



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

كلية علوم الأرض والكون



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

تخصص مدن، الديناميكيات المجالية وتسيير بعنوان

السكن الجماعي (صيغة عدل) بمدينة معسكر: إنتاج، فاعلون وتأثيرات.

إشراف الأستاذة:

عائشة مزياني

من إعداد الطالبين:

رحيل بن تمرة

نور الهدى محمودي

أعضاء لجنة المناقشة

تاريخ المناقشة: 30 سبتمبر 2022

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الانتماء
طيب عدون	أستاذ محاضر "ب"	رئيس	جامعة وهران 2
عائشة مزياني	أستاذ مساعد "أ"	مشرفة	جامعة وهران 2
نورة شبلي	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنة	جامعة وهران 2

السنة الجامعية 2021/2022



شكر و عرفان

نحمد الله عز وجل الذي ألهمنا الصبر والثبات وأمدنا بالقوة والعزم على مواصلة مشوارنا الدراسي وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل، فنحمدك اللهم ونشكرك على نعمتك وفضلك ونسألك البر والتقوى، ومن العمل ماترضى، والصلاة والسلام على حبيبك وخليتك المصطفى الأمين عليه أزكى الصلاة وأشرف التسليم .

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير وأسمى معاني العرفان للأستاذة الفاضلة " مزياني عائشة" لقبولها الإشراف على هذه الدراسة وحرصها على أن يكون هذا العمل في صورة كاملة لا يشوبه أية نقائص، وعلى المجهودات التي بذلتها من أجلنا والنصائح والتوجيهات التي كانت تضعها نصب أعيننا والتي مهدت لنا الطريق لإنجاز هذا العمل.

ثم نرسل بقلوبنا و بأقلامنا أسمى آيات الشكر والاحترام إلى "الأستاذة منداس أمال" و"الأستاذ هوار خالد" الذان كانا خير عون لنا بتوجيهاتهم الجادة و التي كانت سندا لنا في إكمال هذا الدراسة المتواضعة.

كما ونتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى الأسرة الجامعية وبالأخص كلية الجغرافيا والتهيئة الإقليمية وإلى أساتذتها الكرام و الشكر الخاص للسادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تسخيرهم الوقت والجهد لتحكيم هذا العمل، ولا ننسى أن نتقدم بخالص الشكر لكافة المسؤولين والمدراء الذين تعاونوا معنا بتزويدنا بمختلف المعطيات التي تخدم الموضوع.

وكل من مد لنا يد العون وساندنا ودعمنا من قريب أو من بعيد من أجل إتمام هذه المذكرة

إهداء

إلى أول من تلفظ لسانى باسمها فنبض قلبي إلى ينبوع الذي لا يمل العطاء، إلى من حاكت سعادتي
بخيوط منسوجة من قلبها "والدتي" العزيزة حفظها الله لنا.

إلى من سعى وشقى لأصل إلى ما أنا عليه، إلى من علمني الإجتهد والمثابرة والسير على خطى الحبيب
المصطفى عليه أفضل الصلاة والسلام "والدي" أطال الله في عمره .

إلى من يلهج بذكرهم فؤادي مخزن ذكرياتي ومصدر سعادتي، إلى سندي بالحياة "إخواني واخواتي"
الأعزاء هند، أنفال، إيمان، سيف الإسلام، ضياء الدين

إلى فرحة البيت وقرة العين صغيرنا أدم

إلى من سرنا سويا ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح وتكاتفنا يدا بيد ونحن نقطف زهرة تعلمنا
صديقتي "هاجر"، "البنى" وصديقتي "هدى".

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من درر إلى من صاغوا من فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم
أساتذتنا الكرام وأخص بالذكر أساتذتنا الفاضلة مزباني عائشة

إلى كل من حملته ذاكرتي ولم تحمله مذكرتي ... إليكم جميعا أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع راجية من
الله أن القبول والنجاح

رحيل

إهداء

الحمد لله الذي وفقني و هداني لإتمام وانجاز هذا العمل و أنعم علي بنعمته و توفيقه و الصلاة والسلام على من بلغ الرسالة حبيبنا وسيدنا محمد صلى الله عليه وسلم أما بعد:

أهدي عملي هذا و ثمرة جهدي إلي الذراع الواقي والكنز الباقي محفزي ودافعي لإتمام دراستي والذي جعل من العلم منبع اشتياقي أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى العيون التي أضاءت لي دنياي و علمتني الحب و عطاء أعز الناس على قلبي و حملتني و هنا على و هن.. أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى من هم سندي و تقاسمت معهم أفراحي و أحزاني أخوتي و أخواني لا عيش بدونهم ولا متعة إلا برفقتهم.

إلي أصدقائي و بأخص صديقتي لبنى و راضية من جامعة دفعة 2017 و زميلتي التي رافقتني طيلة هذا العمل رحيل والى جميع أساتذة قسم جغرافيا و تهيئة إقليم ، خاصة الأستاذة منداس أمال و الأستاذة مزياني عائشة.

إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل المتواضع ولو بالجهد القليل أو الكلمة الطيبة.

نور الهدى

مدخل عام

مقدمة عامة:

منذ القدم والإنسان يسعى ويبذل من الجهود ما لا تعد ولا تحصى في سبيل حماية حياته المرتبطة بالأرض، التي توفر له الغذاء، اللباس والسكن، وقد أخذت عملية بناء المسكن مسيرة تطور عبر العصور، ليتطور من بيت الحجارة إلى الفلل الفاخرة والعمارات ذات الطوابق المتعددة، وذلك تماشياً مع التقدم العلمي والتكنولوجي والتطور في حياة البشر بصفة عامة.

إن المسكن هو الفضاء الذي تسوده العلاقات الإنسانية والذي يكفل تماسك الأسرة ورفقها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي، ويحمي حياته الخاصة بشكل عادي ويكون بذلك من أهم حاجات حياة الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية. وقد أشار إلى ذلك القرآن الكريم في قوله تعالى: **والله جعل لكم من بيوتكم سكناً** (سورة النحل، الآية 80)

فالسكن يشكل أساساً قوياً في تحقيق المتطلبات المعنوية والروحية للأفراد ويعززها مثل الشعور بالانتماء للمجتمع، الولاء، روح التضحية، الشعور بالمسؤولية الاجتماعية، الرضا عن الذات، الاستعداد للمشاركة في الجهود الاجتماعي وغيرها، كما يعمل على تقوية الروابط الاجتماعية وتوفير شروط الاستقرار السياسي والاجتماعي اللذان يعتبران شرطان أساسيان لأي مجهود تنموي. وقد قال في ذلك **بيار مارلان Pierre Merlin**: أن السكن لا يقدم الوظيفة العضوية فقط بل يعتبر عنصراً أساسياً في الربط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي، ويربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي والجمالي والوظيفي مما يجعله نموذجاً من الإنسانية (بيار مارلان، 2015).

أصبح مفهوم السكن اللائق يتجاوز مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يستظل به الإنسان إلى كونه عنصراً جوهرياً من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية، وقد تم الاعتراف به كحق في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، وعلى الصعيد التشريعي تم إصدار تشريعات وقوانين تتصل بالتمتع بالحق في السكن اللائق وضمانه، كالحصول على الخدمات الأساسية المتصلة به (السعر المناسب، وتوفيره على الصرف الصحي والمواصلات وغيرها)، ويعتبر تحقيق هذا الحق وتطبيقه على أرض الواقع نجاحاً اجتماعياً وازدهاراً اقتصادياً.

شهدت الجزائر تزايداً سكانياً معتبراً منذ استقلالها، فقد تضاعف عدد سكانها ثلاث مرات خلال نصف قرن تقريباً، فقد انتقل عدد السكان من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى أكثر من 34 مليون نسمة سنة 2008) وخاصة في الفترة 1977-1987 حيث سجل معدل النمو أعلى قيمة له قدرت بـ 3.3% وخاصة بالمناطق الحضرية إذ شهدت معدلات نمو كبيرة أيضاً بسبب النزوح الريفي من جهة، والتحول الاجتماعي الذي عرفته الأسرة الجزائرية من العائلة الممتدة إلى الأسرة النووية (تغيير خصائص المجتمع) من جهة أخرى. هذا النمو السريع كان له الأثر البالغ في ظهور أزمة السكن الحادة في المدن، أين أصبح السكن يشكل معضلة حقيقية بالنسبة للسلطات والسكان على حد سواء لما يحمله مفهومه من

تعقيد وإبهام، وعلى إثر هذا فقد تم إهمال الجانب النوعي للسكن، حيث كان التفكير من طرف الدولة منصبا على العدد والكم، أين لجأت إلى السكن الاجتماعي الإيجاري وهو أحد البرامج المسطرة و الذي كان مصدر تمويله يقع كله على عاتق الدولة، مما استنزف خزينتها العمومية، لذلك ارتأت إلى طرح برنامج سكني آخر يخفف الضغط على الميزانية، بإشراك المواطن في عملية التمويل، فظهر السكن الاجتماعي التساهمي، غير أن هذا الأخير لم يرتقي إلى طموحات المواطن من حيث المساحة والجودة، فضلا عن التأخر في الإنجاز لسنوات عديدة مما أجبر المواطن لدفع تكاليف إضافية كان في غنى عنها، وعدم حصوله على عقد الملكية الفردي نظرا للإجراءات الطويلة التي تتطلبها العملية، الأمر الذي أجبر الدولة إلى التوجه والاعتماد على صيغة سكنية جديدة وهيئة إنتاج جديدة أيضا والمتمثلة في وكالة تحسين السكن وتطويره (عدل) و ذلك بموجب المرسوم رقم 105-01 الصادر يوم 23 أفريل 2001 الموافق لـ 29 محرم 1422 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك في ولايات الوطن. وقد تم تطبيق هذه الصيغة في بداية الأمر على 8 ولايات فقط وبعد الاستحسان الذي لقيته من طرف السكان عممت لتشمل جميع ولايات الوطن.

لذا فعملية إنتاج السكن تتعلق وترتبط في أساسها بنهج الدولة وأيديولوجيتها السياسية وقد تعرضت هذه العملية الإنتاجية إلى جملة من التغيرات المستمرة على مر الزمن، وذلك نظرا للتغيرات والمستجدات التي يشهدها العالم في كل مره، سواء كانت سياسية أم اقتصادية، وبالتالي فإن الدولة لم تعد المتدخل الوحيد في هذه العملية الإنتاجية للسكن، ورغم كل الجهود المبذولة إلا أن المدينة الجزائرية لا تزال تعاني من مشكل السكن، والذي أصبح على حسب الدراسات الاجتماعية يشكل أزمة حادة تعرقل عمليه التنمية. (دليلة زرقة، 2015)

الإشكالية:

نشأت مدينة معسكر على السفوح الجنوبية الغربية لجبال بني شقران، نمت وتطور عمرانها داخل الأسوار في فترة الحكم العثماني للجزائر بعدما كانت حصن عسكري صغير، ومع مجيء الاستعمار الفرنسي للجزائر اتخذها الأمير عبد القادر عاصمة له إلى غاية سقوطها سنة 1841، شهدت هذه الفترة توسعا عمرانيا خارج الأبواب، فقد كان تعميرها وفقا للمخططات الحديثة وشهدت مختلف آليات إنتاج العقار الحضري بشقيه المبني وغير المبني وخاصة بعد الثورة التحريرية من خلال تطبيق مخطط قسنطينة انطلاقا من سنة 1958، إلا أنها عرفت بعد الاستقلال نموا ديمغرافيا سريعا وخاصة في الفترة (1987-1977) فقد سجل معدل النمو السكاني أعلى قيمة له منذ الاستقلال إلى يومنا هذا قدر بـ 3,3% استوجب توسعا عمرانيا تلبية لحاجيات السكان الحالية والمستقبلية وبالتالي استهلاك مساحة عقارية كبيرة، خاصة وأن المدينة تعاني من ندرة العقار الحضري نظرا لتقلص مجالات التوسع في مواضعها الأصلية، والعوائق الطبيعية التي تحيط بها، فكيف نشأت و تطورت مدينة معسكر وتكيفت مع طبوغرافيتها تماشيا مع رصيدها العقاري؟

تفاقت مشكلة السكن في الجزائر بعد الاستقلال وتحديدًا في نهاية السبعينات وبداية الثمانينات، فانتهدت الدولة عدة سياسات سكنية متعاقبة تختلف في أنماطها و طرق تمويلها وتسيرها غير أن مشكل السكن مزالا مطروحا لحد الساعة، فاستحدثت صيغة سكنية جديدة تعرف بصيغة البيع بالإيجار ظهرت سنة 2001 أوكلت مهمتها لوكالة عدل لإنتاج سكن موجه لفئة الدخل المتوسط و تركزت العملية في بعض ولايات الوطن فقط حيث عرفت هذه الصيغة تباطأ كبير ليعاد تفعيلها في مطلع سنة 2013، استفادت مدينة معسكر من عدة مشاريع سكنية بمختلف الصيغ أهمها صيغة البيع بالإيجار التي تمركزت بمختلف أحياء المدينة لمواجهة وتفاديا لمشكل السكن بها فكيف أثرت السياسات السكنية المختلفة على إنتاج السكن بمدينة معسكر؟ وما مدى مساهمة سكن عدل في التوسع العمراني للمدينة وتحسين العرض السكني بها؟ أنتجت وكالة عدل بمدينة معسكر 3300 مسكن بصيغة البيع بالإيجار موزعة على خمسة مواقع بالمدينة، أجابت من خلالها على نسبة من الطلب على السكن وساهمت في توسع المدينة في المرحلة الأخيرة انطلاقا من سنة 2013 إلى يومنا هذا، فهل حققت سكنات عدل طموحات السكان وساهمت في تحسين جودة حياتهم؟ هل نمط عدل هو نمط مثالي بالنسبة لقاطنيه أم هو مجرد مرحلة لإقامة مؤقتة؟

الهدف من الدراسة

تتمثل أهداف دراستنا في:

- معرفة واقع السياسة السكنية والتطرق إلى جانبها التطبيقي في دراسة حالة سكنات عدل بمدينة معسكر،
- إبراز مدى مساهمة السكن الجماعي صيغة عدل في تقليل أزمة السكن في مدينة معسكر،
- تحديد مختلف مشاكل التي يعاني منها مكنتيين سكنات عدل،

- معرفة الجهات وأطراف المتدخلة في الإنتاج سكنات الجماعة بصيغة عدل وانعكاسات هذه الصيغة على مدينة معسكر،

- تحليل نمط حياة السكان في النمط الجماعي وخاصة سكن عدل مقارنة بين طموحات السكان وواقعهم
أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل أسباب اختيار موضوع دراستنا إلى الأسباب موضوعية والأسباب الذاتية التي نذكر منها:
- أهمية الموضوع والذي يتعلق بالسكن عدل وقلة الدراسات التي تناولت هذا موضوع في حدود عملنا،
وكمساهمة لتعزيز وإثراء المكتبة الجامعية لقسم جغرافيا وتهيئة الإقليم بموضوع عن إحدى الصيغ السكنية المستحدثة.

- تقييم دور السياسات الجزائية في إنتاج السكنات الجماعية، كون الدولة الفاعل الأساسي في عملية إنتاج.
- مساهمة برامج السكن مختلفة في القضاء والحد من أزمة السكن خاصة برامج سكنات عدل الحديثة.
- معرفة جودة ونوعية السكنات الجماعية خاصة صيغة سكنات عدل.
- حالة السكن الجماعي بصيغة عدل التي إلى إليها نتيجة التغيرات المستمرة من طرف مستعمليه على وجه الخصوص بمدينة معسكر.

- تقييم جودة الحياة بهذه المساكن.
- الميول الشخصي والرغبة في إثراء الجانب المعلوماتي والمعرفي حول الموضوع كونه متعلق بالسكن
- انتشار بعض مظاهر السلبية في تطبيق السياسة العامة لسكن سواء من ناحية انجاز المشاريع أو تسليمها
لأن الموضوع له علاقة بتخصص مدن، ديناميكية المجالية وتسير.

منهجية ومراحل البحث:

بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس و من أجل الإجابة على الإشكالية والأهداف المرجوة من البحث فقد اعتمدنا في دراستنا على المصادر التاريخية والكمية، متبعين المنهج الاستقرائي في مختلف مراحل العمل التي تجسدت في ما يلي:

1-مرحلة البحث النظري

تناولت هذه المرحلة كل العمليات المتعلقة بجمع الوثائق والمعطيات والاطلاع على كل ما يتعلق بموضوع البحث "سكن عدل" بمدينة معسكر وكذا الاطلاع على أعمال المؤلفين والباحثين والدراسات الجامعية التي لها صلة بموضوع دراستنا قصد الاستفادة من المناهج المتبعة والإلمام بكل جوانب الموضوع وتكوين خلفية علمية عنه وإثرائه بأكبر قدر ممكن من المعلومات.

2- مرحلة البحث الميداني

تم الاتصال في هذه المرحلة بصفة مباشرة بمختلف المصالح والإدارات وذلك قصد جمع المعطيات والمعلومات التي تخدم موضوع ومجال الدراسة وهي كالتالي:

مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية.

الديوان الوطني للإحصاء (ONS).

مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء DUAC

مديرية السكن DL

المصالح التقنية لبلدية معسكر.

مكتب الدراسات والإنجاز العمراني (URBOR).

وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL).

ولاستكمال المعطيات قمنا باستعمال المقابلة مع مختلف الفاعلين ثم الاستبيان عن طريق الاستمارة، حيث كان التحقيق مباشرا مع السكان، وقد شمل التحقيق الميداني 250 أسرة، مس مختلف أحياء عدل وتم توزيع الاستمارات حسب عدد المساكن الموجودة في كل موقع، حيث كان لحي مدبر حصة الأسد في التحقيق (29.6%)، لأنه أكبر الأحياء من حيث عدد المساكن.

الرقم	الحي	عدد المساكن	عدد الاستمارات	النسبة %
1	حي مدبر	1000	74	29.6
2	حي المحطة	750	58	23.2
3	حي سيدي عبد القادر بن جبار	750	58	23.2
4	حي سيدي عبد القادر بن جبار	400	30	12
5	المنطقة العاشرة	400	30	12

تنوعت أسئلة الاستبيان حيث شملت مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان، كما خصصنا جزءا مهما منها لقياس مدى رضاهم عن الإقامة بسكنات عدل، وكذا أهم المشاكل التي يعانون منها في المحيط الخاص بهم.

3-مرحلة معالجة المعطيات:

تعد هذه المرحلة من أهم المراحل في إعداد المذكرة كونها مرحلة لمعالجة المعطيات وفق منهج علمي دقيق وسليم، يقوم على الجانب الكمي والتحليلي والوصفي، وتم ذلك عن طريق:

فرز البيانات والمعطيات المتحصل عليها وتنظيمها في جداول مرتبة، وتمثيلها على شكل خرائط ورسومات بيانية وتحليلها ثم التعليق عليها، وهذا من اجل تمكيننا من استخلاص واستخراج مختلف

الخصائص المتعلقة بمجال الدراسة، وكذا تحديد النقائص والسلبيات، وهذا كله لمنح صورته قريبا من الواقع المعاش نطمح نحن لتحقيقها ميدانيا.

وقد اعتمدنا في هذه المرحلة على برنامج ايكسل (EXCEL) لتفريغ الاستثمار واستخراج الجداول، برنامج نظم المعلومات الجغرافية ARC GIS لمعالجة وإنجاز الخرائط. وبناء عليه انتظم عملنا في ثلاث فصول وهي كالتالي:

1- الفصل الأول: تطرقنا خلال هذا الفصل إلى تقديم عام لمنطقة الدراسة من حيث الموقع والموضع والطبيعة الطبوغرافية، ومن ثم حاولنا القيام بدراسة تاريخية وعمرانية لمدينة معسكر (النشأة والتوسع) بدءا من العهد الروماني ووصولاً إلى الفترة الحالية ومن ثم الدراسة السكانية.

2- الفصل الثاني: تطرقنا في هذا الفصل إلى السياسة السكنية بمختلف مراحلها وإسقاطها على مدينة معسكر، لإبراز أهم التطورات في إنتاج السكن وتحديد مختلف الآليات والهيئات التي أشرفت على إنتاجه، إلا أننا ركزنا على المرحلة الأخيرة التي عرفت ميلاد صيغة البيع بالإيجار التي طبقت بسكنات عدل موضوع بحثنا.

3- الفصل الثالث: تناولنا في هذا الفصل الدراسة التحليلية لخصائص مساكن عدل بمدينة معسكر، وذلك من خلال:

➤ دراسة علاقة السكان بهذا المجال السكني من خلال ترجمة ميدانية لنوعية سكن عدل، عن طريق تحديد وضعيته القانونية، وكذا تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكانه اعتمادا على نتائج التحقيق الميداني.

➤ معرفة تأثيره على حياة السكان وأنشطتهم داخل المسكن نفسه وأيضا داخل هذه الأحياء، من خلال قياس درجة رضاهم على الإطار المبنى وغير المبنى وما مدى تقبلهم وتكيفهم مع المسكن الجديد الذي انتظروه سنوات طويلة، وبالتالي قياس مدى تحقيق طموحاتهم السكنية من خلال هذا الفضاء.

صعوبات وعراقيل الدراسة

من بين المشاكل والصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث ما يلي:

- قلة المراجع التي تخدم موضوع دراستنا، ونقص برنامج عدل تحديدا وأيضا منطقة الدراسة.
- صعوبة الحصول على المعلومات مع تحفظ بعض مديريات عليها رغم توفرها.
- صعوبة في عملية التحقيق ميداني بسبب رفض بعض الساكنين الإدلاء بتصريحاتهم وعدم المساعدة في ملئ استمارات البحث والتحجج عن ذلك بـ:

*الانشغال وضيق الوقت كونهم ذاهبون إلى العمل أو عائدون منه ومرهقون.

*تخوفهم من المشاكل مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، وخاصة مع شركة ايمو¹ (IMMO).

- الأسئلة الشخصية المتعلقة برب الأسرة كالمستوى التعليمي سببت الكثير من الإحراج والانزعاج بالنسبة لهم وخاصة لذوي المستوى الأقل من الجامعي.

-العمارت ذات 9 طوابق مجهزة بمصاعد كهربائية وأغلبها تعمل ببطاقة الكترونية لا يحملها إلا سكان العمارة الأمر الذي تطلب منا استعمال السلالم للوصول إلى الطوابق العلوية وهو ما سبب لنا الكثير من الإرهاق والتعب.

¹شركة خاصة تقدم خدمات النظافة وتوفر الأمن داخل الأحياء مقابل أجر مادي من قبل السكان.

الفصل الأول:

معسكر من الحصن العسكري إلى
المدينة

نمو سكاني و عمراني متواصلان

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

إن دراسة أي إقليم أو مجال معين، يفرض علينا التطرق إلى جملة من الخصائص الهامة التي تتعلق به وذلك لفهم العلاقة التي تربطه بالظاهرة المدروسة، ولعل أبرز النقاط التي تولى الأهمية البالغة في الدراسات العلمية هي مجموعة الخصائص الطبيعية والتاريخية والسكانية والعمرانية والتي تعتبر المتغيرات لأي مجال.

سنتطرق خلال هذا الفصل إلى تقديم عام للمدينة من حيث الموقع والموضع والطبيعة الطبوغرافية، ومن ثم سنحاول القيام بدراسة تاريخية وعمرانية لمدينة معسكر (النشأة والتوسع) بدءاً من العهد الروماني ووصولاً إلى الفترة الحالية ومن ثم الدراسة السكانية.

1- موقع وموضع مدينة معسكر

إن اختيار المدن قصد إنشائها، يخضع لعدة مقاييس وعوامل حسب حاجيات الإنسان، ومن هنا فلكل مدينة موقع خاص بها تتميز به عن غيرها من المدن الأخرى، كما أن لكل مدينة موضعها ولهذا يجب التعرف على موقع وموضع مدينة معسكر.

1-1 الموقع الجغرافي

تحتل ولاية معسكر موقعا إستراتيجيا هاما في الغرب الجزائري، فهي تتوسط ولايات الإقليم الشمالي الغربي وترتفع عن مستوى سطح البحر بما يقارب 580م إلى 600م على و تتربع على مساحة تقدر بـ 5941 كلم مربع، و تحيط بها مدن هامة فنجد من:

* من الشمال: ولايتي وهران ومستغانم

* من الشرق: ولاية تيارت

* من الجنوب: ولاية سعيدة

* من الغرب: ولاية سيدي بلعباس

2-1 الموقع الإداري

إضافة إلى توسط مدينة معسكر لولايات الإقليم فهي تتوسط أيضا باقي بلديات ولاية معسكر، حيث يحدها:

* من الشرق: بلدية ماوسة ومطمور

* من الشمال: بلدية مامونية

* من الغرب: بلدية الكرط

* من الجنوب: بلدية فروحة وتيزي

1-3 تنوع الطبيعة الطبوغرافية لبلدية معسكر، أنشأ المدينة بين تل وهضبة

تقع بلدية معسكر في منطقة يتراوح ارتفاعها ما بين 500 و722 مترا فوق سطح البحر، ويزيد هذا الارتفاع كلما اتجهنا شمالا وينخفض كلما كانت الواجهة إلى الجنوب من المدينة، إن هذا التباين في الارتفاع والانخفاض يؤثر بشكل كبير في عملية التوسع للمدينة وكذلك في انجراف التربة وخاصة في فصل الشتاء (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010).

تتنوع الطبيعة الطبوغرافية لبلدية معسكر ما بين هضاب وتلال وسهول وجبال، حيث تشكل الهضاب والتلال 45% من المساحة الإجمالية، بينما تشغل كل من السهول والجبال 23% من المساحة الإجمالية.

يقطع وادي المامونية مدينة معسكر من الجهة الشمالية إلى الجهة الجنوبية، الأمر الذي يشكل عائقا أمام التوسع العمراني وتشتيت بناءات المدينة.

أما موضع المدينة والذي يقصد به المكان الذي تقوم عليه المدينة، حيث يعتبر عنصرا مهما في دراسات التهيئة، لأنه يتحكم في شكل النمو الحضري واتجاهه. نشأت مدينة معسكر على أحد السفوح الجنوبية المطلة على سهل غريس، القسم الغربي لجبال بني شقران، فوق أرض كلسية بيضاء تعود إلى البليستوسين، قد تشكلت داخل بحيرة كبرى في آخر الزمن الثالث، وهي تحتل كلا من هضبة سان هيبوليت (المامونية حاليا) و سهل غريس المنخفض والذي يمتد جنوبا حتى الأقسام الجنوبية لجبال سعيدة والتي هي جزء من الأطلس التلي، ويمر بوسطها وادي تودمام أو وادي عين سلطان الذي يغذي سكانها بالمياه الصالحة للشرب و ينصفها إلى شطرين: شرقي وغربي قبل أن يغيب في أسافل المدينة بأحد الخوانق الضيقة والعميقة (عدة بن داهة، 2005).

2- مراحل النمو السكاني بمدينة معسكر:

لقد عرف سكان الجزائر عامة نموا ديمغرافيا ملحوظا وذلك منذ مطلع القرن العشرين، وبصورة خاصة منذ نهاية الحرب العالمية الثانية حيث كانت نسبة الزيادة الطبيعية أقل من 1%، وقد شهدت مدينة معسكر هي الأخرى تطورا في عدد السكان في الفترة الممتدة ما بين 1931م-2018م، بحيث تضاعف عدد السكان، وقد مر التطور السكاني للمدينة بعدة مراحل والتي تتمثل: (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010)

1-2 فترة ما قبل الاستقلال (1931-1962)

عايشت المدينة في هذه الفترة الاحتلال الفرنسي وسياسته التي كانت تقضي بعملية الطرد الجماعي للسكان المحليين إلى ضواحي المدينة، وقد قدر عدد سكانها في بدايته (1931) بـ19000 نسمة، وفي سنة 1948 ارتفع عدد السكان إلى 26100 نسمة و بمعدل نمو 1.8، و في سنة 1954 ارتفع عدد السكان إلى 27000 نسمة من بينهم 26584 جزائري و هو ما يعادل الثلثين و قدر معدل النمو بـ 0.56 (ما بين 1948 و 1954) (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010).

2-2 مرحلة ما بعد الاستقلال

1-2-2 المرحلة الأولى: 1962-1977

بلغ عدد سكان المدينة سنة 1960 حوالي 29000 نسمة، وبعد الاستقلال وبفترة وجيزة أين تزامن ذلك مع ترك المعمرين مساكنهم إلى الجزائريين القادمين من الأرياف، ارتفع عدد السكان إلى 37690 نسمة وذلك سنة 1966. و قدر معدل النمو بـ 2.2%، وتواصلت الهجرة نحو المدينة خاصة بعد توفر الشغل بها (أغلبها هجرات ريفية من المناطق المحاذية)، حيث وصل عدد السكان بالمدينة إلى 51427 نسمة في سنة 1977 بزيادة تقدر بـ 13737 نسمة، وقد تواصل نمو السكان بها بمعدل يقدر بـ 2.4% (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010)

1-2-2 المرحلة الثانية (1977-1987) النمو السريع

تميزت هذه المرحلة بارتفاع في عدد سكان المدينة، حيث وصل عددهم في سنة 1987 إلى 70451 نسمة، وبزيادة تقدر بـ 19024 نسمة وبمعدل نمو سنوي 3.3%، وهو معدل مرتفع مقارنة مع سابقه. (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010)

• ويعود هذا الارتفاع إلى الترقية الإدارية التي استفادت منها معسكر إلى صنف الولايات سنة 1974، وبالتالي استفادت من مختلف المشاريع والبرامج السكنية والتجهيزات الكبرى منها:
- إنشاء منطقة صناعية بجنوب مدينة معسكر والتي لعبت دور عامل جاذب ومستقطب للسكان.
- عرفت فترة السبعينات أليات جديدة لإنتاج العقار الحضري والسكني مثل التجزئة في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، والمناطق الحضرية السكنية الجديدة منها إنشاء حي المنطقة الثامنة بطاقة استيعابية قدرت بـ 1000 سكن جماعي، والمنطقة التاسعة وتضم حوالي 936 سكن جماعي بالإضافة إلى بعض الأحياء الهامشية التي كانت بطور الانجاز.
- إنشاء شبكة طرق حديثة مما شجع سكان المناطق المجاورة على الاستقرار والاكتفاء بالهجرة نحو مركز المدينة.

2-2-3 المرحلة الثالثة (1987-1998):

انخفض معدل النمو السكاني بمدينة معسكر في الفترة 1987-1998 مقارنة بالفترة السابقة فلم يحقق إلا 1,6% بعدما كان 3,3% حيث بلغ عدد سكانها 87269 نسمة سنة 1998، وهذا راجع إلى الهجرة العكسية نحو الأقطاب المجاورة لولاية وهران ومستغانم، وأيضا نحو المدن الصغرى المجاورة. (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010).

2-2-4 المرحلة الرابعة (1998-2008): استقرار النمو

ارتفع معدل النمو السكاني قليلا سنة 2008 حيث بلغ 1,94 وبلغ عدد سكان المدينة 102814 نسمة، ويفسر ذلك بالبرامج السكنية والتنمية التي استفادت منها مدينة معسكر كما أن العشرية السوداء التي مرت بها مدينة معسكر ساهمت بنسبة كبيرة في تضخم أغلب التجمعات السكنية المتواجدة بالمدينة. (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010)

2-2-4 المرحلة الرابعة (2008 إلى يومنا هذا)

تزامنت هذه الفترة مع توفر ظروف الأمن والاستقرار بالمنطقة وتحسن الظروف المعيشية وبالتالي ارتفع عدد سكان المدينة إلى 134122 نسمة سنة 2018 بمعدل نمو يقدر بـ 2.69%، ويعود هذا الارتفاع إلى البرامج السكنية التي استفادت منها معسكر في الآونة الأخيرة ، ونخص بالذكر منها سكنات عدل حيث لعبت عاملا جاذبا للسكان ومحفزا على الاستقرار بمدينة معسكر. (جدول رقم 02 و الشكل رقم 01).

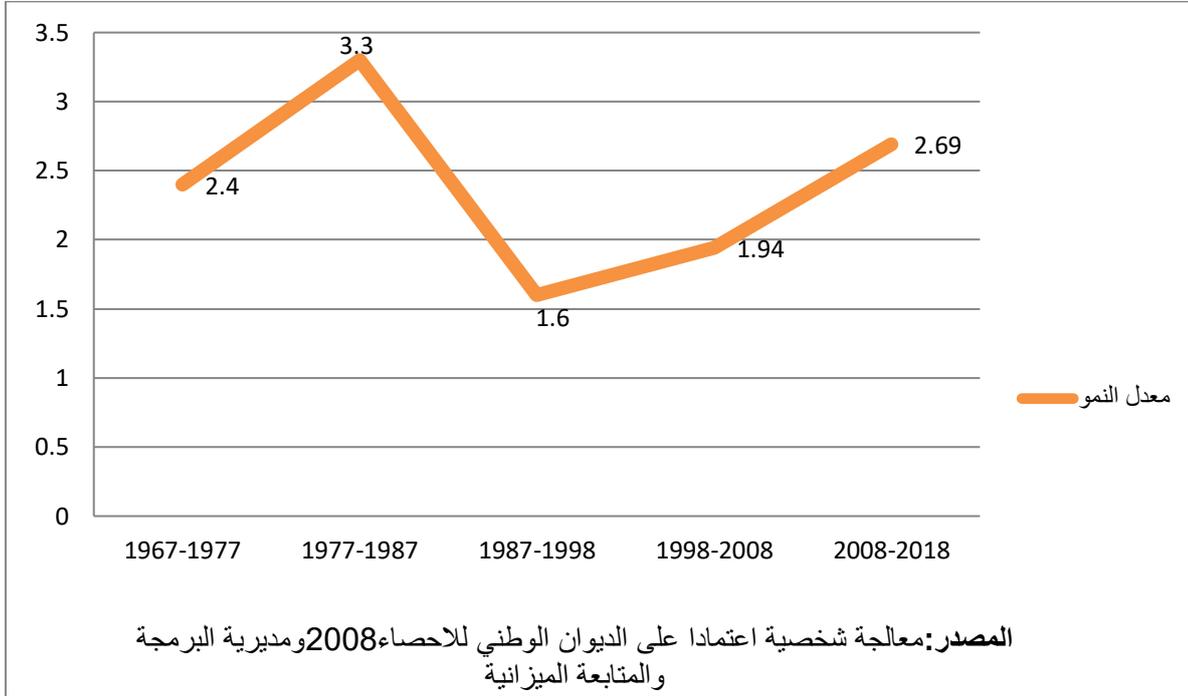
جدول رقم 01: تطور عدد سكان مدينة معسكر ما بين (1931-2018)م

السنوات	عدد السكان (نسمة)
1931	19000
1936	21400
1948	26100
1954	27000
1960	29000
1966	37690
1977	51427
1987	70451
1998	87269
2008	102814
2018	134122

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات سنة 2008م+مديرية البرمجة والمتابعة الميزانية

الشكل رقم 01: النمو الديمغرافي لسكان مدينة معسكر في الفترة الممتدة ما بين

2018-1967



3- مدينة معسكر، نشأتها وتوسعها المجالي:

3-1 معسكر ما قبل التاريخ

لا تتوفر لدينا حتى الآن معلومات دقيقة وكاملة تدلنا على العهد الذي نشأت فيه مدينة معسكر، إلا أن العظام والأدوات الحجرية التي تم اكتشافها من قبل بومال سنة 1928م، تدل أن منطقة معسكر كانت عامرة، واستوطنها الإنسان ما قبل التاريخ.

وقد تعرض بالذکر لنشأة المدينة مؤرخون ورحالة كبار، من بينهم ابن الحوقل والإدريسي، والذان أشارا إلى أنها كانت قرية بربرية تنضوي تحت حكم الممالك البربرية القديمة، وقد ذكر الرحالة المغربي أحمد الزياني أن مدينة معسكر تأسست على يد أمير من بني توجان سنة 463 هـ. (عدة بن داهة، 2005) أما الدكتور هولمان نقلا عن المؤرخ العربي الفاسي، فيذكر أن راشد بن مرشد القريشي هو الذي خط مدينة معسكر، وذلك في حدود 800م، الأمر الذي يعيد نشأتها إلى حوالي 1200 سنة (عدة بن داهة، 2005).

3-2 منطقة معسكر في العهد الروماني:

في القرن الثاني ميلادي تحولت المنطقة إلى قلعة عسكرية ضمن سلسلة المدن الدفاعية التي أقامها الرومان بغية حماية مراكزهم الحيوية، وقد استجابت المنطقة في تخطيطها للطابع الروماني، ساحة كبيرة

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

وسط مدينة محصنة يتوسطها معبد، يسكنها الأشراف، وخارج أسوارها الجنود والعبيد، هذا إلى جانب كونها مصدرا للحبوب والمزروعات في خدمة الإمبراطورية ضمن (مطمورة روما) كما كانت تسمى (عدة بن داهة، 2005). ورغم استحالة توثيق المرحلة الرومانية الخاصة بتقرير الدور الذي لعبته المدينة في مجال المقاومة، إلا أنه من المؤكد هو تخلي الرومان عن المدينة خلال النصف الثاني من القرن الثالث ميلادي، تحت تأثير ثورات البربر، ومن أهم المدن القريبة من معسكر التي تخلى عنها الرومان خلال القرن الثالث ميلادي هي البنيان التي أنشئت بها كنيسة دوناتسية، و بوحنيقية التي يوجد بها هي الأخرى آثار للدوناسيه ونوروس (HONORUS). (عدة بن داهة، 2005)

3-3 معسكر في الفترة العربية، عاصمة لأيالة الغرب الجزائري في العهد العثماني

مرت معسكر في العهد الإسلامي بعدة مراحل وأحداث مختلفة نستخلصها في الجدول التالي:

جدول رقم 02: معسكر في العهد الإسلامي

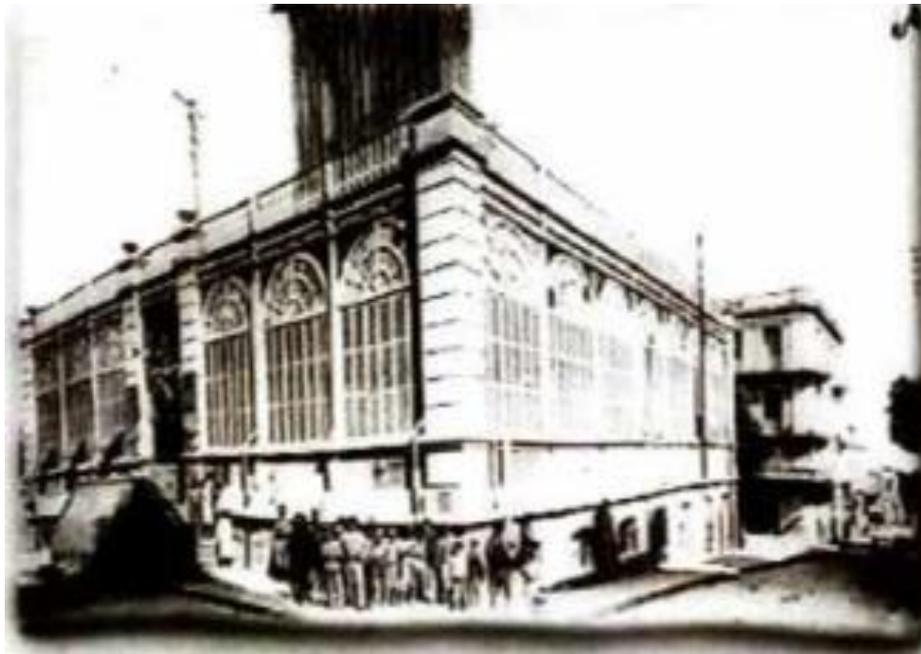
الفترات الزمنية	الأحداث
القرن 7-8 م	أصبحت مدينة معسكر ملجأ لقبائل بني زروال ثم لقبائل مغراوة البربرية. (القرن 8 م)
909-776م	في عهد الدولة الرستمية دخلت معسكر ضمن نطاق هذه الدولة ويقال أنها كانت معسكرا للامة الرستميين.
923-788م	خضعت معسكر لحكم الأدارسة بحكم موقعها داخل حدود دولتهم.
القرن 10م	انتزعت قبائل بني يفرن منطقة معسكر من مغراوة، وأسسوا قرية عين إفكان سنة 1935م واستغلوا أراضيها في المجال الزراعي، أما جوهري الصقلي القائد الفاطمي فقد اتخذ من معسكر (الراشدية) قاعدة للقضاء على ثورة زناتة، ومنها أغار على قرية إفكان وخربها نهائيا.
1072-1070م	نستخلص مما ورد المراكشي نقلا عن البكري أن معسكر ظلت على نفوذ الشيعة على عهد عبد الله الشيعي الذي ملك إفريقيا وجميع المغرب، ويذكر ابن خلدون أن يوسف ابن تاشفين مؤسس الدولة المرابطية قد استولى على مدينة معسكر فيما بين 1070م-1072م.
1554-1235م	وفي عهد الدولة الزيانية اتخذ بنو زيان من معسكر قاعدة للإجلاب على بني توجين (الجيلالي "عبد الرحمان بن محمد" 1956)، وقد زادت أهمية هذه المدينة خلال هذه الفترة بحيث أصبحت السيطرة على معسكر أكثر من ضرورة، وهذا ماجعل الأتراك والإسبان يتسابقا على بسط نفوذهم عليها.

المصدر: معالجة شخصية اعتمادا على عدة بن داهة 2022

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

اتخذ الأتراك من معسكر عاصمة لأيالة الغرب الجزائري لمدة تقارب القرن من الزمن، ومهما يكن من أمر فإن المدينة الحالية لم تكن ذات يوم سوى قرية متواضعة، لم يعد لها شأن إلا بعد مجيء الأتراك العثمانيين إلى الجزائر، وذلك تحديداً مع بداية القرن الثامن عشر ميلادي. وقد لاح في الأفق دور معسكر القيادي خلال العهد العثماني لعوامل طبيعية وبشرية، من بينها موقعها الجيو استراتيجي الذي تتمتع به في حالتي الدفاع والهجوم، وخصوبة أراضيها التي تضمن لهم التمويل المنظم أثناء الحرب والسلم، وقد قيل عنها أنها سبقت كلا من مستغانم وهران إلى الزعامة السياسية غرب البلاد (عدة بن داهاة، 2005).

خلال هذا العهد، اشتملت المدينة الداخلية الصغيرة ذات الطابع العسكري على مؤسسات عثمانية، حيث بنى الباي مصطفى لحر أسواره بارتفاع يتراوح بين 06 و09 أمتار، وبسمك يتراوح بين 05 و06 أقدام، وبمحيط يقدر بـ 03 كيلومترات، تشقه 05 أبواب، أهمها باب علي الذي كانت تعلق عليه جماجم الذين تم تنفيذ حكم الإعدام عليهم خلال الحكم التركي، وباب سيدي علي محمد الذي كان يعتبر منفذاً للنجدة، و يوجد بداخله 08 ساحات و 04 جسور مبنية بالحجارة، وباب وهران وكذا باب مستغانم (منداس أمال، 2014). جهز الباي محمد الكبير المدينة بمسجدين، سوق مغطى، فندق، مكتبة، مدرسة وكذا الأكشاك، ولكنها سرعان ما دخلت عالم النسيان وتراجع دورها وذلك بعد تنقل الباي محمد الكبير إلى وهران سنة 1972، ومنذ تلك اللحظة لم تشهد المدينة أية تطور في مجالها.



الصورة رقم 1: السوق المغطاة بمدينة معسكر في العهد العثماني
المصدر: عدة بن داهاة 2005

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

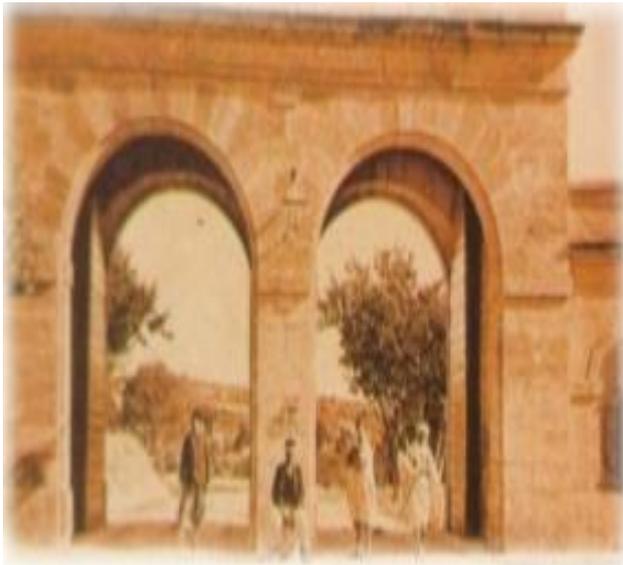
وبأعلى زاوية داخل الأسوار بنى الأتراك برجا ثلاثيا صغيرا، وإلى الشمال الغربي من المدينة أقاموا برجا آخر، أما القصبة فكانت تشرف على الساحة العمومية الداخلية (عدة بن داهة، 2005).



صورة رقم 3: باب تيارت 1948



صورة رقم 2: باب وهران 1948



صورة رقم 5: باب مستغانم



صورة رقم 4: باب علي

<https://mascara-algerie-ma-jeunesse.com05/05//>

3-4 معسكر في عهد الاحتلال الفرنسي: عاصمة الأمير عبد القادر

بادرت هذه المدينة بمقاومة الاحتلال الفرنسي للجزائر بعد عام 1830م، ولم تفقد قدرتها على الصمود بعد سقوطها في يد المستعمر الفرنسي عام 1841م، وواجهت سياسته بالرفض والتحدي وذلك عن طريق تدخل أهلها في المقاومة بقيادة الشيخ محي الدين والد الأمير عبد القادر الجزائري، وبعد مبايعة هذا الأخير دخلها ونزل في دار الحكومة فأصبحت المدينة حاضرة لإمارته. وبقيت هكذا إلى أن استولى عليها كلوزيل وأحرقها ثم غادرها فرجع الأمير إليها واستأنف نضاله بها، وبقيت العاصمة السياسية للإمارة حيث يقيم قنصل فرنسا، إلى أن ارتحل الأمير عنها نهائياً. (عدة بن داهة، 2005)

وعلى الرغم من كل هذا، فإن معسكر مازالت لم تحض بعد بالعناية الكاملة من قبل الباحثين والمنقبين لدراسة معالمها التاريخية.

3-4-1 التوسع العمراني قبل الثورة التحريرية

بسط الفرنسيون نفوذهم على مدينة معسكر يوم 1841/05/30 على يد الجنرال تومبور و كانت سياستهم الاستعمارية آنذاك تقضي بإعادة استعادة المدينة الصغيرة التي نجت من الدمار وتحويلها إلى منشآت إدارية، وبالفعل تم تحويل احد المساجد إلى كنيسة، ولقد استقرت الإدارة العسكرية الفرنسية في المدينة الداخلية في الهيكل الحالي، وفي عام 1854 تم إنشاء مدينة معسكر كبلدية يديرها رئيس البلدية والمجلس البلدي (منداس أمال، 2014).

ونظرا للأوبئة التي اجتاحت المدينة آنذاك وخاصة وباء الكوليرا (وفاة 1500 شخص في غضون 8 أيام)، وكذا نظرا للزيادة السكانية في هذه الفترة، قررت الإدارة الفرنسية الحد من أعمال البناء داخل المدينة والتي تتكون من:

*افتتاح 03 شوارع: شارع وهران، سعيدة وتيارت.

*ترتيب المدينة وترميم الأبنية المتضررة مثل دار العمارة.

*ترميم مسجد الأمير عبد القادر (الذي صنف كواحد من أهم الآثار التاريخية عام 1867).

*إنشاء مباني جديدة، وتشبيد كنيسة على أنقاض مسجد بومعزة عام 1842.

كان تصميم الهيكل الحضري الجديد يهدف إلى تسهيل حركة الجنود بين المؤسسات المختلفة، وقد خضع هذا الهيكل الحضري إلى نوعين من المحاور: محور شمال/جنوب، محور شمال غرب/جنوب، وقد جمع وسط المدينة في مجاله المسجد الكبير (الذي بناه الأتراك عام 1791) في الجزء السفلي منه والكنيسة (عمل المهندس المعماري HAMON)، وفي عام 1860 كانت جميع المناطق تتطلب أعمال ترميم والربط بالكهرباء وإمدادات المياه وتوزيعها وإنشاء شبكة الصرف الصحي، وقد تمثلت الأعمال العسكرية في إنشاء منشآت عسكرية في جنوب وشرق معسكر (منداس أمال، 2014)

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

بعد سنة 1870، تميزت فترة الغزو الفرنسي في المعسكر الأوروبي، بنزاع حاد ودائم بين المدنيين والجنود وهكذا انتهت بإفساح الجنود الطريق للمدنيين الذي كان شغلهم الشاغل هو تشكيل مدينة معسكر على صورة المدن الفرنسية، وقد تبلورت هذه الصورة بتقليد النماذج المعمارية.

نظم الجهاز التشريعي تدريجيا الاندماج السياسي والإداري للجزائر في فرنسا، تلاه اللامركزية الإقليمية وذلك بعد تقسيم الجزائر إلى ثلاث مقاطعات، والآن معسكر هي مقاطعة تابعة لوهران، ومع نهاية المقاومة في المنطقة، دفع هذا السياق السياسي العسكري إلى اتخاذ قرار بشأن التهيئة العمرانية، والهدف منه جعل مدينة معسكر مركزا لإقامة المجتمع البورجوازي الجديد (أغلبهم مستوطنين استثمروا في الزراعة)، ومركزا لإقامة الجنود (تمركزات عسكرية لحفظ النظام في المنطقة واستكشاف الصحراء الجزائرية).

في مواجهة الطلب القوي على المساكن والمرافق الصحية، وفي مواجهة الزيادة في عدد السكان الحضر نتيجة للغزو الاستعماري، شرعت الإدارة الفرنسية في توسيع مدينة معسكر خارج السياج، مانح عنه هيكل حضري متعامد جديد احتل الأراضي الغابية الواسعة في الجانب الشمالي من القصبية، وكان القصد من اختيار هذا الهيكل المتعامد هو تسهيل حركة المشاة والسيارات، وكذا تسيير المجاري الكبيرة ما يكفي لمنع أي احتمال لحدوث فيضان، ويتضمن هذا الهيكل الحضري الجديد الأحياء المجاورة للأسوار في المدينة التي أعيد بناء سياجها من خلال إدراج ضاحية سيدي علي محمد (debarine) وجزء كبير من ضاحية عين البيضاء (دوار السبيس)، والضاحية الشرقية باب الشرقي، وكذا الكثير من المساحات الحضرية في الشمال، ولكن احتواء المدينة داخل حدود السياج الأول أدى إلى تكثيف النسيج الحضري بشكل كبير وبالتالي خلق مشاكل في التواصل مع الخارج (منداس أمال، 2014).

اعتمد هذا التخطيط الحضري للمدينة على تسلسل هرمي للشوارع، حيث ترتبط الشوارع الصغيرة بالشوارع الكبيرة والتي ترتبط بدورها بشوارع أكبر. وقد رسخ الشكل الحضري الناتج نظاما اجتماعيا ينص على التعايش بين القوتين المهيمنتين (المدنية والعسكرية)، والذي يعكس التجمع المتناقض للقوى المتجمعة في المجال الحضري.

يمثل مركز المدينة الاستعماري الحالي بما في ذلك ساحة قمبيطا شعارا لجمهورية فرنسا، وقد تم توزيع الوظائف المختلفة بالمدينة في نظام مترابط وشامل تتحكم فيه القوة من خلال المجال العام على النحو التالي (منداس أمال، 2014):

تمركز المستشفى العسكري في أعلى نقطة في المدينة في الناحية الشمالية الشرقية

مؤسسات مدنية مجاورة لساحة قمبيطا (مسرح...).

تخصيص ثكنات عسكرية بمنطقة العرقوب.

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

أما بالنسبة للسكان المدنيين، فقد أدى التسلسل الهرمي المجالي للمدينة إلى تجسيد الشكل المجالي الذي أدى إلى تفكك اجتماعي تمييزي.



صورة رقم 06: بلدية معسكر في الفترة الاستعمارية

تم تجهيز المدينة الداخلية بالمرافق والمباني، مجلس المدينة، المحافظة الفرعية، المحكمة، المعبد، الكنيسة، السوق المغطى، مجموعة من الأسواق في الجنوب والعديد من المدارس. ومع نهاية القرن 19م توسعت المدينة خارج الأسوار، واحتل السكان الأصليون والإسبان الجزء الجنوبي من المدينة والمناطق المتواجدة خارج الأسوار والمؤدية إلى الضواحي، ولاسيما تلك الخاصة بضواحي باب علي الجديدة التي نشأ بها حي Faidherbe عند المخرج الجنوبي الشرقي.

المصدر: <https://mascara-algerie-ma-jeunesse.com05.05.2022/>

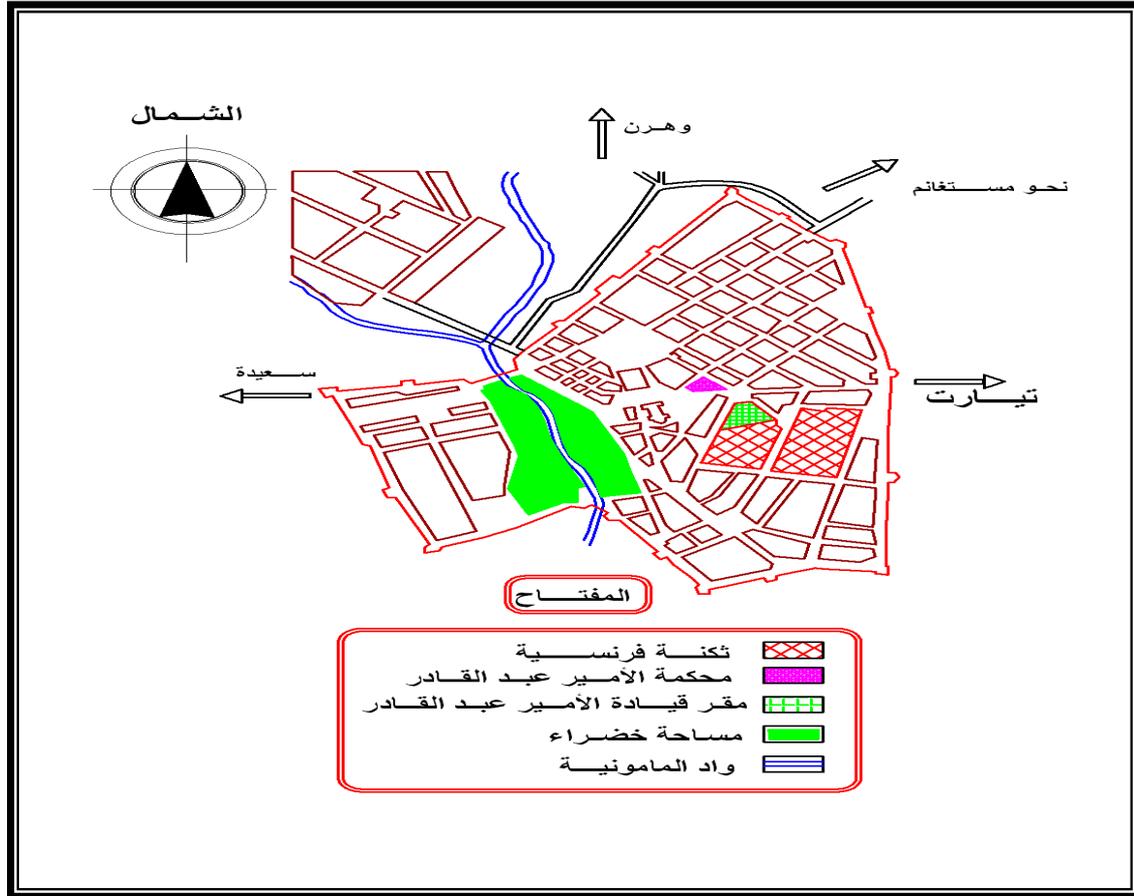


صورة رقم 07: ساحة قمبيطا

بعد سنة 1900، لعب مركز المدينة دورا مهما جدا، وذلك من خلال تواجد ساحتين مرتبطتين ببعضهما البعض بواسطة شارعين يبلغ بعضهما بضع عشرات من الأمتار، ألا وهما ساحة قمبيطا و ساحة EUGENE ETIENNE، واللذان كانتا بمثابة مركز الحياة المادية والدينية للمدينة، وقد كانت ساحة قمبيطا محاطة بالعديد من الإدارات والمطاعم والمسارح والمتاجر و مبنى البلدية، في حين كانت الساحة الثانية شاهدة على معتقدات سكان معسكر وكذا ذكرى المحاربين الذين خلدتهم النصب التذكاري للحرب.

المصدر: <https://mascara-algerie-ma-jeunesse.com05.05.2022/>

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان



خريطة رقم 03: التوسع العمراني لمدينة معسكر في العهد الاستعماري سنة 1940م

المصدر: بلدية معسكر

وقد شهدت هذه الفترة عدة عمليات أجريت على المدينة من تهيئة وتوسيع وتزيين وهي كالتالي: (مهندس

أمال، 2014)

3-تزيين المدينة:	2-توسيع المدينة:	1-تهيئة المدينة:
<ul style="list-style-type: none"> • و تم ذلك بالهدم والبناء، و قد شهدت العديد من المباني عمليات تحديث على مستواها و لعل أهمها: دار البلدية، المسرح، السوق، والمستشفى العسكري والذي أصبح مختلطاً، ومن ناحية أخرى تم إنشاء مدارس جديدة ومكاتب بريد ومنازل للمستوطنين... الخ. 	<ul style="list-style-type: none"> • في مواجهة الطلب الكبير على السكن، شهدت معسكر نشأة ضواحي جديدة على أطرافها، والتي تم التكفل بها من قبل الدولة مثل: ضاحية المحطة، ضاحية فيدهرب، ضاحية إسيدور . 	<ul style="list-style-type: none"> • تركزت هذه العملية على تحسين الهيكل الحضري من خلال فتح شوارع جديدة بهدف مزدوج: تنظيم الجزر الكبيرة • المستعادة في الأحياء القديمة (عين البيضا وسيدي محمد حامد)، وتهوية النسيج في حي باب علي وسط المدينة.

3-4-2 التوسع العمراني بعد الثورة التحريرية

تميزت هذه الفترة بالتوسع الحضري الحديث والهجرة الأوروبية والنزوح الريفي الجماعي الذي كان العامل الأول في زيادة عدد سكان الحضر، ولمواجهة هذه الظاهرة، كان على الإدارة العسكرية الترويج لإنشاء سكنات جديدة، حيث اقتضت سياسة التخطيط الحضري لمدينة معسكر على التجزئة الاجتماعية المترجمة من قبل سياسة إسكان منفصلة يمكن قراءتها من قبل نوعين من التنظيم المجالي.(منداس أمال، 2014)

1-تصنيف السكن المكفول من قبل الفاعلين الاجتماعيين ويتميز ب:	
<ul style="list-style-type: none"> *ضاحية Faidherbe (سيدي موفق حاليا) مخصص لمسئولي البلدية * الحي السويسري مخصص لجنود العسكريين الضباط * مناطق متفرقة متناثرة في الجيوب الحضرية المخصصة للنبلاء العرب. 	<p>المجمعات السكنية للفيلات والتي تتواجد في 03 مواقع مميزة:</p>
<ul style="list-style-type: none"> * 50 وحدة سكنية مجاورة للمباني السكنية الجديدة بنيت بين عام 1950 و 1952، *30 وحدة سكنية في منطقة سيدي موفق و ضاحية فيدرب تم بناءها في سنة 1953، *35 وحدة سكنية متواجدة بحي باب علي بنيت عام 1954 بجوار المدينة 	<p>سكنات HLM و توزعت كالتالي:</p>
2-التجمعات العشوائية و التي باتت تلتصق بالضواحي القديمة	
-	بعضها غير مستقر
إذ تقع إلى الشمال الغربي من حي باب علي، وذلك امتياز خاص حيث قام أفراد من نفس العائلة ببناء مساكنهم لوحدهم	ضاحية Chabane فقط موجودة في عزلة

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

قدم تخطيط مدينة معسكر انقساماً في تنظيم المجال إذ أوجد بها قطبين: القلعة بمبانيها وساحاتها، والمدينة الداخلية المجزأة ويعتقد أن هذا التكوين تأكل بعد هدم الجزء الشمالي من السياج عام 1956.

3-5 المدينة بعد الاستقلال: تطور عمراني فعلي بعد عام 1974

عايشت مدينة معسكر في الفترة الممتدة ما بين 1962-1974 الركود في مجال البناء والتشييد يعد خروج المعمرين (تطور مجالي ضعيف)، وذلك بسبب اكتفاء السكان بالحضيرة السكانية الموروثة عنهم، واقتصرت الأعمال على إكمال بعض الورشات التي خلفها الاستعمار الفرنسي، وترميم البنايات المتضررة في السنوات الأخيرة من الاستعمار.

اعتمدت معسكر في الفترة الممتدة ما بين 1974-1990 على المخطط التوجيهي للتعمير PUD كأداة جديدة للتخطيط الحضري الذي أدى تطبيقه إلى إعادة تنظيم وتشكيل المجال حيث تم :
*توسيع العقارات السكنية (حاليا ضاحية Faidherbe) والذي أصبح سيدي موفق.

*إنشاء مجمعات سكنية LES HLM، 100 سكن شرق حي Faidherbe.

بدأ التحضر الحقيقي للمدينة مع ترقبها إلى مصاف ولاية، حيث تم الاستحواذ على السكنات من قبل السلطات العامة وكذا العمل على تخطيط المشاريع الحضرية، وتمثل المخزون السكني بشكل كبير في شكلين أساسيين: أحدهما فردي (فيلا أو حوش) والآخر جماعي و شبه جماعي حديث.
و قد توافقت هذه الفترة مع الأشكال الجديدة للتحضر التي تعيشها جميع المدن الجزائرية (المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) والمناطق الصناعية، وقد استفادت المدينة من إنشاء كل من:

1. المنطقة الثامنة (08)

تتربع هذه المنطقة السكنية على مساحة تقدر ب 90 هكتار، و هي بمثابة أول حي توسعي للمدينة من الناحية المحيطة الشرقية، وقد تم إنشاءها حسب قرار أوت 1976، والذي دخل حيز التنفيذ سنة 1980.
هذه المنطقة السكنية محاطة من أغلب حدودها، فنجد من الشمال والشرق أراضي فلاحية، ومن الشمال الغربي حي المنطقة العاشرة (10)، أما من الجنوب فحي المنطقة التاسعة (09).

2. المنطقة التاسعة (09)

تغير اسم هذه المنطقة السكنية إلى حي 936، وذلك راجع لعدم نجاح المشروع وخاصة بعد تغيير نمط الدراسة للحي، و تقع هذه المنطقة في الجهة الجنوبية من المدينة ويحدها شمالا حي المنطقة الثامنة (08)، وشرقا الأراضي الفلاحية أما غربا فحي المحطة.

3. المنطقة العاشرة

وهي واحدة من المناطق الحديثة التي اتخذت كوسيلة لتوسع المدينة، وتتواجد في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة، ويحيط بها شرقا حي المنطقة الثامنة (08) وغربا حي المنطقة (12).

4. المنطقة الثاني عشرة (12)

تقع هذه المنطقة شمال شرق المدينة، ويحدها شرقا حي المنطقة العاشرة (10) و من الغرب حي المنطقة الجامعية وأما من الجهة الشمالية فنجد بلدية مامونية.

5. المنطقة الصناعية

انطلقت فكرة المشاريع الصناعية بمدينة معسكر سنة 1981، حيث وبعد اطلاع سلطات المدينة على مخططات التوجيه والتعمير تم الإقرار بالإجماع على اختيار المنطقة الجنوبية من المدينة كموضع للمشروع، وهذا لعدة أسباب تخدم في مجملها المصلحة العامة، وكذا تفاديا لأي مشاكل بيئية أو صحية من شأنها أن تهدد سكان مدينة معسكر.

أدى هذا التطور إلى عزل المناطق المحيطة بالمركز لأن هياكلهم لم يتم تصميمها لضمان استمرارية مركز/محيط، وقد أدى عدم وجود بنية متصلة إلى جعل الحركة المركزية/المحيطة صعبة (منداس أمال، 2014).

و من المفترض أن تتم دراسة التوسع الآن بالمدينة في الفترة الممتدة ما بين 1990-2000 ولكن نظرا لقلّة المعلومات المتوفرة لدينا جاءت الدراسة في الفترة المحصورة ما بين 1990-2013 حيث تم خلالها تخصيص قطع أراضي لبناء مساكن فردية على شكل (فيلا /حوش) ،و قد سمح العقدان الماضيان بتشكيل حزام من الأحياء الجديدة حول المدينة، والذي يتكون من مساكن فردية وأخرى جماعية (منداس أمال، 2014) و نذكر منها :

6. حي المنطقة الجامعية:

تم إنشاء هذا الحي كوسيلة لتنفيذ سياسة التعمير، والتي مفادها خلق تجهيزات إدارية من بينها قطب جامعي يتربع على ثلث المنطقة و ذلك بغية إنجاح برامج الإسكان والتعمير، وكذا تنشيط الهياكل الأساسية كالخدمات والأنشطة التجارية التي يتوفر عليها الحي، و يتواجد حي المنطقة الجامعية في الجهة الشمالية الشرقية .

7. حي سيدي السعيد

أنشأ هذا الحي بشكل تكميلي للحي الجامعي، وهذا نظرا لما يحتويه من خدمات تعليمية وخاصة جامعية، وكذا برامج سكنية تجمع بين كل من السكن الفردي السائد والسكن الجماعي، وهو ما يمكنه من استقطاب السكان إليه

في الفترة الممتدة بين 2013-2022 استفادت مدينة معسكر من بعض التجهيزات والبرامج السكنية و نذكر منها:(مديرية التعمير والبناء)

إنشاء ابتدائية بحي سيدي سعيد، ثانوية بحي مدبر.

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

900مسكن عمومي إيجاري في الناحية الشمالية (طريق المامونية) ما انتج عنه تقارب بين المامونية ومعسكر

860 مسكن عمومي إيجاري بحي سيدي عبد القادر بن جبار.

1000 مسكن عمومي إيجاري بحي مدبر

3300 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار بمدينة معسكر

مخطط رقم 1: ملخص لأهم مراحل التوسع العمراني بمدينة معسكر

مابعد الإستقلال

- إعادة تنظيم وتشكيل المجال حيث تم:توسيع العقارات السكنية، إنشاء مجمعات سكنية (LES (HLM
- إترقيها إلى وضعية ولاية
- إنشاء منطقة صناعية في الجنوب، وإنشاء منطقة نشطة عام 1987 تمتد على مساحة 6.4 هكتار.
- سمح العقدان الماضيان بتشكيل حزام من الأحياء الجديدة حول المدينة، والذي يتكون من مساكن فردية وأخرى جماعية.

العهد الروماني

- مدينة معسكر حصن عسكري ذات طابع روماني
- يتواجد بمركز المدينة ساحة كبيرة يتوسطها معبد يسكنه الأشراف أما خارج السوار فنجد الجنود والعيبد

العهد افسنعماري 1830-1962

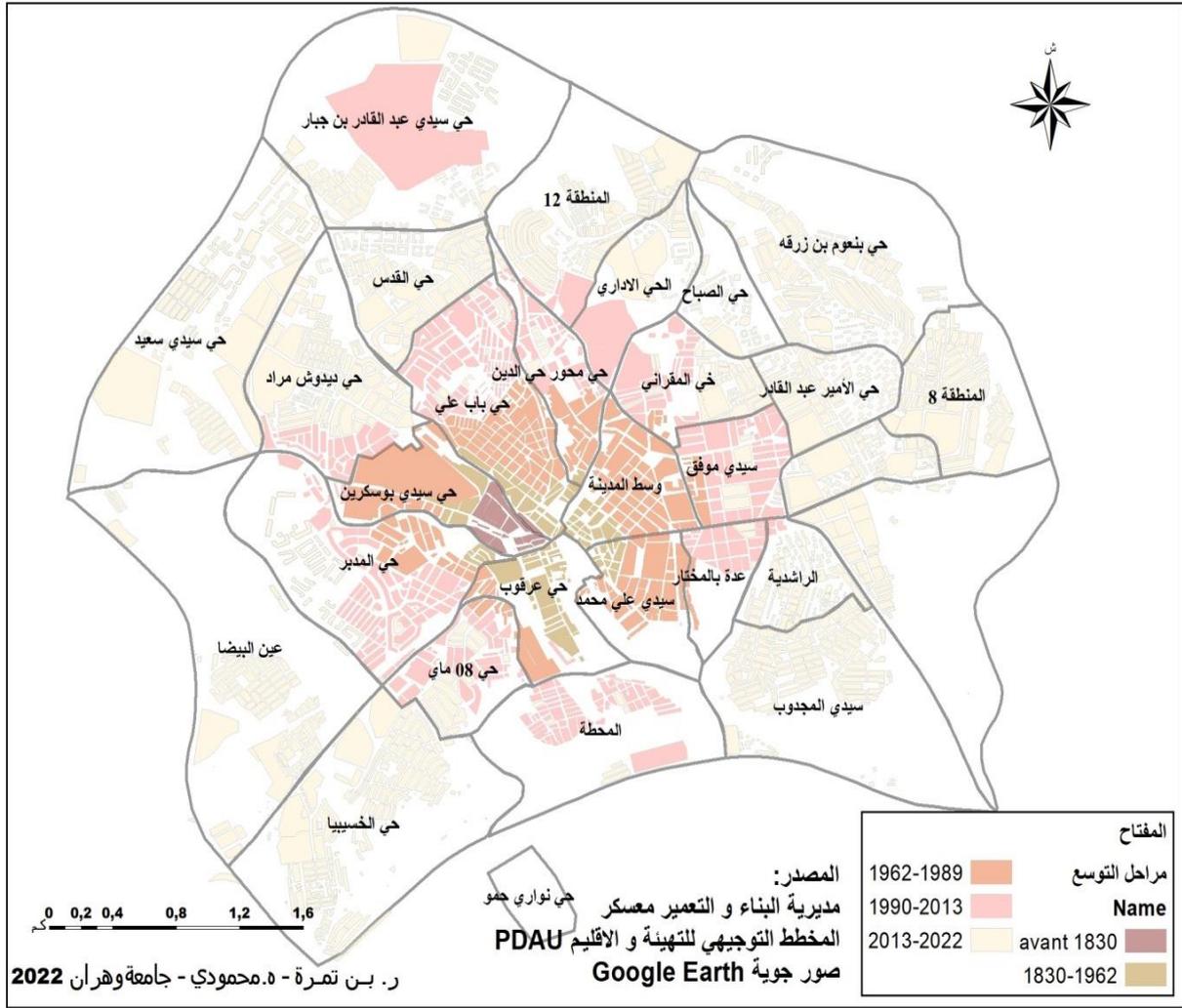
- في عام 1854 تم إنشاء مدينة معسكر كبلدية يديرها رئيس البلدية والمجلس البلدي..
- تمثلت أعمال البناء بالمدينة في:فتتاح 03 شوارع. تزيين المدينة وترميم الأبنية المتضررة -إنشاء مباني جديدة،.
- بعد 1870 أصبحت معسكر مقاطعة تابعة لوهران
- توسيع مدينة معسكر خارج السياج مايتضمن إدراج الأحياء المجاورة للأسوار في المدينة
- شهدت هذه الفترة 1900-1940 عدة عمليات أجريت على المدينة من تهئية وتوسيع وتزيين .
- بعد 1940 هدفت سياسة الإسكان إلى إنشاء *المجمعات السكنية للفيلات،سكنات ، التجمعات العشوائيةHLM

العهد العثماني

- اشتمال المدينة الداخلية الصغيرة على العديد من المؤسسات العثمانية
- إنشاء الباي مصطفى لحرر لأسوار المدينة بارتفاعات تتراوح بين 6 و9 أمتار و بسلك يتراوح بين 5 و6 أقدام تشقه 5 أبواب :باب علي، باب المحطة، باب تيارت، باب مستغانم، باب وهران
- تجهيز الباي محمد الكبير المدينة بمسجدين، سوق مغطى،فندق، مكتبة، مدرسة وكذا الأكشاك
- حي سيدي علي محمد المدينة المطوقة بالأسوار ذات الأبواب الخمسة تتصل بها أحياء خارج الأسوار وهي: حي باب علي ، حي عرقوب ، الحي الشرفي، حي عين البيضاء ، حي سيدي علي محمد .

المصدر: من إنجاز الطلبة 2022

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني و عمراني متواصلان



خريطة رقم 4: مراحل التوسع العمراني لمدينة معسكر من قبل 1830 إلى غاية 2022

3-6 مدينة معسكر ذات نسيج حضري غير متجانس (تشنتت عمراني):

يمثل هيكل النسيج العمراني إحدى الخصائص الأساسية للتنظيم المجالي، فهو يعبر عن تفاعل عدد من المنظومات الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية مع بعضها، لتكوين بنى مترابطة لها خصوصياتها، وبذلك يكون النسيج الحضري نظاما معقدا تحكمه مجموعة من العلاقات المتبادلة والمتداخلة.

إن للوظائف الاقتصادية والاجتماعية، والزيادة في عدد السكان، وتوسع وتمايز المساحات المبنية بسبب المهن، شأن في تطور بنية النسيج العمراني لمدينة معسكر، حيث شهدت المدينة تطورا حضريا برأسين (باتجاهين) حيث احتكت المدينة الأوروبية والمدينة التقليدية دون الاندماج العضوي.

تم توسيع المدينة بشكل غير خاضع للرقابة ولا للتنظيم، لأن الشاغل الوحيد آنذاك هو إنتاج أكبر قدر ممكن من المساكن دون مراعاة المرافق والأنشطة التي تتماشى مع هذه التقسيمات الفرعية والمناطق الحضرية الجديدة في المجال.

من الجانب الوظيفي، فإن مركز المدينة هو الجزء الأكثر خضوعا للتخطيط الحضري المنظم في المدينة، وهو يمثل نقطة التقاء معظم التواصلات، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى حدوث الإزدحامات، ولكن هذا الهيكل للنسيج الحضري ضاع في إطار الامتدادات الجديدة للمدينة، فامتدادات النوى القديمة أو الوحدات الجديدة التي تم إنشاؤها، تخضع إلى طريقة بناء شبه مستقلة بدون الاعتماد على أي خطة هيكلية شاملة أولية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة معسكر سنة 2006).

إن هذه الوحدات الجديدة وتوسعات النوى القديمة تعبر في مجملها عن المشاريع المبرمجة المهمة، والتي كان ينبغي أن يكون تكاملها هو المصطلح الرئيسي في تصميمها.

يحتفظ مركز المدينة وتوسعاته المباشرة بطابع تنظيمي مميز للغاية ووضوح لا يمكن إنكاره، بينما نجد أن التوسعات الجديدة تختلف وبشده عن مركز المدينة، إذ تتميز بعدم تجانسها وانفصالها إلى درجة فقدان مصطلح الإطار والتكوين الحضري (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة معسكر سنة 2006).

4- أفاق وعراقيل التوسع بمدينة معسكر:

التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وبالتالي فإن الخصائص الرئيسية لأي توسع وفي أي مدينة هو المحافظة على استمرارية النسيج وكذا التكامل الوظيفي و المجالي.

وعلى إثر تقليل الضغط على مدينة معسكر، تم اقتراح أحياء على شكل مناطق توسعية تحيط بمركز المدينة من الناحية الشمالية إلى غاية الناحية الجنوبية وذلك في الفترة الممتدة من 1977-1987، حيث كانت سياسة التعمير في بداية الأمر تقتضي على أن يكون التوسع على الأطراف، وذلك لغرض ربح المجال وخلق نوع من التوازن بين الأحياء الجديدة ومركز المدينة.

تعاني مدينة معسكر منجمله من المشاكل والعراقيل التي تقف في وجه تطور هذا التوسع ولعل أهمها:

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني وعمراني متواصلان

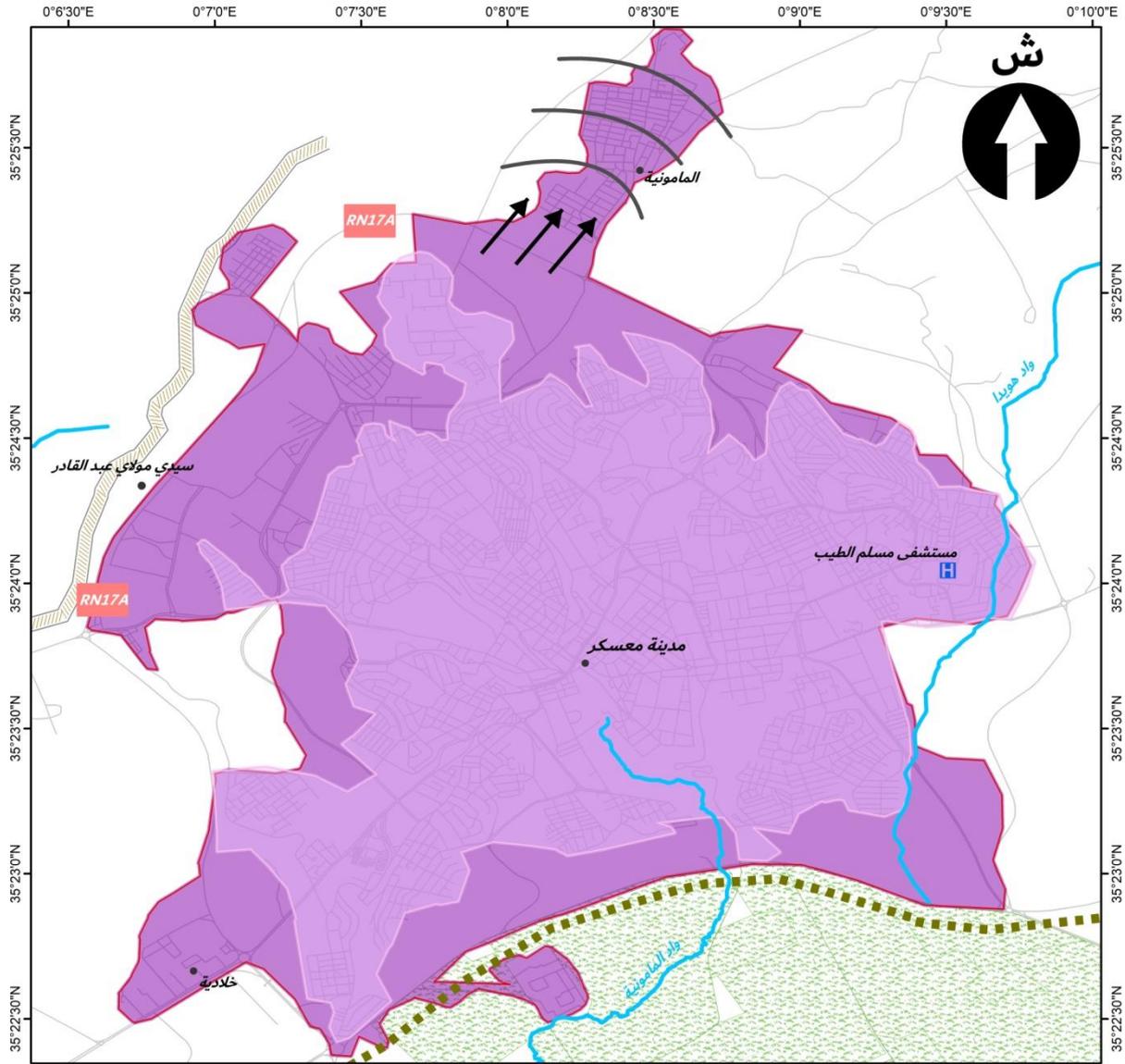
1. **الواد:** حيث يحد واد مامونية المحيط العمراني للمدينة من الجهة الشمالية إلى غاية الجهة الجنوبية، كما أنه يشكل خطراً على السكان، وذلك باعتباره كمجرى للمياه القذرة خاصة في المنطقة الجنوبية للمدينة.

2. **الأراضي الفلاحية:** باعتبار بلدية معسكر فلاحية بالدرجة الأولى، فإن الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة مركز التجمع الرئيسي ذات قيمة فلاحية جيدة ومتوسطة، وتخضع لحقوق الملكية، وبالتالي يمنع منعاً باتاً البناء فيها إلا في حالات خاصة.

3. **غابة خصيبية:** تتربع هذه الغابة على أزيد من 14 هكتار في الجهة الجنوبية من المدينة، وبالتالي فهي تحد التوسع المجالي بهذا الاتجاه.

و أمام مواجهة هذه العراقيل تم تغيير وجهة التوسع لتكون في الناحية الشمالية الشرقية للمدينة (زعيم زروقي، صغير محمود، 2010).

الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو سكاني و عمراني متواصلان



الخريطة رقم 5: اتجاهات و عراقيل توسع مدينة معسكر

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر منطقة معسكر من أقدم المناطق التي استقر بها الإنسان وعمرها، وذلك منذ فجر التاريخ، بدليل العثور على بقايا عظام الإنسان ما قبل التاريخ والذي يعد أقدم إنسان في شمال إفريقيا مرورا بالتاريخ القديم وبقية العصور التاريخية.

إن هذا الحضور البشري المتواصل بالمنطقة عبر كل العصور، دليل على توفر المنطقة على بيئة طبيعية ومؤهلات مناسبة تحفز على استقرار السكن بها والتوسع بها وتتمثل في الموقع الاستراتيجي كونها تتوسط ولايات الإقليم الشمالي الغربي ، ويعبرها وادي تودمام أو وادي عين سلطان الذي يغذي سكانها بالمياه الصالحة للشرب .

إن تموضع بلدية معسكر في منطقة يتراوح ارتفاعها ما بين 500 و 722 مترا فوق سطح البحر، أدى إلى تباين الارتفاعات بها ما نتج عنه تنوع في الطبيعة الطبوغرافية للبلدية من جبال و سهول (تشكل كل منها 23%) و هضاب و تلال (تشغل حوالي 45%).

شهدت مدينة معسكر نموا ديمغرافيا ملحوظا و خاصة في الفترة الممتدة ما بين 1931م-2018م، فقد ارتفع عدد السكان من 19000 نسمة إلى 134122 نسمة و يعود هذا إلى عدة عوامل و أسباب نذكر منها عامل الهجرة إلى المدينة (نتيجة استفادتها من عدة برامج سكنية) وكذا الزيادة الطبيعية..

مرت مدينة معسكر أثناء توسعها العمراني بعدة مراحل فقد كانت الحصن العسكري في العهد الروماني أما في العهد العثماني فقد شهدت المدينة الداخلية الصغيرة على إنشاء أسوار بها بارتفاعات و بسمك يتراوحون بين 6 و 9 أمتار و بين 5 و 6 أقدام تشققها 5 أبواب أهمها باب علي كما واتصلت المدينة من خارج الأسوار بعدة أحياء مثل حي العرقوب، حي الشرقي، وفي العهد الاستعماري ترفت المدينة إلى وضعية بلدية سنة 1854 ثم إلى مقاطعة تابعة لوهران سنة 1870، و قد شهدت العديد من أعمال البناء: افتتاح 03 شوارع. تزيين المدينة وترميم الأبنية المتضررة ، إنشاء مباني جديدة، و هدفت سياسة الإسكان في هذه الفترة إلى إنشاء: المجمعات السكنية للفيلات، سكنات ذات الإيجار المعتدل (HLM)، التجمعات العشوائية.

بعد الاستقلال تمت إعادة النظر في تنظيم وتشكيل المجال بالمدينة و ترقيتها إلى وضعية ولاية ، و قد سمح العقدان الماضيان بتشكيل حزام من الأحياء الجديدة حول المدينة (فردية وجماعية) منها: حي المنطقة 9، حي المنطقة 10، حي المنطقة الجامعية، و لكن و أمام طبوغرافية المنطقة التي تقف حاجزا أمام تطور التوسع تم تغيير وجهة التوسع و التي كانت من الناحية الشمالية إلى غاية الناحية الجنوبية لتكون في الناحية الشمالية الشرقية للمدينة تماشيا مع رصيدها العقاري.

الفصل الثاني:

تنوع السياسة السكنية وتأثيرها
على إنتاج السكن الجماعي بمدينة
معسكر

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

لم يعد السكن يقتصر على الاحتياجات المادية فقط، بل تلعب الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية دورًا مهمًا في قطاع الإسكان، لذلك حظي قطاع السكن بالاهتمام والأولوية في برامج الإسكان التي تنفذها الحكومة الجزائرية، من أجل تحديد السياسات السكنية وأهم البرامج الإسكانية التي تسعى السلطات إلى تبنيها من أجل تحقيق الأهداف المعلنة.

يعتبر السكن الجماعي من أهم الأنماط في قطاع الإسكان، ومن خصائص هذا النوع من السكن مشاركة ساكنيه في مساحات وظيفية مهمة مثل الأماكن العامة، بالإضافة إلى المساحات الخاصة به، تتقاسم بعض هذه المساحات ومكونات ومحتويات البناء في مبنى واحد، والجزائر هي إحدى الدول التي تبنت نموذج الإسكان الجماعي، خاصة من خلال برامج الإسكان الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة، ويستمر إنتاج هذا النوع من المساكن بأشكال مختلفة، وهذا ساعد في تخفيف أزمة السكن، لكنها واجهت انتقادات من جهات نظر اجتماعية وثقافية ومعمارية.

اتخذت مدينة معسكر من البرامج السكنية الجماعية حلاً للتخفيف من أزمة السكن بالمدينة أهمها صيغة البيع بالإيجار تبنتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) ببرامج سكنية على مستوى أحياء المدينة والتي هي محور دراستنا في هذا الفصل.

1- سياسة سكنية متعاقبة، آليات وهيئات إنتاج متنوعة

هي مجموعة من المعايير والوسائل التي تستخدمها السلطات العامة لمواكبة ذلك العرض والطلب السكني، والجمع بين المؤشرات التنظيمية والبحث الفني والاقتصادي والآليات المالية لتوجيه بناء المساكن. (فالق لمياء، 2006)، أو بصياغة أخرى هي سلسلة من القرارات التي تتخذها الدولة عن طريق تحديد الوسائل وآليات التدخل في سوق العقارات مع مراعاة التوازن العام بين العرض والطلب معايير السعر والكمية. (سيهام، تتهينان، 2017).

1-1 الفترة الاستعمارية (1954-1962):

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة، لا تتوفر على الشبكات الحيوية من ماء، كهرباء وصرف صحي، بل كان السكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي كانت تعرف بالقصبة، فقد فصلت السلطات الفرنسية المجتمعين فظهرت الأحياء الأوروبية الراقية والأحياء العربية الفقيرة، فلم يكن هناك إنتاج سكن جماعي عمومي، باستثناء السكن الفردي المنجز وفق آلية التجزئة (مزياني، 2014). لكن بعد الثورة التحريرية بدأ المستعمر الفرنسي في انتهاج سياسة سكنية واضحة المعالم يغلب عليها السكن

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

الاجتماعي من خلال تطبيق مخطط قسنطينة، مستعملا التجزئة السكنية (البناء الذاتي وتجزئة مخطط قسنطينة) من جهة وأيضاً إنتاج وحدات سكنية ذات الإيجار المعتدل أو المنخفض المعروفة بـ (HLM)، وقد استفادت مدينة معسكر من عدة مشاريع سكنية على غرار مشروع 50 مسكناً في الفترة 1952-1050، و بناء 30 مسكناً في ضاحية فيدراب وهي حي سيدي موفق حالياً سنة 1953، كما تم بناء 35 مسكناً بحي باب علي بالقرب من مركز المدينة الأوروبية عام 1954. كما استعملت أيضاً تجزئة الحديقة وكانت غالباً موجهة للمستوطنين.

2-1 بعد الاستقلال: 1963-1973

في الفترة المالية للاستقلال لم يكن هناك إنتاج جديد للعقار الحضري لأن الموروث الاستعماري من حظيرة سكنية شاغرة ومشاريع مبرمجة استكملت في هذه الفترة، ففي هذه الفترة لم يكن السكن ضمن أولويات الدولة إلا أن مدينة معسكر كبقية مدن الوطن بدأت تشهد نسيجا حضريا شبيه موحداً في التركيبة العمرانية استجابة للمخططات التي أنجزت في الفترة الاستعمارية ولم تنفذ، كإنجاز سكنات كاستور، واستكمال السكن الجماعي ونصف الجماعي الذي كان في طور الإنجاز.

3-1 الفترة 1974-1987

وافقت هذه الفترة صدور أول نص قانوني المتعلق بالاحتياجات العقارية بموجب الأمر رقم 22-74، كما شهدت إطلاق المخططات الرباعية للتنمية والتي خصصت ميزانية لإنجاز برامج السكن والتجهيزات كما عرفت هذه الفترة تجسيد آلية جديدة لإنتاج السكن تمثلت في المناطق السكنية الحضرية الجديدة سنة 1975 بهدف التحكم في النسيج العمراني وإنتاج السكن الجماعي لأعداد السكان المتزايد، برمجت المناطق السكنية الحضرية الجديدة من خلال مخطط العمران الموجه لكل بلدية التي أصبح لها الحرية في تسير مجالها العمراني. (مزياني، 2014)، كما عرفت هذه الفترة أيضاً ترقية بلدية معسكر إلى مصاف الولايات سنة 1974م، حيث بدأت السلطات العمومية بإنجاز المشاريع السكنية فتطورت الحظيرة السكنية للمدينة بشكل كبير. (زروقي زعيم، محمود صغير، 2010). توسعت مدينة معسكر وفق نمطين من التعمير الأفقي عن طريق التجزئة السكنية الفردية شرق حي سيدي موفق، وإنشاء خمس مناطق سكنية حضرية جديدة (منها المنطقة الثامنة بـ 1000 مسكن جماعي، المنطقة التاسعة بـ 936 سكن جماعي) إضافة إلى بعض الأحياء الهامشية التي كانت بطور انجاز، وأيضاً منطقة صناعية. وعليه أصبحت المحصلة السكنية ببلدية معسكر 11105 مسكناً سنة 1987. (زروقي ، صغير، 2010).

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

4-1 المرحلة 1990-2000-2005

عرفت الجزائر في هذه الفترة الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر من خلال دستور 1989، كما شهدت تحرير المعاملات العقارية والاعتراف بحق الملكية بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 وقانون التهيئة والتعمير رقم 29-90، كما عرفت المرحلة تفعيل قانون الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص، إلا أن الأحداث السياسية وحالة الأمن التي مرت بها البلاد خلال عشرية كاملة حالت دون تحقيق نتائج حقيقية في مجال إنتاج السكن إلى غاية سنة 2000 حيث شهدت الجزائر مرحلة انتعاش اقتصادي كان له الأثر الواضح على مختلف القطاعات، وعليه عرفت المرحلة الثانية تحولات مهمة في الوسطين الريفي والحضري، فبالنسبة لبرامج السكن الحضري، تنوعت أنماطه وبرامجه خاصة السكن الاجتماعي لذي أخذ صيغا متعددة منها الإيجاري، التطوري والتساهمي ، تنوع العرض السكني في هذه الفترة إنما جاء استجابة لمشاكل الإسكان الحضري كتقليل أزمة السكن من جهة وتحسينا للمشهد الحضري من جهة أخرى، فقد استحدثت السكن التطوري أساسا في سنة 1998 بهدف القضاء على السكن الهش والفوضوي في المدن، ثم تلتها سياسة السكن التساهمي كحل بديل للتطوري. نفذت بلدية معسكر برنامج إسكان مهم حوى 6329 وحدة منها 37 وحدة من النوع الريفي و6292 وحدة من النوع الحضري.

في سنة 2001 تم ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى بعض التغيرات التي طرأت على صيغ سكنية كانت موجودة سابقا، كما تم تفعيل برنامج سكني تم إسناده لإنجازه للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (وكالة عدل) عرفت السكنات باسمها، إلا أن مدينة معسكر لم تستفد من هذا النوع من السكنات إلا بمطلع سنة 2013.

جدول رقم 03: البرامج السكنية المسجلة في بعض بلديات ولاية معسكر سنة 2005.

البلديات	الاجتماعي	الترقوي	التطوري	التساهمي	الريفي	مجموع
معسكر	4423	705	562	602	37	6329
مامونية	51	-	10	0	310	371
الكرط	30	-	10	24	167	231
مجموع	4504	705	582	626	514	6931

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية معسكر (2007)

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

5-1 مرحلة الانتعاش الاقتصادي ودعم النمو (المخططات الخماسية من 2005-2022)

عرفت العشر سنوات الأخيرة اهتماماً متنامياً بقطاع السكن الذي تعددت صيغته وأنماطه، من خلال المخططات الخماسية والرغبة في إنجاز مليون وحدة سكنية عبر الوطن، كما شهدت الفترة الأخيرة تفعيل الترقية العقارية من خلال القانون رقم 04-11، وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية عموماً وإنتاج السكن الجماعي على وجه الخصوص، وتدعم ذلك بهيئات إنتاج وصيغ بيع وتمويل جديدة تصب كلها في هدف واحد هو توفير السكن الحضري ومساعدة المواطن على اقتناء مسكن لائق بما يتماشى وإمكانياته المادية ووضعيته الاجتماعية.

جدول رقم 04: البرامج السكنية بمدينة معسكر 2009/2005.

بلديات	الاجتماعي	التساهمي	الترقوي	مقسمة	الريفي	مجموع
معسكر	380	684	115	-	-	1179
مامونية	60	20	-	117	236	433
الكرط	20	-	-	-	90	110
مجموع	460	704	115	115	326	1722

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية معسكر، المرحلة الثالثة 2007

كما استفادت ولاية من 6650 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار سنة 2013.

2- نمط السكن الجماعي بمدينة معسكر، المفهوم وتعدد الصيغ:

هو عبارة عن عمارات وبنية جماعية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك و مجالات مشتركة و يعتبر اقل تكلفة اقتصادية مقارنة مع السكن الفردي و النصف جماعي، ومن خصائصه:

-اشتراك الفضاءات الخارجية بين جميع السكان مثل مواقف السيارات والمساحات الخضراء.

-ارتفاع البناية يزيد عن 3 طوابق.

-تجمع عدة مساكن في بناية واحدة.

-تتميز بكونها ذات كثافة أعلى، و توجد بشكل عام في المناطق الحضرية في الولاية. (صنهاجي ياسر، 2021).

ظهرت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتخلص من أزمة السكن التي عرفتها الدول الأوروبية عموماً نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع السكن، و بعد الحرب العالمية الثانية زادت هذه الدول في إنتاج هذا النمط من الإسكان نتيجة للفوائد الاقتصادية التي يقدمها، والمردود المرتفع بالمقارنة مع السكن الفردي حيث يوفر هذا النوع من البناء أراضي

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

كثيرة تستعمل كفضاءات خضراء و تسهل نمط عدد كبير من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى بالمقابل لا يستغل الأراضي الزراعية.(شايب ايمان،2014)

ظهر نمط السكن الجماعي في الجزائر في عهد الاستعمار الفرنسي في فترة الخمسينات و قد أنجز المستعمر بعض الأحياء لتجميع سكان الريف في المناطق الحضرية لمراقبة الثوار و الحد من الثورة, و بعد الاستقلال مباشرة و بهدف الحد من توسع الأحياء القصديرية ، انتهجت الجزائر سياسة بناء سكنات بالنمط الجماعي.(فاتح جريو ، 2017).

ظهر النمط السكن الجماعي في مدينة معسكر في العهد الاستعماري، فترة السبعينيات من خلال المجمعات السكنية ذات الكراء المعتدل (HLM) حيث أنجز ما يعادل 1936 وحدة سكنية من النمط الجماعي خاصة في المنطقة الحضرية السكنية الجديدة التاسعة.

استفادت ولاية معسكر من 29795 مسكن جماعي بمختلف الصيغ السكنية حسب إحصائيات مديرية السكن من 1999/12/31 إلى 2021/12/31 كما يبين الجدول الآتي:

جدول رقم 05: يمثل وضعية السكنات الجماعية على مستوى ولاية معسكر.

البرامج السكنية	مسجلة	منتهية	في طور الانجاز	لم تنطلق بعد	مسجلة في سنة 2021
/	0	3290	13948	17238	السكن الاجتماعي الايجاري
/	0	290	2769	3059	السكن الترقوي المدعم(السكن التساهمي)
258	498	2260	0	2758	السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة)
/	0	1850	4800	6650	السكن بصيغة البيع بالإيجار
/	0	90	0	90	السكن الترقوي العمومي
258	498	7780	21517	29795	المجموع

مصدر: مديرية السكن لولاية معسكر 2022.

من خلال الجدول رقم 05 الذي يبين وضعية السكنات الجماعية على مستوى ولاية معسكر نلاحظ أن جل السكنات المسجلة بالولاية منتهية الأشغال باستثناء صيغة السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة الذي لم يستكمل ولم تنطلق بعد 498 وحدة سكنية، أما بخصوص السكن بصيغة البيع بالإيجار، فقد استفادت الولاية من 6650 وحدة سكنية وهذا يدل على أن ولاية معسكر ولاية متنوعة في برامج السكنية الجماعية (السكن الاجتماعي الايجاري، سكن البيع بالإيجار، السكن الترقوي العمومي و المدعم) من أجل التقليل من أزمة السكن في الولاية تحقيق السكن ملائم لمواطنيها.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

2-1-1 صيغ السكن الجماعي:

السكن الجماعي في الجزائر هو توجه من توجهات الدولة سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية بحيث لا يمكننا القول أنه يعبر فقط عن الدخل الأسري والفئات المحرومة وإنما عن سياسة متبعة لخلق التوازن بين مختلف الشرائح سواء على مستوى المدينة أو على المستوى الإقليمي ومن أنواعه نجد ما يلي:(فاتح جريو، 2017)

2-1-1 السكن الاجتماعي:

1. العمومي الإيجاري:

هو المعروف سابقا بالسكن الاجتماعي وهو كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية للدولة إلى الطبقة الاجتماعية ضعيفة الدخل فهو مرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة، حيث يتجسد من خلال تنمية الخدمة الوظيفية الاجتماعية التي تتطلع إليها سياسة السكن في الجزائر ولا يمكن لأي شخص أن يستفيد من سكن عمومي إيجاري إذا كان:
- يملك ملكية تامة عقارا إذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو اجتماعي تساهمي أو ريفي أو سكن في إطار البيع بالإيجار.(موقع السكن، 2022)

ولقد استفادت مدينة معسكر من 17238 وحدة سكنية بهذه الصيغة منذ سنة 1999 إلى سنة 2021.

2. السكن الاجتماعي التساهمي:

هو عبارة عن سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك، يتم انجازه و شراؤه عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة يستهدف الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة ، فهذا النوع يركز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد و إعانة الدولة من خلال الصندوق الوطني للسكن، باعتباره مؤسسة مكلّفة بتمويل السكن ذو الطابع الاجتماعي التساهمي وينجز عن طريق مرقي عقاري و التمويل يكون عن طريق المرقي ، المستفيد و الدولة بشروط محددة .

قدر نصيب مدينة معسكر من هذه الصيغة ب 304 وحدة سكنية متركزة في كل من المنطقة السابعة وحي مدبر و كل من مجمع المحطة و قاضي مراح.(مديرية السكن و التجهيزات، 2022)

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

3- السكن التطوري:

جاءت فكرة السكن التطوري بهدف تحسين العرض السكني من جهة والتدخل على السكن غير اللائق من جهة أخرى وهو موجه للفئات الاجتماعية محدودة الدخل، ارتبط مفهوم السكن التطوري بمفهوم تطور المسكن في المجال والزمان والتحويلات والتدخلات المنجزة على المسكن والاستفادة من مجالات جديدة سواء أفقياً أو عمودياً حيث يتم تكييف المجال مع مستجدات حياة الأفراد المقيمين به، وينطبق على النمطين الفردي والجماعي (مزياني، 2014)، استفادت مدينة معسكر من برنامج سكني سنة 2005، قدر بـ 536 وحدة سكنية.

2-1-2 السكن الترقوي ينقسم إلى:

1-السكن الترقوي المدعم:

هو سكن جديد ينجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقاً موجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونياً للاستفادة من إعانة الدولة ويخص متوسطي الدخل، يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية وقرض ميسر وإعانة مباشرة.(عبود فلاح، 2017)

استفادت ولاية معسكر من هذه الصيغة الجديدة بـ 2758 وحدة سكنية موزعة على مختلف بلدياتها، أعلى نسبة استفادت منها مدينة معسكر، نظراً لحجمها السكاني ووزنها الإداري كونها مقراً للولاية.

2- السكن الترقوي العمومي:

يمثل الصيغة الجديدة من السكن حيث يقدر نصيب ولاية معسكر من هذه الصيغة بـ 90 وحدة سكنية منذ سنة 1999 إلى سنة 2021، تستفيد هذه الصيغة من دعم الدولة وموجه للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم 6 مرات الحد الأدنى لأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

3-السكن الترقوي الحر: هو عبارة عن صيغة سكنية مشابهة لصيغة السكن الترقوي العمومي لكن بدون شروط الاكتتاب و بدون إعانة مالية من الدولة، صيغة حرة عكس السكن الترقوي العمومي الذي يتطلب عدة شروط من بينها مداخيل الزوجين. (شروق أولان، 2022).

3-1-2 السكن البيع بالإيجار:

هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب و قدر نصيب ولاية معسكر من هذه الصيغة بـ 6650 و وحدة سكنية موزعة على بلديات الولاية.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

جدول رقم 06 : إنتاج السكن بمختلف صيغته في مدينة معسكر في الفترة (1999-2022)

الموقع	السكن الاجتماعي الإيجاري	السكن البيع بالإيجار	السكن الترقوي العمومي	موزعة	غير موزعة	في طور الانجاز
مجمع مامونية المنطقة 12	2400	0	0	0	797	1603
مجمع مدير	2487	1000	0	1799	688	0
مجمع سيدي عبد القادر بن جبار	1510	750	0	1384	286	590
مجمع المحطة	0	750	0	750	0	0
المنطقة التاسعة	700	0	0	0	0	700
المنطقة العاشرة	0	400	90	0	0	490

مصدر : مديرية السكن 2022.

جدول رقم 06 يبين إنتاج السكن بمختلف صيغته في مدينة معسكر في الفترة (1999-2022) المتمثلة في السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن البيع بالإيجار، والسكن الترقوي العمومي وهي في تزايد مستمر من سنة لأخرى بهدف التقليل من أزمة السكن، حيث نلاحظ إن السكن الاجتماعي الإيجاري هو الصيغة الغالبة بأحياء المدينة خاصة بحي مدير حيث قدر عدد السكنات ب 2487 وحدة سكنية وعلى عكس هذا انعدام صيغة السكن الترقوي العمومي بهذه الأحياء ما عدا حي المنطقة العاشرة الذي استفاد ب 90 وحدة سكنية في طور الانجاز ولم تستكمل بعد. نصيب المدينة لا يقتصر على هذه الصيغ بل شمل برمجة مشاريع سكنية بصيغة البيع بالإيجار بمواقع مختلفة أهمها حي سيدي عبد القادر بن جبار ومنه نستنتج أن مدينة معسكر تلعب دور كبير في إنتاج السكن الجماعي بتنوع في مختلف الصيغ السكنية لتحقيق السكن الملائم و الاستقرار و رفاهية مواطنيها.

3- السكن بصيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل:

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء السكن ، البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، و قد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري (في 2001) 5 مرات الحد الأدنى للأجور (الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000) أي 40.000 دينار للشهر، و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك للاستفادة من سكن "عدل"

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

البيع بالإيجار، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار.(مرسوم تنفيذي رقم 105-01، 2001)

1-3 مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار لووكالة عدل:

حددت مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار بثمانية عشر 18 شهرا و لكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من إسنادها لشركات بناء أجنبية و عرفت تأخيرات في تسليم البرامج السكنية لمكثتين سكنات عدل.(مرسوم تنفيذي رقم 105-01، 2001)

2-3 تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لووكالة عدل:

يدفع المستفيد مساهمة أولية حددت نسبتها بـ20 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على 3 مراحل:
- عند تأكيد الشراء 10 بالمائة .
- عند استلام مفاتيح الشقة 5 بالمائة.
- عند إمضاء العقد عند الموثق 5 بالمائة
بالنسبة لباقي سعر السكن أي 80 بالمائة الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة.(مرسوم تنفيذي رقم 105-01، 2001)

3.3- تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار:

في إطار تجسيد برنامج سكنات عدل الذي أدخل حيز التنفيذ سنة 2001، أنجزت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره صيغة البيع بالإيجار 60 بالمائة من شقق ذات 4 غرف و 40 بالمائة شقق ذات 3 غرف، أما فيما يخص مساحة السكنات فهي تقدر بـ 75 متر مربع للشقق ذات 3 غرف و 90 متر مربع للشقق ذات أربع غرف للسكن على أن يقرر نوع المسكن للمستفيد من عدد أفراد. (موقع وزارة السكن./ www.mhuv.gov.dz ، 2022)

4- القواعد العامة للتهيئة و التعمير للسكن:

- يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.

- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.

- يجب أن يكون وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.

- يجب أن تتراوح مساحة الغرفة ما بين 12 و 13 متر مربع.

- يجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية اخذ الوجبات وتكون مساحته تفوق 11 متر مربع.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

-تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 12 متر مربع.

-تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5م², يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

-منشر لا يقل عرضه عن 1.40 م يجب أن يكون امتداد للمطبخ، يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس.

-يمكن استغلال هذه المساحة عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ. (موقع وزارة السكن

/.www.mhuv.gov.dz، 2022)

5-برنامج 2013 للبيع بالإيجار لوكالة (عدل) بولاية معسكر:

برمجت مصالح ولاية معسكر 6650 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل موزعة على 4 بلديات: سيق، معسكر، محمدية وبلدية تغنيف حيث كان نصيب أكبر لبلدية معسكر بنسبة قدرت بـ 71.5 بالمائة من هذه صيغة بخمس مواقع سكنية بأخص حي مدبر الذي استفاد من 1000 مسكن، لتليها بلدية تغنيف بنسبة 12 بالمائة من هذه البرامج السكنية، ليكون نصيب بلدية سيق بـ 10.5 بالمائة بموقعين وبلدية محمدية بـ 6 بالمائة حيث جميع البرامج السكنية بهذه الصيغة موزعة ما بين سنتين 2020-2021 معادا موقع طريق تغنيف بمدينة معسكر الذي لم يستكمل بعد.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة
معسكر

جدول رقم 07: يمثل سير سكنات صيغة البيع بإيجار (عدل) في ولاية معسكر

ملاحظة	أشغال التهيئة الخارجية	وضعية السكنات					البرنامج	أرضية المشروع	نسب مئوية لاستفاد البلديات
		نسبة تقدم الأشغال	غير المنطقة	المتوقفة	في طور الانجاز	المنتهية			
مسلمة في 2019/ 2020	% 100	% 100	/	/	/	750	750	حي المحطة	معسكر 71.5 بالمائة
مسلمة في 2019/ 2021	% 100	% 100	/	/	/	750	750	سيدي بن جبار	
مسلمة في 2020	% 100	% 100	/	/	/	1000	1000	حي مدبر	
مسلمة في 2020	% 100	% 100	/	/	/	400	400	سيدي بن جبار	
مسلمة في 2020	% 100	% 100	/	/	/	400	400	المنطقة 10	
		/		460	/	/	460	المنطقة 10	
		/		290	/	/	290	المنطقة 10	
	7%	66%	/	/	700	/	700	طريق تيغنيف	
مسلمة في 2020	% 100	% 100	/	/	/	800	800	تيغنيف	تيغنيف 12 بالمائة
مسلمة في 2020	% 100	% 100	/	/	/	400	400	محمدية	محمدية 6 بالمائة
مسلمة في 2021	% 100	% 100	/	/	/	300	300	سيق	سيق 10.5 بالمائة
	2%	55%	/	/	400	/	400	سيق	
			0	750	1100	4800	6650		المجموع

مصدر: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" 2022.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

6- أهم الفاعلين في تجسيد مشروع سكنات عدل:

يتجسد دور الفاعلين فيما يتعلق بسكنات البيع بالإيجار المنجزة من طرف وكالة عدل الذي يتطلب إنتاجها مشاركة مجموعة من الأشخاص الماديين والمعنويين حيث تنتوع مهامهم حسب مجال تدخله، كما أن نشاط الترقية العقارية لا يقتصر على الفاعلين الخواص أو المؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات بصيغة البيع بالإيجار بل يحتاج إلى تدخل مختلف الجهات الفاعلة.

6-1 الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل":

تأسست و فق للمرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق ل 12 ماي 1991، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تشرف على برنامج البيع بالإيجار على كامل التراب الوطني، كما تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالية، تقوم في إطار البيع بالإيجار ب:

- الاتصال بالجمهور وكيفية التعامل معه، و الاحتكاك به لضمان سمعة الوكالة وثقة المواطن.
- توظيف أكبر الوسائل لتسهيل كل الخطوات الإدارية أمام المواطنين في مجال الاستقبال.
- إيجاد أكبر خلايا اتصال لضمان سير أحسن لبرامجها.
- القضاء على السكن غير الصحي، تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها تغيير البنية الحضرية مع إنشاء مدن جديدة.

-إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها قصد تطويرها.
كما تعمل كوسيط ما بين وزارة السكن والتعمير والبنك العالمي، قصد التقدم في أشغال إعادة البناء للسكن المتدهور (RHP)، وخلق مدن جديدة كمدينة "بوقزول" الواقعة على بعد 270 كلم جنوب العاصمة و"سيدي عبد الله" بتيبازة. (صوار الأخضر، 2015)

6-2 مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء:

هي هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء، وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 14/07/1980 المحدد لنوعية التنظيم و الصلاحيات لإدارة التعمير و البناء و السكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن البيع بالإيجار ب:(معمري أمين وصغيري هشام، 2007)

- بحث دراسات تقنية و احترام شروط هندسية و عمرانية، المصادقة على الدراسات و الوثائق المعدة من طرف صاحب المشروع و اختيار مؤسسات الانجاز على أساس معيار النوعية، المدة، والكلفة.

-إمضاء عقود الدراسة و الأشغال.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

-التحقق و مراقبة المهام المؤمنة من طرف رئيس المشروع.

-انجاز ملفات رخصتي التجزئة و البناء لدى المصالح المعنية المختصة.

-إعداد العقود مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل المشاريع من خلال مساعدة الدولة.

3-6- الصندوق الوطني للسكن : (CNL):

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري, تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن تحت وصاية وزارة السكن والعمران من خلال المرسوم رقم 91-145 المؤرخ في 12ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 94-111 المؤرخ في 18ماي 1994 وهو موجه للقيام بالمهام والصلاحيات الآتية:

-إدارة المساهمات والإعلانات التي تقدمها الدولة للسكن ولاسيما في مجال:

-الإيجار.

-امتصاص السكن المؤقت.

-إعادة الهيكلة الحضرية.

-إعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتته.

-ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

-اقتراح أية دراسة ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية في مجال السكن ولاسيما السكن الذي يكتسب الطابع الاجتماعي.

إنجاز أية دراسة أو خبرات أو تحقيقات أو أبحاث ذات صلة بالسكن.

استقبال طلبات الإعانة المالية من أجل البناء والاستفادة.

وقد قدر الحجم المالي الإجمالي لنشاط الصندوق الوطني للسكن لعام 2004 ب 86,47 مليار

دينار جزائري.(معمرى أمين و هشام صغيري، 2007)

4-6- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP):

ظهر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سنة 1964 وفقا للقانون رقم 227/64 الصادر

في 10 أوت 1964، يعمل على جمع التوفير و يعتبر من أهم الممولين لعملية إنتاج السكن ، حيث

يتواجد على شكل نوعين من الشبكات، شبكة الوكالات المحلية التي تتوزع على مستوى مقر

الولايات و الدوائر ، و شبكة البريد و المواصلات، و يعد كذلك مؤسسة مقرضة وفق شروط

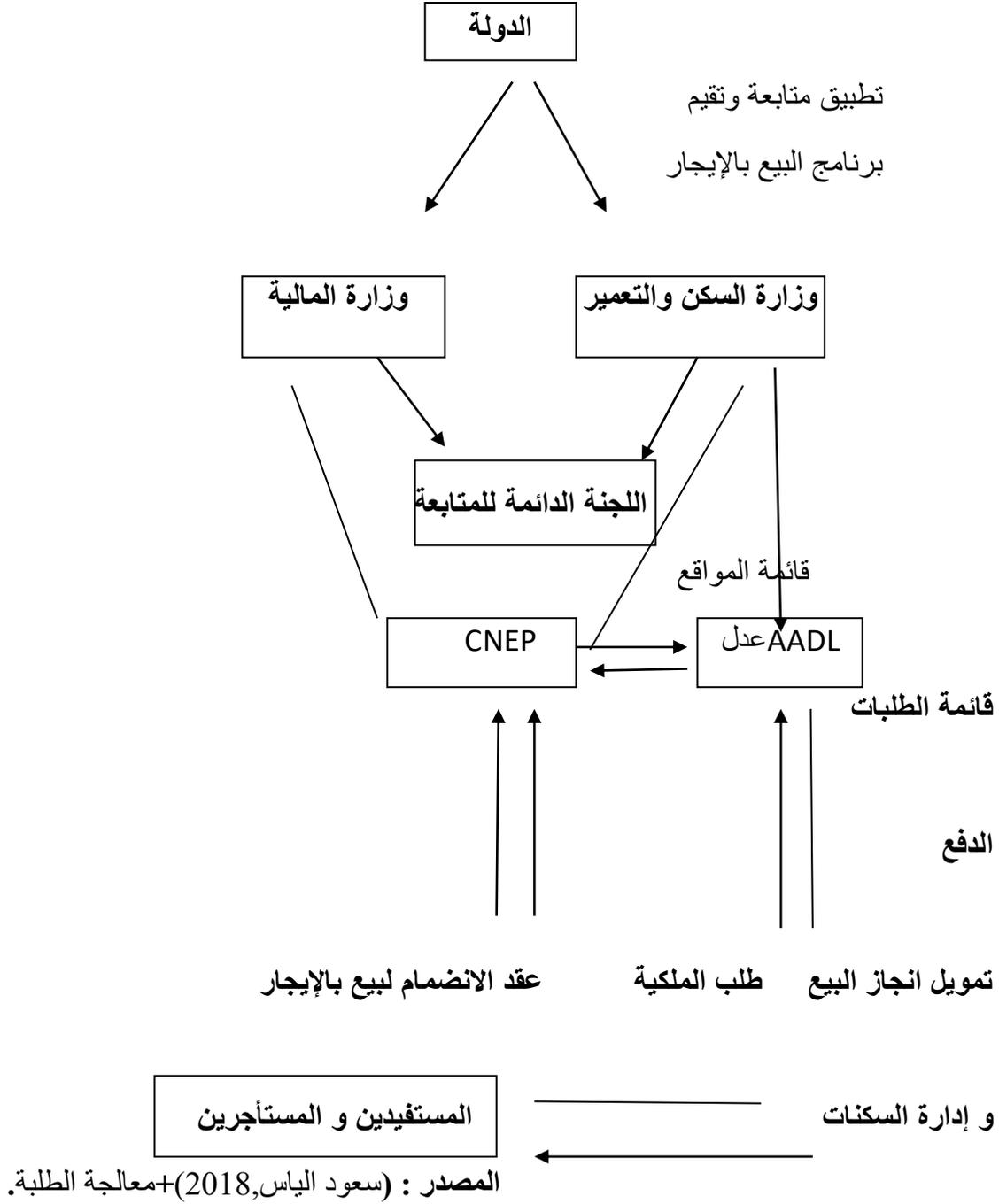
بحيث نجدها تخصص قرضا لفائدة الترقية العقارية، كما تعمل على تمويل المشاريع و تدير

الملفات لحساب الصندوق الوطني للسكن (CNL) ، كما يمكن للمستفيد الحصول على قروض

من هذه المؤسسة المالية. (معمرى أمين و هشام صغيري، 2007)

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة
معسكر

مخطط تنظيمي رقم 02: الهيئات المساهمة في عملية البيع بالإيجار.



الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

7- إنتاج سكن عدل في معسكر:

برمجت مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل) بالتعاون مع مديريةية السكن والتجهيزات 3300 مسكن بصيغة البيع بالإيجار(عدل) بمدينة معسكر بهدف التقليل من أزمة السكن والقضاء على السكن الهش و القصديري وتحسين صورة المدينة حيث تمركزت هذه السكنات ب05 مواقع مختلفة من أنحاء المدينة جمعت هذه المواقع 99 بناية منها:

-68 عمارة ذات 9 طوابق.

-31 عمارة ذات 5 طوابق .

وهي موزعة كالتالي:

7-1-الموقع الأول حي المحطة: تقدر مساحته ب 47919 متر مربع تم إنجاز 750 سكن عدل بصيغة البيع بالإيجار من قبل شركة GROUP BEK ومكتب الدراسات-SARL DEK IN-SAN

-يتكون الموقع من 26 عمارة تنقسم إلى: -10 عمارات ذات 9 طوابق.

-16 عمارة ذات 5 طوابق.

-قدرت ميزانية المشروع ب 2091269236 دج و سلمت في 07 يناير 2020. (الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)، 2022)

-صور رقم 08 و 09: تمثل 750 مسكن لسكنات عدل بحي محطة.



المصدر: التحقيق ميداني 2022



المصدر: التحقيق ميداني 2022

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

2-7-الموقع الثاني حي سيدي بن جبار مشروع 750 سكن عدل: تقدر مساحته ب 29600 متر مربع يحده شمالا طريق الاجتبابي اتجاه وهران و جنوبا مقر الأمن الحضري و مجمع دراسي وسكنات اجتماعية (600), غربا حي 860 سكن اجتماعي أما من الناحية الشرقية طريق, تم إنشاء 750 سكن عدل بصيغة البيع

. GECICAT ومكتب الدراسات SARL DEK-IN-SAN بالإيجار من قبل شركة -يتكون الموقع من 20 جميعها ذات 9 طوابق.

-قدرت ميزانية مشروع ب 2468669306 دينار جزائري مسلمة في 27 سبتمبر 2020.

(الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)، 2022)

-صور رقم10 و 11:تمثل 750 مسكن بصيغة سكنات عدل حي سيدي عبد القادر بن جبار.



المصدر: تحقيق الميداني 2022



المصدر: تحقيق الميداني 2022

3-7-الموقع الثالث حي سيدي بن جبار مشروع 400 مسكن عدل : تقدر مساحته ب 19600 متر مربع يحده شمالا مقر الأمن الحضري و مجمع دراسي و جنوبا طريق مزدوج اتجاه الجامعة،و غربا التعاونية العقارية المنصورة أما من الشرق طريق اتجاه عبد القادر بن جبار, تم إنشاء 400 سكن عدل بصيغة البيع بالإيجار من قبل شركة بميزانية قدرت ب 1364000000

دج سلمت في 05 ماي 2021. SARL DEK-IN-SAN

(الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)، 2022)

--يتكون الموقع من 11 عمارة تنقسم إلى: -10 عمارات ذات 9 طوابق.

-عمارة ذات 5 طوابق.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

- صور رقم 12 و 13: تمثل 400 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي سيدي عبد القادر بن جبار.



المصدر: التحقيق الميداني 2022



المصدر: التحقيق الميداني 2022

4-7-الموقع الرابع المنطقة 10 : تقدر مساحته ب45 ألف متر مربع يحدها شمالا طريق الاجتتابي وجنوبا طريق مزدوج , غربا خزان مائي وأرض شاغرة أما شرقا أرض شاغرة حيث تم انجاز 400 مسكن عدل بصيغة البيع بإيجار من بميزانية قدرها 1226050000 دج وسلمت في 2020/08/11 SARL MEZOUGHY. شركة (الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)، 2022) -يتكون الموقع من 16 عمارة تنقسم إلى: -عمارتان ذات 9 طوابق. -14 عمارة ذات 5 طوابق.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

صور رقم 14 و 15: تمثل 400 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي المنطقة العاشرة.



مصدر: التحقيق الميداني 2022



مصدر: التحقيق الميداني 2022.

5-7-الموقع الخامس حي مدبر: يقع بقرب من مستشفى الاستعجالات الطبية, تمتاز بتضاريس صخرية و غير مستوية و شكل غير منظم قريبة من عناصر التهيئة وواقعة داخل المحيط العمراني لبلدية معسكر تقدر مساحته ب 50الف متر مربع ، يحده شمالا طريق مبرمج و فائض القطعة و جنوبا طريق مبرمج, غربا فائض القطعة الأرضية ثم انحدار و شرق طريق مبرمج و فائض الأرضية, تم الانجاز 1000 مسكن عدل سلمت في 11 أكتوبر 2020 . SETAM و مكتب الدراسات شلف SARL DEK-IN-SAN باعتماد على شركة -قدرت ميزانية المشروع ب 307675000 دج. (الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)، 2022)

-يتكون الموقع من 26 عمارة كلها عمارات ذات 9 طوابق.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة
معسكر

- صور رقم 16 و17: تمثل 1000 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي مدبر.

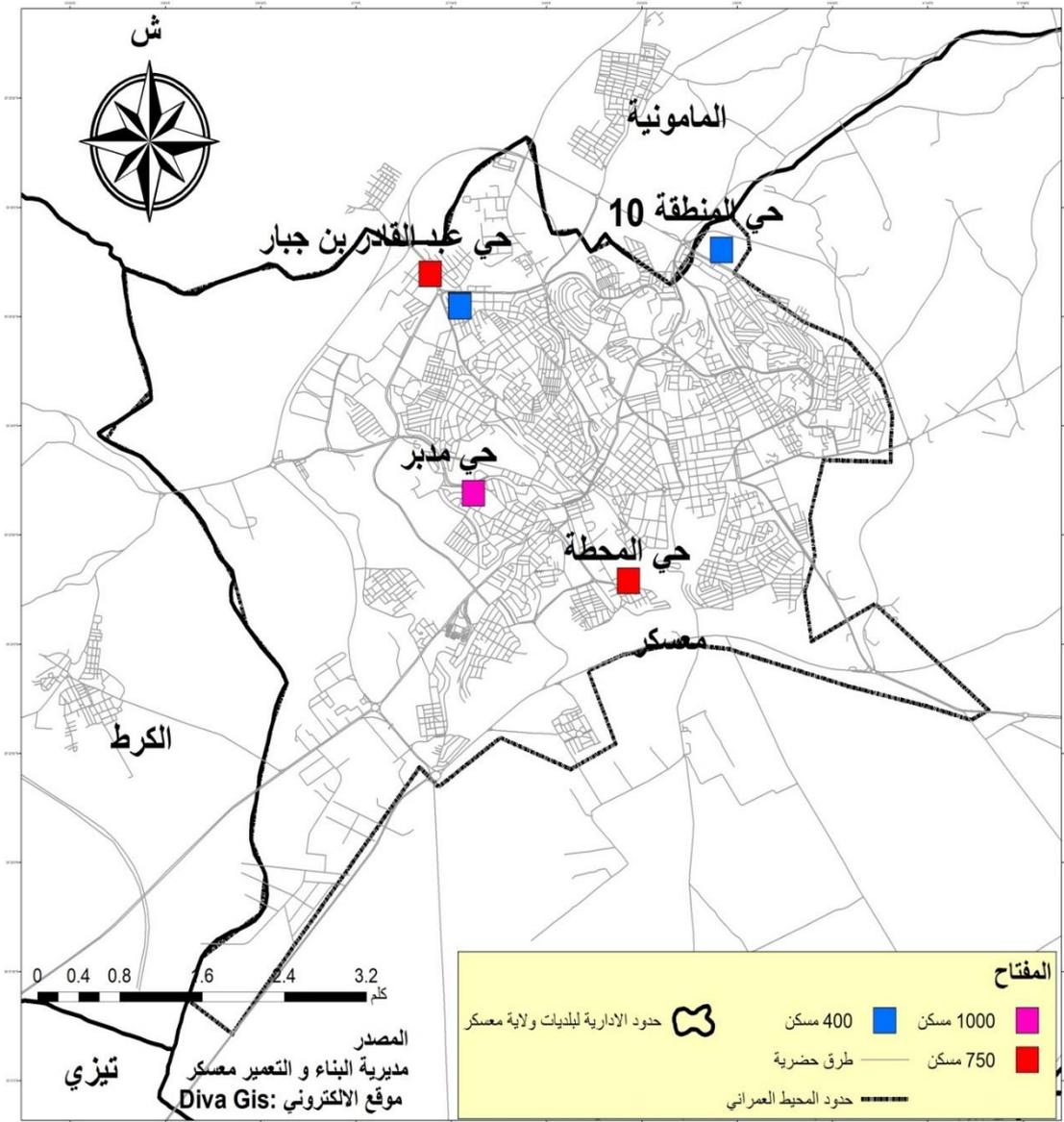


مصدر: التحقيق الميداني 2022.



مصدر: التحقيق الميداني 2022.

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر



خريطة رقم 06: توزيع سكنات عدل في مدينة معسكر

الفصل الثاني : تنوع السياسة السكنية وتأثيرها على إنتاج السكن الجماعي بمدينة معسكر

خلاصة الفصل الثاني:

تعطي الدولة كل الاهتمام لقطاع السكن برسم لسياستها السكنية التي تعتبر أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع ويتجسد ذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها، فالسياسة السكنية المتنوعة أثرت على نوع ونمط وآليات إنتاج السكن الحضري، حيث بذلت مدينة معسكر عدة جهود من أجل إنعاش قطاع السكن و تجسد ذلك من خلال مسار سياستها السكنية، إلا أن رغم ما برمجت له من برامج سكنية فلازال معظم السكان يعانون من نقص السكن مما استدعى التفكير في أفضل البرامج و الصيغ السكنية لسد هذا النقص ولعل أبرز هذه البرامج السكن الجماعي -صيغة البيع بإيجار الذي أدرجه المشرع الجزائري في قطاع السكن بالجزائر سنة 2001 واستفادت منه بعض الولايات الوطن فقط، ليعرف تسارع كبير مع مرور السنوات وهذا نتيجة العديد من الظروف الاقتصادية الاجتماعية، الأمنية....

وبهذا أدخلت الصيغة البيع بالإيجار حيز التنفيذ في مدينة معسكر مع مطلع سنة 2013 ولاقت رواجاً واستحسان سكانها مما زاد الطلب على هذا النوع من السكنات، فبرمجت مصالح الولاية 3300 وحدة سكنية بهذه الصيغة أشرفت عليها الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن عدل مع التنسيق مع الجهات الفاعلة و المسؤولة على تسير السكن بولاية معسكر، لتستفيد المدينة ب 5 مواقع مختلفة من هذه السكنات : حي 1000 مسكن بمدير، 750 مسكن بحي سيدي عبد القادر، حي 400 مسكن بمنطقة العاشرة، حي 750 بحي محطة و400 مسكن بحي سيدي عبد القادر، كما لازال مشروع 700 وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار لووكالة عدل بطريق المؤدي لولاية تيارت في طور انجاز و في أشغال متقدمة إلى أن يسلم قريبا للمكتملين.

الفصل الثالث:

السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر:
خصائصه، وانعكاساته على المجال ونمط حياة
السكان

يرتبط الإنسان ببيئته السكنية بعلاقة تفاعلية تبادلية وهذا ما يطابق المقولة الشهيرة لـ"نوستون تشرشل" نحن نشكل مبانينا، ثم تشكلنا المباني بعد ذلك "فأي محاولة لتخطيط البيئة السكنية من دون فهم واع لها ولسلوكيات الإنسان الذي يشغلها وكذا لطبيعة العلاقات التفاعلية بينهما -علاقة تأثير متبادل- يؤثر على مدى فعالية البيئة السكنية وجودتها من وجهة نظر ساكنيها.

فتشكل البيئة السكنية يكون انطلاقا من القيم والمثل والعادات والتقاليد ومن ثم توريثها للأجيال مع قابلية التغيير والتحسين وذلك حسب ما تقتضيه الظروف لتستجيب لحاجيات ومتطلبات وتصورات الأفراد، فأشراك السكان حتمية لا بد منها لأجل بلوغ بيئة عمرانية سليمة وملائمة.

سنقوم في هذا الفصل بإجراء دراسة تحليلية لخصائص مساكن عدل بمدينة معسكر، وذلك من خلال:
*دراسة علاقة السكان بهذا المجال السكني وهذا ما يمنحنا ترجمة ميدانية لنوعية سكن عدل، وهذا من خلال تحديد وضعيته القانونية، وكذا تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالاعتماد على نتائج التحقيق الميداني الخاص بسكن عدل.

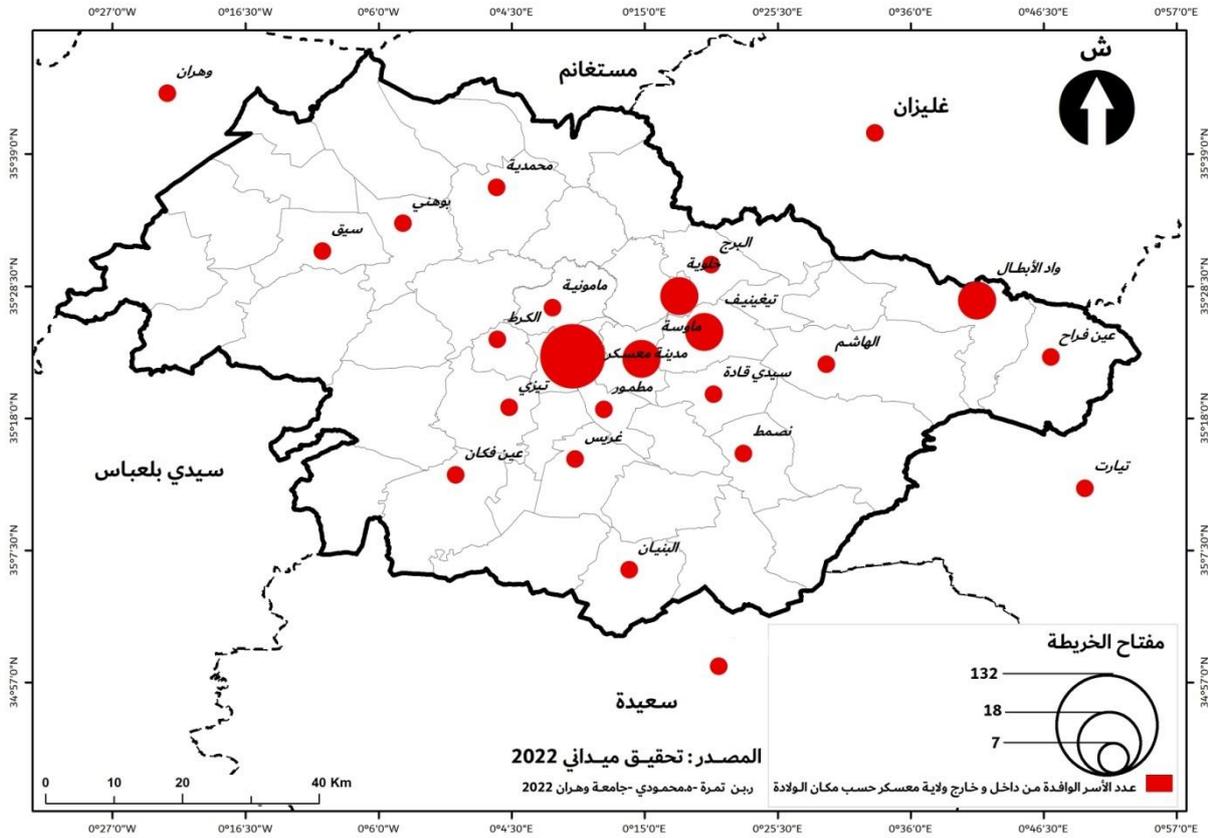
*معرفة كيفية تأثيره على السكان و ذلك من خلال قياس درجة رضا الساكنين على الإطار المبني و الغير المبني للبيئة السكنية لعدل بمدينة معسكر.

1- سكنات عدل بمدينة معسكر منشطة للتحركات السكانية وبدوافع متباينة :

لدراسة التحركات السكانية وجب التركيز على عدة معايير أساسية أولها تحديد الأصل الجغرافي و محل الإقامة السابق لأرباب الأسر المستفيدة والبنية العمرية، النوعية والمهنية الاجتماعية لهم، بالإضافة إلى حجم وتركيبية الأسر، وكذا الأنماط السكانية التي كانوا يقطنون بها، وفترات التوافد والاستقرار بهاته المنطقة (أحياء سكنات عدل).

1.1- الأصل الجغرافي للأسر المستفيدة من سكنات عدل: (حسب مكان ولادة رب الأسرة)

إن تحديد الأصل الجغرافي لسكان منطقة مايقصد به تحديد الجهة الأصلية التي أتى منها سكان هذه المنطقة، وهو عنصر مهم يعتمد عليه أثناء دراسة الحركات السكانية و ذلك لمعرفة مدى جاذبية سكنات البيع بالإيجار للسكان بمدينة معسكر، ويدرس الأصل الجغرافي حسب: مكان ولادة رب الأسرة.



خريطة رقم 7: الأصل الجغرافي للأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر

تبين من خلال التحقيق الميداني أن غالبية الأسر المستفيدة من أصل ولاية معسكر، 53% منهم من مدينة معسكر و 42% منهم من خارج المدينة، حيث نجد أن النسبة الأكبر الوافدة إلى مدينة معسكر هي من

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

بلدية تيغنيف و ماوسة، في حين أن الأقلية وافدون من بلدية البنيان، الكرط، نسمط و بوهني (الخريطة رقم5).

و تحتل الأسر الوافدة من ولايات الوطن المرتبة الثانية بنسبة 4.8% (كل من ولاية تيارت و وهران بنسبة 4% ثم كل من ولاية غليزان و سعيدة بنسبة 2%). (الجدول رقم08 و09، الخريطة رقم 05) ومنه يمكن القول أن جاذبية سكنات عدل لم تصل بعد إلى جميع أنحاء القطر الجزائري و إنما شملت فقط سكان الولاية (مدينة معسكر و بلدياتها)، و كذا سكان الولايات المجاورة لولاية معسكر.

جدول رقم08: الأصل الجغرافي للأسر المستفيدة من سكن عدل حسب بلدية الولادة

مكان الازدياد	العدد	النسبة المنوية %	مكان الازدياد	العدد	النسبة المنوية %
مدينة معسكر	132	52.8	مامونية	3	1.2
تيغنيف	18	7.2	البنيان	2	0.8
ماوسة	13	5.2	الكرط	1	0.4
واد الأبطال	10	4	فرطاسة	1	0.4
خلوية	9	3.6	مطمور	1	0.4
سبق	7	2.8	نسمط	1	0.4
محمدية	7	2.8	بوهني	1	0.4
سيدي قادة	6	2.4	مجموع ولاية معسكر	106	42.4
غريس	6	2.4	وهران	4	1.6
عين فكان	5	2	تيارت	4	1.6
البرج	5	2	غليزان	2	0.8
الهاشم	4	1.6	سعيدة	2	0.8
عين فراح	3	1.2	خارج الولاية	12	4.8
تيزي	3	1.2	المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

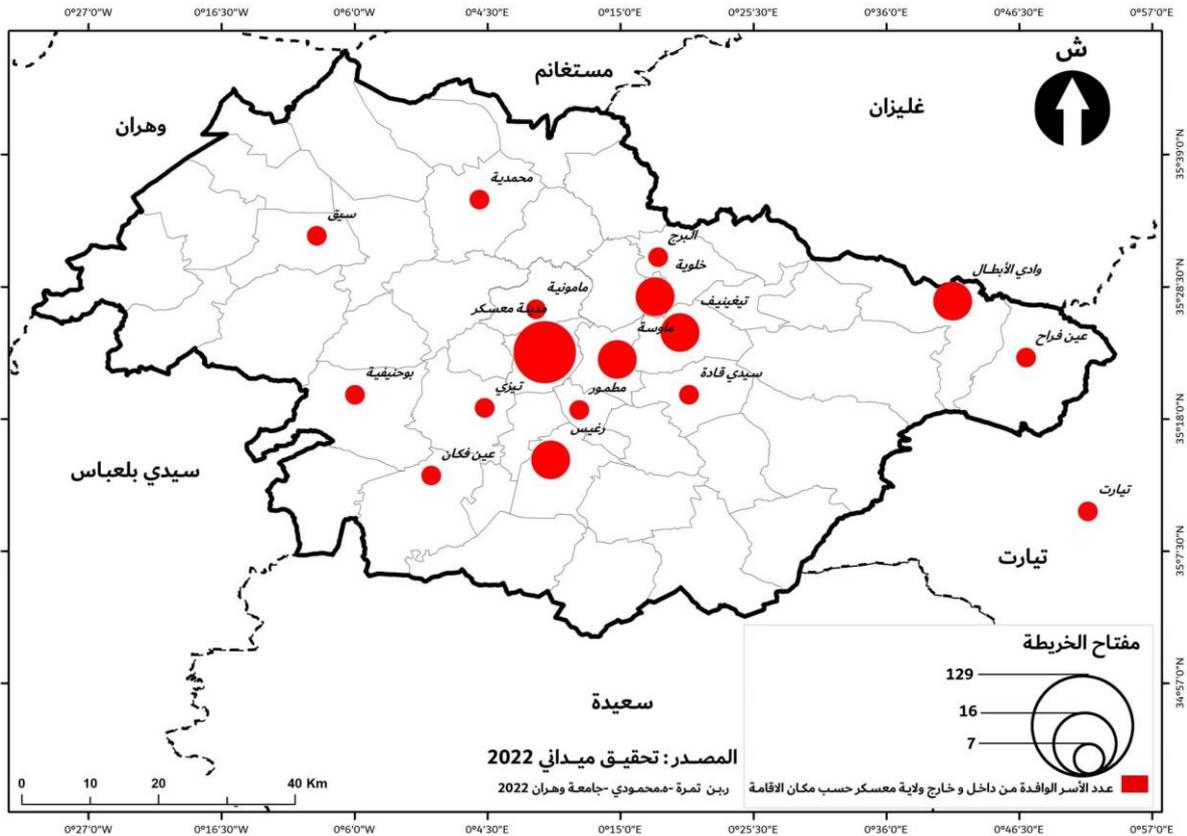
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

2.1- تحركات سكانية أغلبها من داخل ولاية معسكر

إن انتقال السكان من مجالات مختلفة داخل أو خارج الإطار الحضري للمدينة ، هو ما يعرفه الجغرافيون بالتحركات السكانية ، فدراسة الإقامات السابقة للأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر يمكننا من الإحاطة بمختلف المسارات المختلفة لهم ، و كذا معرفة مدى الصرامة في تطبيق شروط الاستفادة من هذه السكنات.

تيارات التدفقات نحو سكنات عدل بمدينة معسكر متعددة، حيث نجد أن أغلبية الوافدون ينحدرون من داخل ولاية معسكر بنسبة 99%، أهم مغذي لهذه التدفقات هو مدينة معسكر بأعلى نسبة تجاوزت 52% من مجموع الأسر التي غيرت الإقامة نحو سكنات عدل.

تنقسم تيارات التدفق نحو سكنات عدل بمدينة معسكر إلى تيارين أساسيين: تيار الوافدين من داخل ولاية معسكر ويشمل كل من بلدية تغنيف، ماوسة، غريس، خلوية، وادي الأبطال، البرج، المامونية، قاضي مراح، سيق، سيدي قادة، تيزي، مطمور، محمدية، بنسبة تقدر بحوالي 48% من مجموع الوافدين. تيار الوافدين من الأماكن البعيدة وتتمثل في ولاية تيارت بنسبة 0.8%.



خريطة رقم 08: عدد الأسر الوافدة إلى سكنات عدل بمدينة معسكر

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

من هنا يتضح وجود بعض التجاوزات للاستفادة من السكن باعتبار الإقامة بولاية معسكر شرط من شروط الاستفادة لكن بعد التحقق معهم أكثر اكتشفنا أن معظم هذه الأسر لم تستفيد مباشرة من وكالة عدل وإنما تحصلت على السكن عن طريق كونها مستأجرا غير شرعيا. (الجدول رقم 09، الخريطة رقم 6).

جدول رقم 09: توزيع الأسر الوافدة حسب أماكن (بلديات) الإقامة السابقة

النسبة المئوية %	العدد	الإقامة السابق
51.6	129	مدينة معسكر
6.4	16	تيغينيف
6	15	ماوسة
4.8	12	رغيس
4.4	11	خلوية
3.6	9	وادي الأبطال
3.2	8	قاضي مراح
2.8	7	البرج
2.8	7	سيق
2.8	7	مامونية
2.4	6	محمدية
2	5	عين فکان
2	5	سيدي قادة
2	5	عين فراح
0.8	2	تيزي
0.8	2	مطمور
0.8	2	بوحنيفية
98.8	248	ولاية معسكر
0.8	2	تيارت
100	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

3.1- هيمنة الكهول والشباب على مساكن عدل

تعتبر دراسة سن أرباب الأسر مهمة للغاية ، فهي تهدف إلى معرفة الخصائص الاجتماعية للفئة الغالبة ، حيث يغلب على أرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل فئة الكهول المحصورة ما بين 40 و 49 سنة و البالغة نسبة 45 %، تليها الفئة العمرية من 30 إلى 40 بنسبة 40 % وهي فئة الشباب، ثم الفئة العمرية من 50 سنة فما فوق بنسبة 12% ، وفي الأخير الفئة العمرية الأقل من 30 سنة بنسبة 2.8 %.(الجدول رقم 10 والشكل رقم 02)

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

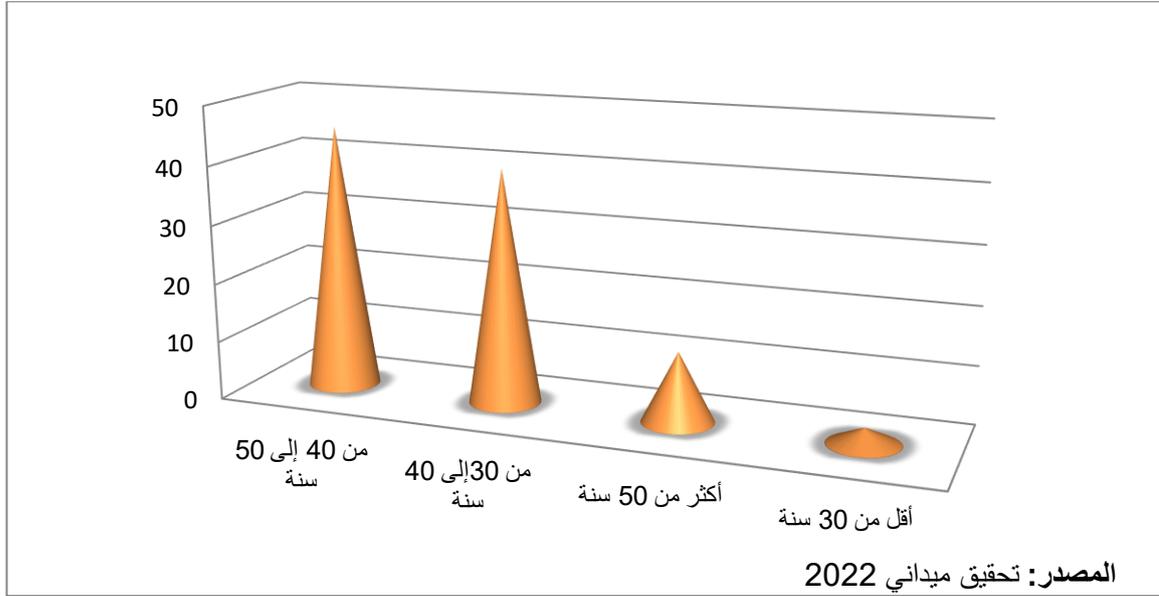
ومن هنا يتضح جليا لنا هيمنة الكهول ثم والشباب على مساكن عدل ، وذلك يدل على أن اقتناء هذا النوع من المساكن يستلزم سنوات من العمل الجاد وجمع الأموال، و الحالات التي يكون فيها الاستفادة من مساكن عدل في سن صغيرة هي حالات و ظروف استثنائية ناتجة عادة عن دعم من العائلة.

جدول رقم 10: توزيع أرباب الأسر حسب الفئات العمرية.

الفئات العمرية	العدد	النسبة المئوية %
من 40 إلى 50 سنة	113	45.2
من 30 إلى 40 سنة	100	40
أكثر من 50 سنة	30	12
أقل من 30 سنة	7	2.8
المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 02 : توزيع أرباب الأسر حسب الفئات العمرية.

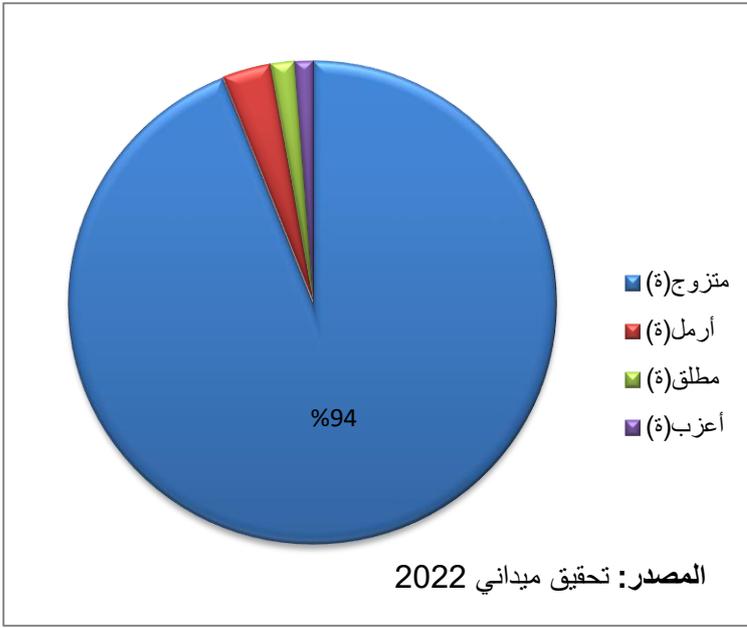


الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

4.1- أغلب سكان عدل متزوجون

يغلب على سكان عدل بمدينة معسكر المتزوجون بأعلى نسبة تقدر ب 94 %، و في المرتبة الثانية الأراامل و المطلقون بنسبة 3% و 2% على التوالي ، في حين فئة العزاب يمثلون اقل نسبة و تقدر ب 1 % فقط (الجدول رقم 11 والشكل رقم 03)

الشكل رقم 03: الحالة المدنية لأرباب الأسر



جدول رقم 11: الحالة المدنية لأرباب الأسر

الحالة المدنية للسكان	العدد	النسبة المئوية %
متزوج(ة)	235	94
أرمل(ة)	8	3.2
مطلق(ة)	4	1.6
أعزب(ة)	3	1.2
المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

5.1- مستوى تعليمي عالي لأغلب أرباب أسر مساكن عدل

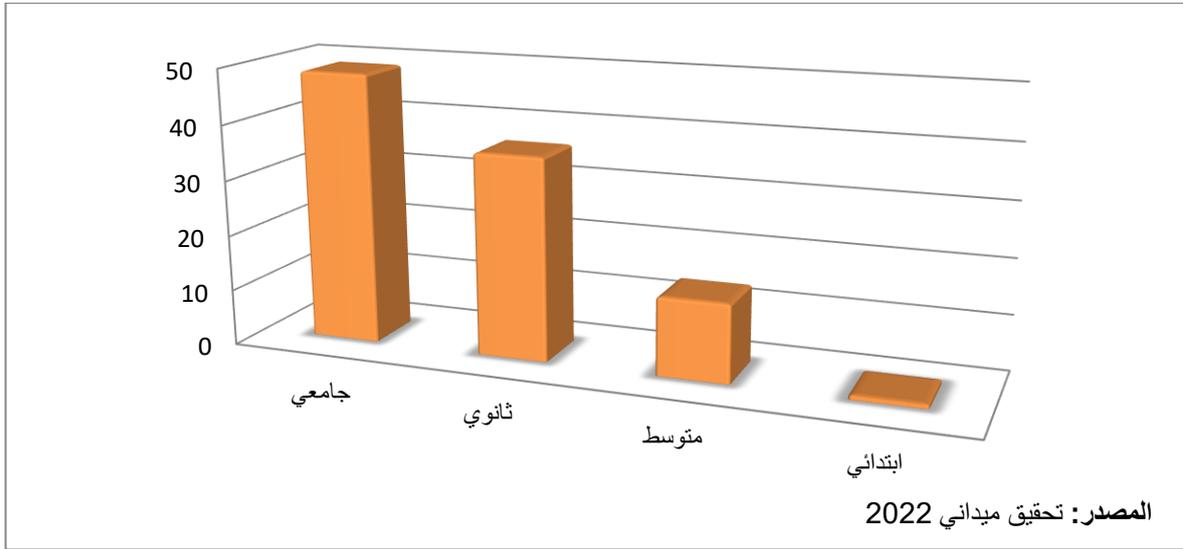
إن مدى ثقافة و وعي المجتمع، يتعلق بمدى ثقافة و وعي كل فرد من أفرادها، و نظرا للعلاقة الطردية بين التعليم والوعي، كان لا بد من دراسة المستوى التعليمي لأرباب مساكن عدل بمدينة معسكر، حيث أن مستوى تكوينهم وتعليمهم يختلف من فرد لآخر، إذ نجد أن نسبة الجامعيين هي الغالبة (49%)، يليها ذوي المستوي الثانوي بنسبة 36%، ثم المستوى المتوسط بنسبة 14%، و في الأخير يأتي المستوى الابتدائي بنسبة ضئيلة جدا 0.8%، (الجدول رقم 12 والشكل رقم 04) و منه نستنتج أن المستوى التعليمي لأغلب السرا المستفيدة مرتفع.

جدول رقم 12 : المستوى التعليمي لأرباب الأسر

المستوى التعليمي	العدد	النسبة المئوية %
جامعي	122	48.8
ثانوي	91	36.4
متوسط	35	14
ابتدائي	2	0.8
المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 04: المستوى التعليمي لأرباب الأسر



6.1- هيمنة فئة الموظفين والإطارات بالأحياء السكنية لعدل

تهدف الدراسة من توزيع الفئات المهنية لأرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر إلى معرفة المستوى الاجتماعي والاقتصادي للأسر القاطنة بالأحياء و بمعنى آخر المستوى المعيشي لهم، علما بان الدخل الشهري يعتبر شرطا من شروط الاستفادة من السكن، وتبعا للنتائج المسجلة بالجدول، والصادرة عن التحقيق الميداني توصلنا إلى النتائج التالية:

تغلب على البنية المهنية الاجتماعية للأسر المستفيدة من سكنات عدل الفئات المشتغلة بنسبة 88% بينما فئة المتقاعدون فتمثل 12%.

تحتل المرتبة الأولى بين الفئات المشتغلة فئة الموظفين والإطارات بنسبة 40.8%، ثم فئة الموظفون في قطاع الأمن و الدفاع و الحماية المدنية بنسبة 32.8%، و الذي يتناسب و شروط الحصول على سكن عدل

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

و هذا حسب المداخل الشهرية لهتين الفئتين، ثم تليها فئة التجار و أصحاب المهن الحرة بنسبة 14.4%، و عموما نجد هذه الفئات استفادت من المسكن عن طريق الإيجار. (الجدول رقم 13 والشكل رقم 05).

جدول رقم 13: الفئات المهنية الاجتماعية نشطة لأرباب أسر سكنات عدل

النسبة %	عدد أرباب الأسر	الفئات المهنية
40.8	102	الموظفون والإطارات
32.8	82	موظفون في قطاع الأمن و الدفاع و الحماية المدنية
14.4	36	تجارة وأعمال حرة
12	30	متقاعدون
100%	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

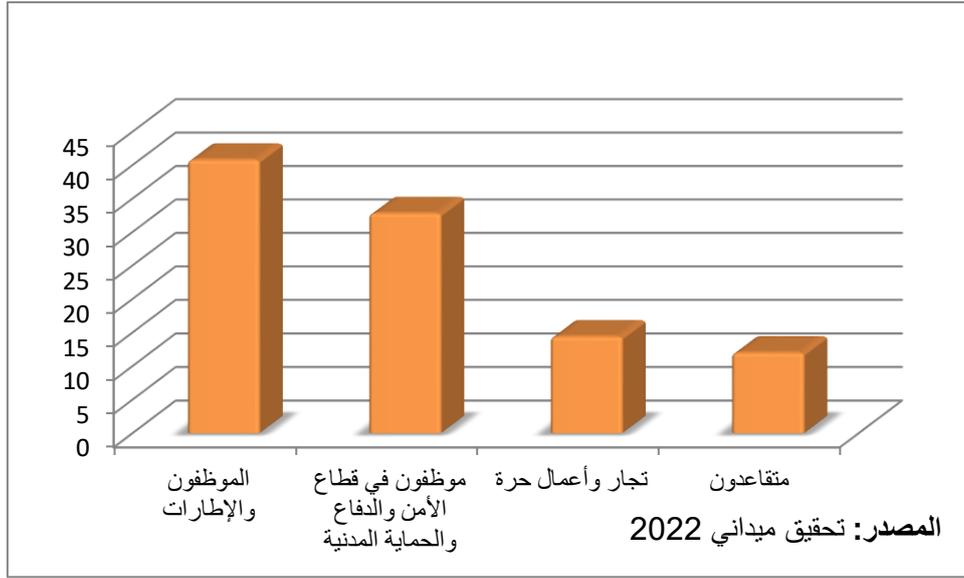
بعض أسر سكنات عدل بمدينة معسكر تضم نشطين بنسبة 32.4% أي الزوج و الزوجة كلاهما يعملان وبالتالي يكون للأسرة دخلين وهذا عائد للمستوى التعليمي العالي لأرباب الأسر والانفتاح الفكري و تقبل عمل الزوجة. (الجدول رقم 14)

الجدول رقم 14: عدد الأفراد النشطين بالأسر القاطنة بسكنات عدل

% النسبة	العدد	عدد الأفراد المشتغلين بالأسرة
67.6	169	فرد واحد فقط (الزوج أو الزوجة)
32.4	81	فردين (الزوج و الزوجة معا)
100	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 05 : الفئات المهنية الاجتماعية نشطة لأرباب أسر سكنات عدل



7.1- حجم الأسر المستفيدة عبر سكنات عدل بمدينة معسكر

1.7.1- سكنات عدل تستقطب الأسر الشابة

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة مدى اكتظاظ المساكن، أي معرفة عدد الأسر الموجودة في المسكن الواحد بدءاً من أسرة واحدة أو ما أكثر، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار حجم المسكن الذي لا يتعدى عدد غرفه الأربع غرف (F4) على أكثر تقدير.

الأسرة هي العلاقة الرابطة بين الزوج والزوجة والأولاد، ومجموع الأسر التي تجمعهم القرابة تشكل العائلة، والدراسة الموالية تبين لنا توزيع الأسر ذات الزوج الواحد أو العائلة المتعددة الأزواج ضمن السكن الواحد.

حيث استفادت الأسر النووية من سكنات عدل ووصلت نسبتها إلى 97%، وهذا راجع إلى ثقافة الاستقلالية عن الوالدين خصوصاً للمتزوجين حديثاً، بالإضافة إلى حجم المسكن الذي يأخذ بعين الاعتبار والذي لا يسع لأكثر من أسرة صغيرة.

أما النسبة المتبقية أي 3% فتمثل العائلات المكونة من أكثر من أسرة واحدة، أي أن المسكن يؤوي العائلة الممتدة، وهي حالات نادرة نظراً لعدم التوافق بين أفراد العائلة وحجم المسكن من النوع ثلاث أو أربع غرف (F3, F4). (الجدول رقم 15 والشكل رقم 06)

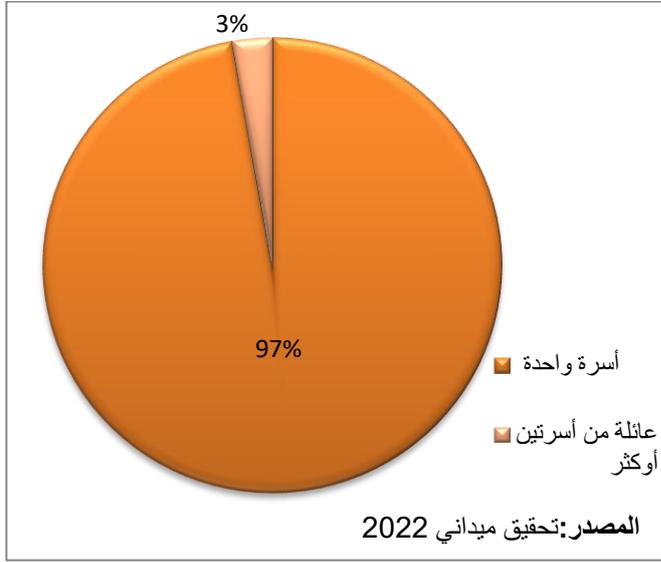
جدول رقم 15:

توزيع الأسر والعائلات في مساكن " عدل "

عدد الأسر	العدد	النسبة %
أسرة واحدة	243	97.2
عائلة من أسرتين أو أكثر	7	2.8
المجموع	250	100%

الشكل رقم 6 :

توزيع الأسر والعائلات في مساكن عدل



المصدر: تحقيق ميداني 2022

2.7.1- مساكن عدل بمدينة معسكر تؤوي الأسر المتوسطة الحجم

قدر معدل شغل المسكن للأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر بـ 4.66 فرد في الأسرة الواحدة و ذلك استنادا على نتائج التحقيق الميداني ، وهو معدل مقبول عند مقارنته بالمعدل الوطني الذي حددته وزارة السكن والتعمير (4.5 فرد في الأسرة الجزائرية).

معظم مساكن عدل بمدينة معسكر تضم أسرة واحدة في المسكن، حيث أن أغلب الأسر المستفيدة متوسطة الحجم مكونة من 3-4 أفراد بنسبة 55%، و هو ما يترجم لنا حداثة تكوين هذه الأسر و التي تتألف نظريا من "الزوج، الزوجة، طفلين".

نجد في المرتبة الثانية الأسر المحصورة عدد أفرادها، ما بين 5 إلى 6 أفراد، بنسبة 42 %، تليها في المرتبة الثالثة الأسر ذات الحجم الكبير، والمتعدية لـ 6 أفراد، والتي وصلت نسبتها إلى حوالي 2% من مجموع العينة المدروسة.

و في الأخير الأسر المنحصر عدد أفرادها من فرد واحد إلى اثنين وهي نسبة ضعيفة وصلت إلى 0.8%.(الجدول رقم16 والشكل رقم 07)

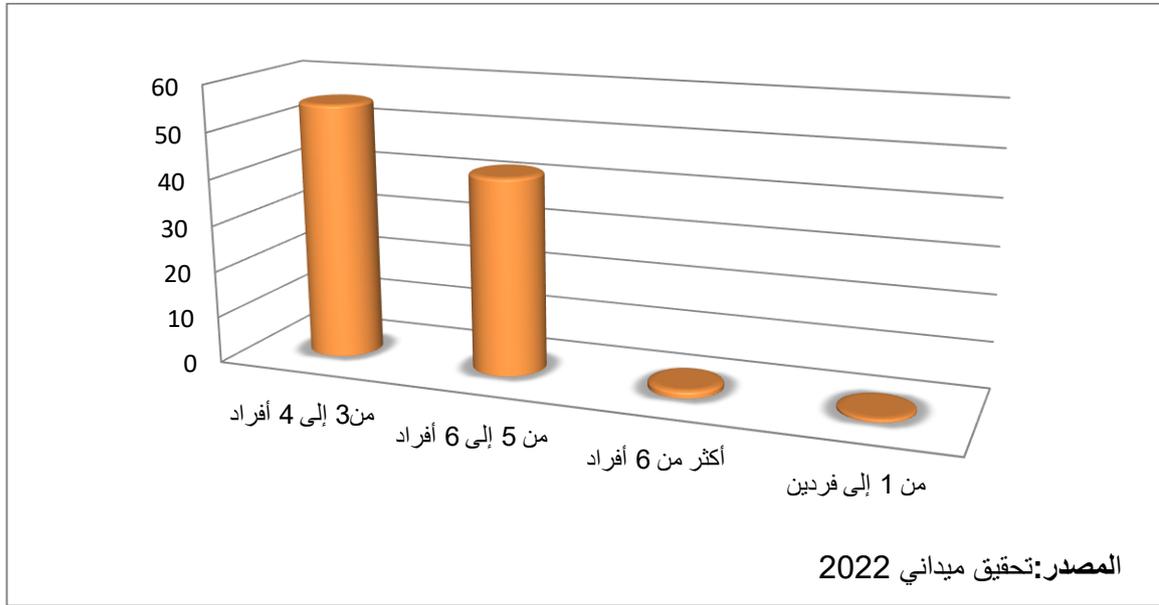
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

جدول رقم 16: توزيع الأسر المستفيدة من سكنات "عدل" حسب عدد أفرادها

الأشخاص القاطنين بالمسكن	العدد	النسبة %
من 3 إلى 4 أفراد	138	55.2
من 3 إلى 4 أفراد	106	42.4
أكثر من 6 أفراد	4	1.6
من 1 إلى فردين	2	0.8
المجموع	250	%100

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 07: حجم الأسر القاطنة بمساكن عدل



8.1- تأخر في تسليم سكنات عدل بمدينة معسكر:

من المعلوم أن برنامج البيع بالإيجار التابع لوكالة عدل بمدينة معسكر انطلق سنة 2013 ولكن أشغال البناء عرفت الكثير من التأخير حيث استغرقت حوالي أكثر من 7 سنوات، و هو ما ينافي الشروط المحددة والمتفق عليها من قبل.

ولقد عرفت مدينة معسكر توافدا على مساكن عدل في فترات حديثة جدا، حيث 80 % منهم استقروا في سنة 2021، بينما 20 % منهم استقروا في سنة 2020. (الجدول رقم 17 و الشكل رقم 08)

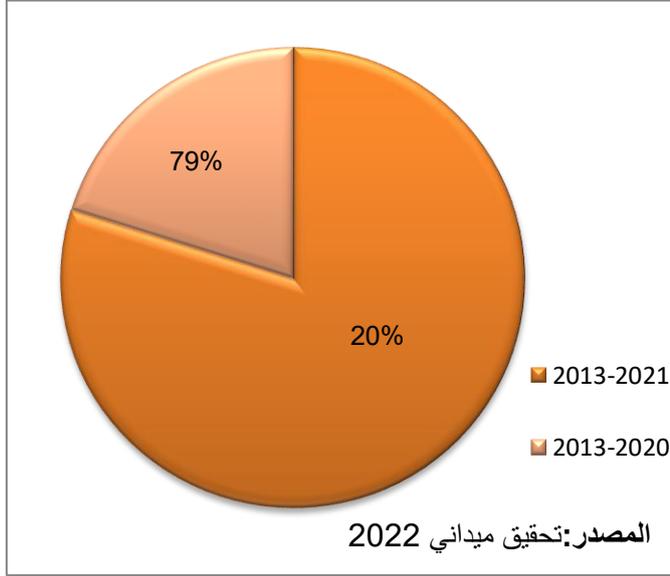
جدول رقم 17:

توزيع الأسر المستفيدة من سكنات عدل
حسب سنوات الطلب والاستلام

النسبة %	عدد الأسر	تاريخ طلب واستلام المسكن
79.81	174	2021-2013
20.19	44	2020-2013
100%	218	المجموع (الفئة المستفيدة)

الشكل رقم 08:

توزيع الأسر المستفيدة من سكنات عدل
حسب سنوات الطلب والاستلام



المصدر: تحقيق ميداني 2022

9.1- غالبية المساكن السابقة للأسر المستفيدة جماعية

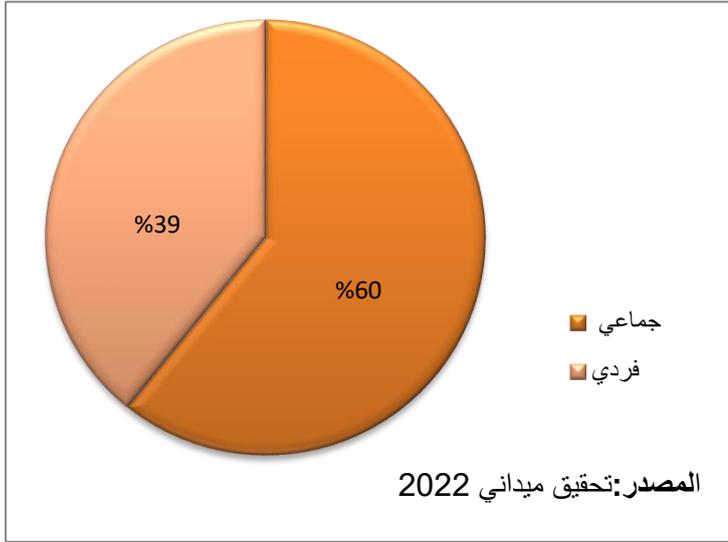
إن معرفة النمط السكني الذي كانت تعيش فيه الأسر المستفيدة من سكنات عدل سابقا يؤدي بنا حتما إلى معرفة سبب الذي أدى بها إلى تغيير المسكن السابق، فإلى أي مدى يمكن لنمط السكن ولا سيما الجماعي منه أن يؤثر في ترك الأسر للمساكن؟

يطغى النمط الجماعي بنسبة 61% على باقي أنماط المساكن السابقة للأسر المستفيدة من سكنات عدل، أما النمط الفردي فيمثل نسبة 39%. (الجدول رقم 18 والشكل رقم 09) و تختلف دوافع الأسر في تغيير مكان إقامتهم من فرد لآخر و يمكن تلخيصها فيما يلي:

- *الزواج و الانفصال عن العائلة أو ما يسمى بانشطار الأسرة،
- *ضييق المسكن (مساكن جماعية) و السعي نحو توسيع المسكن،
- *تغيير مكان العمل،
- *البحث عن الملكية الخاصة،
- *تدهور المسكن السابق.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

جدول رقم 18: نمط السكن السابق لأرباب الأسر الشكـل رقم 09: نمط السكن السابق لأرباب الأسر



نمط السكن السابق	العدد	النسبة %
جماعي	152	60.8
فردى	98	39.2
المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

2- خصائص مساكن عدل بمدينة معسكر

1.2- الصيغة القانونية لإشغال مساكن عدل وطبيعة سند الملكية

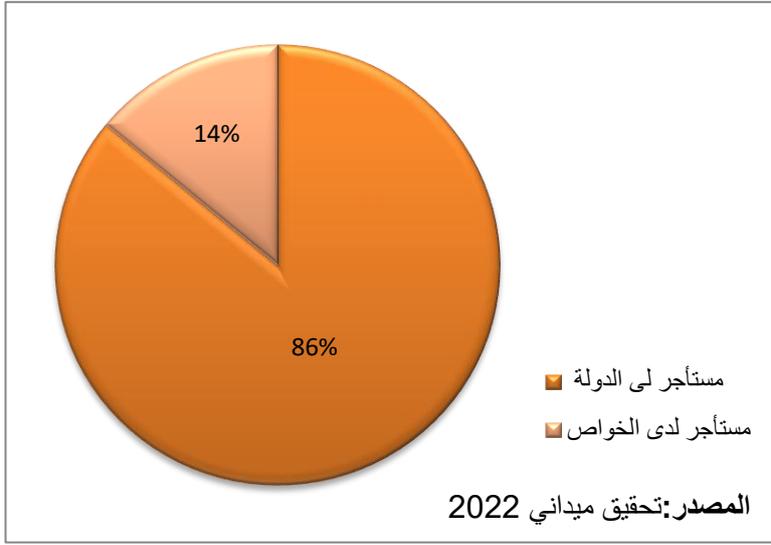
لاشك أن لطبيعة الاستفادة من المسكن أهمية بالغة في تحديد الوضعية القانونية الرسمية لساكنيها، ولها دور أساسي في تقوية الرابطة بين الساكن ومسكنه.

ومن خلال التحقيق الميداني الذي شمل 250 مسكن تبين أن معظم مساكن عدل هي ذات الاستفادة المباشرة أي الإيجار لدى الدولة قصد التملك لكن بدون عقد ملكية وإنما بعقد إيجار، ويتطلب الحصول على عقد الملكية عدة سنوات أقصاها 25 سنة و ذلك قصد إتمام المبلغ المستحق للمسكن، و تمثل هذه النسبة 86% من مجموع الأسر المحقق معهم، وهي نسبة مرتفعة نظرا للتسهيلات الممنوحة للمستفيدين فيما يخص دفع مستحقات المسكن، والمدة الطويلة لذلك.

أما فيما يخص القاطنين بمساكن عدل لكن عن طريق الإيجار لدى الخواص، فقد بلغت نسبتهم 14% من مجموع العينة المدروسة، وأغلبهم من البلديات والدوائر التابعة لمدينة معسكر أو من الولايات المجاورة لمعسكر، ويمارس أكثريةهم التجارة. و تتمثل طبيعة السند المتعامل به بينهم و بين المستفيد الأول من المسكن في عقد إيجار بدون موثق نظرا لعدم امتلاك المستفيد الأول لعقد الملكية إلى حد الآن. (الجدول رقم 19 و الشكل رقم 10).

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

الوضعية القانونية لإشغال مساكن عدل



الوضعية القانونية وطبيعة سند الملكية

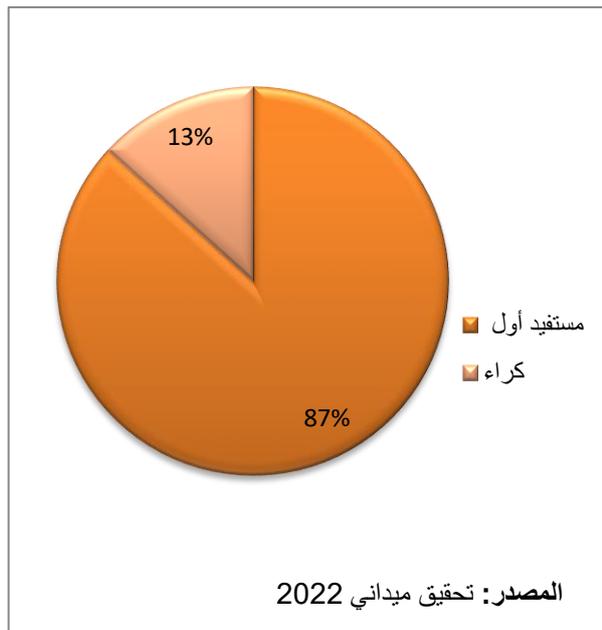
النسبة %	العدد	الطبيعة القانونية
86	215	مستأجر لدى الدولة (عقد إيجار)
14	35	مستأجر لدى الخواص (عقد الإيجار بدون موثق)
100%	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

2.2- مستفيد أول هي أغلب الطرق للحصول على مسكن عدل

يعد الحصول على مسكن عدل كمستفيد أول من أكثر الطرق المعتمدة لدى غالبية الأسر بنسبة تقدر بـ 87%، بينما يعد الإيجار لدى الخواص (كراء) من أكثر الوسائل المعتمدة لدى الأشخاص الذين تعذر عليهم الحصول على مسكن، وتمثل هذه الفئة نسبة 13%، في حين سجلنا غياب تام لحالات الشراء من الخواص و ذلك لعدم جاهزية عقد الملكية لجميع مساكن عدل بمدينة معسكر نظرا لحدثة تسليمها، أين يعتبر الشراء من الخواص في هذه الحالة ضرب من المخاطرة. (الجدول رقم 20 و الشكل رقم 11)

الشكل رقم 11: كيفية الحصول على مسكن عدل



جدول رقم 20: كيفية الحصول على مسكن عدل

النسبة %	العدد	كيفية الحصول على مسكن عدل
86.8	217	مستفيد أول
13.2	33	كراء
100%	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

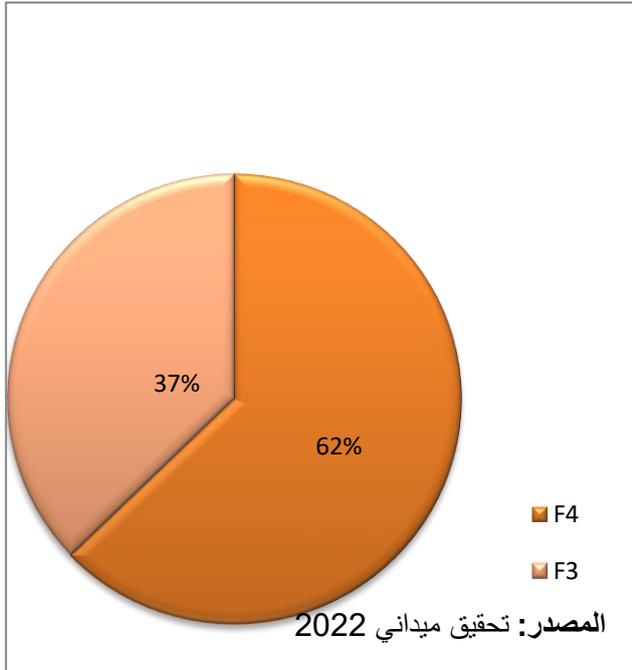
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

3.2- مساكن عدل بمدينة معسكر بأحجام متنوعة:

ضم مشروع وكالة عدل بمدينة معسكر لسنة 2013 عدة وحدات سكنية موجهة للبيع بالإيجار، ذات أحجام مختلفة تتراوح ما بين 3 و4 غرف. ولعل أكثرها انتشارا هي ذات الأربع غرف (F4) و تقدر نسبتها استنادا على نتائج التحقيق الميداني بـ 63 %، و تبلغ مساحتها حوالي 90 م²، ثم تليها المساكن ذات الثلاث الغرف بنسبة 37 %، و تقدر مساحتها 75 م². (الجدول رقم 21 والشكل رقم 12).

وقد قدر معدل شغل الغرفة للأسر المستفيدة من هذه السكنات بـ 1.28 فرد في الغرفة الواحدة وذلك استنادا على نتائج التحقيق الميداني، وهو معدل مقبول عموما ضمن معايير وزارة السكن والتعمير (2فرد/غرفة)، والفضل راجع لصغر حجم الأسر القاطنة للمساكن مما يؤدي إلى انخفاض درجة التزامم في الغرفة و كذا لكبر حجم المساكن نوعا ما F3، F4.

جدول رقم 21: مساحة المسكن حسب حجمه الشكل رقم 12: حجم مساكن عدل بمدينة معسكر



نوع المسكن	النسبة %	العدد	مساحة المسكن م ²
F4	62.8	157	90
F3	37.2	93	75
المجموع	100%	250	-

المصدر: تحقيق ميداني 2022

2 - مساكن عدل بمدينة معسكر بارتفاعات متباينة

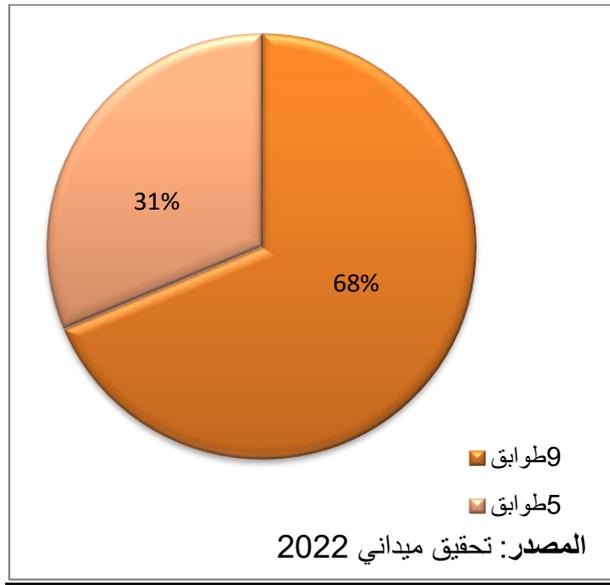
إن ارتفاع المباني مرهون عادة بالمساحات المتوفرة فهي تخضع لعدة عوامل منها : الطبيعية و التي تتمثل في جملة العوائق، التضاريس، و عنصر الأرض الخصبة، وكذا عامل الطبيعة القانونية للأراضي و تبعية ملكيتها وذلك للحصول على الأرض دون أي نزاعات. إذا فكل هذه العراقيل من شأنها أن تفرض فكرة إنشاء عدد أكبر من المساكن في أصغر مساحة ممكنة.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

و قد شهدت سكنات عدل بمدينة معسكر تنوعا في ارتفاعها وصل ما بين 5 إلى 9 طوابق كقيمة عظمى و قد رافق هذا الارتفاع "9 طوابق" المصاعد الكهربائية، وكذا مضخات الماء لضمان وصوله حتى آخر طابق.

واستنادا على نتائج التحقيق الميداني فقد كانت للعمارات (الخاصة بسكنات عدل) ذات 9 طوابق الحصة الأكبر في الإنجاز على مستوى مدينة معسكر حيث بلغت نسبة إنجازها حوالي 69 % بينما قدرت نسبة إنجاز العمارات ذات 5 طوابق ب31%.(الجدول رقم22 والشكل رقم 13)

جدول رقم22: ارتفاعات سكنات عدل بمدينة الشكل رقم 13: ارتفاعات سكنات عدل



ارتفاع العمارات	عدد العمارات المنجزة	النسبة %
9 طوابق	68	68.69
5 طوابق	31	31.31
مجموع العمارات المنجزة	99	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

3- خصائص المحيط الخارجي لسكنات عدل بمدينة معسكر:

نسعى من خلال دراسة المحيط الخارجي لأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر إلى معرفة مدى تجهيزه بمختلف المرافق والخدمات، و كيفية تمركز هذه الأحياء بالنسبة لمركز المدينة بالإضافة إلى مدى رضا أرباب الأسر على هذا المحيط المجاور لمكان إقامتهم.

1.2- أغلب أحياء سكنات عدل بعيدة عن موقع وسط مدينة معسكر من وجهة نظر السكان:

صرح أغلب سكان أحياء سكنات عدل يبعد هذه أحياء أكثرهم حي مدبر عن مركز مدينة بنسبة 54%، بينما 45% من سكان صرحوا أن أحياء سكنات عدل قريبة من مركز مدينة أهمها حي محطة و حي سيدي عبد القادر بن جبار 750 مسكن و 400 مسكن إلا نسبة ضئيلة جدا من سكان لا تتجاوز 1 بالمائة عبروا عن مدى بعد كبير لسكنات عدل عن مركز مدينة أغلبهم من سكان حي المنطقة العاشرة، حيث هذه المواقع تتوفر على مختلف أنواع المواصلات التي تسهل الولوج إلى مركز مدينة في ظل نقص التجهيزات و الخدمات الأساسية بهذه المواقع (جدول رقم 23 و الشكل رقم 14)، ويرجع هذا إلى أن مركز مدينة

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

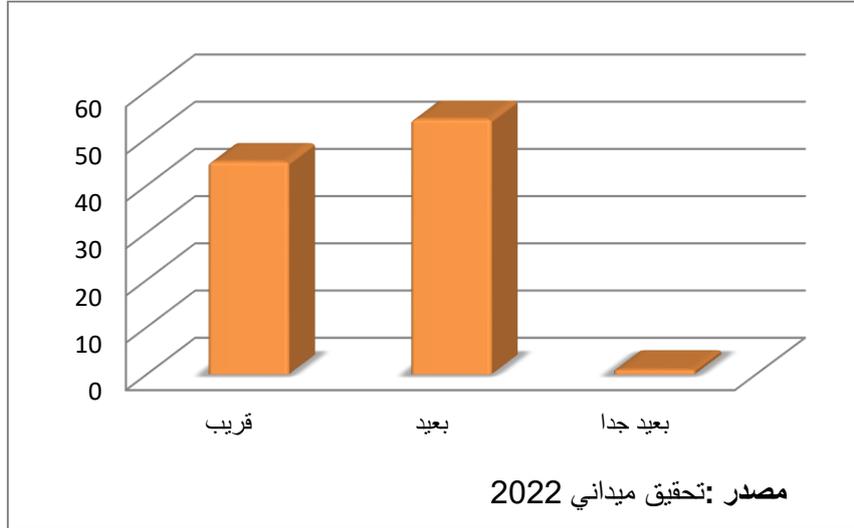
يعتبر قلب نابض لها لارتكاز مختلف الأنشطة تجارية والخدمات الإدارية، ثقافية.... الخ التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية و نقصها بهذه أحياء نسيج عمراني في طريق تشكيل .

جدول رقم 23: تركز أحياء سكنات عدل بالنسبة لوسط مدينة معسكر من وجهة نظر السكان.

موقع أحياء بالنسبة لوسط المدينة	العدد	نسب مئوية %
بعيد	135	54
قريب	112	45
بعيد جدا	3	1
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 14: موقع أحياء سكنات عدل بالنسبة لوسط مدينة معسكر من وجهة نظر السكان.



2.3 تنوع أرباب الأسر في وسائل النقل المستعملة في تنقلاتهم اليومية:

بعد تحقيق ميداني مع أرباب الأسر لأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر تبين أن هذه أحياء مجهزة بمختلف وسائل النقل التي تتوفر عليها المدينة، حيث 39 بالمئة من تنقلات اليومية لسكان تعتمد على وسيلة نقل حافلة خاصة سكان حي سيدي عبد القادر بن جبار 750 مسكن و 400 مسكن، إلا أن يفضل بعض سكان هذه أحياء استخدام سيارة أجرة و سيارة خاصة بنسب قدرت ب 33 بالمئة و 25 بالمئة على ترتيب في تنقلاتهم اليومية أكثرهم سكان حي المنطقة العاشرة و حي المحطة وذلك لبعدهم مواقع حافلات عن سكناتهم، بينما 3 بالمئة من سكان تنتقل مشيا على أقدام لاحتياجاتهم يومية (الجدول رقم 24 و الشكل رقم 15).

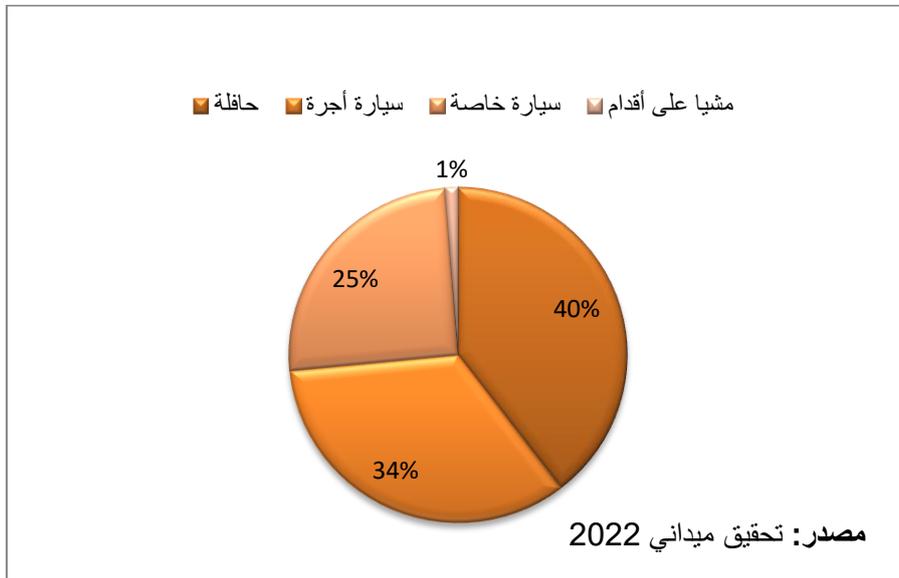
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

جدول رقم 24: وسيلة نقل مستعملة لأرباب أسر في تنقلاتهم اليومية.

وسيلة النقل المستعملة	العدد	% نسب مئوية
حافلة	97	97
سيارة أجرة	83	83
سيارة خاصة	62	62
مشيا على أقدام	8	3
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

- الشكل رقم 15: يمثل وسائل النقل مستعملة لأرباب الأسر في تنقلاتهم اليومية.



3.2- أحياء عدل: نسيج عمراني في طريق التشكيل (التجهيزات العمومية والخدمات)

يعد تجهيز الأحياء السكنية بمختلف المرافق العمومية والخدمات من أولويات الأساسية للسكان لتلبية احتياجاتهم اليومية، فمن خلال نتائج استبيان تبين أن أحياء السكنية بصيغة عدل مجهزة نوعا ما بمختلف المرافق و الخدمات بنسبة 62 بالمائة من بينها حي مدبر و حي المحطة، فيما عبرت فئة من السكان عن توفر تام لأغلب الخدمات و المرافق بنسبة 26 بالمائة، و أكثر هذه الأحياء تجهيزا هي حي سيدي عبد القادر بن جبار موقع 750 مسكن و موقع 400 مسكن، إلا أن النسبة المتبقية صرحت بغياب وافتقار هذه الأحياء لأغلب مرافق العمومية و الخدمات خاصة حي المنطقة العاشرة. (الجدول رقم 25 و الشكل

رقم 16)

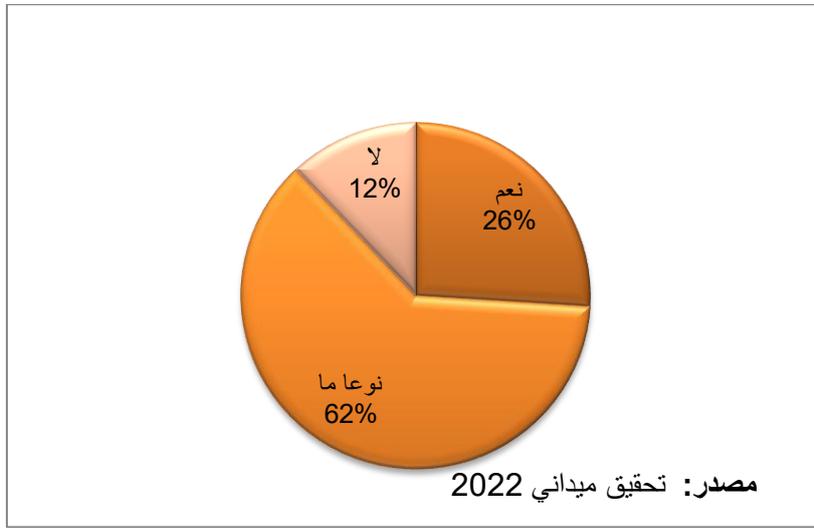
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

- جدول رقم 25: مدى تجهيز أحياء سكنات عدل مدينة معسكر بالمرافق العمومية و الخدمات

تجهيز أحياء بالمرافق العمومية و الخدمات	العدد	% نسب مئوية
نوعا ما	154	62
نعم	66	26
لا	30	12
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 16: تجهيز أحياء سكنات عدل مدينة معسكر بالمرافق العمومية و الخدمات



4.3 الخدمات و المرافق العمومية الناقصة بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر:

بعد التحقيق ميداني مع أرباب أسر سكنات عدل لاحظنا أن هذه الأحياء تعاني من نقص في بعض المرافق

العمومية والخدمات التي هي ضرورية وأساسية للسكان في حاجياتهم اليومية أهمها:

(1- **التجهيزات التعليمية:** يعاني أحياء سكنات عدل من نقص في تجهيزات التعليمية وبعدها عن مقر مسكن أبنائهم خاصة حي المحطة والمنطقة العاشرة الذي بحاجة لمدرسة ابتدائية التي تلبى انشغال السكان بتدريس أبنائهم قرب مسكنهم العائلي و تخفيف عبأ قطع مسافات طويلة من أجل تعلم، بينما يعد نقص مدرسة التعليم متوسط بحي مدبر عبأ يثقل كاهل سكان هذا حي.

(2- **التجهيزات الصحية:** تشهد أغلب أحياء سكنات عدل من نقص في مرافق الصحية (قاعات علاج، عيادات.. الخ)، إلا حي مدبر و غيابها تام حيث يلجأ جل سكان هذه أحياء لتتنقل إلى مختلف مراكز الصحية موجودة بالمدينة من أجل توفير الرعاية الصحية لهم.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

(3- محلات تجارية والأسواق: تعرف أحياء سكنات عدل من نقص في أنشطة تجارية و الأسواق و هي من ضروريات أساسية التي يجب أن ترافق هذه المناطق السكنية و تسهل على الساكن قضاء حاجاتهم اليومية خاصة في حي المنطقة العاشرة و حي المحطة بغيابها التام نوعا ما.

(4- تجهيزات رياضية: يفتقر سكان حي المحطة، حي مدبر وحي المنطقة العاشرة إلى مرافق و مركبات الرياضية أهمها قاعات رياضة و ملاعب جواريه من أجل لعب و ممارسة مختلف أنشطة الرياضة من قبل سكان هذه أحياء.

(5- التجهيزات الإدارية: تعاني مواقع الأحياء سكنات عدل من الانعدام تام لتجهيزات الإدارية و بعدها عن مقر سكنهم مما يضطرهم للتنقل لمركز مدينة لقضاء حاجياتهم.

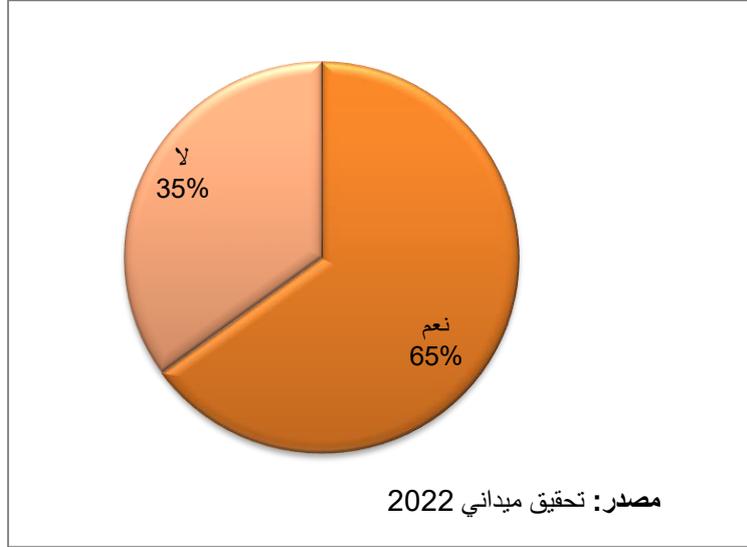
5.3 أغلبية السكان راضيين عن المحيط المجاور لسكنات عدل بمدينة معسكر:

أغلبية سكان أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر راضيين عن المحيط المجاور لسكناتهم بنسبة 65% حيث صرحوا بان الدافع وراء رضاهم عن ذلك هو غياب المشاكل ووجود الاستقرار، وتوفر شروط الراحة والهدوء والسكينة بالإضافة إلى ذلك التهيئة المستحسنة والمقبولة، إلا أن 35% من السكان المتبقين كان لهم رأي آخر، حيث عبروا عن عدم رضاهم ورفضهم لحالة المحيط المجاور لسكناتهم و أرجعوا ذلك إلى الضجيج المستمر الصادر من المطحنة (حي المحطة) وكذا لنقص التهيئة وغياب الأمن و القرب من السكنات الاجتماعية وانعدام بعض الخدمات و انتشار الأعشاب الضارة. (الجدول رقم 26 والشكل رقم 17)
جدول رقم 26: مدى رضا أرباب الأسر أحياء سكنات عدل عن محيط مجاور لمساكنهم.

الرضا عن محيط مجاور	العدد	% نسب مئوية
نعم	163	65
لا	87	35
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

-الشكل رقم 17: يمثل مدى رضا أرباب الأسر أحياء سكنات عدل عن محيط مجاور لمساكنهم.



4-قياس درجة رضا السكان للبيئة المادية بأحياء عدل:

سنعتمد في هذا الجزء على قياس درجة رضا الساكنين على العناصر المكونة للإطار المبني والغير المبني للبيئة السكنية لعدل بمدينة معسكر، حيث يقصد برضا الساكنين تلك الاستجابة العاطفية للسكان لبيئتهم السكنية سواء كانت على مستوى البيئة المادية كخصائص السكن و الخدمات العامة و مرافق الحي، أو على مستوى البيئة الاجتماعية كالخصوصية و الانتماء، و تختلف استجاباتهم وفق التركيبة السكانية و المعيشية للساكنين(عبد الأوي،2021) .

1.4.-مدى رضا الساكنين على الإطار غير المبني بأحياء عدل:

1.1.4-الإنارة العمومية،الطرق و الأرصفة ترضي جل سكان أحياء عدل

جميع قاطني سكنات عدل بمدينة معسكر راضيين على خدمة الإنارة العمومية بأحيائهم، و التي تلعب دورا بارزا في توفير الأمن و الرؤية لهم .

كما و عبروا عن مدى رضاهم على الطرق و الأرصفة بنسب 84 % و 71% على التوالي، و ذلك نظرا للحالة الجيدة لهما، و كذا لحسن التهيئة و التعبيد (الطرق) و التبليط(الأرصفة) .

بينما حوالي 29.2%، 16.4% على الترتيب غير راضين على هذه الطرق و الأرصفة و أغلبهم يندرجون من حي المنطقة العاشرة أين لا تزال عملية الأشغال متواصلة به، وكذا حي سيدي عبد القادر بن جبار 400 مسكن كون الطرق و الأرصفة به تعاني من:

*تشققات و تصدعات على مستوى قارعات الطريق و كذلك على مستوى بعض الأرصفة.

*نقص التهيئة بالطرق و الأرصفة.

*نقص التآنيث الحضري بالطرق و الأرصفة.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

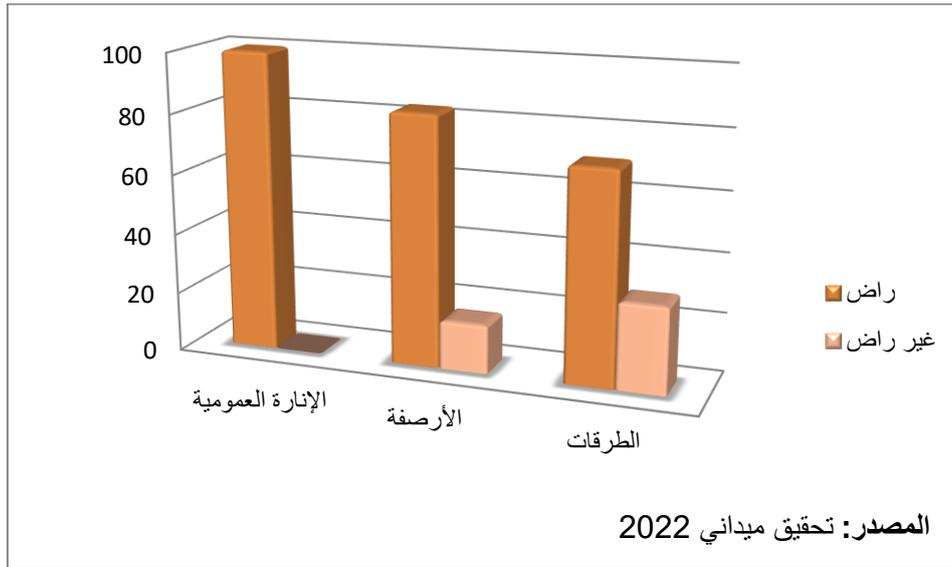
*الطرق ضيقة و متعرجة هذا ما اثر على النقل و الحركة.

جدول رقم 27: مستوى رضا الساكنين على الإنارة العمومية ، الطرقات والأرصفة بأحياء سكنات

الطرقات		الأرصفة		الإنارة العمومية		قياس درجة الرضا على كل من
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
%		%		%		
70.8	177	83.6	209	100	250	راض
29.2	73	16.4	41	-	-	غير راض
100	250	100	250	100	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

شكل رقم 18: مدى رضا الساكنين على الإنارة العمومية، الطرقات والأرصفة





صورة رقم 19: حالة الطرق و
الأرصفة بحي المنطقة العاشرة
المصدر: تحقيق ميداني 2022



صورة رقم 18: حالة الطرق و
الأرصفة بحي سيدي عبد القادر بن
جبار.

المصدر: تحقيق ميداني 2022

2.1.4- مواقف السيارات لا ترضي ما يزيد عن نصف ساكني أحياء عدل

تتوفر جميع أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على مواقف السيارات وهي تقع بالقرب من العمارات، إلا أن أكثر من نصف سكان هذه الأحياء لا ترضيهم مواقف السيارات هذه وذلك لأن:

- * طاقة الاستيعاب بها غير كافية ما دفع ببعض سكان الأحياء إلى الركن العشوائي على الأرصفة
- * عدم تهيئة هذه المواقف ضد العوامل الخارجية المختلفة (الحرارة، الرطوبة، التساقطات الغزيرة) و التي تؤدي في كثير من الأحيان إلى إفساد و تعطيل مركباتهم
- * عدم توفر هذه المواقف على شروط الأمن و لا الحراسة إذ تعرض الكثير منهم إلى سرقات مركباتهم ما دفع بالسكان إلى ترشيح أحدهم و تكليفه بعملية الحراسة مقابل اجر مادي يدفعه السكان.

بينما حوالي 45.2% عبروا على مدر رضاهم و أغلبهم من حي سيدي عبد القادر بن جبار 750 مسكن و ذلك لكونه يتوفر على خدمة الحراسة و الأمن بهذه المواقف و التي تعود أساسا لشركة إيمو¹ التركية التي تقدم خدماتها مقابل دفع مالي شهري من طرف السكان و هو الذي يسمى بالأعباء. (الجدول رقم 28 والشكل رقم 19)

¹شركة GestImmo هي شركة تركية تابعة لشركة عدل، مهمتها صيانة الأجزاء المشتركة للمباني مقابل اجر مادي مدفوع شهريا لها من قبل السكان.

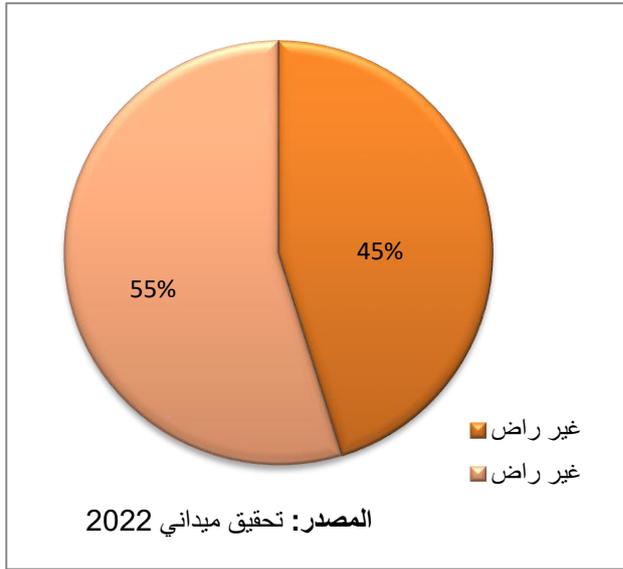
جدول رقم 28:

درجة رضا الساكنين على مواقف السيارات

درجة الرضا على مواقف السيارات	العدد	النسبة المئوية %
غير راض	137	54.8
راض	113	45.2
المجموع	250	100%

شكل رقم 19:

درجة رضا الساكنين على مواقف السيارات



المصدر: تحقيق ميداني 2022

3.1.4- المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال لا ترضي معظم ساكني أحياء عدل

يعتبر توفر المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال في المجال الحضري عامل مهم في ارتفاع مستوى جودة الحياة، لما يوفره هذان العنصران الحيويان من راحة ورفاهية و هواء نقي للسكان. أكد أغلب أرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل على مدى استيائهم و عدم رضاهم على كل من المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال على مستوى أحيائهم و ذلك بنسبة 90 % و 78.8 % على التوالي ، و يعود ذلك إلى جملة من العوامل نذكر منها :

*الحالة الرديئة لهذه المساحات المشتركة و نقص التآثير الحضري بها.

*نقص التهوية و قلة النظافة و غياب للتشجير المنتظم من طرف السلطات المعنية ما دفع ببعض الساكنين إلى الاعتماد على أنفسهم والتعاون في عملية التشجير و الاعتناء بهذه المساحات و السقي و التقليم

*إهمال المهندسين والمصممين لفضاءات الراحة والترفيه و فشلهم في تنفيذ خطتهم العمرانية على أرض الواقع و عدم الاهتمام بالطابع الجمالي للأحياء السكنية.

بينما نجد حوالي 10% و 21.2% هي نسبة السكان التي أبدت تقبلها واستحسانها لكل من المساحات الخضراء و فضاءات لعب الأطفال و ذلك لكونهم يجدون أن الحصول على مسكن هو حلم لم يصدقوا تحققه فكيف لهم بطلب ما هو أبعد من ذلك. (الجدول رقم 29 و الشكل رقم 20)

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

جدول رقم 29: مدى رضا الساكنين على المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال.

مساحات اللعب		المساحات الخضراء		قياس درجة الرضا على كل من
النسبة	العدد	النسبة المئوية	العدد	
المئوية %		%		
78.8	197	90	225	غير راض
21.2	53	10	25	راض
100 %	250	100 %	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

صورة رقم 20 و 21: حالة مساحات لعب الأطفال بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر

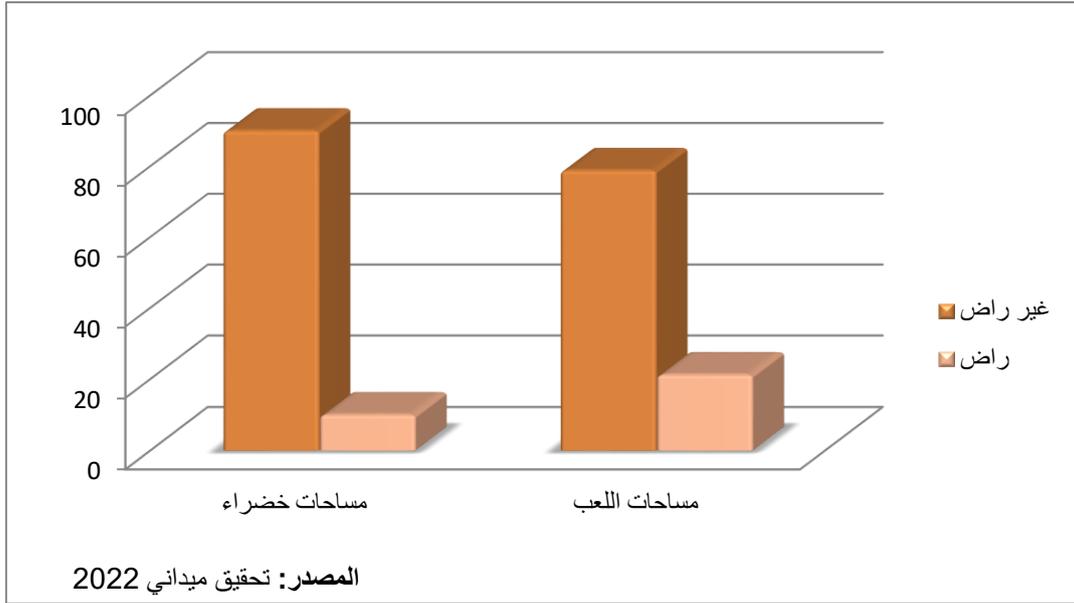


المصدر: تحقيق ميداني 2022



المصدر: تحقيق ميداني 2022

شكل رقم 20: مدى رضا الساكنين على المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال



4.1.4- مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبني بأحياء عدل

(أ) -الواجهات الخارجية لمساكن عدل ترضي غالبية ساكنيها

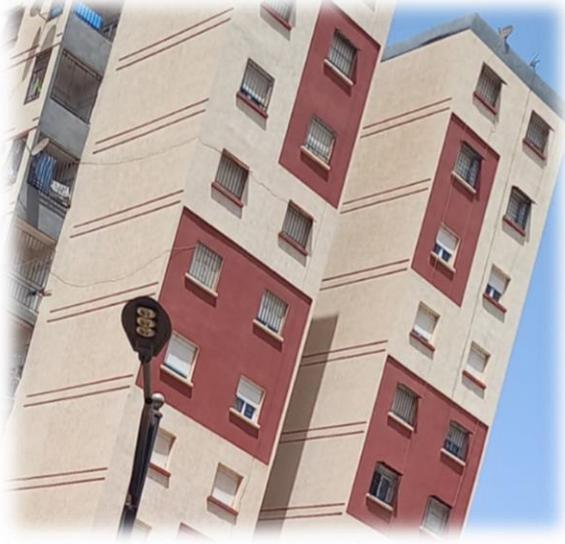
يقصد بالواجهة الخارجية الجزء المرئي الخارجي للمبنى و الذي يفصل بين الداخل و الخارج، و هي تعتبر بمثابة عنصر مفتاحي للعمارة، فهي في نفس الوقت أهم وسيلة لإظهار جمالية المشروع بالإضافة إلى كونها عنصر أساسي لضمان الفعالية الطاقوية للمبنى. (سيريني، خضراوي، 2017)

أكثر من 70 % من قاطني سكنات عدل بمدينة معسكر ترضيهم الواجهات الخارجية لمساكنهم كونها حديثة النشأة و ذات طلاء جديد ما يعطي صورة جمالية للمحيط العمراني .

في حين نجد أن ما تقارب نسبته 30 % هم الغير الراضيين على هذه الواجهات و لعل ذلك يعود إلى اعتماد المصممين على نفس النمط المعماري و الذي نجده منتشرا في جميع المشاريع المنجزة و هي عبارة عن أنماط كلاسيكية قديمة لا تتماشى مع الحداثة. وقد اضطر البعض من هذه الفئة كتعبير لردة فعلهم على عدم الرضا إلى إحداث بعض التغييرات الطفيفة على واجهاتهم كحتمية لتحقيق احتياجاتهم الخصوصية و الأمنية، خاصة العمارات الواقعة بالقرب من الطرق الرئيسية، و ذلك عن طريق تغطية الشرفات بالستائر و غيرها و هو ماساهم في التأثير السلبي و تشويه المظهر الجمالي للعمارة السكنية و

الأحياء. (الجدول رقم 30 و الشكل رقم 21)

صورة رقم 22 و 23: المظهر الخارجي لواجهات سكنات عدل



المصدر: تحقيق ميداني 2022



المصدر: تحقيق ميداني 2022

المصدر: تحقيق ميداني 2022

(ب)- جودة وبنية المحيط المبني ترضي ما تفوق نسبته عن النصف من قاطني أحياء عدل

صرح أغلب المستفيدين من سكنات عدل بمدينة معسكر على مدى رضاهم و تقبلهم لجودة و بنية المحيط المبني(البنية الخارجية للعمارة، الحي، الأسوار، السلام) و ذلك بنسبة 55% حيث أشار أغلبهم إلى أن مستوى إنجاز هذه المشاريع متقبل لديهم و لكنه مع ذلك يفتقد إلى المزيد من الدقة و الإتقان في العمل ، بينما حوالي 45 % عبروا على مدى انزعاجهم واستيائهم من جودة البناء للمحيط العمراني و يعود ذلك إلى كون:

*نقص الخبرة واليد العاملة المؤهلة في عملية الإنجاز.

*مواد البناء المستعملة من طرف المقاولين وأصحاب المشروع لم يتم اختيارها بعناية وهذا ما أحدث بعض المشاكل ببعض العمارات كالتشققات في الجدران الخارجية للعمارة

* العوامل الخارجية لعبت دورا بارزا في كشف حجم التلاعبات أثناء عملية الإنجاز، حيث أدت التساقطات الأخيرة إلى أضرار جسيمة بالعديد من العمارات والأسوار الخارجية و ذلك من تشققات و تصدعات (العمارات) وانهيارات (أسوار) وغيرها، الأمر الذي سبب الهلع و الخوف للكثير من الساكنين (الجدول رقم 30 و الشكل رقم 21).

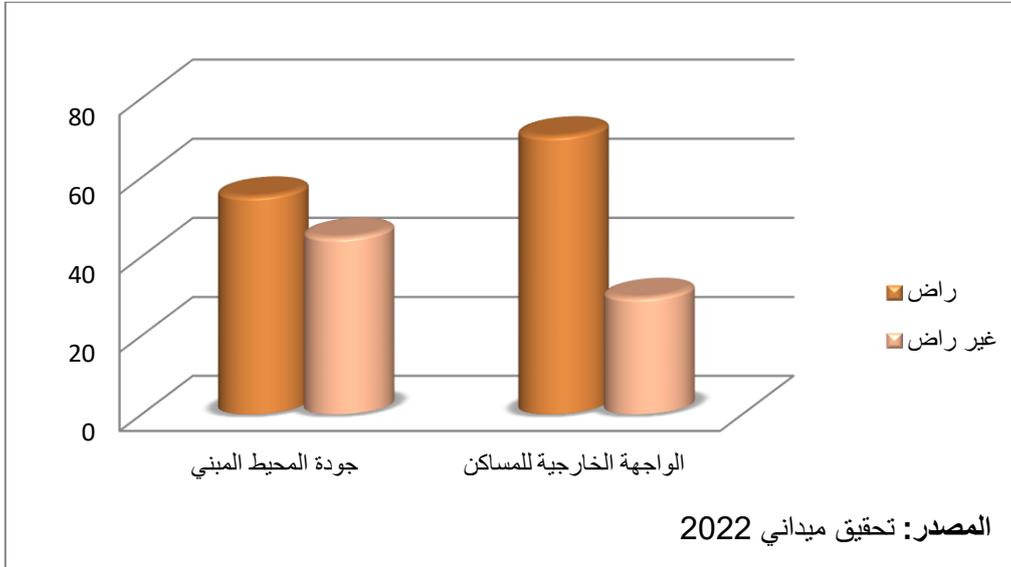
الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

جدول رقم 30: مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبني

الواجهة الخارجية للمساكن		جودة المحيط المبني		قياس درجة الرضا على كل من
النسبة المئوية %	العدد	النسبة المئوية %	العدد	
70.4	176	55.2	138	راض
29.6	74	44.8	112	غير راض
100%	250	100%	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

شكل رقم 21: مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبني



صورة رقم 25: حالة السلالم بأحياء سكنات عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022



صورة رقم 24: حالة الأسوار بأحياء سكنات عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022

5.1.4-تسيير النفايات بأحياء سكنات عدل و خلوها من

مصادر الإزعاج يرضي أغلبية ساكنيها

(أ)--الإدارة والتسيير الجيد للنفايات بأحياء سكنات عدل يرضي

غالبية الساكنين

تنتشر في أحياء سكنات عدا بمدينة معسكر الكثير من الحاويات

لجمع النفايات و هذا بنسب متفاوتة حسب الكمية المنتجة في كل

قطاع (حي)، و يتم تفريغ هذه الحاويات من النفايات لنقلها من

طرف عمال النظافة و ذلك بشكل يومي ما يضمن توفير النظافة

بأحياء سكنات عدل .

صورة رقم 26: نقاط جمع القمامة
بأحد أحياء سكنات عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022

إن هذه الآلية المتبعة في جمع و تسيير النفايات

بأحياء سكنات عدل أدت إلى رضا غالبية السكان و ذلك بنسبة 84 % .

بينما نجد ما تفوق نسبته 16 % غير راضين و ذلك يعود بالأساس إلى ممارسات و سلوكيات السكان

الخاطئة التي أدت إلى بروز أماكن رمي نفايات عشوائية، الأمر الذي يتلف الصورة الجمالية للأحياء

ونخص بالذكر حالة حي محطة .(الجدول رقم 31 و الشكل رقم 22).



صورة رقم 28: انطلاق عملية جمع النفايات
بأحد أحياء سكنات عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022



صورة رقم 27: انتشار الأوساخ والأعشاب
الضارة بأحد أحياء سكنات عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022

(ب)--خلو المحيط الخارجي للأحياء من الضجيج و الروائح يرضي معظم ساكنيها

تختلف مصادر الإزعاج بالمحيط العمراني من ضجيج ورشات البناء و المصانع و ضوضاء الطريق و الروائح الكريهة وغيرها، و أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر لم تسلم هي الأخرى من هذه المظاهر إذ صرح حوالي 33% من ساكنيها على مدى استيائهم من حالة الضجيج التي يعانون منها بأحيائهم ، حيث أن أغلبهم ينحدرون من حي المحطة أين نتواجد مطحنة بالقرب من مساكنهم لا تكف عن إصدار الضجيج و تسبب الإزعاج لهم ليلا و نهارا ، ناهيك عن ما تشكله لهم من مشاكل جسيمة على صحتهم مستقبلا (أمراض الربو والحساسية)



صورة رقم 29: مطحنة الحبوب (حي المحطة)

المصدر: تحقيق ميداني 2022

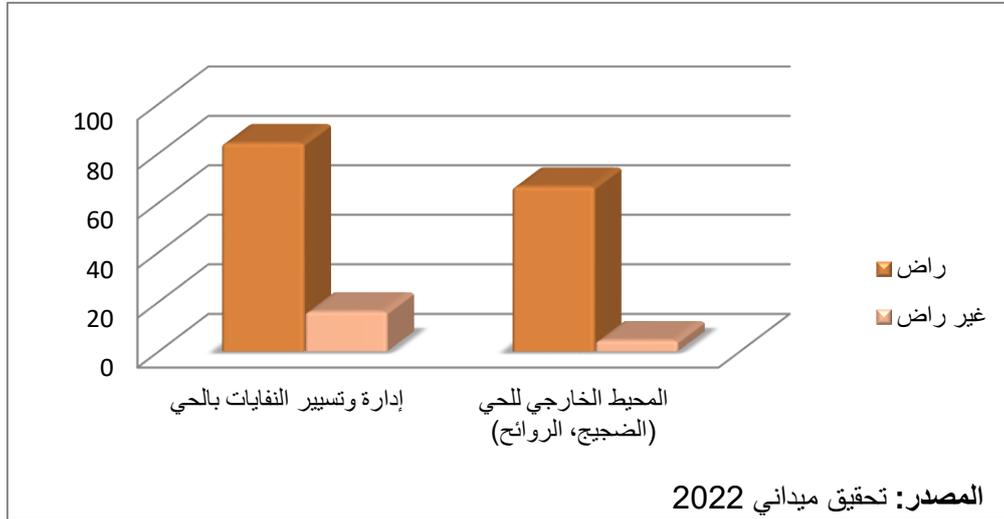
في حين 66% عبروا على مدى رضاهم على حالة الهدوء و السكنية التي يعيشونها بأحيائهم و الناتجة على انعدام مصادر الضجيج ، و نخص بالذكر منهم حي سيدي عبد القادر بن جبار 400 مسكن و 750 مسكن ، حي المنطقة 10. (الجدول رقم 31 و الشكل رقم 23)

جدول رقم 31: مدى رضا الساكنين على إدارة وتسيير النفايات بأحياء سكنات عدل وعلى مدى خلوها من مصادر الإزعاج

قياس درجة الرضا على كل من		إدارة وتسيير النفايات بالحي		المحيط الخارجي للحي (روائح، ضجيج)	
العدد	النسبة المئوية %	العدد	النسبة المئوية %	العدد	النسبة المئوية %
210	84	166	66.4	راض	
40	16	84	33.6	غير راض	
250	100%	250	100%	المجموع	

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 22: مدى رضا الساكنين على إدارة وتسيير النفايات بأحياء سكنات عدل وعلى مدى خلوها من مصادر الإزعاج



6.1.4- مستوى الأمن بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر لا يرضي ما تفوق نسبته عن نصف الساكنين يجذب السكان عادة إلى المجالات السكنية التي يسودها الأمن و الأمان بينما يفرون من الأماكن التي تخلو من ذلك، فتوفر الأمن شرط أساسي للتلذذ بالراحة والسكينة والحياة الهادئة. و لكن الأحياء السكنية لعدل بمدينة معسكر تحول دون ذلك، فقد صرح أكثر من نصف السكان المحقق معهم (56%) على عدم رضاهم على مستوى الأمن بأحيائهم وخاصة بحي المحطة، و قد اشتكى غالبهم من حالات السرقة المتكررة التي تعرضوا لها وفي وضح النهار، ناهيك عن دخول الغرباء إلى أحيائهم و استغلال الأماكن المهجورة بها لتعاطي المخدرات وشرب الخمر. وذلك كله وسط غياب تام لأعوان الأمن.

بينما نجد ما تقدر نسبته ب 45% هم السكان الراضين على مستوى الأمن بالأحياء و الذي وصفوه بأنه جيد و أنهم لم يعانون من أي مشاكل سرقة مطلقا، و قد أرجعوا ذلك إلى انتشار دوريات للشرطة بين الحين و الآخر لمراقبة الوضع بالأحياء، و يحتل حي سيدي عبد القادر بن جبار "750 مسكن" المرتبة الأولى من حيث تصنيف درجة الرضا كونه يتوفر على أعوان أمن تابعين لشركة ايمو²، و قد واجهنا شخصا صعوبات في بداية عملية التحقيق الميداني حيث تم استجوابنا و التحقق من هويتنا قبل السماح لنا بمزاولة التحقيق و هذا إن دل فهو يدل و يؤكد على المستوى المرتفع للأمن و خاصة بهذا الحي

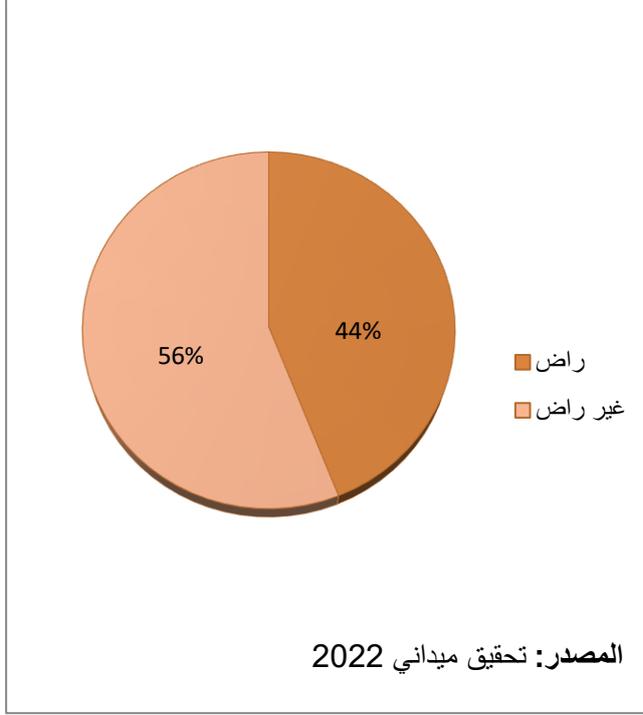
²- شركة GestImmo هي شركة تركية تابعة لشركة عدل، مهمتها صيانة الأجزاء المشتركة للمباني مقابل اجر مادي مدفوع شهريا لها من قبل السكان.

جدول رقم 32:

شكل رقم 23 :

مستوى رضا الساكنين على الأمن بأحياء سكنات
عدل بمدينة معسكر

مدى رضا الساكنين على الأمن بأحياء سكنات
عدل بمدينة معسكر



النسبة المئوية %	العدد	درجة الرضا على مواقف السيارات
54.8	137	غير راض
45.2	113	راض
100%	250	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني 2022

7.1.4- المنظر الخارجي يرضي أغلب ساكني أحياء عدل

أغلب أرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل و المتوزعون عبر المواقع الخمسة عبروا على رضاهم على المنظر الخارجي لأحيائهم و ذلك بنسبة 68.4 %، ونخص بالذكر منهم سكان حي سيدي عبد القادر بن جبار 750 مسكن و كذا 450 مسكن. و يرجع ذلك لعملية التشجير التي تضيف طابعا خاصا على المنظر الجمالي للأحياء .

في حين حوالي 31 % هي نسبة السكان الغير الراضين، و نذكر منهم سكان المنطقة العاشرة و سكان حي المحطة و يعود ذلك لكون أغلب سكناتهم تطل أما على سكنات مقابلة (سكنات جماعية اجتماعية) و هو ما يثير الكثير من الإزعاج و الشعور بفقدان الخصوصية ، أو تطل على الفراغ أو على أراضي شاغرة غير مهيأة تفتقد لأدنى شروط الراحة والرفاهية (غياب تام للتشجير)

جدول رقم 33:

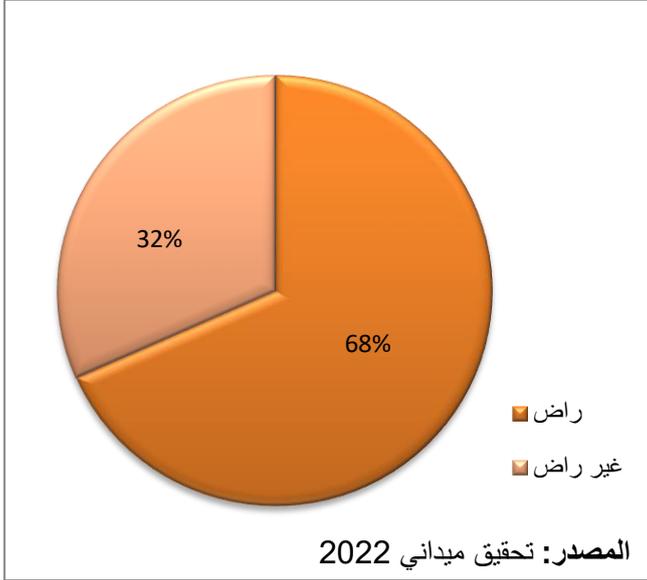
مدى رضا الساكنين على المنظر الخارجي لأحياء سكنات عدل.

قياس درجة الرضا على المنظر الخارجي للحي	العدد	النسبة المئوية %
راض	171	68.4
غير راض	79	31.6
المجموع	250	100%

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 24:

مستوى الرضا الساكنين على المنظر الخارجي للحي لأحياء سكنات عدل

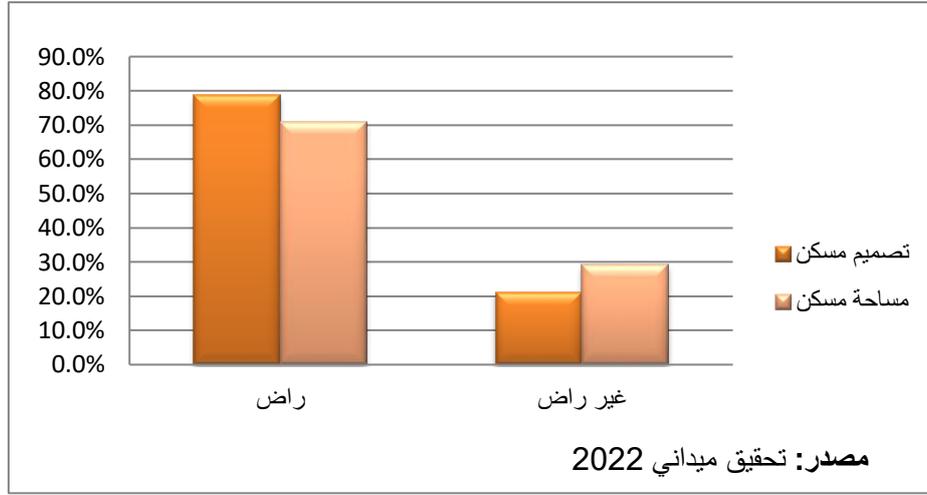


2.4- مدى رضا الساكنين على الإطار المبنى (العمارة) بأحياء عدل:

1.2.4- مساحة و مستوى التصميم للمسكن: عبر سكان أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر عن رضاهم بنسبة 70.8% على مساحة مسكنهم حيث تقدر مساحة شقة 3 غرف ب 75 متر و مساحة 90 متر لشقة 4 غرف، بينما نسبة متبقية من عينة عبرت عن عدم رضا لصغر شرفات و بهو مسكن. (الشكل رقم 25)

صرح سكان مواقع الخمسة لأحياء عدل عن رضاهم على تصميم مسكنهم وأنه يناسب نمط معيشتهم وأنه كافي بنسبة لهم، إلا أن 21.2% غير راضية عن تصميم المسكن وذلك بسبب توضع مطبخ قرب باب مسكن بدل غرفة الضيوف مما يعيق رغبتهم في قيام ببعض وظائف. (الشكل رقم 25)

الشكل رقم 25: درجة رضا أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر على مساحة وتصميم مسكن



2.2.4- العلاقات الاجتماعية بين الجيران:

صرحت 77.2% من سكان أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر عن رضا تام على حسن الجوار ولا يوجد أي مشاكل بينهم، إلا أن 22.8% عبرت على مدى عدم رضاها بالجوار وذلك راجع إلى أنه لا توجد أي علاقات بينهم وشغل مسكنهم جديد لا يتجاوز سنة إضافة إلى البنية المهنية ومستوى التعليمي لهذه الأسر وبالتالي غياب علاقات اجتماعية بينهم.

3.2.4- البهو، الإنارة وسلالم عمارة:

-رضا تام أي بنسبة 100% لأرباب أسر في المواقع الخمس لسكنات عدل راضيين عن الإنارة داخل العمارة وتؤدي وظيفتها بشكل جيد و حالتها جيدة .



صورة رقم 30: حالة الإنارة داخل عمارة مساكن عدل

المصدر: تحقيق ميداني 2022

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

- عبر معظم أرباب الأسر في المواقع الخمس لسكنات عدل عن رضاهم على السلالم داخل العمارة من حيث جودة الإنجاز، و تجدر الإشارة هنا أن العمارات ذات 9 طوابق مجهزة بمصاعد كهربائية أين يتم التوجه إليها بكثرة والاستغناء عن استعمال السلالم، فيما اشتمت 8 بالمئة من هذه الأسر على عدم رضاها وذلك نظرا لارتفاع الدرج وقلة نظافتها وكانت أكثر مطالبهم توفير المصاعد الكهربائية بالعمارات ذات 5 طوابق و الأخذ بعين الاعتبار كبار السن الذين يعجزون عن استخدام السلالم و يقطنون بالطوابق العليا - صور رقم 31 و32: حالة السلالم داخل عمارات سكنات عدل.



المصدر: تحقيق ميداني 2022.



المصدر: تحقيق ميداني 2022.

- صرحت أرباب أسر في مواقع خمس لسكنات عدل على رضاهم بنسبة قدرت ب 79.6% عن البهو داخل العمارة للمساكن و ذلك لتوفر الإضاءة و التهوية به و مساحته كافية، بينما 20.4% من هذه عينة عن عدم رضاها لقلت نظافته و صغر مساحته في نظرهم. (أنظر الشكل رقم 26)

صور رقم 34 و33: حالة بهو عمارات مساكن عدل بمدينة معسكر.

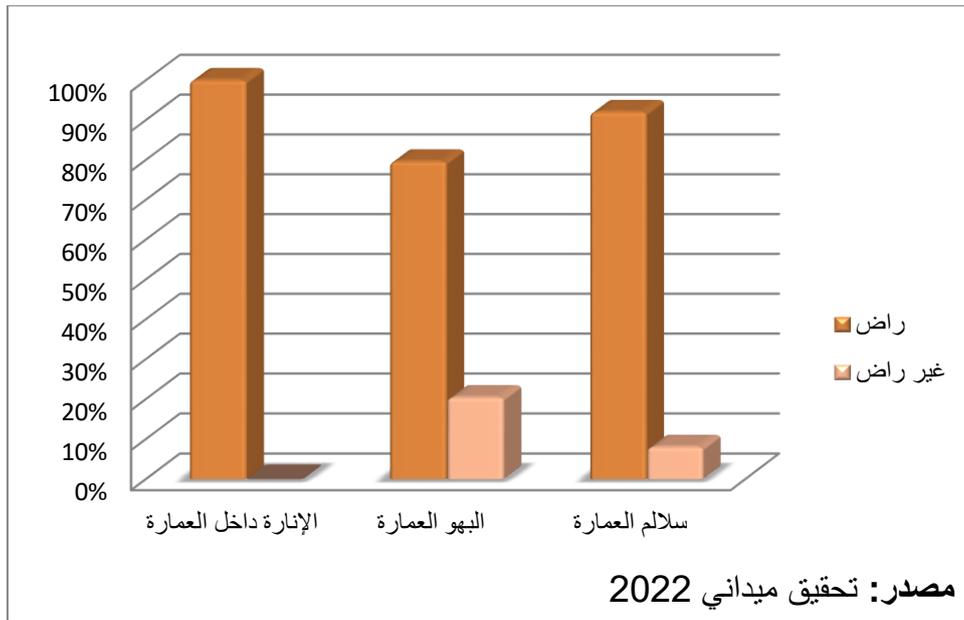


المصدر: تحقيق ميداني 2022



المصدر: تحقيق ميداني 2022

الشكل رقم 26: يمثل مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على مكونات العمارة.



4.2.4- مؤشر نوعية وتقنيات مواد بناء التآييث الداخلي:

عبر أغلبية سكان المواقع الخمسة لسكنات عدل بمدينة معسكر على عدم رضاهم و غياب الجودة والنوعية لكل من:

أ-بلاط الأرضية: اشتكى 74.8% من سكان المواقع الخمس لسكنات عدل من عدم رضاهم على بلاط أرضية مسكنهم (الشكل رقم 27) وذلك بسبب رداءة نوعيته و رداءة مستوى إنجازه حيث أغلب سطح هذه الأرضية غير مستوي (مناطق مرتفعة و أخرى منخفضة) و به عدة فراغات.



صورة رقم 35 : حالة بلاط أرضية مساكن عدل بمدينة معسكر.

المصدر: تحقيق ميداني 2022

-تلبيس الجدران و طلائه: أكثر و أول ما اشتكى منه ساكني المواقع الخمس لسكنات عدل و حتى قبل البدء في عملية التحقيق كان كل شكاوهم فيما يتعلق بتلبيس الجدران حيث أجمع كل السكان و دون أي استثناءات على استيائهم و رفضهم التام لحالة الجدران الداخلية بمسكناتهم وكذا لطلائها، رغم مرور فترة لا تتجاوز السنة منذ تسليمها و توزيعها، وأرجعوا ذلك لرداءة جودة و نوعية مواد البناء المستعملة من قبل المقاولين وأصحاب المشروع ألا و هي مادة الجبس و أضافوا على ذلك أنه منتهي الصلاحية ، و هو ما انعكس بدوره بنتائج جد سلبية على الجدران الداخلية، حيث أن أغلب هذه الجدران بها عدة تشققات و تصدعات و بمجرد لمسها أو الضغط عليها يتشوه سطحها و ذلك بتشكيل عدة ثقوب على مستواها. (الشكل رقم 28)

صورة رقم 36 و 37: حالة جدران و طلاء مساكن عدل بمدينة معسكر.



المصدر: تحقيق ميداني 2022



المصدر: تحقيق ميداني 2022

ج-غرفة مطبخ: استاء أغلب سكان مواقع سكنات عدل بنسبة 64.4% عن الحالة التي وجدوا عليها غرفة المطبخ بمساكنهم لحظة استلامها، وذلك نظرا لصغر مساحتها و وجودها بالقرب من مدخل المسكن هذا من جهة، و من جهة أخرى نظرا لحجم التلاعبات من قبل المسؤولين في اختيار مادة البناء (استعمال مادة نجارة لسطح مطبخ). (الشكل رقم 28).



صورة رقم 38: حالة غرفة مطبخ بمسكن عدل بمدينة معسكر

المصدر: تحقيق ميداني 2022

د-غرف حمام و مرحاض: صرح 81.6 بالمئة من أرباب أسر سكنات عدل على عدم رضاهم على كل من غرف الحمام و المرحاض و أنها تعاني من تدهور و سوء تصميم و تسيير و غياب مجاري تصريف بها و

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

تواجدها في شرفات بعض مساكن وهذا ما يجعلها لا تؤدي وظيفتها بشكل جيد ، بينما نسبة المتبقية من سكان أبدت رضاها علا هذه الغرف وأنها تلبي احتياجاتهم اليومية.

و-جودة النوافذ والأبواب: إن رداءة جودة و نوعية الأبواب و النوافذ و سوء تركيبها أدى إلى عدم رضا سكان أحياء سكنات عدل عليها بمدينة معسكر بنسبة قدرت ب63.6 بالمئة (الشكل رقم 27).

صورة رقم 39 و40: حالة الأبواب و جودتها بمساكن عدل.



صورة رقم 42

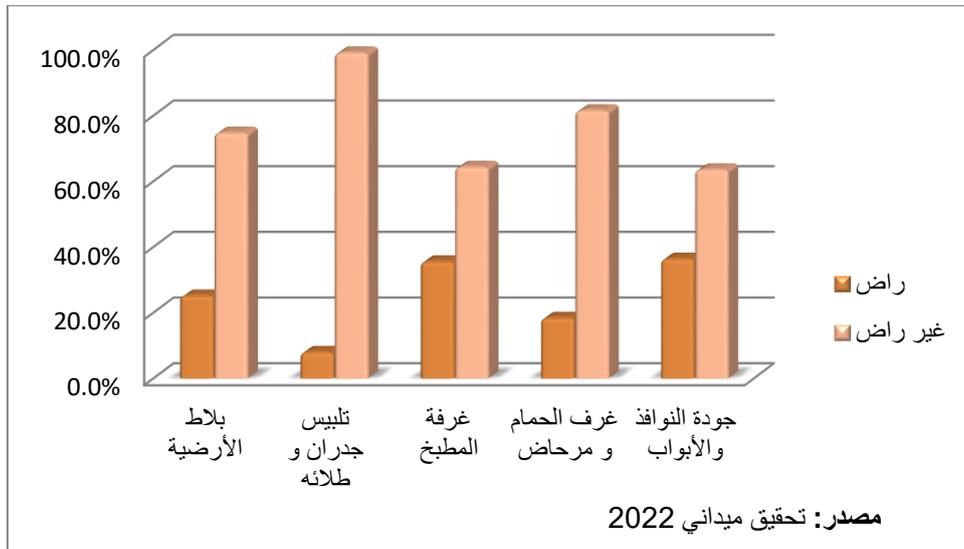
المصدر: تحقيق ميداني 2022



صورة رقم 41

المصدر: تحقيق ميداني 2022

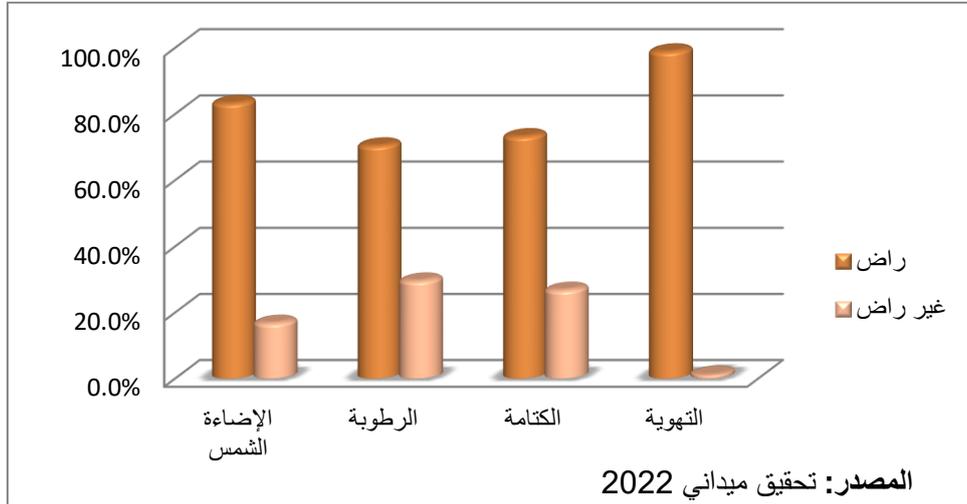
الشكل رقم 27: مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على جودة و نوعية مواد مستعملة في بناء.



5.2.4- التهوية والإضاءة الشمسية: غالبية أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر راضون على كل من التهوية الجيدة بالمساكن و الإضاءة الشمس و ذلك بنسبة 98.8% و 83.2% على التوالي، وبالتالي فإن تصميم أغلب مساكن عدل يضمن التهوية الداخلية للمسكن و ذلك من خلال المساحة الجيدة للنوافذ، و يوفر أيضا الإضاءة الشمس و ذلك من خلال مقابلة جل هذه المساكن لأشعة الشمس. (الشكل رقم 28)

6.2.4- الرطوبة والكتامة: صرح أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر عن رضاهم على كتامة البناية بنسبة قدرت ب 73 بالمئة و ذلك لعدم تسرب مياه من الأسقف و انعدام الرطوبة بمساكنهم بنسبة 70 بالمئة ، بينما عبرت النسبة المتبقية عن استياءها من تسربات الأمطار من الأسقف إلى درجة أصبح الطلاء يتطاير و توفر الرطوبة بمساكنهم التي تسبب لهم الأمراض مستقبلا كضيق التنفس و الحساسية (انظر الشكل رقم 28) .

الشكل رقم 28: يمثل مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر.



7.2.4- الشبكات المختلفة:

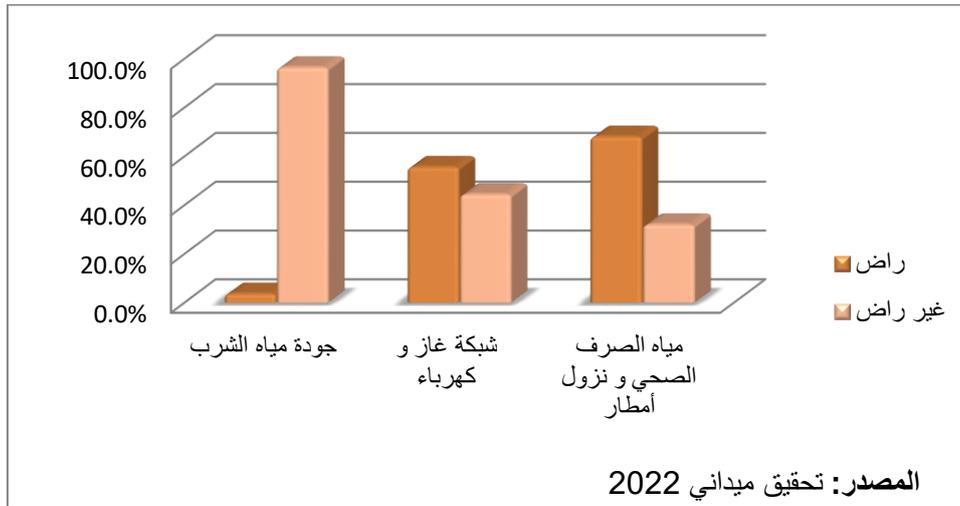
يعتبر الماء أساس الحياة لقوله تعالى " وجعلنا من الماء كل شيء حيا"، لذا اشتكى 4.96 بالمئة من سكان مواقع الخمسة لسكنات عدل عن عدم رضاهم على جودة ونوعية مياه و أنها غير صالحة للشرب تستعمل فقط لأشغال المنزلية حيث يعتمد سكان هذه أحياء على السقي وشراء مياه الصالحة للشرب .

رضا بنسبة 68% على شبكة الصرف الصحي وحالتها متوسطة و عدم و جود أي نزول للأمطار، أما نسبة متبقية غير راضية على شبكة صرف صحي و هذا راجع لبعض سكنات تتوفر مجاري الصرف الصحي في شرفات و أخرى في غرف الحمام و المراض مما أدى لحدوث مشاكل جعلتهم يقومون بصيانة و بتالي زيادة مصاريف و تكاليف.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

صرحت 55.6% من أرباب أسر مواقع الخمسة لسكنات عدل عن رضاها على شبكة الغاز و الكهرباء أغلبها سكان حي سيدي عبد القادر موقع 750 مسكن و موقع 400 مسكن، إلا أن نسبة الباقية عبرت عن عدم رضاها خاصة حي المحطة حالتها رديئة و شرارات كهربائية متكررة مما أدى إلى حدوث حريق بشقة رقم 06 من عمارة رقم 10 بهذا حي و قيامهم بإصلاحات متكررة التي تزيد مصاريف و عبئ على ساكنين .

الشكل رقم 29: مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على جودة الشبكات المختلفة بمسكنهم.



5- مميزات سكنات عدل بمدينة معسكر:

1.5- سهولة طريقة امتلاك سكن عدل إداريا:

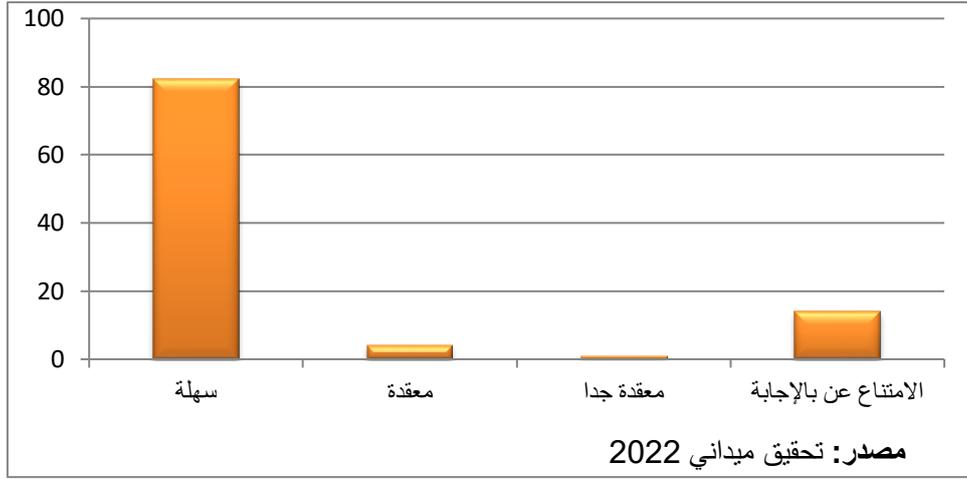
أجمع أرباب الأسر أحياء سكنات عدل على سهولة طريقة التي تمكنوا منها من امتلاك مساكنهم بنسبة 82%، إلا أن 4 بالمئة من هذه عينة عبرت عن مدى تعقيدات طريقة مسكن أغلبهم سكان حي محطة. (جدول رقم 34).

جدول رقم 34: طريقة التي تمكن منها أرباب الأسر من امتلاك مساكنهم عدل بمدينة معسكر.

طريقة امتلاك مسكن عدل	العدد	% نسب مئوية
سهلة	204	82
معقدة	9	4
معقدة جدا	2	1
الامتناع عن الإجابة	35	14
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022

شكل رقم 30: يمثل طريقة التي تمكن منها أرباب الأسر من امتلاك مساكنهم عدل بمدينة معسكر.



2.5- صيغة سكن عدل مفيدة من وجهة نظر سكان :

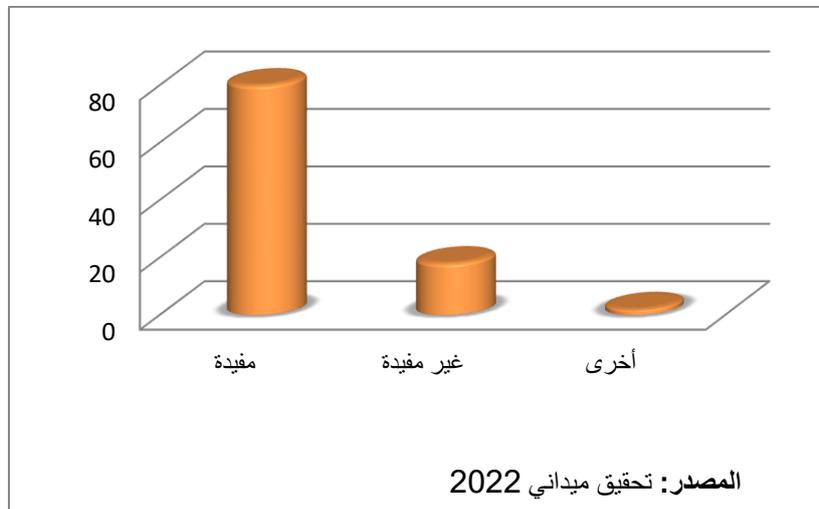
تعتبر صيغة سكنات عدل من صيغ مفيدة حسب آراء أرباب الأسر هذه سكنات بمدينة معسكر بنسبة 80% لتقليل من مشكل السكن إلا أنهم أجمعوا على غياب جودة و نوعية بهذه مساكن مما جعل بعض سكان هذه أحياء اعتبار هذه صيغة من سكنات فاشلة و غير مفيدة .

جدول رقم 35: آراء أرباب أسر حول صيغة سكنات عدل.

تقييم صيغة سكنات عدل	العدد	% نسب مئوية
مفيدة	201	80
غير مفيدة	45	18
أخرى	4	2
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 31: يمثل آراء أرباب أسر حول صيغة سكنات عدل.



3.5- أسعار معقولة لسكنات عدل بمدينة معسكر:

من خلال نتائج استبيان تبين أن أكثر من نصف عينة محقق معها أي بنسبة 53% صرحت بأن ثمن مسكن عدل هو ثمن معقول وفي متناول أصحاب الدخل متوسط، إلا أن 6 بالمئة من عينة محقق معها صرحت غلاء ثمن هذا مسكن (الجدول رقم 36 والشكل رقم 33) ويرجع ذلك إلى دعم الدولة لهذه سكنات من خلال تقديم قرض بدون فائدة للمستفيد و الأعباء التي يدفعها المستفيد شهريا لشركة عدل مكلفة بتسيير عقاري لهذه السكنات.

جدول رقم 36: ثمن مسكن عدل.

تقييم ثمن لمسكن عدل	العدد	% نسب مئوية
معقول	133	53
متوسط	67	27
مرتفع	15	6
غير معني بالإجابة	35	14
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 32: يمثل ثمن مسكن عدل.



4.5- التعديلات متواصلة على سكنات عدل بمدينة معسكر:

بعد نتائج استبيان تبين أن أغلبية سكان سكنات عدل بمدينة معسكر قاموا بإجراء تغييرات متنوعة داخل مسكن بنسبة 74% بمختلف المواقع الخمسة، لعدم ملائمتها لرغباتهم، وغياب جودة و نوعية مواد بناء معا لم يتم اختيارها بعناية من طرف أصحاب المشاريع و المقاولين كما سبق ذكر ،بينما 26% لم يحدثوا أي تغيير ويرجع السبب الرئيسي إلى الحالة المادية متوسطة وكذلك عدم امتلاك مسكن. (جدول رقم 37)

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

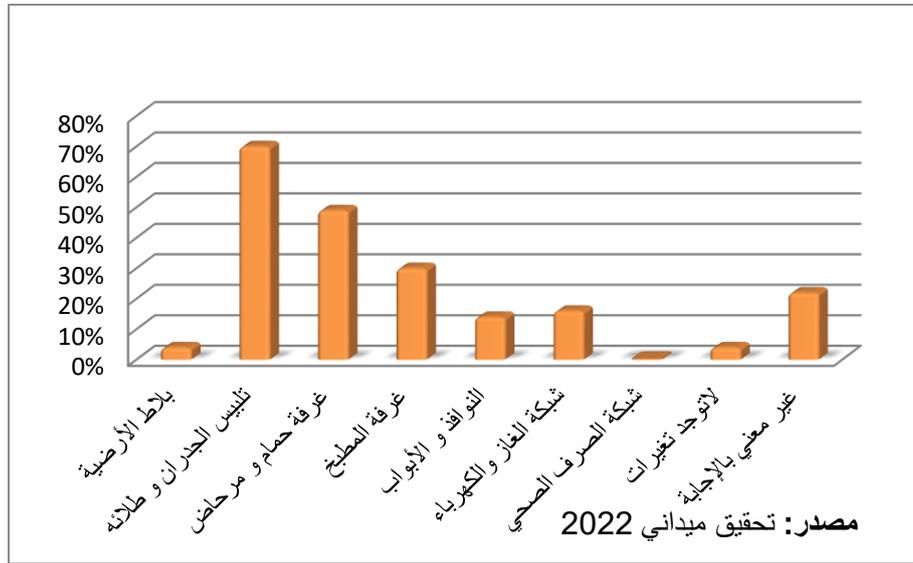
-مست هذه التغييرات كل من بلاط الأرضية بنسبة 4%، جدران مسكن بنسبة 75%، شبكة الغاز والكهرباء، شبكة الصرف الصحي، غرف مطبخ الحمام و المرحاض بسبب لغياب جودة و نوعية كما سبق الذكر. (الشكل رقم 34).

-جدول رقم 37: التغييرات والتعديلات داخل سكنات عدل بمدينة معسكر

قيام بتغييرات داخل سكنات عدل	العدد	% نسب مئوية
نعم	185	74
لا	65	26
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

-الشكل رقم 33: يمثل نوع التغييرات المنجز على مسكن



5.5- أغلبية أرباب الأسر يطمحون لتغيير الإقامة من أحياء عدل

يرغب معظم القاطنين بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر إلى تغيير مسكنهم بنسبة قدرت ب67% إلا 33% منهم يرفضون التغيير ويفضلون استقرار بسبب وضعيتهم المادية. (أنظر جدول رقم 38) جدول رقم 38: رغبة الأسر في تغيير سكنات عدل بمدينة معسكر.

الرغبة لتغيير سكنات عدل	العدد	% نسب مئوية
نعم	168	67
لا	82	33
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الفصل 03: السكن الجماعي "عدل" بمدينة معسكر خصائصه، وانعكاساته على المجال

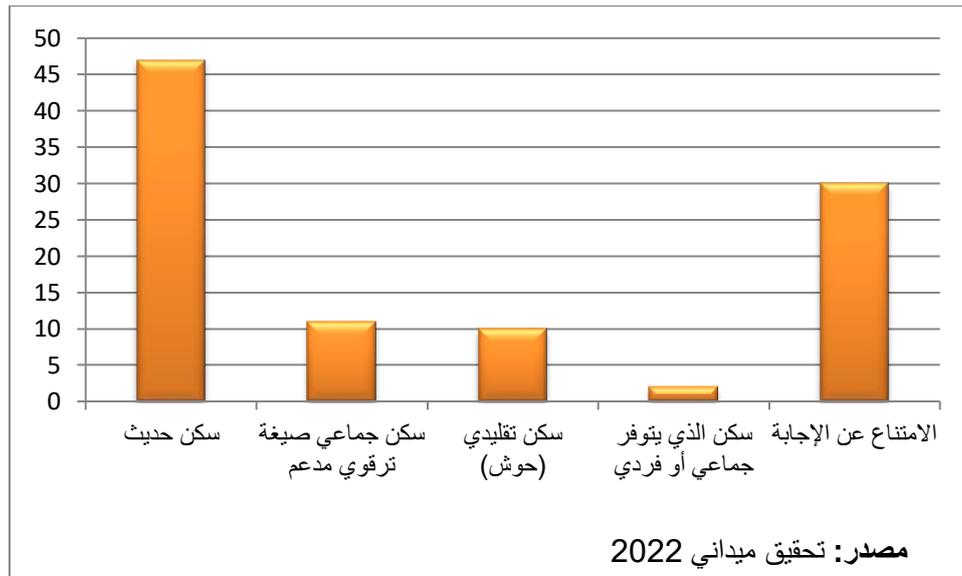
يفضل الفرد العيش في سكن ملائم الذي يوفر جودة الحياة ورفاهية، لذا يرغب معظم سكان سكنات عدل بمدينة معسكر العيش في سكن فردي حديث بنسبة 47%، بينما 11% من هذه عينة تفضل العيش في سكن جماعي بصيغة الترقوي مدعم لتوفر جودة و نوعية أفضل من سكنات عدل و بعض منهم لمليته مسكن بصيغة الترقوي مدعم، إلا أن 10% من سكان هذه أحياء ترغب بسكن تقليدي (حوش) بحثا عن مسكن فسيح ذو الاستقلالية للاستقرار وكذلك غياب ثقافة السكن الجماعي لدى سكان. (جدول رقم 39) ملاحظة : مثلت نسبة 30% من السكان الذين امتنعوا عن الإجابة عن هذا السؤال، حيث نصفهم مستأجرين لدى خواص، ونسبة 2% منهم يرغبون في شراء مساكن عدل و الانتقال إليه.

جدول رقم 39: نوع السكن الذي يرغب به أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر.

نوع سبب مرغوب فيه	العدد	% نسبة مئوية
سكن حديث	116	47
سكن جماعي صيغة ترقوي مدعم	28	11
سكن تقليدي (حوش)	25	10
سكن الذي يتوفر جماعي أو فردي	05	2
الامتناع عن الإجابة	76	30
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 34: نوع السكن الذي يرغب به أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر.



6.5- سهولة الحصول على عقد الملكية لسكنات عدل :

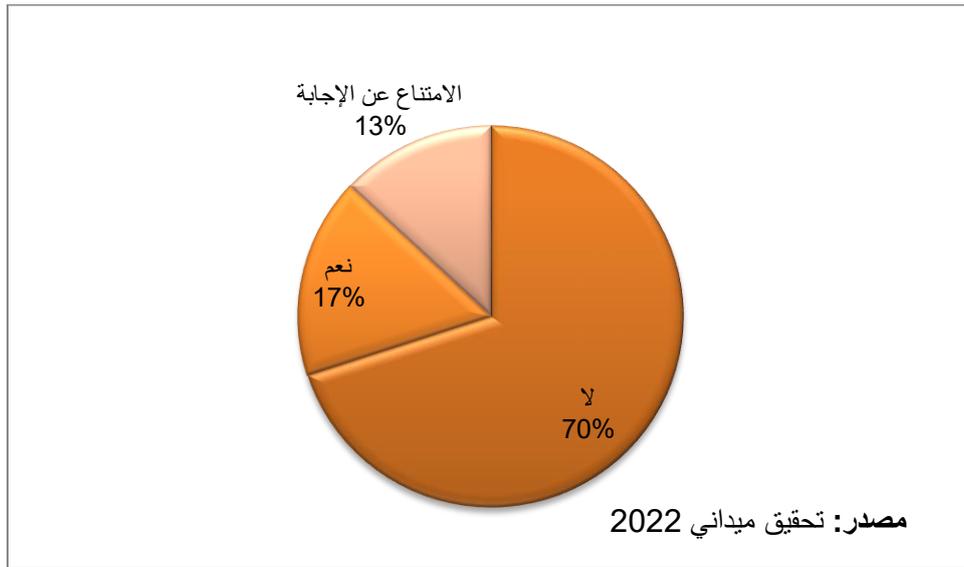
صرح 70% من أرباب أسر أحياء سكنات عدل على عدم وجود صعوبات في حصول على عقد ملكية مسكنه بعد إتمام دفعات شراء، بينما 16% من هذه فئة تجد صعوبة فذلك بعد تسديد إيجار ويرجع ذلك إلى أن ثمن مسكن قابل للزيادة حسب ما صرح به سكان مع أعباء شركة ايمو. (الشكل رقم 36)

جدول رقم 40: صعوبة حصول على عقد ملكية سكنات عدل بمدينة معسكر

صعوبة حصول على عقد ملكية مسكن	العدد	% نسب مئوية
لا	174	70
نعم	42	17
الامتناع عن الإجابة	34	13
المجموع	250	100

المصدر: تحقيق ميداني 2022.

الشكل رقم 35: يمثل صعوبة حصول على عقد ملكية سكنات عدل.



خلاصة الفصل الثالث:

بعد دراسة ميدانية لخصائص أرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر، ومن خلال تحليل البيانات الإحصائية المتحصل عليها تم توصل إلى أن أغلبية السكان هم من داخل مدينة معسكر وبلدياتها خاصة بلدية تيغنيف ولا تتجاوز هذه التحركات السكانية إقليم الولاية وهذا يفسر بشرط من شروط الحصول على مسكن عدل، كما عرف هذا النوع من المساكن هيمنة فئة الكهول والشباب ذات الدخل متوسط وهي أكثر شريحة موجه لها هذا النمط من مساكن.

أنجزت سكنات بالنمط جماعي لتوفير عرض عقاري مرتفع من جهة وترشيد استعمال العقار من جهة أخرى، بنايات مرتفعة ذات تسعة طوابق في أغلبها و شقق مكونة من 4 غرف ذات عائلات مستفيدة بأسر شابة منفصلة عن الأسرة الأم و جل أفرادها ما بين 3-4 أفراد وهذا ما يتوافق مع معايير شغل الغرفة المعتمد وطنيا بالإضافة إلى المستوى التعليمي المتباين مابين الجامعي و الثانوي، حيث أكثر من نصف سكان هذه المساكن مستأجرين لدى الدولة أي مستفيد أول و هذا بسبب حداثة مساكن التي لا تتجاوز سنة (شغل مسكن مابين سنة 2020 و 2021) و عدم انقضاء فترة إيجار التي أقصاها 25 سنة يترجم عدم حصول المستفيدين على عقد ملكية بل عقد إيجار، كما تعتبر صيغة السكن بيع بالإيجار صيغة مفيدة و ذات أسعار معقولة تفتقد لنوعية وجودة الحياة التي تحسن المستوى المعيشي للمستفيدين بهذه المساكن الأمر الذي جعل بعض السكان يطمحون لتغيير مسكنهم نحو السكنات التي توفر الرفاهية و الراحة كسكن فردي.

يتجلى أثر مساكن عدل بمدينة معسكر بعد معظم هذه المواقع الخمسة على وسط المدينة خاصة حي المنطقة العاشرة و حي مدبر و نقص في التجهيزات بهذه الأحياء و بعضها يفتقرها خاصة التجهيزات الأساسية منها التجهيزات التعليمية و الصحية، كما تتوفر الأحياء هذه مساكن على طرقات معبدة ومهياة تسهل الولوج و الوصول إليها مما أدى لتنوع وسائل النقل وتوفرها بهذه المواقع، إلا أن إهمال المهندسين للفضاءات العمومية أدى إلى افتقار المحيط المجاور لهذه السكنات للتهيئة و غياب المساحات الخضراء و مساحات اللعب مع انتشار الأعشاب الضارة المحيطة بمواقف سيارات المجهزة بأرصفتة تنزين على حوافها بأعمدة إنارة التي تحسن رؤية للسكان مع توفر خدمات تسيير النفايات ، أدى غياب النوعية والجودة في هذه مساكن خاصة مواد البناء باستياء جل المستفيدين وعدم تحقيق طموحاتهم وذلك من خلال كثرة التغيرات المنجزة على مسكن إلا أنها لا تمس العناصر ذات الملكية المشتركة كتصميم وواجهات البناء و هذا يدل على رضا سكان على مساكن عدل و أنها تتناسب مع احتياجاتهم و ثقافتهم و انعكست حداثة التحركات سكانية لهذه المساكن في غياب العلاقات الاجتماعية بين الوافدين جدد رغم رضاهم على الجوار.

خلاصة عامة

عرفت الجزائر عدة تحولات في سياستها السكنية قصد إنتاج السكن و تقليل من حدة أزمتته، ولعل أبرز هذه التحولات تطوير و تنويع الأنماط وصيغها السكنية الحضرية لتناسب مع دخل العائلات الجزائرية وذلك عن طريق دعمها أيضا ماليا، ولعل أهم هذه الصيغ في الفترة الحالية هو سكن البيع بالإيجار المنجز من طرف وكالة عدل، رغم أنه دخل حيز التنفيذ عن طريق المرسوم رقم 105/01 الصادر يوم 23 ابريل 2001 ، المتضمن شروط اللازمة وفق المنشور رقم 003 الصادر يوم 01 جويلية 2001، إلا أنه انتشر كثيرا في السنوات الأخيرة.

أدت إعادة النظر في السياسة المنتهجة و التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان إنتاج السكن إلى إدخال الرؤية الجديدة تقوم على مبدأ السلطات المحلية هي منظم بدل المتعامل و المحتكر، مما فتح المجال أمام الخواص و البنوك للمساهمة في إنعاش هذا القطاع و تحرير السوق العقارية بالإضافة إلى تنظيم العلاقات التي تقوم بين مختلف فاعلين المتدخلين في تسير السكن و تحديد دورهم بموجب قانون الترقية العقارية الذي ينص على مساهمة في إنتاج السكن بمختلف صيغه.

شهدت مدينة معسكر نمو ديمغرافيا ملحوظا خاصة في فترة الممتدة ما بين 1931م- 2018م بسبب موجات هجرة السكان متتالية للمدينة مما أبرز مشكلة السكن بها، و استدعى استجابة السلطات لهذا النقص بإدخال صيغة سكنية جديدة تعرف بصيغة البيع بالإيجار في مطلع سنة 2013، بإشراف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مع التنسيق الجهات الفاعلة و مسؤولة على تسيير السكن، فاستحوذت مدينة معسكر على أكبر حصة في الولاية قدرت بـ3300 وحدة سكنية تتوزع على خمس مواقع مختلفة، وتشمل حي 1000 مسكن بحي مدبر، 750 مسكن بحي المحطة، 750 مسكن بحي سيدي عبد القادر بن جبار، 400 مسكن بحي المنطقة العاشرة و 400 مسكن بحي سيدي عبد القادر بن جبار مسلمة ما بين نهاية سنة 2020 و مطلع سنة 2021، كما تم برمجت مؤخرا 700 مسكن بصيغة البيع بالإيجار بطريق مؤدي لولاية تيارت و هي في طور الانجاز.

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة مفيدة و ذات أسعار معقولة تفتقد نوعية وجوده التي تحسن مستوى معيشي لمستفيدين بهذه مساكن الأمر الذي جعل بعض السكان يطمحون لتغيير مسكنهم، حيث يتجلى أثر هذه صيغة على السكان من خلال ما يقدمه من تجهيزات و خدمات التي تجعله محفزا للتحركات السكنية فهو يتوفر على مواقف سيارات ذات قدرة استيعاب غير كافية و جودة المحيط المبني متوسطة كما أنه يفتقر محيط المجاور لهذه السكنات للتهيئة و غياب مساحات الخضراء و مساحات لعب مع انتشار أعشاب الضارة و هذا ناتج عن إهمال مهندسين و فنيين لهذه لفضاءات عمومية، كما يلعب غياب نوعية وجوده في هذه مساكن خاصة مواد بناء دور كبير في عدم رضا مستفيدين وذلك من خلال كثرة التغيرات المنجزة على هذه مساكن إلا أنها لا تمس العناصر ذات الملكية المشتركة كتصميم وواجهات البناية و هذا يدل على رضا سكان على تصاميم مساكن عدل و أنها تتناسب معا احتياجاتهم و ثقافتهم.

و كجغرافيين و مهيئين ومسيرين تقدمنا ببعض التوصيات لتحقيق رضا الساكنين نذكر منها:

خلاصة عامة

- ضرورة القيام بالتقييم دوري ما بعد الاستغلال مشاريع السكن للوقوف على أهم مشاكل وسلبيات هذا السكن وإيجاد حلول لها.
- اهتمام بفضاءات العمومية وذلك بالحرص على تصميم مساحات الخضراء و ساحات اللعب التي تلبي مختلف حاجيات السكان و عدم إهمالها من قبل مهندسين.
- حرص على جودة و نوعية مواد البناء و اختيارها بعناية من قبل مقاولين وأصحاب مشاريع.
- وضع إجراءات تسمع لمستفيدين قادرين على تسديد ثمن مسكن دفعة حصول على عقد ملكية بدل انتظار فترة كراء مدتها 25 سنة لامتلاك مسكنه التي يمكن أن تعيقه لتغيير مسكنه مستقبلا.
- تزويد السكان بمحلات تجارية و أسواق و كذا التجهيزات التعليمية التي تسهل و تلبي احتياجات اليومية للسكان لتقليل من التحركات اليومية.
- تزويد كل من حي محطة و حي منطقة العاشرة بخطوط نقل حضري لتسهيل التحركات اليومية و ربح الوقت.

قائمة المراجع

1-المراجع باللغة العربية

(أ)- الكتب:

1- عدة بن داهة، 2005، معسكر عبر التاريخ، سلسلة الجوهره الوافية في تراث الراشدية، دار الخلدونية، 111 صفحة.

(ب)-المجلات:

- 1- بن حرز الله مارد، 2020، أزمة السكن في الجزائر وطرق معالجتها، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 4، العدد 3، الصفحة 226-248.
- 2- حاجي محمد، الديب بلقاسم، 2020، البيئة السكنية الحديثة-السكن الجماعي الاجتماعي- قياس درجة الرضا بين طموح الساكنين و المخطط المفروض على ضوء التحويلات المعتمدة – دراسة حالة مدينة بوسعادة، مجلة العمارة وبيئة الطفل، مجلد 5، عدد 2، صفحة 29-42.
- 3- شرعي الحسين، 2020، تقدير دالة الطلب على السكن-دراسة حالة ولاية المدية للفترة 1998-2018، مجلة أبعاد اقتصادية، المجلد رقم 11، العدد رقم 1، الصفحة 144-168.
- 4- سيريني ليلي، خضراوي محمد أمين، 2017، الواجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية الطاقوية حالة المباني الإدارية في الجزائر بين التشريع والواقع، مجلة التعمير و البناء، العدد 3، الصفحة 302-313.
- 5- صور لطفي، 2021، الحق في السكن اللائق-مقاربات دولية مقارنة، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، مجلد رقم 1، عدد خاص (الحق في السكن)، صفحة 1-17.
- 6- عبد الاوي نبيلة لطيفة، 2021، التنوع في البيئة السكنية ودوره في تحقيق رضا الساكنين دراسة حالة مدينة الجلفة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 4، العدد 4، صفحة 71-96.
- 7- مميث سلمي، 2017، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الادارية والمالية، المجلد 1، العدد 1، صفحة 458-479.

(ج)-مذكرات الماجستير وأطروحات الدكتوراه:

- 1- بولجر لمياء، 2006، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، مذكر لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري- قسنطينة.
- 2- دليلة زرقه، 2015، سياسة السكن و الإسكان بين الخطاب والواقع –دراسة ميدانية بمدينة وهران-، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 2.
- 3- عمراوي صلاح، 2009، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر- باتنة.

قائمة المراجع

4- فالح لمياء، 2006، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الإنتاج السكني، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري- قسنطينة.

5- مزياني عائشة، 2014، استراتيجيات الإنتاج و رهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامع وهران 02.

(د)مذكرات تخرج:

1- بلكبير حسين، مزيان فيصل، 2001، دراسة تحليلية لحى محيطي جديد بمعسكر "حالة المنطقة الحضرية السكنية الجديدة رقم 12، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية و الإقليمية، تخصص تهيئة المجال الحضري، جامعة وهران 2.

2- بوبشير تينيهان، بوغياس سيهام، 2017، السياسة السكنية و دورها في تحقيق السلم الاجتماعي في الجزائر من 2010-2017" دراسة تطبيقية لواقع السكن الاجتماعي بولاية تيزي وزو"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق السياسية، تخصص سياسة عامة و إدارة محلية، جامعة مولود معمري - ولاية تيزي وزو.

3- بو عظم سهى، 2015، الأقطاب الحضرية في الجزائر واقع وأفاق القطب الحضري عين النحاس كنموذج، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تهيئة المدن، تخصص تهيئة المدن، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة.

4- بولوداني نرجس، كزيم نادية، 2019، التوسع العمراني في مدينة واد النجاء بين التخطيط والتطبيق "حالة المنطقة الشرقية"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في المدن الدينامكية المجالية والتسيير، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة.

5- جريو فاتح، 2017، التدهور و مظاهره داخل السكنات الجماعية الاجتماعية و متطلبات الارتقاء العمراني فيها - دراسة حالة- حي 200 مسكن بمدينة مسيلة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف-المسيلة.

6- زعيم زروقي، صغير محمود، 2010، دراسة التوسعات العمرانية وانعكاساتها على مدينة معسكر، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، تخصص تهيئة الوسط الحضري، جامعة وهران 2.

7- شاحطو سالمة، 2021، السكن الترقوي في غرب مجمعة وهران "إنتاج، فاعلون، تأثيرات"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، تخصص مدن، دينامكية مجالية وتسيير، جامعة وهران 2.

8- حمايدي فاروق، 2015، السياسة السكنية في الجزائر و مدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن "حالة السكن الاجتماعي الجماعي دراسة حالة - حي سليمان عميرات - جلفة"، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف -المسيلة.

قائمة المراجع

9-صغيري هشام، معمري محمد أمين، 2007، تجربة البيع بالإيجار لووكالة عدل وانعكاساتها المجالية على مدينة وهران، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص وسط حضري، جامعة وهران 2.

10-صوار الأخضر، 2015، دور وكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل) في القضاء على أزمة السكن، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور - الجلفة.

11-طباخ زوبينة، 2020، تقييم السكن الجماعي بعد الاستغلال- حي 550 مسكن بمدينة رأس الوادي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص إدارة المدن، جامعة محمد بوضياف - المسيلة.

12- فالح ايمان، 2014، النمو الحضري و أزمة السكن الجماعي حالة مدينة -عين بيضاء-، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص مدن و مشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي.

2-المراجع باللغة الفرنسية:

1-Mendes Amel, 2016, «la recomposition socio-spatiale et fonctionnelle des entités urbaines a Mascara», thèse de magister en géographie et aménagement du territoire, université Oran 02.

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

النصوص التشريعية :

1-القرارات:

1- القرار رقم 07/98 المؤرخ في 1998/02/21 المحدد لشروط و تسليم الحصص للحصول على سكن عمومي ذي طابع اجتماعي.

2-القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار - الجريدة الرسمية- رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

3-القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار- الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.

2-المراسيم التنفيذية:

1-مرسوم تنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد كفيات منح السكن العمومي الايجاري نو الطابع الاجتماعي(الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة يوم الأحد 5 جمادى الأولى 1429هـ).

قائمة المراجع

2-مرسوم تنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

3-مرسوم تنفيذي رقم 432-12 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل لمرسوم تنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

4-مرسوم تنفيذي رقم 203-14 المؤرخ في 2014/07/15 الذي يحدد شروط و كفاءات الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.

التقارير والدراسات التقنية:

1-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية معسكر المنجز من طرف مكتب الدراسات (URBATIA) معسكر 2006.

2-مخطط تهيئة ولاية معسكر (PAW) المنجز من طرف مكتب الدراسات (URBATIA) معسكر 2010.

المواقع الإلكترونية:

1//www.mhuv.gov.dz/

2-<https://www.residencesaghiles.com/ar/promotional-real-estate-housing-algeria>

3-www.logement.algerie.com

4-<https://www.aps.dz/ar/>

5-<https://mascara-algerie-ma-jeunesse.com/>

6-<https://www.echiroukonline>

7-www.lkeria.com/ar

الفهارس

الفهارس

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
10	موقع مدينة معسكر	01
17	التوسع العمراني لمدينة معسكر في العهد العثماني	02
22	التوسع العمراني لمدينة معسكر في العهد الاستعماري سنة 1940	03
27	مراحل التوسع العمراني لمدينة معسكر من قبل 1830 إلى غاية سنة 2022	04
30	أفاق وعراقيل التوسع لمدينة معسكر	05
52	توزيع سكنات عدل في مدينة معسكر.	06
56	الأصل الجغرافي للأسر المستفيدة من سكنات عدل بمدينة معسكر	07
58	عدد الأسر الوافدة إلى سكنات عدل بمدينة معسكر	08

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	مخطط رقم
26	ملخص لأهم مراحل التوسع العمراني بمدينة معسكر	01
46	الهيئات المساهمة في عملية البيع بالإيجار	02

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
15	تطور النمو الديمغرافي لمدينة معسكر مابين (1931-2018)م	01
13	معسكر في العهد الإسلامي	02
35	برامج السكنية المسجلة في مدينة معسكر سنة 2005	03
35	البرامج السكنية بمدينة 2009/2005.	04
37	وضعية السكنات الجماعية على مستوى ولاية معسكر.	05
40	يمثل إنتاج السكن بمختلف الصيغ السكنية في مدينة معسكر.	06
42	سير سكنات صيغة البيع بإيجار (عدل) في ولاية معسكر حسب إحصائيات 25 نوفمبر 2021.	07
57	الأصل الجغرافي لأرباب أسر مستفيدة حسب بلدية ولادة.	08
59	توزيع الأسر الوافدة حسب أماكن الإقامة السابقة	09
60	توزيع لأرباب أسر حسب الفئات العمرية	10
61	الحالة المدنية لأرباب الأسر	11
61	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	12
63	الفئات المهنية الاجتماعية نشطة لأرباب أسر سكنات عدل	13
63	عدد الأفراد المشتغلين في أسر سكنات عدل	14
65	توزيع الأسر والعائلات غير مساكن "عدل"	15
66	توزيع الأسر المستفيدة من سكنات "عدل" حسب عدد أفرادها	16

الفهارس

67	توزيع الأسر المستفيدة من سكنات عدل حسب سنوات الطلب والاستلام.	17
68	نمط السكن السابق لأرباب الأسر	18
69	الوضعية القانونية وطبيعة سند الملكية	19
69	كيفية الحصول على مسكن عدل	20
70	مساحة المسكن حسب حجمه	21
71	ارتفاعات سكنات عدل بمدينة معسكر	22
72	تمركز أحياء سكنات عدل بالنسبة لوسط مدينة معسكر	23
73	وسيلة النقل المستعملة لأرباب الأسر في تنقلاتهم اليومية	24
74	مدى تجهيز أحياء سكنات عدل مدينة معسكر بالمرافق العمومية و الخدمات	25
75	مدى رضا أرباب أسر سكنات عدل على المحيط المجاور لمساكنهم	26
77	مستوى رضا الساكنين على الإنارة العمومية ، الطرقات والأرصفة بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر	27
78	درجة رضا الساكنين على مواقف السيارات	28
80	مدى رضا الساكنين على المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال	29
83	مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبنى	30
85	مدى رضا الساكنين على إدارة وتسيير النفايات بأحياء سكنات عدل و على مدى خلوها من مصادر الإزعاج	31
87	مدى رضا الساكنين على الأمن بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر	32
88	مدى رضا الساكنين على المنظر الخارجي لأحياء سكنات عدل	33
96	الطريقة التي تمكن منها أرباب الأسر من امتلاك مساكنهم عدل بمدينة معسكر	34
97	آراء أرباب أسر حول صيغة سكنات عدل	35
98	ثمن مسكن عدل	36
99	التغييرات و التعديلات داخل مساكن عدل بمدينة معسكر	37
99	رغبة أرباب الأسر في تغيير سكنات عدل بمدينة معسكر	38
100	نوع السكن الذي يرغب به أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر	39
101	صعوبة الحصول على عقد ملكية سكنات عدل بمدينة معسكر	40

فهرس الأشكال

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	التطور نمو الديمغرافي لمدينة معسكر في الفترة الممتدة ما بين 1931م-2018م	14
02	توزيع لأرباب أسر حسب الفئات العمرية	60
03	الحالة المدنية لأرباب الأسر	61
04	المستوى التعليمي لأرباب الأسر	62
05	الفئات المهنية الاجتماعية نشطة لأرباب أسر سكنات عدل	64
06	توزيع الأسر و العائلات عبر مساكن عدل	65
07	حجم الأسر القاطنة بمساكن عدل	66
08	توزيع الأسر المستفيدة من سكنات عدل حسب سنوات الطلب والاستلام	67
09	نمط السكن السابق لأرباب الأسر	68
10	الوضعية القانونية لإشغال مساكن عدل	69
11	كيفية الحصول على مسكن عدل	69

الفهارس

70	حجم مساكن عدل بمدينة معسكر	12
71	ارتفاعات سكنات عدل	13
72	موقع أحياء سكنات عدل بالنسبة لوسط مدينة معسكر	14
73	وسائل النقل المستعملة لأرباب الأسر في تنقلاتهم اليومية	15
74	تجهيز أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر بالمرافق العمومية و الخدمات	16
76	مدى رضا أرباب أسر سكنات عدل على المحيط المجاور لمساكنهم	17
77	مدى رضا الساكنين على الإنارة العمومية، الطرقات و الأرصفة	18
79	درجة رضا الساكنين على مواقف السيارات	19
81	مدى رضا الساكنين على المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال	20
83	مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبنى	21
86	مدى رضا الساكنين على إدارة وتسيير النفايات بأحياء سكنات عدل وعلى مدى خلوها من مصادر الإزعاج	22
87	مستوى رضا الساكنين على الأمن بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر	23
88	مستوى الرضا الساكنين على المنظر الخارجي للحي لأحياء سكنات عدل	24
89	درجة رضا أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر على مساحة و تصميم مسكن	25
91	مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على مكونات العمارة	26
94	مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على جودة ونوعية مواد مستعملة في بناء	27
95	مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على تهوية، رطوبة، كتامة و الإضاءة الطبيعية للمسكن	28
96	مدى رضا أرباب أسر أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر على جودة شبكات موصولة بمسكنهم	29
97	طريقة التي تمكن منها أرباب الأسر من امتلاك مساكنهم عدل بمدينة معسكر	30
97	آراء أرباب أسر حول صيغة سكنات عدل	31
98	ثمن مسكن عدل	32
99	نوع التغييرات المنجزة على مسكن عدل	33
100	نوع السكن الذي يرغب به أرباب أسر سكنات عدل بمدينة معسكر	34
101	صعوبة الحصول على عقد ملكية سكنات عدل بمدينة معسكر	35

رقم الصورة	العنوان	الصفحة
01	السوق المغطاة بمدينة معسكر في العهد العثماني	16
02	باب وهران 1948	18
03	باب تيارت 1948	18
04	بابا علي	18
05	باب مستغانم	18
06	بلدية معسكر في عهد فرنسا	21
07	ساحة قمبيطا	21
08 و 09	750 مسكن لسكنات عدل بحي محطة.	47
10 و 11	750 مسكن بصيغة سكنات عدل حي سيدي عبد القادر بن جبار.	48
12 و 13	400 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي سيدي عبد القادر بن جبار.	49
14 و 15	400 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي المنطقة العاشرة.	50
16 و 17	1000 مسكن بصيغة سكنات عدل بحي مدير.	51
18	حالة الطرق و الأرصفة بحي سيدي عبد القادر بن جبار موقع 400 مسكن	78
19	حالة الطرق و الأرصفة بحي المنطقة العاشرة	78
20 و 21	حالة مساحات لعب الأطفال بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر	80
22 و 23	المظهر الخارجي لواجهات سكنات عدل	82
24	حالة الأسوار بأحياء سكنات عدل	83
25	حالة السلالم بأحياء سكنات عدل	83
26	نقاط جمع القمامة بأحد أحياء سكنات عدل	84
27	انتشار الأوساخ والأعشاب الضارة بأحد أحياء سكنات عدل	84
28	انطلاق عملية جمع النفايات بأحد أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر	84
29	مطحنة الحبوب الواقعة بحي المحطة	85
30	حالة الإنارة داخل عمارة مساكن عدل	89
31 و 32	حالة سلالم داخل عمارات سكنات عدل	90
33 و 34	حالة بهو عمارات سكنات عدل	90
35	حالة بلاط أرضية مساكن عدل بمدينة معسكر	91
36 و 37	حالة جدران و طلاء مساكن عدل بمدينة معسكر	92
38	حالة غرفة مطبخ بمساكن عدل مدينة معسكر	93
39 و 40	حالة الأبواب و جودتها بمساكن عدل مدينة معسكر	93

الصفحة	العنوان
	مدخل عام
01	مقدمة
03	إشكالية
03	الهدف من الدراسة
04	أسباب اختيار الموضوع
04	منهجية البحث
	الفصل الأول: معسكر من الحصن العسكري إلى المدينة، نمو عمراني وسكاني متواصل
09	1- موقع وموضع مدينة معسكر
09	1-1 الموقع الجغرافي
09	2-1 الموقع الإداري
11	1-3- تنوع الطبيعة الطبوغرافية لبلدية معسكر، أنشأ المدينة بين تل وهضبة
11	2- مراحل النمو السكاني بمدينة معسكر
11	2-1 فترة ما قبل الاستقلال (1931-1962)
12	2-2 مرحلة ما بعد الاستقلال
12	2-2-1 المرحلة الأولى: 1962-1977
12	2-2-2 المرحلة الثانية (1977-1987) النمو السريع
12	2-2-3 المرحلة الثالثة (1987-1998)
13	2-2-4 المرحلة الرابعة (2008 إلى يومنا هذا)
14	3- مدينة معسكر، نشأتها وتوسعها المجالي
15	3-1 معسكر ما قبل التاريخ
14	3-2 منطقة معسكر في العهد الروماني
15	3-3 معسكر في الفترة العربية، عاصمة لأيالة الغرب الجزائري في العهد العثماني
19	3-4 معسكر في عهد الاحتلال الفرنسي: عاصمة الأمير عبد القادر
19	3-4-1 التوسع العمراني قبل الثورة التحريرية
23	3-4-2 التوسع العمراني بعد الثورة التحريرية
24	3-5 المدينة بعد الاستقلال: تطور عمراني فعلي بعد عام 1975
28	3-3 مدينة معسكر ذات نسيج حضري غير متجانس (تشنتت عمراني):
28	3-4 أفاق و عراقيل التوسع بمدينة معسكر
31	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: السياسة السكنية و إنتاج سكن عدل بمدينة معسكر
33	1- سياسة سكنية متعاقبة، آليات وهيئات إنتاج متنوعة
33	3-1 الفترة الاستعمارية (1954-1962)
34	3-2 بعد الاستقلال: 1963-1973
34	3-3 الفترة 1974-1987
34	3-4 مرحلة 1990-2000-2005:
35	3-5 مرحلة الانتعاش الاقتصادي ودعم النمو (المخططات الخماسية من 2005-2022)
35	2- نمط السكن الجماعي بمدينة معسكر، المفهوم وتعدد الصيغ

الفهارس

37	2-1-صيف السكن الجماعي
38	2-1-1- السكن الاجتماعي:
38	1. العمومي الايجاري
38	2. السكن الاجتماعي التساهمي
38	3. السكن التطوري
39	2.1.2. السكن الترقوي
39	1. السكن الترقوي المدعم
39	2. السكن الترقوي العمومي
39	3. السكن الترقوي الحر
39	2-1-3- السكن البيع بالإيجار
40	3- السكن بصيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل
41	3-1- مدة انجاز سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل
41	3-2- تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل
41	3-3- -تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار
41	4- القواعد العامة للتهيئة و التعمير للسكن
42	5-برنامج 2013 للسكن بالإيجار لوكالة (عدل) بولاية معسكر
43	6- أهم الفاعلين في تجسيد مشروع سكنات عدل
44	6-1-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل":
44	6-2- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء:
44	6-3- الصندوق الوطني للسكن : (CNL):
45	6-4- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP):
47	7- إنتاج سكن عدل في معسكر:
47	7-1-الموقع الأول حي المحطة:
48	7-2-الموقع الثاني حي سيدي بن جبار مشروع 750 سكن عدل
48	7-3-الموقع الثالث حي سيدي بن جبار مشروع 400 مسكن عدل
49	7-4-الموقع الرابع المنطقة 10
50	7-5-الموقع الخامس حي مدبر
53	خلاصة الفصل الثاني
	الفصل الثالث:السكن الجماعي " عدل " بمدينة معسكر: خصائصه، وانعكاساته على المجال ونمط حياة السكان
56	1-سكنات عدل بمدينة معسكر منشطة للتحركات السكانية وبدوافع متباينة
56	1.1-الأصل الجغرافي لأرباب الأسر المستفيدة من سكنات عدل:(حسب مكان ولادة رب الأسرة)
58	2.1- تحركات سكانية أغلبها من داخل ولاية معسكر
59	3.1- هيمنة الكهول والشباب على مساكن عدل
60	4.1- أغلب سكان عدل متزوجون
61	5.1- مستوى تعليمي عالي لأغلب أرباب أسر مساكن عدل
62	6.1-هيمنة فئة الموظفين والإطارات بالأحياء السكنية لعدل
64	7.1- حجم الأسر المستفيدة عبر سكنات عدل بمدينة معسكر
64	1.7.1- عدل توفر مساكن للأسر الشابة
65	2.7.1- مساكن عدل بمدينة معسكر تؤوي الأسر المتوسطة الحجم

الفهارس

66	8.1- تأخر في تسليم سكنات عدل بمدينة معسكر
67	9.1- غالبية المساكن السابقة لأرباب الأسر جماعية
68	2 - خصائص مساكن عدل بمدينة معسكر
68	1.2- الصيغة القانونية لإشغال مساكن عدل و طبيعة سند الملكية
69	2.2- مستفيد أول هي أغلب الطرق للحصول على مسكن عدل
70	3.2- مساكن عدل بمدينة معسكر بأحجام متنوعة
70	4.2 - مساكن عدل بمدينة معسكر بارتفاعات متباينة
71	3-خصائص المحيط الخارجي لسكنات عدل بمدينة معسكر
71	1.3-أغلب أحياء سكنات عدل بعيدة عن موقع وسط مدينة معسكر
72	2.3تنويع أرباب الأسر في وسائل النقل المستعملة في تنقلاتهم اليومية
73	3.3 أحياء سكنات عدل مجهزة نوعا ما بمختلف المرافق العمومية و الخدمات بمدينة معسكر
74	4.3 الخدمات و المرافق العمومية الناقصة بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
75	5.3 أغلبية السكان راضيين عن المحيط المجاور لسكنات عدل بمدينة معسكر
76	4-قياس درجة رضا الساكنين للبيئة المادية لسكنات عدل بمدينة معسكر
76	1.4-مدى رضا الساكنين على الإطار الغير المبني بسكنات عدل بمدينة معسكر
76	1.1.4-الإنارة العمومية، الطرقات والأرصفة ترضي جل ساكنين أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
78	2.1.4-مواقف السيارات لا ترضي ما يزيد عن نصف ساكني أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
79	3.1.4-المساحات الخضراء و مساحات لعب الأطفال لا ترضي معظم ساكني أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
81	4.1.4-مستوى رضا الساكنين على الواجهة الخارجية للمساكن وكذا جودة المحيط المبني بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
81	أ)-الواجهات الخارجية لمساكن عدل ترضي غالبية ساكنيها
82	ب)- جودة وبنية المحيط المبني ترضي ما تفوق نسبته عن النصف من قاطني أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
84	5.1.4-تسيير النفايات بأحياء سكنات عدل و خلوها من مصادر الإزعاج يرضي أغلبية ساكنيها
84	أ)--الإدارة والتسيير الجيد للنفايات بأحياء سكنات عدل يرضي غالبية الساكنين
85	ب)--خلو المحيط الخارجي للأحياء من الضجيج و الروائح يرضي معظم ساكنيها
86	6.1.4-مستوى الأمن بأحياء سكنات عدل بمدينة معسكر لا يرضي ما تفوق نسبته عن نصف الساكنين
87	7.1.4-المنظر الخارجي يرضي أغلب ساكني أحياء سكنات عدل بمدينة معسكر
88	2.4 -مدى رضا الساكنين على الإطار المبني(العمارة) بسكنات عدل بمدينة معسكر
88	1.2.4 -مساحة و مستوى تصميمي للمسكن
89	2.2.4-العلاقات الاجتماعية بين الجيران
89	3.2.4- البهو، الإنارة وسلالم عمارة
91	4.2.4- مؤشر نوعية وتقنيات مواد بناء التأثير الداخلي
91	أ-بلاط الأرضية

الفهارس

92	ب-تلييس الجدران و طلائه
93	ج-غرفة مطبخ
93	د-غرف حمام و مرحاض
93	و-جودة النوافذ والأبواب
94	5.2.4- التهوية والإضاءة الشمسية
94	6.2.4-الرطوبة والكتامة
95	7.2.4- الشبكات
96	5- مميزات سكنات عدل بمدينة معسكر
96	1.5-سهولة طريقة امتلاك سكن عدل اداريا
97	2.5-صيغة سكن عدل مفيدة من وجهة نظر السكان
98	3.5-أسعار معقولة لسكنات عدل بمدينة معسكر
98	4.5-التعديلات متواصلة على سكنات عدل بمدينة معسكر
99	5.5- أغلبية أرباب الأسر يطمحون لتغيير الإقامة من مساكن عدل بمدينة معسكر
101	6.5-سهولة طريقة الحصول على عقد ملكية سكنات عدل بمدينة معسكر.
102	خلاصة الفصل الثالث
103	الخلاصة العامة
105	قائمة المراجع
110	فهرس الخرائط
110	فهرس المخططات
110	فهرس الجداول
111	فهرس الأشكال
112	فهرس الصور
113	فهرس الموضوعات
118	ملاحق
130	الملخص باللغة العربية
130	الملخص باللغة الإنجليزية

الملاحق

الملاحق

الملحق رقم 01: يمثل جدول سير أشغال سكنات عدل لولاية معسكر

الملحق رقم 02: نسخة من نموذج عقد البيع بالإيجار.

الملحق رقم 03: نسخة من طلب اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار .

الملحق رقم 04: نسخة من شروط أهلية للحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار.

الملحق رقم 05: نسخة من مرسوم تنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

الملاحق

الملحق رقم 01

ETAT DE MARCHE - WILAYA DE MASCARA

PROJET	ENTREPRISE	BET	PARTIE LOGEMENT			PARTIE VRD			DATE DE RECEPTION
			MARCHE			MARCHE			
			N° de MARCHE	DELAI	MONTANT (TTC)	N° de MARCHE	DELAI	MONTANT(TTC)	
750 SIDI ABDEKADER BENDJABBAR	SARL DEK-IN-SAN	BET : GECICAT	N° 71/18 DU 30/07/2018 N° VISA-MHUV : 472/2018	28 mois	2 468 663 306,25	N° 39/19 DU 12/06/2019 N° VISA : 147/MAR/2019	10 mois	340 216 904,00	27/09/2020
750 LA GARE	SARL DEK-IN-SAN	BET :GROUP BAK	N° 70/18 DU 30/07/2018 N° VISA-MHUV : 471/2018	24 mois	2 091 269 236,82	N° 33/19 DU 23/05/2019 N° VISA : 131/MAR/2019	10 mois	314 092 765,00	01/07/2020
400 SIDI ABDEKADER BENDJABBAR	SARL DEK-IN-SAN		N° 123/18 DU 20/12/2018 N° VISA-MHUV : 930/2018	22 mois	1 364 000 000,00	N° 02/20 DU 12/08/2020 N° VISA : 272/MAR/2020	10 mois	170 951 131,00	05/05/2021
1000 HAI MEDBER	SARL DEK-IN-SAN	BET :SETAM CHLEF	N° 48/18 DU 27/06/2018 N° VISA-MHUV : 339/2018	26 mois	3 076 750 000,00	N° 29/20 DU 07/05/2020 N° VISA : 127/MAR/2020	12 mois	488 605 580,00	10/11/2020
400 ZHUN 10	SARL MEZOUGHI-ETOSA		N° 39/17 DU 13/09/2017 N° VISA-MHUV : 349/2017	26 mois	1 226 050 000,00	N° 20/20 DU 28/09/2020	08 mois		08/11/2020
800 TIGHENNIF	SARL MEZOUGHI-ETOSA		N° 40/17 DU 13/09/2017 N° VISA-MHUV : 350/2017	28 mois	2 387 000 000,00	N° 31/20 DU 07/05/2020	08 mois	350 386 516,80	25/12/2020
400 MOHAMMADIA	SARL DEK-IN-SAN	BET :SETAM CHLEF	N° 51/18 DU 04/07/2018 N° VISA-MHUV : 383/2018	22 mois	1 230 700 000,00	N° 93/19 DU 09/10/2019 N° VISA : 420/MAR/2019	10 mois	198 413 136,00	18/01/2021
300 SIG	SARL DEK-IN-SAN	BET :SETAM CHLEF	N° 01/20 DU 12/08/2020 N° VISA : 269/M/2020	22 mois	880 060 553,57				12/06/2022
400 SIG	SARL EL-BAYRAK	BET MB UNION	22/11/2020	30 mois					
700 ROUTE TIARET		BET AMC			2 597 607 104,00				

<p>28 جمادى الثانية عام 1422 هـ 16 سبتمبر سنة 2001 م</p>	<p>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 36</p>
<p>وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أثناءه في تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.</p> <p>الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها :</p> <p>يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أثناءه.</p> <p>يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص المسالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أثناءه، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ</p> <p>* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.</p> <p>* رخصة البناء والتصاميم الملحقة.</p> <p>* مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال.</p> <p>* نسخة مصدق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعده بالترقية العقارية.</p> <p>* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب) استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتلة.</p> <p>وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار :</p> <p>* الموقع : (العنوان بدقة).....</p> <p>* المشتملات (النوع، مكانشه في العمارة، الطابق).....</p> <p>* المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي المساحات).....</p> <p>* المساحة المستخدمة (الشرف، غرف المبهلات.....).</p> <p>شروط التعاقد المتفق عليها :</p> <p>يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين</p>	<p>الملحق</p> <p>نموذج عقد البيع بالإيجار</p> <p>في سنة :.....</p> <p>ويوم :.....</p> <p>حضر أمام الأستاذ :..... موثق بـ.....</p> <p>من جهة :</p> <p>1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام،</p> <p>السيد (ة).....</p> <p>العولود (ة) بتاريخ :..... في.....</p> <p>من جهة أخرى :</p> <p>2 - والسيد (ة) (الأئمة) :.....</p> <p>العولود (ة) بتاريخ :.....</p> <p>في :.....</p> <p>المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "</p> <p>طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن معمول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه ما يأتي :</p> <p>الانضمام إلى العقد</p> <p>تصريح المتعهد بالترقية العقارية :</p> <p>يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.</p> <p>تصريح المستأجر المستفيد :</p> <p>يصرح المستأجر المستفيد بأنه أطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أثناءه ويقبل صراحة الشروط المتصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينغذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.</p>

26 ذو القعدة عام 1434 هـ 2 أكتوبر سنة 2013 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49	30
Espace réservé à l'AADL Code : Date de dépôt :	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية République Algérienne Démocratique et Populaire Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement A.A.D.L.	
	 وزارة السكن والعمران الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	
طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار Demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente		
Informations concernant le souscripteur		معلومات خاصة بالمكتب
1 - Nom : : اللقب : 1 2 - Prénom : : الاسم : 2 3 - Date de naissance : : تاريخ الأزيداد : 3 4 - Lieu de naissance : Commune : 5 - Wilaya : 5 - ولاية : 4 6 - Sexe : : الجنس : 6 7 - Fils (fille) de : : ابن (ة) : 7 8 - Et de : : و : 8 9 - Adresse de résidence : : عنوان الإقامة : 9 10 - Commune : 11 - Wilaya : 11 - ولاية : 10 12 - Situation familiale : متزوج (ة) <input type="checkbox"/> مطلق (ة) <input type="checkbox"/> أرمل (ة) <input type="checkbox"/> أعزب (ة) <input type="checkbox"/> Marié (e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire		
13 - Nombre d'enfants : : عدد الأولاد : 13 14 - E-mail : 15 - N° de Tél : : 15 - رقم الهاتف : 14 البريد الإلكتروني :		
Informations professionnelles		معلومات مهنية
16 - Fonction : : الوظيفة : 16 17 - a) Salaire mensuel (pour les salarié(e)s) : Da دج : (أ) الراتب الشهري (بالنسبة للأجراء) : 17 b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : : (ب) التصريح بالضريبة على المداخيل (في حالة المهن الحرة) : c) Attestation de pension (retraités ou pensionnés) : : (ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو أصحاب المنح) :		
18 - Employeur : : المستخدم : 18 19 - Commune : : البلدية : 19 20 - Wilaya : : الولاية : 20 21 - Sécurité sociale : <input type="checkbox"/> CNAS <input type="checkbox"/> CASNOS : 21 - الضمان الاجتماعي : 22 - N° Sécurité sociale : : 22 - رقم الضمان الاجتماعي :		
Code : : الرمز : Nom : : اللقب : Prénom : : الاسم : Date de naissance : : تاريخ الأزيداد : Date de dépôt : : تاريخ الإيداع :		

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49	26 نو القعدة عام 1434 هـ 2 أكتوبر سنة 2013 م
Informations concernant le conjoint		معلومات خاصة بالزوج (ة)
23 - Nom :	Né(e) :	المولود(ة) :
24 - Prénom :		الاسم :
25 - Date de naissance :		تاريخ الازيداد :
26 - Lieu de naissance :	27 - Wilaya :	مكان الازيداد :
28 - Fils (fille) de :		ابن (ة) :
29 - Et de :		و :
30 - a) Salaire mensuel (pour les salarié(e) s) :	Da	الراتب الشهري (للأجراء) :
b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) :	Da	التصريح بالضريبة على المداخيل (لأصحاب المهن الحرة) :
c) Attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) :	Da	شهادة المعاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح) :
31 - Employeur :		المستخدم :
32 - Adresse de l'employeur :	Commune :	بلدية :
33 - Wilaya :		الولاية :
34 - Sécurité sociale :	<input type="checkbox"/> CNAS	<input type="checkbox"/> CASNOS
35 - N° Sécurité sociale :		رقم الضمان الاجتماعي :
Informations particulières		معلومات خاصة
36 - Possédez-vous ou avez-vous possédé (ou votre conjoint) un bien à usage d'habitation en toute propriété ?		
36 - هل تملكون أو سبق لكم أن ملكتم أنتم (أو زوجكم) ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني ؟ <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا		
37 - Si oui : <input type="checkbox"/> Logement مسكن <input type="checkbox"/> Terrain à bâtir قطعة أرض صالحة للبناء		
38 - Avez-vous ou votre conjoint bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage d'habitation ? هل استفدتم أنتم أو زوجكم من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني ؟		
Signature légalisée		توقيع مصادق عليه
Le conjoint	الزوج (ة)	Le souscripteur (rice)
		المكتتب (ة)
Fait à Le في		

32	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49	26 نو القعدة عام 1434 هـ 2 أكتوبر سنة 2013 م
شروط الأهلية		
<p>تحدد شروط الأهلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 والمتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال صمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المدكل والمتّم :</p>		
<p>Conditions d'éligibilité</p> <p>Les conditions d'éligibilité telles que définies par le décret exécutif n° 01-105 du 23/04/2001, modifié et complété fixant les modalités d'acquisition du logement dans le cadre de la formule location-vente, sont :</p>		
<p>- سن المكتتب لا يتجاوز سبعين (70) سنة.</p> <p>- يجب أن يتراوح دخل الأسرة (الزوج والزوجة) ما بين 24000 دج كإدنى حد وست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون كأقصى حد</p> <p>- المكتتب(ة) وأو زوجه لا يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني.</p> <p>- المكتتب(ة) وأو زوجه لم يستفيدا من إعانة مالية من الدولة لشراء أو بناء ملك عقاري.</p> <p>- إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.</p>		
الوثائق الواجب تقديمها		
<p>1 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصداق عليها :</p> <p>2 - شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الأزيد : (أصلية رقم 12) : (غير منتهية الصلاحية)</p> <p>3 - أ) آخر كشف للراتب (للأجراء) :</p> <p>ب) آخر تصريح بالضريبة على المداخل (للمهن الحرة) :</p> <p>ج) آخر شهادة معاش للمتقاعدين أو ذوي المنح :</p> <p>4 - شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد (1)) :</p> <p>5 - نسخة من بطاقة الضمان (CNAS ou CASNOS) :</p>		
<p>1 - Copie légalisée de la pièce d'identité</p> <p>2 - L'acte de naissance n° 12 (en cours de validité)</p> <p>3-a) La dernière fiche de paie (pour les salarié(e)s)</p> <p>b) Dernière déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) :</p> <p>c) Dernière attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e))</p> <p>4 - Certificat de résidence (daté de moins de 1 mois) :</p> <p>5 - Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS)</p>		
في حالة الزواج		
<p>6 - نسخة من عقد الزواج.</p> <p>7 - شهادة عائلية حديثة.</p> <p>8 - شهادة ميلاد الزوج(ة) رقم 12 (غير منتهية الصلاحية) :</p> <p>9 - أ) آخر كشف لراتب الزوج(ة) (للأجراء) :</p> <p>ب) آخر تصريح بالضريبة على المداخل (المهن الحرة) :</p> <p>ج) آخر شهادة معاش للزوج(ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنح).</p> <p>10 - نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي الخاصة بالزوج(ة) :</p>		
<p>6 - Copie de l'acte de mariage.</p> <p>7 - Fiche familiale récente.</p> <p>8 - Acte de naissance N° 12 du conjoint (en cours de validité) :</p> <p>9-a) La dernière fiche de paie (pour les salarié(e)s)</p> <p>b) Dernière déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales)</p> <p>c) Dernière attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e))</p> <p>10 - Copie de la carte de sécurité sociale du conjoint</p>		
ملاحظات :		
<p>- من الضروري الإجابة على كل الأسئلة الواردة في هذه الاستمارة الخاصة بطلب السكن.</p> <p>- يتم رفض كل طلب في حالة عدم توفير كل الوثائق المطلوبة.</p>		
Remarques :		
<p>- Il est impératif de répondre à toutes les questions figurant sur le présent formulaire de demande de logement.</p> <p>- Tout dossier incomplet (manque de pièces exigées) entraînera le rejet de la demande.</p>		

<p>18 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 25 5 صفر عام 1422 هـ 29 أبريل سنة 2001 م</p>	
<p>المادة 3 : يحدّد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعدها.</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 01 - 105 مؤرّخ في 29 محرّم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.</p>
<p>المادة 4 : تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحدّدة سلفا.</p> <p>توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن.</p>	
<p>المادة 5 : يحدّد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية.</p>	
<p>الفصل الثاني شروط البيع بالإيجار</p>	
<p>المادة 6 : يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا إذا استعمل سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.</p> <p>لاتتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص.</p>	<p>إن رئيس الحكومة، - بناء على تقرير وزير السكن والعمران، - وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 4 و125 (الفقرة 2) منه، - وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدني، المعدّل والمتّم، - وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرّخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلّق بالنشاط العقاري، - وبمقتضى الأمر رقم 95 - 27 المؤرّخ في 8 شعبان عام 1416 الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 والمتضمّن قانون المالية لسنة 1996، لا سيما المادة 170 منه، - وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2000 - 256 المؤرّخ في 26 جمادى الأولى عام 1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمّن تعيين رئيس الحكومة، - وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2000 - 257 المؤرّخ في 26 جمادى الأولى عام 1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة، يرسم ما يأتي :</p>
<p>المادة 7 : يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدّد نفقة أولى لاتقل عن 25% من ثمن المسكن.</p> <p>ويتعيّن عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في أجالها، محسوبة على أساس المبلغ العتيق من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحصين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.</p>	
<p>المادة 8 : يجب أن يسدّد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة.</p> <p>يتم تسديد العوّل وفق أقساط تبين المبلغ</p>	
<p>الفصل الأوّل أحكام عامّة</p>	
<p>المادة 2 : البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدّدة في إطار عقد</p>	<p>المادة الأولى: تحدّد أحكام هذا المرسوم شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.</p>

ويرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية.

المادة 16 : تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 17 : يحزر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق.

يجب أن يحدّد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها.

الفصل الرابع أحكام ختامية

المادة 18: في حالة اتخاذ قرار بالطرد، تقوم الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية بردّ الدفعة الأولى، بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الإلتافات التي يحتمل أن تكون قد الحقت بالمسكن.

يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الإلتافات إلى خبير معتمد.

المادة 19: تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله.

المادة 20 : في حالة وفاة المستفيد ، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار .

المادة 21 : لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن ينازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لقائده.

المادة 22 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001.

المادة 9 : يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين (65) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه.

المادة 10 : يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يعدّل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.

المادة 11 : يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محدّدة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية وبين المستفيد.

المادة 12 : يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة (3) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري .

وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية ، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد. يحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.

المادة 13 : يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محدّدة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 14 : يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار .

الفصل الثالث

كيفيات البيع بالإيجار

المادة 15: يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدّد نمودجه الوزير

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة وهران 2

كلية: علوم الأرض و الكون استمارة خاصة بسكنات عدل (AADL) بمدينة

قسم : الجغرافيا و تهيئة الإقليم معسكر (لغرض البحث العلمي)

1-معلومات عن صاحب السكن أو القاطن به:

-العنوان:

-العمارة رقمرقم الشقة:.....الطابق:.....النوع(عدد الغرف).....

-الحالة المدنية للسكان: أذرب(ة) متزوج(ة) أرمل(ة) مطلق(ة)

-المستوى التعليمي: ابتدائي متوسط ثانوي جامعي

-سن الأب : أقل من 30 سنة 30-40 سنة 40-50 سنة أكثر من 50 سنة

- وظيفة الأب وظيفة الأم

- عدد الأشخاص القاطنين بالمسكن.....

- عدد المتزوجين الساكنين في المسكن.....

عدد الإناث : عدد الذكور

- تاريخ طلب المسكن تاريخ استلام و شغل المسكن

- كيف حصلت على المسكن؟ مستفيد أول شراء من الخواص كراء

- الطبيعة القانونية: مالك مستأجر لدى الدولة مستأجر لدى الخواص

- طبيعة سند الملكية: عقد موثق عقد بيع على التصاميم عقد إيجار أخرى(حدد).....

- محل الإقامة السابق:.....

- مكان ولادة رب الأسرة: بلدية :.....ولاية:.....

2-أسئلة عن المحيط الخارجي :

- الموقع: كيف تجدون موقع حيكم بالنسبة لوسط المدينة؟

قريب بعيد بعيد جدا

- النقل : ماهي وسيلة النقل المستعملة؟

- مشيا على الأقدام نقل عمومي: حافلة سيارة أجرة سيارة خاصة أخرى(حدد).....

- هل حبيكم مجهز بمختلف المرافق العمومية و الخدمات؟

لا نعم نوعا ما

- ماهي المرافق و الخدمات الناقصة بالحي ؟

- هل أنتم راضون عم المحيط المجاور لكم؟ نعم لا لماذا ؟

3- أسئلة خاصة بالحي :

التعليقات	غير راض	راض	المعايير
			المنظر الخارجي للحي
			الأرصفة (الجودة و الأبعاد)
			الطرق (أبعادها و جودتها)
			موقف السيارات
			المساحات الخضراء
			مساحات اللعب
			الإضاءة العمومية
			الواجهة الخارجية للمساكن
			بنية و جودة المحيط المبني (البنية الخارجية للعمارة ، الحي ، السور ، السلام)
			إدارة الأوساخ في الحي
			المحيط الخارجي للحي (الضجيج ، الروائح)
			الأمن في الحي

4- أسئلة حول البنية (العمارة):

التعليقات	التغييرات داخل المكان	غير راض	راض	المعايير
				الفضاء المجاور للمدخل
				الإضاءة داخل العمارة
				الاستقرار الاجتماعي (الجيران)
				مساحة المسكن
				التصميم الداخلي للمسكن
				بلاط الأرضية
				تلييس و طلاء الجدران
				غرف الحمام والمرحاض
				غرف المطبخ
				التهوية
				الإضاءة الطبيعية الشمس
				جودة النوافذ و الأبواب
				الكتامة
				الرطوبة
				مياه الشرب (نوعيتها و جودتها)
				الغاز والكهرباء
				نزول مياه الصرف الصحي و مياه الأمطار

5- أسئلة أخرى :

- كيف تقيمون الطريقة التي تمكنكم بها من امتلاك هذا السكن؟

سهلة معقدة معقدة جدا

- كيف تقيمون صيغة سكنات عدل ؟

مفيدة غير مفيدة أخرى (حدد)

ما تقييمكم لثمن هذا المسكن؟

معقول متوسط مرتفع

- هل قمتم بتغييرات داخل المسكن؟ نعم لا

في حالة نعم (حدد هذه التغييرات):

.....

هل تطمحون لتغيير المسكن؟ نعم لا

في حالة نعم ، ما نوع السكن المرغوب فيه؟ ولماذا؟

سكن جماعي سكن فردي آخر (حدد)

هل تجدون صعوبة في الحصول على عقد ملكية المسكن؟ نعم لا

شكرا على تعاونكم

ملخص

فقد ارتفع عدد السكان من 19000 شهدت مدينة معسكر نموا ديمغرافيا ملحوظا و خاصة في الفترة الممتدة ما بين 1931م-2018 نسمة إلى 134122 نسمة، حيث توسعت المدينة وتطور عدد سكانها في كل مراحل نموها تبعا لنظام مجالي في كل فترات تاريخية متعاقبة عليها من فترة ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا، أمام طوبوغرافية المنطقة التي تقف حاجزا أمام هذا تطور التوسع زاد الطلب على السكن فتم تغيير وجهته و التي كانت من الناحية الشمالية إلى غاية الناحية الجنوبية لتكون في الناحية الشمالية الشرقية للمدينة تماشيا مع رصيدها العقاري

إن تطور السكاني لهذه المدينة صاحبه إنتاج عقار حضري متنوع عبر مختلف مراحل توسعها وفق لمختلف السياسات حضرية و البرامج السكنية التي اعتمدها الدولة الجزائرية للقضاء على أزمة السكن أهمها السكن الجماعي صيغة البيع بالإيجار لوكالة عدل الذي أدخل حيز التنفيذ سنة 2001 في بعض ولايات الوطن، لتستفيد مدينة معسكر من 3300 مسكن بهذه الصيغة في مطلع سنة 2013 من خلال خمسة أحياء سكنية، أنجزت هذه سكنات لتوفير عرض عقاري مرتفع من جهة وترشيد استعمال العقار من جهة أخرى، بنايات مرتفعة ذات تسعة طوابق في أغلبها و شقق مكونة من 4 غرف ذات عائلات مستفيدة بأسر شابة منفصلة عن الأسرة الأم و جل أفرادها ما بين 3-4 أفراد وهذا ما يتوافق معا معايير شغل غرفة معتمد وطنيا بالإضافة إلى مستوى تعليمي متباين ما بين جامعي و ثانوي، حيث أكثر من نصف سكان هذه مساكن مستأجرين لدى الدولة أي مستفيد أول و هذا بسبب حداثة مساكن التي لا تتجاوز سنة (شغل مسكن ما بين سنة 2020 و 2021) و عدم انقضاء فترة إيجار التي أقصاها 25 سنة يترجم عدم حصول مستفيدين على عقد ملكية بل عقد إيجار، كما تعتبر صيغة السكن بيع بلا إيجار صيغة مفيدة و ذات أسعار معقولة تفتقد نوعية وجودة التي تحسن مستوى معيشي لمستفيدين بهذه مساكن الأمر الذي جعل بعض السكان يطمحون لتغيير مسكنهم نحو سكنات التي توفر الرفاهية و الراحة كسكن فردي.

الكلمات المفتاحية: مدينة معسكر، السكن، السكن الجماعي صيغة البيع بالإيجار .

Summary

The city of Mascara witnessed a remarkable demographic growth, especially in the period between 1931 AD-2018. The population increased from 19,000 to 134,122 people. The city expanded and its population developed in all stages of its growth according to a spatial system in all successive historical periods from the prehistoric period. To this day, in front of the topography of the area that stands as a barrier to this development of expansion, the demand for housing has increased, so its destination, which was from the northern side to the southern side, was changed to be in the northeastern side of the city in line with its real estate balance.

The population development of this city was accompanied by the production of a diversified urban real estate through the various stages of its expansion in accordance with the various urban policies and housing programs adopted by the Algerian state to eliminate the housing crisis, the most important of which is collective housing, the rent-sale formula for a justice agency, which was introduced in 2001 in some states of the country, to benefit the city A camp of 3300 dwellings in this form at the beginning of 2013 through five residential neighborhoods, these housing units were completed to provide a high real estate offer on the one hand and rationalize the use of the property on the other hand, high-rise buildings with nine floors in most of them and apartments consisting of 4 rooms with benefiting families with young families Separated from the mother family and most of its members are between 3-4 members, and this is in line with the criteria for occupying a nationally accredited room, in addition to a varying educational level between university and secondary, where more than half of the residents of these housing are rented by the state, any first beneficiary, and this is due to the modernity of housing Which does not exceed a year (occupation of a house between 2020 and 2021) and the non-expiration of a maximum rental period of 25 years translates into the lack of beneficiaries obtaining a property contract but a rental contract, and the housing formula is considered a sale without rent a useful and reasonably priced formula. D quality and quality that improves the standard of living of the beneficiaries of these housing, which made some residents aspire to change their housing towards housing that provides luxury and comfort as individual housing.

Keywords: Mascara city, housing, collective housing, rent-sale formula.