترقوية من التجهيزات التجارية الأولية، وهذه عوامل إضافية تزيد من جاذبيتها مقارنة بالمساكن الترقوية بمناطق أخرى من مجعة وهران. (الجدول رقم 31): قرب التجهيزات التعليمية والإدارية من المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.

قرب التجهيزات التعليمية	العدد	النسبة (%)
مدرسة ابتدائية	300	100
متوسطة	250	83,33
ثانوية	193	64,33
مركز تكوين مهني	186	62
فرع بلدي	250	83,33

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (26): قرب التجهيزات التعليمية والإدارية من المساكن الترقوية حسب كل حي غرب مجعة وهران (%).



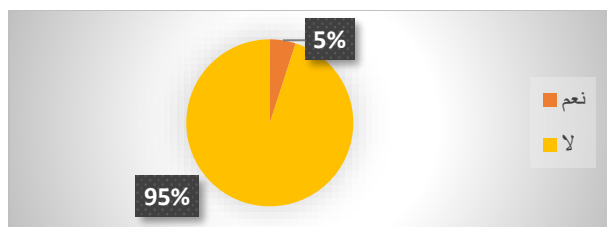
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-4- مصادر الإزعاج شبه منعدمة قرب المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

صرح أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران بعدم وجود مصادر إزعاج بنسبة 95%، بينما 5% منهم صرحوا بوجودها (الشكل رقم 27)، مثل التجارة في بعض الأحياء التجارية كحي العثمانية وحي عبد المؤمن، كما صرح البعض بوجود ورشة بناء مقابل بنايتهم وهذا مصدر إزعاج مؤقت، بالإضافة إلى ضوضاء الطريق، فبعض البنايات الترقوية تتواجد بالقرب من شوارع رئيسية تشهد حركة نقل كثيفة، (الجدول رقم 32).

الشكل رقم (27): وجود مصدر إزعاج

الجدول رقم (32): نوع الازعاج.



نوع الازعاج	العدد	النسبة (%)
التجارة	8	53,33
ورشة بناء في المقابل	4	26,67
ضوضاء الطريق	3	20
المجموع	15	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

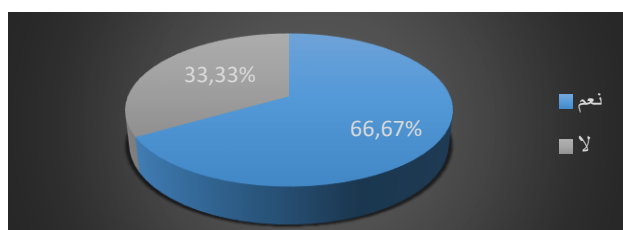
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-5- توفر المراكز الصحية قرب أغلب المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

تعتبر المراكز الصحية من التجهيزات الضرورية في الحي، حيث عبر 67% من السكان عن توفر المراكز الصحية قرب المساكن الترقوية غرب مجعة وهران، في حين 33% صرحوا بأنها بعيدة عنهم، (الجدول رقم 33)، وهذا يشكل مطلب أساسيا بنسبة لهم، خاصة في الظروف الحالية مع تفشي فيروس كورونا وحاجتهم إلى المراكز الصحية لتخفيف الضغط على المستشفيات وتفاديا لانتشار المرض أكثر.

الشكل رقم (28): وجود مركز صحي.

الجدول رقم (33): وجود مركز صحي.



وجود مركز صحي	العدد	النسبة (%)
نعم	200	66,67
لا	100	33,33
المجموع	300	100

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-6- توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال قرب المساكن الترقوية

صرح أغلب السكان بعدم تواجد المساحات الخضراء ومساحات للعب الأطفال بالقرب من المساكن الترقوية غرب مجعة وهران بنسبة 84% و 89% من السكان يشكون من المناظر الإسفلتية ونقص المرافق العمومية ومساحات الترفيهية، (الجدول رقم 34)، وهذا ناتج عن فشل في تنفيذ الخطة العمرانية على أرض الواقع، وأيضا تقصير المرفقين العقاريين والمهندسين الذين يصممون المشاريع الترقوية، حيث أن في هذا السياق جاء قانون تسيير المساحات الخضراء وتنميتها، بإدراجها في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة، كما ألح المشرع على ترقية انشائها وتوسيعها بالنسبة لمساحات المدينة.⁷⁶

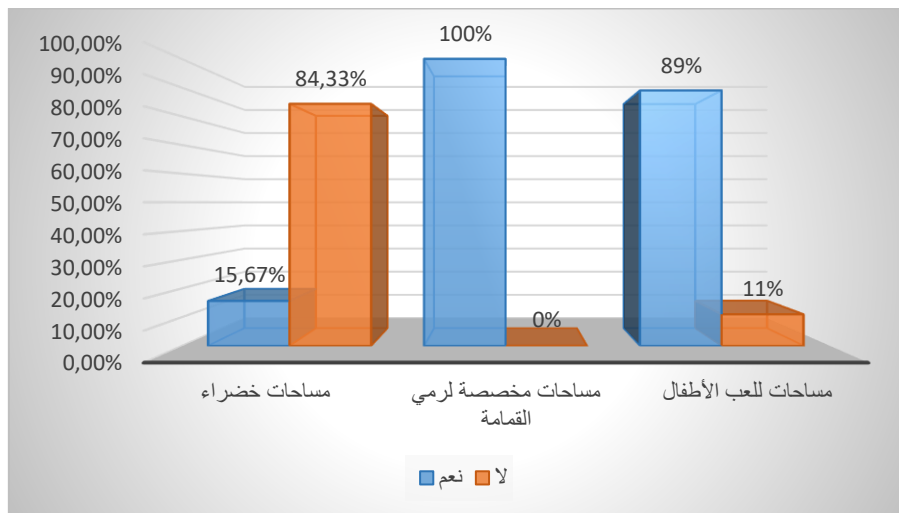
ومن هنا ألزم المشرع في هذا القانون كل إنتاج معماري أو عمراني بضرورة إقامة مساحات خضراء مع مراعاة طابع الموقع والمناظر التي ينبغي المحافظة عليها، أما فيما يخص المساحات المخصصة لرمي القمامة وقاعات الرياضة فكل من حققنا معهم صرحوا بتوفرها بالقرب من مساكنهم بنسبة 100%، وقاعات الرياضة منها خاصة وعمومية.

الجدول رقم (34): توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال.

مساحات للعب الأطفال		مساحات مخصصة لرمي القمامة		مساحات خضراء		توفر المساحات
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	العدد	
11	33	100	300	15,67	47	نعم
89	267	0	0	84,33	253	لا
100	300	100	300	100	300	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

الشكل رقم (29): توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال.



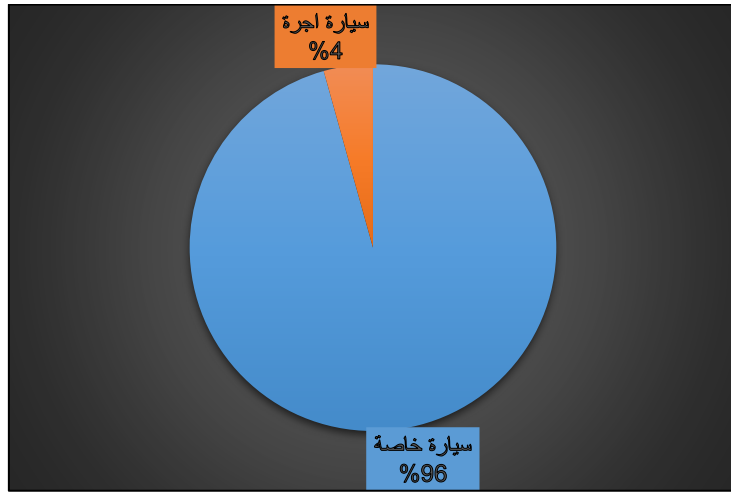
المصدر: تحقيق ميداني 2021.

76 المادة 06 من قانون 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007.

4-7- هيمنة السيارة الخاصة في تنقلات الأسر اليومية

صرح كل أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران بتوفر وسائل النقل بنسبة 100% من حافلات، سيارات أجرة، أما بالنسبة إلى خط الترمواي يمر بمنطقة الدراسة على حدود حي الأمير عبد القادر وحي السلام على طول الطريق (N2A)، وفي كل من حي العثمانية (محطة حديفة العثمانية)، حي النخيل (محطة ثانوية النخيل)، و (محطة الحي الجامعي البدر بالقرب من حي أسامة وحي النخيل وحي الغوالم)، وبالتالي خط الترمواي يغطي حوالي 30% من منطقة الدراسة، إلا أن أغلب أرباب أسر المساكن الترقوية يستخدمون السيارة الخاصة بنسبة 96% وذلك لأن أغلبهم من الفئات ذات الدخل المرتفع يمتلكون سيارة خاصة، بينما 4% منهم يستخدمون سيارة الأجرة، (الشكل رقم 30).

الشكل رقم (30): الوسيلة المستعملة للتنقل:



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

4-8- غياب العلاقات الاجتماعية بين أغلب أصحاب المساكن الترقوية في غرب مجعة وهران

رغم الرضى التام للسكان عن الجوار أي بنسبة 100% ولا يوجد أي مشاكل مع الجيران إلا أن العلاقات الاجتماعية مفقودة بين سكان العمارات الترقوية، حيث صرح أغلب السكان بأنهم لا تربطهم أي علاقات مع الجيران (كل واحد في حده) ولا يعرفون جيرانهم، وهذا ما يجعل الحي يفقد اعتباره نوعا ما، فالمعنى الحقيقي للحي هو تشارك سكانه في استخدام التجهيزات وتربطهم علاقات اجتماعية قوية وصولا إلى التشابه الكبير في الخصائص المجالية والاجتماعية لسكانه.

4-9- أسعار خيالية للمساكن الترقوية غرب مجعة وهران

مما لا شك فيه هو غلاء أسعار المساكن الترقوية لما تتوفر عليه من خصائص وتجهيزات عالية الجودة، وهذا ما يجعلها موجهة لأصحاب الدخل المرتفع، أما الفئات متوسطة الدخل فلا قدرة لهم على اقتناءها. يعتبر قانون العرض والطلب للعقار من العوامل المؤثرة في ارتفاع أسعار المساكن الترقوية، ونقصد بذلك ندرة العقار خاصة في مناطق الحضرة الكبرى كمجعة وهران، وكثرة الطلب عليه، كما أنه من خلال تحقيقنا مع المرقبين العقاريين، صرحوا بأنهم لم يتلقوا أي دعم من الدولة فيما يخص سعر العقار الذي أنجزوا عليه مشاريعهم الترقوية. ترتبط أيضا أسعار المساكن الترقوية بارتفاع أسعار مواد البناء خاصة المباني المرتفعة التي تتطلب مواد حديثة، كما أن شكلها الخارجي يتميز بالثراء المعماري واللمسات العصرية كالجران الزجاجية وهذا ما يزيد من تكلفتها.

من خلال تحقيقنا الميداني تبين لنا أن سعر المتر المربع يتراوح بين 12 و14 مليون سنتيم للمتر المربع الواحد وأغلب الحالات يكون سعره 13 مليون سنتيم، وبالتالي تقدر المساكن الترقوية بأثمان خيالية بعيدة كل البعد عن حقيقة القدرة الشرائية لأغلب شرائح المجتمع، كما أن تكاليف الخدمات والصيانة والحراسة وكاميرات المراقبة تعتبر أعباءً إضافية ثابتة على مدار السنة. أصبح بذلك ثمن شقة ذات 100 متر ما بين 1,5 و2 مليار سنتيم، ولا شك أن هذه الأسعار تعادل ضعفين أو ثلاث اضعاف تكلفة بناؤها وهذا ما أكده الوكيل العقاري الذي أجرينا معه مقابلة.

من العوامل المؤثرة أيضا في ارتفاع أسعار المساكن الترقوية هي المضاربة الكبيرة التي شهدتها سوق العقار خاصة في السنوات الأخيرة، حيث أخذ الوضع يتفاقم تدريجيا، وتحول السوق العقاري إلى سوق غير مهيكلة وبدون ضوابط، واحتلت المواقع الالكترونية حيزا أكبر في الترويج للمساكن الترقوية، حتى أصبح هذا السوق يعرف ركودا ليس بسبب قلة العرض وإنما بسبب الأسعار المبالغ فيها فمن خلال تحقيقنا الميداني لاحظنا أن في معظم البنائيات الترقوية نجد بعض الشقق التي لم تباع لحد الآن. تراجع نشاط الوكالات العقارية التي أصبحت تتحكم في 20% فقط من السوق ونجم عن هذا الحال عجز في بيع الشقق الترقوية 77، حيث يتم بيعها عبر السوق الموازية من خلال سماسرة ووسطاء وأصحاب الأعمال وغيرهم ممن يتحكمون في 80% من السوق العقارية. يتم اللجوء إلى السوق الموازية لكيلا تمر صفقات البيع عبر المسار المالي المنظم لتفادي دفع الضرائب، لأن الدولة فرضت قوانين متمثلة في إدخال المال المتداول بالأسواق الموازية إلى البنوك عن طريق فرض وسائل دفع الكترونية أو عن طريق الصكوك لتجنيب الخزينة العمومية من خسائر مالية ضخمة.

5-مطالب أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران

من خلال التحقيق الميداني تعرفنا على مطالب أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران وهي متعددة وبنسب متفاوتة جعلنا نرتب أولويات الاحتياجات حسب الأهمية وحسب عدد السكان المطالبين بها فتلخصنا إلى ما يلي:

5-1-توفير مراكز صحية: سبق وذكرنا أن أغلب المساكن الترقوية قريبة من المراكز الصحية، ويتأكد لنا ذلك من خلال قلة المطالبين بتوفير مراكز صحية بنسبة 2% إلا أننا نعتبرها أولى الأولويات نظرا لأهمية التجهيزات الصحية في الحفاظ على حياة السكان خاصة في الظروف الراهنة (تفشي جائحة كورونا) وتقديم الرعاية الصحية لهم.

5-2-النظافة: أغلب أرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران طالبوا بالنظافة بنسبة 27% وذلك من خلال التنظيف بشكل دوري، زيادة عدد حاويات القمامة، وتنظيم توقيت مرور شاحنات جمع النفايات على حد رأيهم، ونعتبرها من الأولويات نظرا لأهمية نظافة المحيط في الحفاظ على البيئة وعلى الصحة والسلامة المواطنين وتحسين إطارهم المعيشي.

5-3-توفير مساحات خضراء، وأخرى ترفيهية ومساحات لعب الأطفال: مما لا شك فيه هو أهمية توفير المجال الطبيعي في المجال الحضري وتوفير مساحات ترفيهية ومساحات للعب الأطفال، لما لها من آثار في تخفيف الضغوطات وتقليل الملوثات البيئية الموجودة البيئة الحضرية، لهذا نجد الكثير من أرباب الأسر تطالب بتوفير مساحات خضراء بنسبة 16%، مساحات ترفيهية بنسبة 22% ومساحات للعب الأطفال بنسبة 2%، فهي تساهم في رفع معنويات الطفل وتقليل من ملوثات الهواء، وتعطي رطوبة وهدوء وصحة نفسية وجسدية لمستعملها.

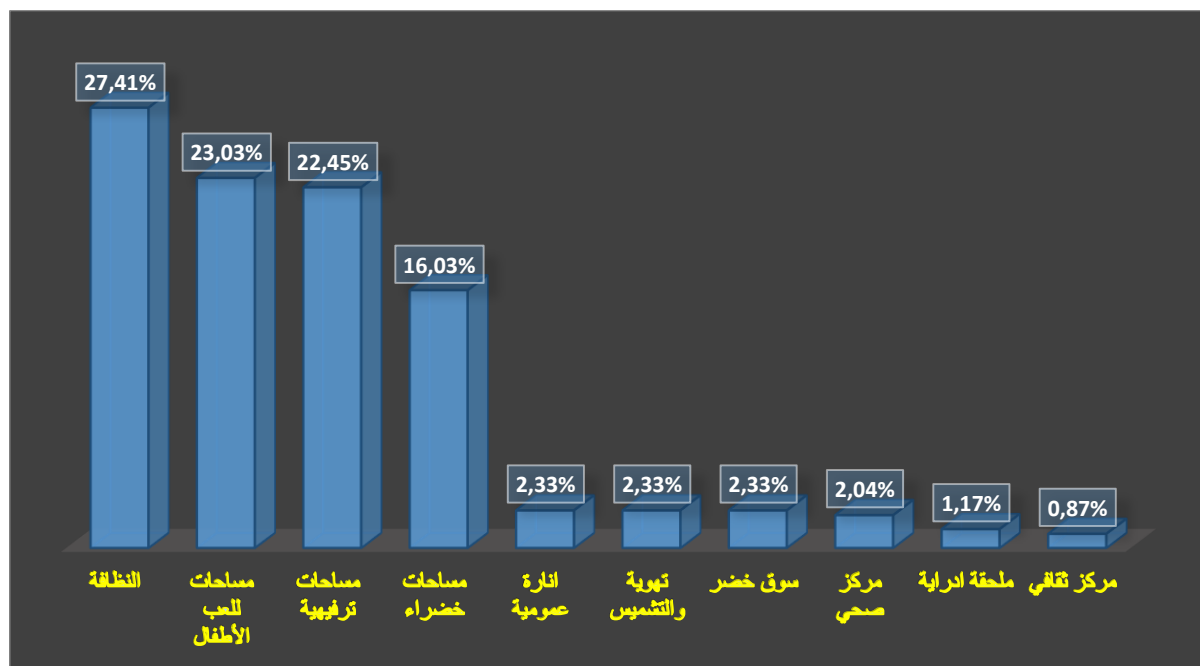
5-4-التهووية والتشميس: اشتكى 2% من أرباب أسر المساكن الترقوية من عدم وصول أشعة الشمس والهواء إلى مساكنهم ويرجع ذلك إلى علو البنائيات وتقاربها بسبب التوسع على حساب المساحة الحرة الخلفية للبنائيات

بالإضافة إلى مسؤولية المعمارين والعمرانيين في عدم مراعاة التصاميم لمعايير التهوية والتشميس، وللأسف هذا المطلب يستحيل تلبية إلا أن السكان عرضوه ضمن المشاكل التي يجب تفاديها.

5-5-الإنارة العمومية: اشتكى 2% من أرباب أسر المساكن الترقوية من عدم توفر الإنارة العمومية في الطرقات المؤدية إلى بناياتهم ولاحظنا هذا المطلب يتكرر في حي مرفال في بنايات ترقوية حديثة النشأة لم تربط بعد بشبكة الغاز ولا تتوفر على إنارة عمومية.

5-6-مطالب الأخرى: طالب بعض أرباب أسر المساكن الترقوية بإنشاء سوق للخضر بنسبة 2%، ملحقة إدارية بنسبة 1% ومركز ثقافي بنسبة 1%، (الشكل رقم 31).

الشكل رقم (31): مطالب أرباب أسر المساكن الترقوية.



المصدر: تحقيق ميداني 2021.

خاتمة الفصل

إن دراسة العلاقة بين السكان والمجال السكني الترقوي تعطينا الترجمة الميدانية لنوعيته، وتأثر السكان بالسكن الترقوي غرب مجمعة وهران عن طريق مدى ما يقدمه لهم من تجهيزات وخدمات فهو على درجة عالية من التجهيز من حيث توفر المصاعد، ومواقف السيارات ودرجة عالية من معايير الأمن، واتساع مساحته وتوفره بأحجام مختلفة تتيح فرصة اختيار المسكن بما يتوافق مع إمكانيات الساكن.

تتوفر منطقة الدراسة على العديد من التجهيزات التعليمية والإدارية، الصحية والرياضية مما جعلها منطقة استقطاب للسكن الترقوي وإقبال الناس على تملكه، مما أعاد هيكلة هذا المجال وصياغة التنقلات اليومية للسكان التي زاد في بعض أنواعها وقلل من أخرى ويبقى العمل هو المحرك الأساسي لها. أغلب ملاك السكنات الترقوية من ولاية وهران والبعض من الولايات الأخرى وحتى من بعض الدول. وهاته الخصائص شجعت على زيادة الطلب على السكن الترقوي وجعله محفزا للتحركات السكانية وبدوافع مختلفة أهمها انشطار الأسرة والبحث عن سكن راقى وأمن. حدثت هاته التحركات السكانية في فترات حديثة جدا تسببت في غياب العلاقات الاجتماعية بين الوافدين الجدد رغم رضاهم عن الجوار في المساكن الترقوية. بالإضافة إلى هاته الخصائص، أدت ندرة العقار والمضاربة العقارية إلى رفع أسعار الشقق مما جعلها تقتصر على أصحاب الدخل المرتفع وأثرت على المنطقة اقتصاديا واجتماعيا، وعلى المجال الحضري الذي تتواجد فيه.

يتجلى أثر السكان على السكن الترقوي غرب مجمعة وهران من خلال التغيرات المنجزة على المسكن إلا أنها تغيرات بسيطة لا تمس التصميم أو واجهات البناية أو العناصر ذات الملكية المشتركة وهذا ما يؤكد رضى السكان عن المساكن الترقوية وأنها تناسب احتياجاتهم وثقافتهم. أما فيما يخص تأثير السكان على المجال السكني يتجلى ذلك من خلال دور لجان الأحياء في الإصغاء إلى مطالب السكان بزيادة عدد المراكز الصحية وتوفير مساحات خضراء ومساحات ترفيهية.

الخلاصة العامة

بعدما غيرت الجزائر توجهاتها الاقتصادية وانفتحت على اقتصاد السوق وأعدت النظر في سياستها السكنية المنتهجة التي كانت تجعل الدولة تتحكم في إنتاجه وتضمن للقطاع العمومي احتكارا شبه كلي، ليتم بعد ذلك إدخال رؤية جديدة تتخلص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، واعتماد سياسة جديدة تعتمد على دعم الإنتاج السكني، تحرير السوق العقاري وفتح المجال للمرقين العقاريين الخواص ودعم أنشطة الترقية العقارية. تعتبر هاته الأخيرة آلية من اليات السياسة السكنية التي ظهرت بمقتضى قانون 07-86، وعرفت تطورات في تنظيمها القانوني آخرها كان بصور قانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي ظهرت من خلاله نزعة تشريعية لتدارك النقائص الناتجة عن تطبيق القوانين السابقة. حاول المشرع الجزائري تنظيم العلاقات التي تقوم بين مختلف الفاعلين المتدخلين في أنشطة الترقية العقارية وحدد دورهم، سواء كانوا أشخاص ماديين أو معنويين، إلا أن التنظيم القانوني للترقية العقارية لا يزال يعاني من نقائص وثغرات ويظهر ذلك جليا من خلال الممارسات الميدانية التي تختلف في عن التقنيين، لذا يجب تدارك النقائص والبحث عن حلول ناجعة قصد النهوض بنظام الترقية العقارية، والارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني بالتخطيط والتنظيم واحترام مبادئ التنمية المستدامة والتي تعتبر من أهم مبادئ وقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر.

مدينة وهران وباعتبارها ثاني أكبر مدينة جزائرية، عرفت توسعات عديدة وشهدت تغيرات عمرانية بما فيها الجهة الغربية، فهي منذ الاستقلال تعرف بموجات متتالية لهجرة سكان إليها، والذي شكل ضغطا على الإنتاج العقاري الحضري، مما سبب نقصا في المساكن نتيجة لتزايد هجرة السكان من جهة والنمو الديموغرافي من جهة أخرى. حاولت مختلف السياسات السكنية وأدوات التهيئة العمرانية الاستجابة لهذا النقص، ومن السياسات التي عرفت انتشارا واسعا في مجمعة وهران هي سياسة السكن الترقوي الخاص، وخاصة في الجهة الغربية التي عرفت استقطابا واسع لهذا النوع من البرامج السكنية، وذلك لتوفرها على مختلف التجهيزات التعليمية والصحية والإدارية والثقافية والرياضية باعتبارها من ضروريات الحياة، بالإضافة إلى انتشار النشاط التجاري بشكل كبير، الأمر الذي يخلق ديناميكية حضرية مهمة في المنطقة. السكن الترقوي في الجهة الغربية لمجمعة وهران فضلا عن كونه آلية لتخفيف من أزمة السكن فهو آلية للتجديد الحضري في العديد من الأحياء كحي أسامة وحي الغوالم، وآلية للتكثيف الحضري للمساحات الشاغرة في المنطقة الحضرية السكنية الجديدة في حي مرفال، وهذا ما نتج عنه تغيير للبنية العمرانية وإعادة تشكيل المظهر الحضري. تم تجسيد السكن الترقوي حسب النمط الجماعي وبارتفاعات مختلفة قد تصل إلى 20 طابقا في بعض الأحيان وغالبا ما تفوق الخمس طوابق، والذي تميز بالثراء المعماري ودرجة التجهيز العالية إلى جانب عمارات المناطق الحضرية السكنية الجديدة التي لا يتجاوز ارتفاعها الخمس طوابق وتتميز ببساطة هندستها المعمارية أو سكنات فردية فاخرة وأخرى غير مكتملة، كل هذا اعطى صورة غير متناسقة للبنية العمرانية للجهة الغربية وللمجمعة بشكل عام، بالإضافة إلى استنفاد الأوعية العقارية ووصول المنطقة إلى التشبع الحضري. بالرغم من هذا كله أهم السكن الترقوي في إعادة تهيئة الواجهة العمرانية خاصة تلك المشرفة على النهج المحيطي الثالث حسب النمط العمراني الحديث مما زاد من جمالية المنطقة والمجمعة بشكل عام.

من أهم أهداف دراستنا كجغرافيين ومسيري مدن هو العنصر البشري وعلاقته بالمجال الذي يسكن فيه، فللسكن الترقوي تأثير على سكان من خلال ما يقدمه لهم من تجهيزات وخدمات تجعله محفز للتحركات السكنية، فهو على أعلى درجة من التجهيز من خلال توفير عوامل الأمن والحراسة بالإضافة إلى المصاعد ومواقف السيارات كلها عوامل جعلت السكن الترقوي يتميز بأسعار مرتفعة، زادت المضاربة العقارية من حدتها، وهذا ما يجعله موجه للفئات ذات الدخل المرتفع، وأدى إلى تراجع دور الوكالات العقارية، وتحول سوق السكن إلى سوق موازية.

حدثت التحركات السكنية نحو المساكن الترقوية في فترات حديثة جدا وقلص قرب المساكن الترقوية غرب مجمعة وهران من التجهيزات والمرافق الضرورية من تحركات السكان وهيمنت عليها تلك الخاصة بالعمل. لقد أعاد السكن الترقوي هيكلية تدفقات الحركة اليومية وقلل منها، فأغلب السكان عبروا عن الرضى عن تنظيم الأحياء وافتقروا إلى العلاقات الاجتماعية التي تنتج عن الجوار ولو أن السكنات الترقوية قرب المناطق الحضرية السكنية الجديدة والسكنات الفردية خلق احتكاكا بين مختلف شرائح المجتمع من خلال التشارك في استخدام التجهيزات والمرافق.

قائمة المراجع

- ابرنر تشالز 1964، "المدينة ومشكلة الإسكان"، ترجمة لجنة من الأساتذة الجامعيين، بيروت دار الافاق الجديدة.
- أحمد النوعي 2019، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة "آفاق علمية"، العدد 4، المجلد 11، جامعة عمار تليجي الاغواط.
- اسر مبارك اليامي، 2010، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع والآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر.
- بن يحي محمد، 2009، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم التسيير، جامعة الجزائر.
- دليلة زرقة، 2016، "سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران" اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران 2 محمد بن احمد.
- رفيعة دبابش، 2020، "دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- روان خليل جبران 2020، "المضاربات العقارية وانعكاساتها على أزمة السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- ساعد محمد، باسيدي بلقاسم، 2012، "الترقية العقارية والسكن في التشريع الجزائري وأثرها على المجال الحضري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران.
- صبايحي عبد الحليم، 2018، "تقنين الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11-04 بين القبول والرفض"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الخاص للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية.
- عبد الحليم ديلمي، 2007، "دراسة في العمران (السكن والإسكان)"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر.
- عمر باشا، 2004، "نقل الملكية العقارية"، دار هومة-الجزائر
- عمر اوي صلاح الدين، 2009، "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة متممة لتيل شهادة ماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة.
- غربي محمد، 2015، "التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في مدينة الجزائر دراسة حالة مدينة البويرة"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف المسيلة.
- غضباني طارق، 2001، "التوسع العمراني في ساحل وهران وانعكاساته على البيئة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص جغرافيا، جامعة وهران.
- فؤاد محمد الشريق بن غضبان 2015، "الاقتصاد الحضري"، دار اليازوري العلمية، الأردن.

- لعبيدي خيرة، 2017، "تدخل المقتني في إتمام إنجاز السكن الترقوي بصيغة البيع على التصاميم واشكالاته القانونية"، مجلة الحقيقة، العدد 41.
- محمد عزوز، 2006، "مشكلات الإسكان الحضري، المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجاً" مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع، جامعة منتوري قسنطينة.
- محمد يوسف، 2017، "الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 1، المجلد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر.
- ابراهيم بن يوسف، 2010، "إشكالية العمران والمشروع الإسلامي"، مطبعة أبو داوود، الجزائر.
- المومن عبد الكريم، "مقال برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة زيان عاشور بالجلفة.
- عمي حبيب، 2020، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر حقوق، جامعة العربي بالمهيدي، ام البواقي.
- محمد الهادي لعروق، 2004، "السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر (الحصيلة والآفاق)"، "مجلة مخبر التهيئة العمرانية"، العدد 09-2008/1، جامعة منتوري قسنطينة.
- مراد بن حرز الله، 2020، "أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها"، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي على كافي تندوف، المجلد 04، العدد 03.
- مقال نظام الشهر العقاري في الجزائر: السجل العقاري 24 نوفمبر، www.brahimi-avocat.com, 2018.
- قانون الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين، www.cnoa.dz.
- السكن العقاري الترقوي في الجزائر خصائصه ومميزاته، www.residencesaghiles.com.
- الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران، <http://www.mhu.gov.dz>
- مقال تعريف وأنواع الحقوق العينية حسب القانون، الموسوعة القانونية.
- مقال: 80% من صفقات بيع المساكن والأراضي تمر عبر السوق الموازية من موقع www.vitamedz.com.
- وزارة السكن والعمران والمدينة، نشاطات السيد الوزير، 28 سبتمبر 2019، انظر <http://www.mhuv.gov.dz>

❖ المراجع باللغة الفرنسية

- Bendjelid A, 1986, « *Planification et organisation de l'espace en Algérie* », O.P.U, Alger.
- Claude Heureux, 1993, « *L'immobilier d'entreprise* », Paris.
- Gharbi Abdalilah, 2012, « *Ville, acteurs sociaux et rapports à l'espace urbain* », thèse de doctorat en sociologie urbaine, Université d'Oran.
- HAVEL. J.E., "*Habitat et logement*", Presses Universitaires de France, France.
- Maachou H-M, Otmane T., 2016, « L'agriculture périurbaine à Oran (Algérie) : diversification et stratégies d'adaptation », « *Cahiers Agricultures* », 25, 25002.
- Perla Serfaty_ Garzon, Chez soi, 2003, « *les territoires de l'intimité* », Armand colin, paris.
- Rachid HAMIDOU, 1989, "*Le logement un défi*", ENAP, Alger.

<https://www.fgcmpi.org.dz>.

-Pierre Merlin et Françoise Choay, 2015, "*Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*", Presses universitaire de France.

-Trache.S.M, (2010)« *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération Oranaise*", thèse de Doctorat d'Etat en Géographie, université d'Oran.

-www.annasronline.com.

www.calameo.com, Habitat promotionnel standing.

-www.radioalgerie.dz.

❖ الوثائق الرسمية والقوانين

- المرسوم رقم 83-66 المجدد لقواعد الملكية المشتركة المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، *الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية* 1983/11/12 العدد 47.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، *الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية*، عدد 25.
- هيئة الأمم المتحدة، لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، تقرير عن الدورة السادسة، التعليق العام رقم 04" على الحق في السكن الملائم" الملحق رقم 03، المرفق الثالث، المادة 25 فقرة 01، 1992.
- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، *الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية* العدد 10.

- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1990/11/18 العدد 49.

-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، والتي نصت على "تلغى جميع الاحكام المخالفة بهذا المرسوم ولا سيما قانون 86-07' الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14.

- قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14.

-المرسوم التنفيذي 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد التزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11.

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

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

- PDAU du groupement d'Oran, phase III, DUAC Oran, Juin 1996.

- Plan d'occupation du sol Hai Othmania, ARCHI 05 Oran, DUAC Oran, Juillet 1999.

- Révision du PDAU du groupement d'Oran, 2015, URBOR, Oran.

-

الفهارس

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1	المقاطعات الحضرية لبلدية وهران مساحة وعدد السكان	40
2	التطورات الديموغرافية لمنطقة الدراسة مقارنة بمجمعة وهران	46
3	التطورات الحظيرة السكنية لمنطقة الدراسة مقارنة بمجمعة وهران	46
4	عدد المؤسسات التعليمية حسب كل حي	52
5	وضعية البرامج الترقية الخاصة في الجهة الغربية لمجمعة وهران	66
6	الأصل الجغرافي لأرباب اسر المساكن الترقية	69
7	أماكن الإقامة السابقة لأرباب اسر المساكن الترقية	70
8	الفئات العمرية لأرباب الاسر غرب مدينة وهران	72
9	الحالة المدنية لأرباب الاسر	73
10	المستوى التعليمي لأرباب الاسر	74
11	الفئات المهنية الاجتماعية لأرباب الاسر	74
12	عدد الأفراد المشتغلين في أسر المساكن الترقية	75
13	أماكن عمل ارباب اسر المساكن الترقية	75
14	حجم وتركيبية اسر المساكن الترقية	76
15	تاريخ الحصول على المساكن الترقية	76
16	حالة المسكن السابق حسب نمطه	77
17	الوضعية الحالية للمسكن السابق	77
18	دوافع تغيير الإقامة	78
19	أسباب اختيار الحي والسكن الترقوي للإقامة	79
20	الوضعية القانونية للمساكن الترقية	79
21	كيفية الحصول على المسكن الترقوي	80
22	وسائط اقتناء المساكن الترقية	81
23	كيفية شراء المساكن الترقية	81
24	مساحة المسكن حسب حجمه	82
25	وجود المصاعد في المساكن الترقية	82
26	ربط المساكن الترقية بالشبكات المختلفة غرب مدينة وهران	83
27	معايير الامن المتوفرة في المساكن الترقية	84
28	احداث تغييرات على المساكن الترقية	85
29	وجود لجنة الحي	86
30	دور لجنة الحي	87
31	قرب التجهيزات التعليمية والادارية من المساكن الترقية غرب مدينة وهران	87
32	نوع الازعاج	88
33	وجود مركز صحي	88

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
34	توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال	89
35	توزيع السكان في مجمعة هران سنة 2020	106
36	وضعية البرامج السكنية في مجمعة وهران سنة 2021	108
37	أماكن عمل أرباب أسر المساكن الترقية	110

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
1	منطقة الدراسة الجهة الغربية لمدينة وهران	11
2	مساكن ترقية جماعية (حي الأمير عبد القادر)	48
3	مساكن ترقية جماعية تتوفر على مساحات مخصصة للعب الاطفال (حي مرفال)	48
4	مساكن ترقية شبه جماعية (حي البدر)	48
5	محكمة العثمانية في حي يغمراسن	50
6	مقر الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال غير الاجراء CASNOS في (حي السلام)	50
7	مندوبية بلدية عثمانية	51
8	ثانوية حيرش محمد في حي النخيل	53
9	متوسطة مشراوي محمد في حي مرفال	53
10	ثانوية مهاجي الحبيب في حي مرفال	53
11	عيادة متعددة الخدمات في حي الغوالم	54
12	مسجد عبد الاله بلقاسم في حي الغوالم	54
13	مسجد الطيب مهاجي في حي العثمانية	54
14	ملعب رادبوز في حي مرفال	55
15	مركب كرة المضرب في حي السلام	55
16	وحدة القطاع للحماية المدنية في حي عبد المؤمن	56
17	حديقة العثمانية	58
18	بناية ترقية، طوابق الأرضية مخصصة للتجارة في حي مرفال	60
19	المؤسسة العمومية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة في حي الغوالم	61
20	فقر معماري في المناطق الحضرية السكنية الجديدة يقابله ثراء معماري في البنايات الترقية	65

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
45	التوسعات الحضرية لمجمعة وهران بين سنة 1934 و 1985	1
48	توزيع المساكن الترقية في الجهة الغربية لمجمعة وهران	2
49	استخدامات الأرض في الجهة الغربية لمجمعة وهران	3
56	توزيع التجهيزات في الجهة الغربية لمجمعة وهران	4
57	توزيع الخدمات في الجهة الغربية لمجمعة وهران	5
59	تمثل توزيع النشاطات التجارية في الجهة الغربية لمجمعة وهران	6
60	تمثل توزيع النشاطات التجارية ذات الطابع الإنتاجي في الجهة الغربية لمجمعة وهران	7
62	شبكة الطرق في الجهة الغربية لمجمعة وهران	8
71	أماكن الإقامة السابقة لأرباب أسر المساكن الترقية غرب مجمعة وهران	9
71	الأصل الجغرافي لأرباب أسر المساكن الترقية غرب مجمعة وهران	10
106	المقاطعات الحضرية لبلدية وهران	11

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1	موقع مجمعة وهران (منطقة الدراسة)	40
2	مخطط مدينة وهران 1880	42
3	مخطط مجمعة وهران 1962، ميشال كوكري، الاحياء المحيطة والتحويلات الحضرية	43
4	الفئات العمرية لأرباب الاسر غرب مدينة وهران	72
5	نوع ارباب الاسر	73
6	المستوى التعليمي لأرباب الاسر	73
7	الفئات المهنية الاجتماعية لأرباب الاسر	74
8	تاريخ الحصول على المساكن الترقية	75
9	حالة المسكن السابق حسب نمطه	76
10	الوضعية الحالية للمسكن السابق	77
11	دوافع تغيير الإقامة	77
12	أسباب اختيار الحي والسكن الترقوي للإقامة	78
13	الوضعية القانونية للمساكن الترقية	79
14	كيفية الحصول على المسكن الترقوي	79
15	وسائط اقتناء المساكن الترقية	80
16	كيفية شراء المساكن الترقية	81
17	عدد الغرف بالمساكن الترقية	81
18	وجود المصاعد في المساكن الترقية	82
19	موقع موقف السيارات	82
20	ربط المساكن الترقية بالشبكات المختلفة حسب كل حي غرب مدينة وهران	83
21	معايير الامن المتوفرة في المساكن الترقية	84
22	التغييرات المنجزة على المسكن	84
23	الرضى عن تنظيم الحي غرب مدينة وهران	85
24	الانخراط في لجنة الحي	86
25	دور لجنة الحي	86
26	قرب التجهيزات التعليمية والإدارية من المساكن الترقية حسب كل حي غرب مدينة وهران	87
27	وجود مصدر ازعاج	88
28	وجود مركز صحي	88
29	توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال	88
30	الوسيلة المستعملة للتنقل	90
31	مطالب ارباب اسر المساكن الترقية	92

فهرس المحتويات:

المدخل العام

6	مقدمة
8	الإشكالية
9	الهدف من الدراسة
9	أسباب اختيار موضوع الدراسة
9	منهجية العمل
9	مرحلة البحث النظري
9	مرحلة البحث الميداني
10	مرحلة جمع وتحليل المعطيات
10	صعوبات العمل
10	خطة البحث
10	الفصل الأول: السكن الترقوي، دعم لإنتاج وامتلاك السكن
10	الفصل الثاني: السكن الترقوي غرب مجمعة وهران، آلية للتجديد والتكثيف الحضريين
11	الفصل الثالث: تأثيرات اجتماعية واقتصادية متباينة للسكن الترقوي في غرب مجمعة وهران
11	منطقة الدراسة وأسباب اختيارها

الفصل الأول: السكن الترقوي، دعم لإنتاج وامتلاك السكن.

14	مقدمة
14	1- مفاهيم متعددة للترقية العقارية
14	1-1-تعريف السكن
16	1-2-تعريف الوحدة السكنية
16	1-3-تعريف المسكن
16	1-4-السكن الترقوي
16	1-5-تعريف العقار
17	1-6-الملكية العقارية
17	1-7-السوق العقارية
17	1-8-سوق السكن
18	1-9-المضاربة العقارية
18	1-10-أزمة السكن
18	1-11-انعكاسات المضاربة العقارية على أزمة السكن
19	2-تعدد السياسات السكنية في الجزائر
19	2-1-مفهوم السياسة السكنية
20	2-2-أدوات السياسة السكنية
20	2-2-1-القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
20	2-2-2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي
20	2-2-3-الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

21	2-3-عوامل الإنتاج السكني.....
21	2-3-1-توفير الأراضي السكنية.....
21	2-3-2-تنظيم السوق العقارية الخاصة بالسكن.....
21	2-3-3-إعداد التصاميم الهندسية.....
22	2-3-4-توفير مواد البناء.....
22	2-3-5-القوى العاملة.....
22	2-3-6-التمويل.....
22	2-3-7-عوامل مكملة.....
22	2-4-أسباب أزمة السكن واهم المشاكل التي تواجه السياسة السكنية.....
22	2-5-مراحل تطور السياسة السكنية بالجزائر.....
22	2-5-1-سياسة السكن في فترة 1962-1989.....
24	2-5-2-السياسة السكنية بعد الإصلاحات (التحولات الاقتصادية) 1990-2000.....
25	2-5-3-السياسة السكنية من 2000-2019.....
25	2-6-أصناف البرامج السكنية في الجزائر.....
25	2-6-1-السكن الاجتماعي.....
25	2-6-2-السكن الريفي.....
25	2-6-3-السكن الذاتي.....
25	2-6-4-السكن الترفوي.....
26	2-6-5-السكن التساهمي أو المدعم التطوري.....
26	2-6-6-البيع بالإيجار.....
26	3-نشاط الترقية العقارية.....
26	3-1-مفهوم الترقية العقارية.....
27	3-2-مراحل التنظيم القانوني للترقية العقارية.....
27	3-2-1-المرحلة الأولى 1962-1986.....
27	3-2-2-المرحلة الثانية 1986-1993.....
28	3-2-3-المرحلة الثالثة 1993-2011.....
28	3-2-4-المرحلة الرابعة من 2011 إلى يومنا هذا.....
29	3-3-أنشطة الترقية العقارية.....
29	3-3-1-بيع العقار بناءً على التصميم.....
29	3-3-2-عقد بيع بالإيجار.....
30	3-4-شروط وإجراءات ممارسة نشاط الترقية العقارية.....
30	3-4-1-الشروط الشكلية.....
31	3-4-2-الشروط الموضوعية.....
31	3-4-3-الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.....
32	3-4-4-إجراءات ممارسة الترقية العقارية.....
32	3-4-5-التزامات المرقى العقاري.....
33	3-5-أهم الفاعلين المتدخلين في إنتاج السكن الترفوي.....

33	1-5-3-المركبي العقاري
33	2-5-3-مقاول البناء
34	3-5-3-المهندس المعماري
34	4-5-3-المتعامل العقاري
36	5-5-3-المستفيدون (السكان)
37	خاتمة الفصل:
	الفصل الثاني: السكن الترقوي غرب جمعة وهران، آلية للتجديد والتكثيف الحضريين.
39	مقدمة
39	1-موقع جمعة وهران
41	1-1-مراحل التوسع العمراني لجمعة وهران
41	1-1-1-مرحلة ما قبل 1830:
41	1-1-2-المرحلة (1832-1935):
41	1-1-3-المرحلة (1935-1945):
41	1-1-4-المرحلة (1945 - 1962) :
41	1-1-5-المرحلة (1962- 1974):
41	1-1-6-المرحلة (1974- 1990):
42	1-1-6-المرحلة (1991-2021):
42	2-1-التطور المجالي لمنطقة الدراسة
42	1-2-1-مرحلة من 1880 إلى 1959
43	2-2-1-مرحلة من 1959 إلى 1975
44	3-2-1-المرحلة من 1975 إلى 1990
45	4-2-1-مرحلة ما بعد 1990
45	2-التطورات الديموغرافية والسكنية غرب جمعة وهران
47	3-استخدام الأرض غرب جمعة وهران
47	3-1-هيمنة الوظيفة السكنية في غرب جمعة وهران
47	3-1-1-سيادة النمط الجماعي على المساكن الترقوية غرب جمعة وهران
48	3-1-2-المساكن الترقوية شبه الجماعية
49	3-2-مناطق ذات استخدام تجهيزات كثيرة ومتباينة التوزيع ويغلب عليها الطابع الخدماتي
50	3-2-1-التجهيزات الإدارية
52	3-2-2-تجهيزات تعليمية
53	3-2-3-التجهيزات الصحية:
54	3-2-4-التجهيزات الدينية
55	3-2-5-التجهيزات الثقافية والرياضية
55	3-2-6-التجهيزات الأمنية
57	3-2-7-المساحات الخضراء
59	3-2-8-المساحات الشاغرة
59	3-3-مناطق الاستخدامات التجارية متنوعة وتوجه نحو التخصص

61	4-3-شبكة الطرقات.....
62	4-السكن الترقوي غرب مجعة وهران وجه من أوجه الاختلالات الوظيفية العمرانية.....
63	4-1-اختلال مجالي متعلق بالسياسة العقارية الفاقدة للانسجام.....
64	4-2-السكن الترقوي غرب مجعة وهران الية للتكثيف الحضري.....
65	4-3-المشاريع الترقوية غرب مجعة وهران، استهلاك مفرط للعقار والوصول للتشيع الحضري.....
67	خاتمة الفصل.....
	الفصل الثالث: السكن الترقوي غرب مجعة وهران، تأثيرات اجتماعية واقتصادية متباينة.
69	مقدمة.....
69	1-السكن الترقوي منشط للتحركات السكانية وبدوافع متباينة غرب مجعة وهران.....
69	1-1-تحركات سكانية أغلبها وهرانية.....
72	1-2-البنية العمرية والحالة المدنية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
72	1-2-1-البنية العمرية لأرباب أسر المساكن الترقوية.....
72	1-2-2-الاستقرار الأسري يعم المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
73	1-3-المستوى التعليمي، البنية المهنية الاجتماعية لأرباب أسر المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
73	1-3-1-مستوى تعليمي عالي لأغلب أرباب أسر المساكن الترقوية.....
74	1-3-2-هيمنة ذوي الدخل المرتفع على البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر.....
75	1-3-3-أغلب التحركات اليومية لأرباب الأسر داخلية.....
76	1-4-أسر متوسطة الحجم تقطن المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
76	1-5-إقبال كبير للأسر على المساكن الترقوية في فترات حديثة جدا.....
77	1-6-غالبية المساكن السابقة لأرباب الأسر جماعية.....
77	1-7-مصير المسكن السابق.....
78	1-8-دوافع متباينة لتغيير الإقامة والوفود إلى المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
78	1-8-1-إنشطار الأسر الدافع الأول لتغيير الإقامة.....
79	1-8-2-البحث عن سكن راقى دافع أساسي لاختيار الحي والسكن الترقوي غرب مجعة وهران.....
79	2-خصائص المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
79	1-2-الوضعية القانونية للمساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
80	2-2-سيادة المساكن الترقوية الخاصة غرب مجعة وهران.....
80	2-3-تراجع دور الوكالات العقارية كوسيط لشراء المساكن الترقوية.....
81	2-4-المساكن الترقوية الجاهزة أكثر جاذبية للسكان غرب مجعة وهران.....
82	2-5-تنوع حجم المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....
82	3-المساكن الترقوية على قدر عالي من التجهيز في غرب مجعة وهران.....
82	1-3-أغلب المساكن الترقوية مجهزة بمصاعد.....
83	2-3-توفر مواقف السيارات داخل وخارج العمارات الترقوية.....
83	3-3-المساكن الترقوية مجهزة بمختلف الشبكات.....
84	3-4-المساكن الترقوية مجهزة بمعايير أمن كبيرة.....
85	3-5-تضاؤل التغييرات على المساكن الترقوية غرب مجعة وهران.....

86	4-التجهيزات، المرافق، والخدمات القريبة من سكنات الترقية غرب جمعة وهران.....
86	4-1-أغلبية السكان راضيين عن تنظيم أحياء غرب جمعة وهران
86	4-2-لجان تأطير أحياء غرب جمعة وهران وقاة المنخرطين
87	4-3-أغلب المساكن الترقية قريبة من التجهيزات التعليمية والإدارية غرب جمعة وهران
88	4-4-مصادر الإزعاج شبه منعدمة قرب المساكن الترقية غرب جمعة وهران
88	4-5-توفر المراكز الصحية قرب أغلب المساكن الترقية غرب جمعة وهران
89	4-6-توفر مساحات خضراء، مساحات مخصصة لرمي القمامة، ومساحات للعب الأطفال قرب المساكن الترقية
90	4-7-هيمنة السيارة الخاصة في تنقلات الأسر اليومية
90	4-8-غياب العلاقات الاجتماعية بين أغلب أصحاب المساكن الترقية في غرب جمعة وهران
90	4-9-أسعار خيالية للمساكن الترقية غرب جمعة وهران
91	5-مطالب أرباب أسر المساكن الترقية غرب جمعة وهران
91	5-1-توفير مراكز صحية:
91	5-2-النظافة:
91	5-3-توفير مساحات خضراء، وأخرى ترفيهية ومساحات لعب الأطفال
91	5-4-التهوية والتشميس:
92	5-5-الإنارة العمومية:
92	5-6-مطالب الأخرى:
93	خاتمة الفصل
94	الخلاصة العامة
96	قائمة المراجع
98	❖ المراجع باللغة الفرنسية
98	❖ الوثائق الرسمية والقوانين
101	-فهرس الجداول
102	-فهرس الصور
103	-فهرس الخرائط
104	-فهرس الأشكال
105	فهرس المحتويات:
106	الملاحق



الملاحق

الفصل الثالث

بيع الأملاك العقارية

الفرع الأول

تعريفات البيع

المادة 25 : يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

المادة 26 : عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار للمبني موضوع الصفقة.

وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.

المادة 27 : عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بوجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المتخصص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.

المادة 28 : عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

المادة 29 : لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

المادة 30 : يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عقد الإقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

المادة 31 : يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به.

المادة 32 : يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:

- يطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،

- يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرفق العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المتفق،

- يطلب من المرفق، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزامه وذلك بعد (عشرين 2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

المادة 33 : يتعين على المرفق العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

المادة 34 : يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بحضور يد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناء المنجز من طرف المرفق العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية.

المادة 35 : باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناء أو جزء من بناء ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناء، يجب أن يكتمل، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم.

المادة 36 : لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرفق العقاري لاستعمال فروض تخصص لتمويل البناء.

المادة 37 : يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع (أجل الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال).

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفية ذلك.

المادة 38 : يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.

يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والحداد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار.

يسم نظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

المادة 39 : في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بداية أو جزء من بداية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المتصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه.

المادة 40 : يجب أن يكون بيع الأراضيات الواجب بناؤها من طرف مرفقي الأريحية العقارية المعصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي، طبقاً للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعبير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة.

المادة 41 : يلتزم المرفقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعته العقاري في الأماكن المعصصة للإشهار في البلدية المعصصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

التزامات المرفقي

المادة 42 : لا يمكن المرفقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيل أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المتصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتاب المسبق للضمان كما هو متصوص عليه في المادة 55 أثناء.

المادة 43 : يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرفقي.

يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجاليها وكذا كميّات دفعها عن طريق التنظيم.

المادة 44 : تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء وإأو حسن سير عناصر تجهيزات البداية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه.

المادة 45 : دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المتصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المتصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرفقي العقاري.

المادة 46 : تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء التوعية الرقيقة لأرضية الأساس.

المادة 47 : يجب على المرفقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأحافيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص:

-الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،

-عدم قبول أي دفع وأو تسبب لا يكون مكونا للبيون المنتظمة،

-عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استعمال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،

-السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يجب على المرفقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

المادة 49 : يجب على المرفقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المهنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطابقة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالتون على البنية.

الفرع الثالث

التزامات المكتب وصاحب حفظ الحل

المادة 50 : يتعين على المكتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بتود نظام الملكية المشتركة وتسيير كل المساهمات التي تقع على عاتقه بحوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

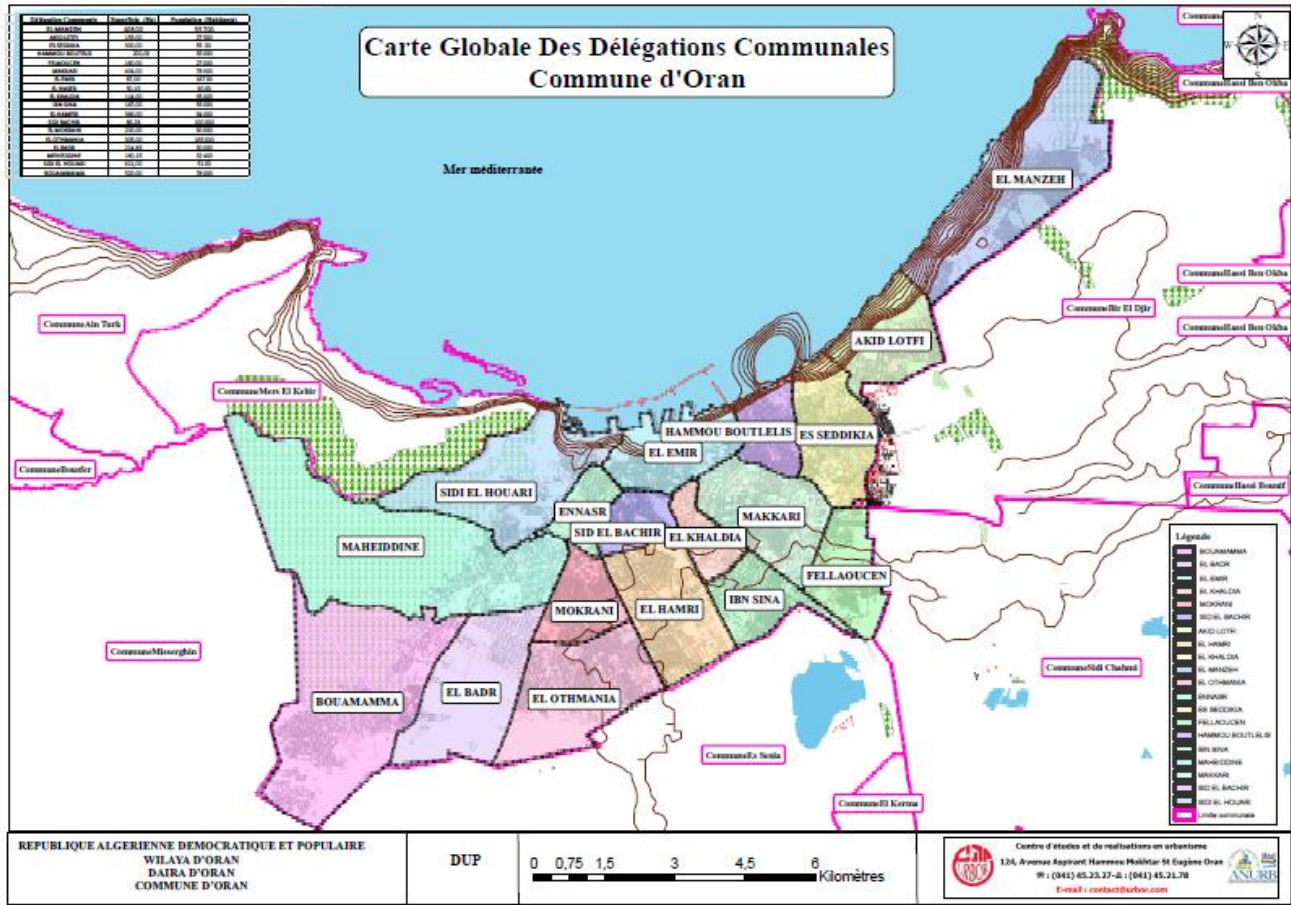
المادة 51 : يتعين على المكتب لاقتناء أرضية للبناء، في مفهوم هذا القانون، احترام بتود دفتر الشروط المسير للتجربة وتسيير كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

المادة 52 : في حالة عقد حفظ الحق لبداية أو جزء من بداية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرفق العقاري وفقاً لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

المادة 53 : يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المتصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرفق العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إخطارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوماً، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

الخريطة رقم (11): المقاطعات الحضرية لبلدية وهران:



المصدر: مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية URBOR بوهان سنة 2020.

الجدول رقم (35): توزيع السكان في مجمعة وهران.

البلدية	عدد السكان (نسمة)	عدد سكان الحضر (نسمة)	عدد سكان الريف (نسمة)	معدل التحضر (%)	المساحة (كلم ²)	الكثافة السكانية (ن/كلم ²)
وهران	721825	721825	0	100	54,13	13335
السانيا	150012	135012	15000	90	46,24	3244
سيدي شحمي	212287	32110	14274	69	64,5	3291
الكرمة	46384	171478	40809	81	57,56	806
بئر الجير	384051	359192	24859	94	25,95	14800
حاسي بونيف	88608	71676	16932	81	32,2	2752
مجمعة وهران	1603167	1491293	111874	93	280,58	5713

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، مديرية مسح الأراضي، وهران 2020.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية وهران

الديوان

رقم 197/003

2000 أبريل 20

والي وهران
إلى
السيد مدير التعمير و البناء

29/04/2000

344/86/20

الموضوع : فيما يخص مخطط شغل الأراضي لحي العثمانية- وهران
المرجع : مراسلتي رقم 22 بتاريخ 2000/01/15
المرسلة : ملف

تبعاً لمراسلتي المنكورة في المرجع أعلاه و المتعلقة بمخطط شغل الأراضي لحي العثمانية، و التي من خلالها طُلبت منكم بلاء أكبر عناية ممكنة بخصوص نمط التهيئة الواجب تبنيتها عبر كامل مساحة هذا المخطط بصفة عامة و لواجهة العمرانية على طول طريق الضاحية السريع رقم 3 بصفة خاصة، و بعد استقبال رئيسي كلتا التعاونيتين المبرجتين على جانب هذا الطريق التعاونية العقارية هدم الجوار و التعاونية العقارية الإخوة سعادي و اقتناعهما بوجوب تهيئة لواجهة العمرانية المشرفة على الطريق السريع حسب النمط العمراني الحديث تماثياً مع متطلبات المدن الكبرى، و نظراً لوجود التعاونيتين في الوضع القانوني "الحق المكتسب" بالنسبة للأرضيتين، يشرفني أن أحيل إليكم مخططي التهيئة الجديدين و المتعلقين بالتعاونيتين المنكورتين لإتخاذهما بالتنسيق مع المصالح المختصة، ضمن الدراسة العامة للمخطط المنكور أعلاه مع التركيز على نوعية و التلو الأدنى لتبديلات المظلة على الطريق السريع.

كما أطلب منكم مواصلة اجراءات مخطط شغل الأراضي المعلى.

الوالي،

محمدي حمران الوالي
مصطفى ذواتري



نسخة إلى
السيد رئيس المجلس الشعبي
لولاية وهران

تحت إشراف السيد رئيس دائرة وهران

الجدول رقم (36): وضعية البرامج السكنية في مجمعة وهران سنة 2021.

المجموع		(4eme trim.) الثلاثي الرابع		(3eme trim.) الثلاثي الثالث		(2 eme trim.) الثلاثي الثاني		(1er trim.) الثلاثي الأول		في طور الإنجاز 01.01.2020	اسم البرنامج
منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز		السكن الحضري
										244	PUBLIC-LOCATIF « Quinquen 2005-2009 عمومي إيجاري »
										1054	PUBLIC-LOCATIF RHP 2006 (6000 IOGTS عمومي إيجاري
										0	PUBLIC-LOCATIF RHP-PR 2007 (1500 IOGTS عمومي إيجاري
										80	PUBLIC-LOCATIF RHP 2008 (2000 IOGTS عمومي إيجاري
300	236		40	300	64		62		70	408	PUBLIC-LOCATIF RHP 2009 (2000 IOGTS عمومي إيجاري
	116		50		66					472	PUBLIC-LOCATIF « programme.2010 » عمومي إيجاري
	1347		174				633		540	4501	PUBLIC-LOCATIF « programme.2011 » عمومي إيجاري
	212				212					0	PUBLIC-LOCATIF « programme.2012 » عمومي إيجاري
	1064		370		160		322		212	1975	PUBLIC-LOCATIF « Programme. Spéciale » عمومي إيجاري
	806								806	0	PUBLIC-LOCATIF « programme.2013 » عمومي إيجاري
	-									495	Logts L.S.P « quinquennial 2005-2009 سكن اجتماعي تساهمي
	-									276	Logts L.S.P « Complément. 2009 » 1837 Logts سكن اجتماعي تساهمي
197	664		52		235		180	197	197	964	L.P.A « QUINQUENAL 2010-2014 » سكن ترقوي مدعم Tranche Année 2010
300	427	80	0	36	238	145	150	39	39	349	L.P.A « QUINQUENAL 2010-2014 » Tranche Année 2011 سكن ترقوي مدعم
86	114		28			86	86			342	L.P.A REGULARISE سكن ترقوي مدعم
											Logts F.N.P.OS « 910LPA/1070 » 2014 سكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
											Logts F.N.P.OS « 160/1070 » السكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
125	125	0	125	125						175	Programme Additif Wali (2014) سكن مدعم والي
										1352	LPA 02 ANNEE 2018 -2019 سكن ترقوي مدعم
											Logts d'Astreintes السكن تحت الطلب
											(Education et autres) تعليم وأخرى
											Logts d'Astreintes DGSN
											Logts fonction wilaya سكن وظيفي ولائي
											Logts Enseignement Supérieur السكن التعليم العالي
											AADL "Location -Vente" 2001 سكن عدل

المجموع		(4eme trim.) الثلاثي الرابع		(3eme trim.) الثلاثي الثالث		(2 eme trim.) الثلاثي الثاني		(1er trim.) الثلاثي الأول		في طور الإنجاز 01.01.2020	اسم البرنامج
منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز	منجز	في طور الإنجاز		السكن الحضري
2304								2304		25860	« location-vente A.D.L 2013 0 سكن بيع بالإيجار ، عدل
											« Location – Vente « assuré-immo » بالإيجار
											Logement LPP - ENPI سكن ترقوي عمومي (EPLF):2013 ex
											Transfert Assure-Immo نقل وتأمين السكنات Ex :CNEP
											Promotion O.P.G.I سكن ترقوي تابع للديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري
											Promotion D'ENPI (EX / EPLF) سكن ترقوي عمومي
											Promotion Entreprise
											Promotion A.F.L ترقوي تابع للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري
											Promotion A.P.C ترقوي تابع للبلدية
2154		565		474		1115				8095	Promotion Privée ترقوي خاص
5466	5111	645	839	935	975	1346	1433	2540	1864	46642	مجموع السكن الحضري
201	398	64	180	37	89	20	76	80	53	464	مجموع السكن الريفي
5667	5509	709	1019	972	1064	1366	1509	2620	1917	47106	المجموع الكلي

المصدر: مديرية السكن 31 مارس 2021.

الجدول رقم (37): أماكن عمل أرباب أسر المساكن الترقية.

في بلديات تابعة لولاية وهران			في بلدية وهران		
النسبة(%)	العدد	مكان العمل	النسبة(%)	العدد	مكان العمل
5,22	14	حي ليسطو	16,42	44	حي مرفال
2,24	6	سانيا	12,69	34	حي عثمانية
1,49	4	ارزيو	10,07	27	وهران
1,49	4	حي العقيد لظفي	6,34	17	حي مدينة جديدة
0,37	1	حي بلقايد	6,34	17	حي يغمراسن
0,37	1	حي الياسمين	5,6	15	حي عبد المؤمن
0,37	1	حي النجمة	4,85	13	حي النخيل
0,37	1	كرمة	3,37	10	حي الغوالم
0,37	1	مرسى الكبير	2,24	6	حي البدر
31,12	33	المجموع	1,12	3	حي السعادة
في ولايات الوطن			0,75	2	حي سيدي البشير
النسبة(%)	العدد	مكان العمل	0,37	1	حي الأمير
0,75	2	بين الولايات	0,37	1	حي الخالدية (دالمونت)
0,37	1	عين تموشنت	0,37	1	حي مقري
0,37	1	غليزان	0,37	1	حي محي الدين
0,37	1	سعيدة	0,37	1	حي قمبيطة
1,87	5	المجموع	0,37	1	حي صديقية
خارج الوطن			0,37	1	حي الحمري
النسبة(%)	العدد	مكان العمل	0,37	1	حي بلاطو
1,12	3	فرنسا	58,83	224	المجموع
0,37	1	بلجيكا			
0,37	1	المانيا			
0,37	1	غير مصرح			
2,24	6	المجموع			
100	268	المجموع الكلي			

المصدر: تحقيق ميداني 2021.

استمارة التحقيق الميداني الخاصة بموضوع الدراسة "السكن الترقوي" 2021:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض و الكون

قسم الجغرافيا و التهيئة العمرانية

تخصص: مدن، ديناميكية المجالية، وتسيير.

استمارة البحث لنيل شهادة ماستر "مدن ديناميكية مجالية، وتسيير"، خاصة بموضوع "السكن الترقوي".

هدف هذه الاستمارة هو البحث العلمي. ضع علامة (/) في المكان المناسب

- الحي: رقم العمارة:
- نمط السكن: فردي جماعي نصف جماعي
- عدد الطوابق:
- نوع الملكية: خاصة مستأجر
- كيفية الحصول على المسكن: عن الدولة عن مرقي عقاري عن بنك عن ديوان الترقية وتسيير العقاري
- عن مالك خاص عن وكالة عقارية تعاونية عقارية
- كيفية شراء المسكن: جاهز حسب المخطط وعن طريق: الانترنت وكالة عقارية اشخاص أخرى:
- تاريخ الحصول على المسكن:
- سبب اختيارك لحي الإقامة الحالية: هادي أمن معروف نظيف راقى أخرى:
- مساحة المسكن:
- سعر المتر المربع:
- هل لديك عقد الملكية؟ نعم لا
- عدد الغرف: هل هو كافي؟ نعم لا
- تشغل المسكن بشكل: دائم ظرفي
- حالة المسكن: جيدة متوسطة رديئة
- هل أدخلت تغييرات (تعديلات) على المسكن؟ نعم لا
- في حالة نعم، لماذا؟
- ماهي هاته التغييرات؟
- هل المسكن متصل بشبكات؟ الكهرباء الغاز الماء الصرف الصحي الهاتف
- هل هناك مصاعد؟ نعم لا
- هل المسكن يتوفر على معايير الأمن؟ حراسة كاميرات المراقبة أجهزة الإنذار والاطفاء
- هل حدثت سرقة من قبل؟ نعم لا
- هل المسكن قريب من مصدر ازعاج؟ نعم لا -ما هو نوع الازعاج؟
- علاقتك مع الجيران: جيدة متوسطة سيئة
- في حالة سيئة، لماذا؟

-هل انت راض عن تنظيم الحي؟ نعم لا

-في حالة لا، لماذا؟

-وماذا تقترح؟

-هل توجد لجنة حي؟ نعم لا

-هل انت منخرط فيها؟ نعم لا

-ما هو دور لجنة الحي؟

في حالة تغييرك لمكان الإقامة، هل ستبحث دائما عن سكن ترقوي؟ نعم لا

-في حالة لا، لماذا؟

2-بيانات خاصة بالخدمات المتوفرة في الحي:

التنقلات:

من الحي	حي آخر (حدد)	مدينة أخرى (حدد)
الخضر والفواكه		
مواد غذائية		
خدمات إدارية		
خدمات صحية		

-هل يتوفر الحي على وسائل النقل؟ نعم لا

-ماهي الوسائل المستعملة؟ ترمواي حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة

تجهيزات:

-هل يتوفر الحي على تجهيزات تعليمية، تكنولوجية، وثقافية؟

مدرسة ابتدائية متوسطة ثانوية مركز تكوين مهني مركز ثقافي

-هل هي قريبة من الحي؟ نعم لا

هل يتوفر الحي على مركز صحي؟ نعم لا

هل هناك تجهيزات تجارية أولية؟ نعم لا

هل هناك مكان مخصص لركن السيارات؟ نعم لا داخل العمارة خارج العمارة

هل هناك مساحات خضراء؟ نعم لا

هل هناك مكان مخصص لرمي القمامة؟ نعم لا

هل هناك مساحات مخصصة للعب الأطفال؟ نعم لا

هل هناك قاعات للرياضة؟ نعم لا

ماهي نقائص الحي التي تتمنى ان تتوفر فيه؟

3-بيانات خاصة بالإقامة السابقة:

-مكان الإقامة السابقة:

-نمط السكن السابق: فردي جماعي نصف جماعي

حالة السكن سابق: جيدة متوسطة رديئة

الوضعية الحالية السكن السابق: هدم بيع أخرى اذكرها:

-دوافع تغيير الإقامة:

هل لاتزال تربطك علاقات في حي الإقامة السابقة؟ نعم لا في حالة نعم، ماهي طبيعة هاته العلاقات؟

4-بيانات خاصة بالسكان:

-السن.....-الجنس.....

الحالة المدنية: أعزب/عزباء متزوج/متزوجة مطلق/مطلقة أرمل/أرملة

المستوى التعليمي:

المهنة: القطاع: مكان العمل:

عدد أفراد الأسرة: عدد المتمرسين: عدد المشتغلين:

استمارة المقابلة مع المؤسسة المنجزة او المرفقي العقاري:

اسم المؤسسة:

سنة الإنشاء:

صيغة البرنامج (نوع):

عدد البرامج:

مواقع البرامج:

.....
.....

سبب اختيار هاته المناطق:

الطبيعة العقارية لأرضية البرامج:

ام انكم استفدتم من العقار؟

فيما يخص العقار: السعر الرمزي (الدولة) الصندوق الوطني للسكن خاص

مساحة كل برنامج:

.....
.....

عدد البنايات:

عدد المساكن:

مساحة المساكن:

سعر المتر المربع الواحد:

عدد المستفيدين:

الفئة المستقطبة:

هل المستفيد يخضع للبطاقية الوطنية؟ نعم لا

الحصول على رخصة البناء من طرق البلدية مديرية البناء والتعمير

دفع مستحقات الملكية: دفعة واحدة على دفعات

هل تم تسليم عقود الملكية؟ نعم لا

في حالة لا، لماذا؟

ماهي المشاكل التي اعترضتكم؟

.....
.....
.....
.....

ماهي اقتراحاتكم لتحسين الوضعية؟

.....
.....
.....

