



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور - الجلفة -

كلية علوم الطبيعة والحياة

قسم علوم الأرض والكون



مذكرة مكملة لنيل شهادة (الماستر) في الجغرافيا وتهيئة الإقليم

تخصص: مدن ودينامية مجالية

السكن التساهمي بين المخطط والواقع في ولاية الجلفة دراسة حالة 50 مسكن حي البساتين

إعداد الطالبة:

- بن قنيسة العطرة

لجنة المناقشة:

مشرف ومصحح

- إبراهيم أحمد

رئيس اللجنة

- بن عبد الرحمن علي

مصحح

- باكرية البشير

السنة الجامعية: 2021/2020

إهداء

الحمد لله وكفى وصلى الله وسلم على الحبيب المصطفى (صلى الله عليه وسلم)

أما بعد :

أهدي هذا العمل:

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله واسكنه فسيح جناته وجعل عملي هذا في ميزان حسناته

إلى من كرمها الله بجنة تحت القدم إلى أمي العزيزة والغالية حفظها الله لي وأطال في عمرها

إلى كل أفراد أسرتي إخواني وأخواني

إلى كل الأهل والأحباب كل الأصدقاء

إلى كل أساتذتي الكرام وزملائي في الدراسة

العطرة

الشكر والتقدير

لله الحمد والفضل لأنه أعانني على انجاز هذا العمل

ومن لا يشكر الناس لم يشكر الله

فأتقدم بالشكر الجزيل لكل من مد لي يد العون وأخص بالذكر الدكتور الفاضل

"أ. براهيم أحمد" الذي لم يبخل علي بتوجيهاته القيمة ومساعدته

كما لا أنسى جميع أساتذتنا الكرام الذين كان لهم الفضل في تكويننا خلال هاتين

الستين كل باسمه.

والى أعضاء لجنة المناقشة الدكتورة الأفاضل.

ملخص:

إن سياسة الإسكان في الجزائر عامة وولاية الجلفة خاصة أمام العجز الكمي و الكيفي يتحدانا لتفهم الوضعية بطريقة تحليلية بأثر رجعي.

لمعالجة أزمة السكن لجأت الدولة إلى العديد من الحلول خلال العشرينات الماضية ، من بينها السكن الاجتماعي التساهم، وهذا منذ الإعلان عنه في 2000/11/15 والموجهة للاستجابة إلى مطالب السكن للفئة الاجتماعية المكونة من الأسرة ذات الدخل المتوسط، إلا أن هذا النوع من السكن لم يعرف النجاح المنتظر من المسؤولين، حيث بلغت نسبة أشغاله على مستوى ولاية الجلفة 20560 وحدة سكنية منها 300 سكن لم تنطلق بعد وهذا على حسب وضعية البرنامج المسير من طرف الديوان إلى غاية 2021/01/18 (حسب وزارة السكن والعمران، ديوان الترقية و التسيير العقاري).

من خلال بحثي هذا حاولت تحليل هذه الوضعية ببدء من دراسة لميكانيزمات هذا النوع من السكن (السكن الاجتماعي التساهمي)، ثم التأكد من أسباب هذا التأخر من جهة الجانب الإداري و المادي لهذه العملية، ومن جهة أخرى صعوبة انسجام المستفيدين من هذا البرنامج مع العملية من الجانب التمويلي لسكناهم أو أن السكنات موجهة لغير مستحقيها .

Résumé :

La politique du logement en Algérie en général et l'état de Djelfa en particulier face au déficit quantitatif et qualitatif nous interpellent pour appréhender la situation de manière analytique rétroactive.

Pour faire face à la crise du logement, l'État a eu recours à de nombreuses solutions au cours des dernières décennies, parmi lesquelles le logement social coopératif, depuis son annonce le 15/11/2000 et visant à répondre aux demandes de logement du groupe social composé de la famille aux revenus moyens, mais ce type de logement Le succès attendu des responsables n'était pas connu, car le pourcentage d'occupation au niveau de la wilaya de Djelfa a atteint 20 560 logements, dont 300 logements n'ont pas encore été lancés. immobilier).

A travers mes recherches, j'ai tenté d'analyser cette situation, en partant d'une étude des mécanismes de ce type de logement (cohabitation sociale), puis en recherchant les raisons de ce retard d'une part, du côté administratif et financier de cette processus, et d'autre part, la difficulté d'harmoniser les bénéficiaires de ce

programme avec le processus d'une part le financement de leur logement, ou que le logement s'adresse à des personnes non habilitées.

Abstract :

The housing policy in Algeria in general and the state of Djelfa in particular in the face of the quantitative and qualitative deficit challenges us to understand the situation in a retrospective analytical way.

To address the housing crisis, the state has resorted to many solutions during the past decades, among them social co-operative housing, since it was announced on 11/15/2000 and directed at responding to the housing demands of the social group consisting of the middle-income family, but this type of housing The expected success of the officials was not known, as the percentage of occupancy at the level of the wilaya of Djelfa reached 20,560 housing units, of which 300 housing units have not been launched yet. real estate).

Through my research, I tried to analyze this situation, starting with a study of the mechanisms of this type of housing (social co-housing), then ascertaining the reasons for this delay on the one hand, from the administrative and financial side of this process, and on the other hand, the difficulty of harmonizing the beneficiaries of this program with the process on the one hand. financing their housing, or that the housing is directed to non-entitled persons.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
I	شكر وتقدير
II	الإهداء
III	ملخص الدراسة
V	فهرس المحتويات
X	فهرس الصور
XI	فهرس الأشكال
XI	فهرس الخرائط
XII	فهرس المخططات
XII	فهرس الجداول
XIII	قائمة الاختصارات
1	مقدمة
الفصل الأول: أصول أزمة الإسكان في الجزائر	
5	I-1- مقدمة
5	I-2- البعد الدولي للإسكان
8	I-3- وضع الإسكان بعد الاستقلال
8	I-3-1- الإسكان في فترة ما قبل المخطط (1962-1966)
8	I-3-2- (RGPH) لعام 1966
10	I-4- تطور السكان والمخزون السكاني
10	I-4-1- الفترة 1966-1977
12	I-4-2- الفترة 1977-1987
13	I-4-3- الفترة 1987-1998
14	I-5- إستراتيجية الإسكان الجديدة 1999
14	I-5-1- تطوير الترقية
15	I-5-2- تطوير النهوض بالإسكان
15	I-5-3- تشجيع السوق الإيجاري
16	I-5-4- مساعدة للمشتريين لأول مرة
16	I-5-5- الإصلاحات المؤسسية لتمويل الإسكان
16	I-5-6- مبادئ خطة عمل الإنتاج السكاني
16	I-5-7- محاور خطة العمل لإنتاج المساكن

17	8-5-I - أهداف سياسة الإسكان الجديدة
18	6-I - خلاصة
20	7-I - المراجع
الفصل الثاني: الأشكال الجديدة للإنتاج السكني	
22	II - 1 - مقدمة
22	II - 2 - العقار
22	II - 3 - إسكان ترويجي للبيع الإيجاري
22	II - 3-1 - تعريف الشراء الإيجاري
23	II - 3-2 - المشتري
23	II - 3-3 - المروج
23	II - 3-4 - البرنامج
24	II - 3-5 - تصنيف وتكلفة السكن
24	II - 3-6 - طرائق التمويل
25	II - 3-7 - تكلفة السكن
25	II - 3-8 - دور CNL
25	II - 3-9 - التزام AADL
25	II - 3-10 - المواصفات
25	II - 3-11 - واقع إجراءات البيع الإيجاري
25	II - 3-12 - التقرير
26	II - 4 - سياسة السكن تعتمد على الدعم
26	II - 4-1 - تعريف الدعم
26	II - 4-2 - أقسامه
26	II - 4-3 - توزيعه
30	II - 5 - الإسكان الاجتماعي التشاركي (LSP)
30	II - 5-1 - تعريف LSP
31	II - 5-2 - تعريف السكن الترقوي
31	II - 5-3 - المرقى العقاري (المروج)
31	II - 5-4 - الشروط الواجب توفرها في المروجين
32	II - 5-5 - الملف الذي سيقدمه المستثمر
32	II - 5-6 - طرق منح المساعدات
32	II - 5-7 - اختيار الزبائن
32	II - 5-8 - المعونة

33	II -5- 9 - اختيار المروجين
33	II-5-10 - موقع برامج الإسكان
33	II -5-11-أساس الأرض وسعر البيع
33	II-5-12-الموافقة على الدراسات
33	II -5-13 - خدمة الإسكان
33	II-5-14-واقع LSP
34	II -5- 15 - قيود خاصة على LSP
35	II-5-16-مراجعة برنامج المليون سكن (2005 - 2009)
37	II-6- الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي
38	II -7- السكن الترقوي المدعم من قبل السلطات العامة
38	II-7-1 -تعريف السكن الترقوي المدعم من قبل LPA
39	II-7-2 - الائتمان المصرفي بسعر مدعوم
39	II-7-3 - عدم إمكانية الوصول إلى مساكن LPA
39	II-7-4-تكوين ومكان إبداع الطلب
40	II-7-5-مساحة السطح ونوع مسكن LPA
41	II-7-6-سعر بيع منزل LPA
41	II-7-7- شروط الدفع للسكن
41	II-7-8-التزام المرقي
42	II-7-9- النصوص التنظيمية المرجعية
43	II-7-10-مقارنة بين LSP - LPA
44	II-8-خلاصة
46	II-9-المراجع
الفصل الثالث: تقديم عام لولاية الجلفة	
48	III -1-مقدمة
48	III-2- لمحة تاريخية
48	III-2-1- في الفترة 1974 - 1990
49	III -2-2- الفترة 1990 - 2013
51	III -3-الموقع الجغرافي والإداري
51	III -3-1-الموقع الجغرافي
51	III -3-2-الوضع الإداري
53	III -4-خصائص البيئة الفيزيائية
53	III -4-1-المجموعات الطبوغرافية

53	III-4-1-1-التنوع التضاريسي
53	III-4-1-1-1-منطقة الهضاب العليا
53	III-4-1-1-2-منطقة الشطوط
53	III-4-1-1-3-المنطقة الجبلية
53	III-4-1-1-4-التلال
54	III-4-1-1-5-منطقة الضايات
54	III-4-1-1-6-المنحدرات
56	III-4-2-الهيدروغرافيا والجيولوجيا المائية
56	III-4-2-1-الهيدروغرافيا
56	III-4-2-2-الهيدروجيولوجيا
58	III-4-3-علم المناخ
59	III-5-الدراسة الاقتصادية والاجتماعية لولاية الجلفة
59	III-5-1-تطور السكان
60	III-5-2-عناصر النمو السكاني
60	III-5-2-1-العناصر الطبيعية
62	III-5-2-2-العناصر غير الطبيعية
63	III-5-3-التركيبة السكانية
63	III-5-3-1-التركيبة العامة للسكان
64	III-5-3-2-التركيب حسب العمر والجنس
65	III-5-4-تفصيل السكان النشطين وغير النشطين
65	III-5-5-توزيع السكان المشغولين حسب فرع النشاط الاقتصادي
66	III-5-6-الهياكل
67	III-6-الهيكال العمراني لمدينة الجلفة
67	III-6-1-البيئة المبنية
67	III-6-1-1-المباني القديمة
67	III-6-1-2-هيكال بناء جديد
68	III-6-1-3-تطور المخزون السكاني
69	III-6-2-البيئة غير المبنية
69	III-6-2-1-شبهكات متنوية
69	III-6-2-2-شبكة الطرق بمدينة الجلفة
72	III-7-خلاصة
73	III-8-المراجع

الفصل الرابع: السكن التساهمي بين المخطط والواقع حالة 50 مسكن ولاية الجلفة البساتين	
75	IV-1-1- مقدمة
75	IV-2- توزيع برنامج السكن التساهمي LSP في ولاية الجلفة
75	IV-2-1- السكن الترقوي المدعم
76	IV-2-2- السكن الترقوي
76	IV-2-3- السكن الاجتماعي التساهمي
78	IV-3- عرض الموقع
78	IV-3-1- دراسة حالة OPGI 50 مسكن تساهمي
80	IV-3-2- الموقع
83	IV-3-3- تناسق المشروع
83	IV-3-4- قاعدة الأرض
83	IV-4- التحليل الكمي للمشروع
83	IV-4-1- على المستوى المادي
83	IV-4-1-1- الهيكل المادي للمشروع : (المخطط الأرضي)
84	IV-4-1-2- تحليل مخطط التهيئة
95	IV-4-2- على المستوى الإداري والمالي
95	IV-4-2-1- الإعلان عن المشروع
96	IV-4-2-2- إجراءات المشروع
96	IV-4-2-3- الضمان
96	IV-4-2-4- تمويل المشروع
97	IV-5- المشكلة التي واجهها المشروع
97	IV-6- السكن التساهمي بين المخطط والواقع (مشروع 50 وحدة سكنية)
105	IV-7- الخلاصة
106	IV-8- المراجع
108	الخاتمة العامة
110	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الصور

الصفحة	الصورة	الرقم
81	صورة جوية تحدد موقع المشروع	01
90	واجهة سكن تساهمي من نوع F4	02
94	الواجهة الرئيسية على أرض الواقع	03
99	تعديل كلي في المظهر	04
99	تعديل جزئي، تركيب حاجز وقائي للنافذة و بناء مستودع	05
100	تعديل جزئي	06
101	التغييرات التي أدرجها المستفيد على المسكن	08/07
102	توسع عشوائي وغير قانوني على الرصيف	09
103	ضم مسكنين في مسكن واحد	10

فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل	الرقم
27	توزيع الدعم حسب صيغ السكن $x(10^6 \text{ دج})$	01
29	نفقات الدعم حسب المسكن الواحد	02
29	توزيع نسبة الدعم حسب المداخيل	03
36	مخطط السكن الاجتماعي التساهمي	04
37	الفاعلون و أهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي	05
59	Ombroyhermique de Bagnouls et Gausse	06
60	تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)	07
61	النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)	08
65	توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس	09
97	تطور المخزون السكني في مدينة الجلفة	10

فهرس الخرائط:

الصفحة	الخريطة	الرقم
50	مراحل تطور مدينة الجلفة	01
52	الوضع الإداري لبلدية الجلفة	02
55	البيئة الفيزيائية (جيولوجية) ولاية الجلفة	03
57	الميدروغرافيا و جيولوجيا الماء	04
71	شبكة الطرق في مدينة الجلفة	05
79	تحديد موقع مخطط شغل الأرض رقم 09	06
82	مخطط موقع المشرع	07

فهرس المخططات

الصفحة	المخطط	الرقم
83	مخطط الكتلة للمشروع	01
85	مقطع مسكن من نوع F3	02
86	مخطط الطوابق مسكن من نوع F3	03
87	مخطط الطابق الأرضي مسكن من نوع F3	04
88	مخطط السطح مسكن من نوع F3	05
89	الواجهة الرئيسية مسكن من نوع F3	06
90	مقطع (AA) مسكن من نوع F4	07
91	مخطط الطابق العلوي مسكن من نوع F4	08
92	مخطط الطابق الأرضي مسكن من نوع F4	09
93	مخطط السطح مسكن من نوع F4	10
94	الواجهة الرئيسية مسكن من نوع F4	11

فهرس الجداول:

الصفحة	الجدول	الرقم
8	الوضع السكاني عام 1966	01
9	نسبة المساكن حسب عدد الغرف	02
11	تنبؤات الإسكان والبناء 1977-1966	03
12	الوضع السكاني في عامي 1966 و 1977	04
14	حالة الإنجازات من عام 1968 إلى عام 1998	05
24	برنامج 55.000 وحدة سكنية تابعة لشركة AADL	06
27	توزيع الدعم حسب صيغ السكن 10^6 دج سنة 2002	07
28	توزيع نفقات الدعم للمسكن الواحد 10^6	08
43	مقارنة بين LPA و L.SP	09
56	الأحواض الرئيسية في منطقة الجلفة	10
59	تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)	11
61	النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)	12
63	أقوى المهاجرين من وإلى بلدية الجلفة حسب بلديات الولاية والولايات من 1998 - 2008	13
64	توزيع السكان حسب العمر والجنس	14
65	تفصيل السكان النشطين وغير النشطين	15
66	توزيع السكان فرع النشاط الاقتصادي (BAE)	16
66	توزيع الهياكل	17
68	تطور المخزون السكاني في مدينة الجلفة	18
76	التوزيع الأخير لبرنامج السكن التساهمي في مدينة الجلفة	19
77	توزيع برنامج السكن التساهمي LSP بولاية الجلفة	20
95	مساحة المسكن	21
100	السكن التساهمي بين المخطط و الواقع	22

قائمة الاختصارات

ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelles
DPSB	Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire
ACL	Agglomérations Chefs Lieux
AS	Agglomérations secondaires
ZE	Zone Eparse
BTP	Bâtiment des Travaux Publics
BAE	Branche d'Activité Economique
STC	Service Technique de la Commun Djelfa
DTP	Direction de Travaux Publique
OPGI	Office de Promotion et Gestion Immobilière
AADL	Agence de l'Amélioration et de Développement de Logement
LPA	Logement Promotionnel Aide
LNHC	Laboratoire Nationale de L'Habitat et de Construction
CCG	Cahier des Conditions Générales
CAA	Compagnie Algérienne des Assurances

مقدمة عامة

قال الله تعالى : وَمَسَاكِينُ تَرْضَوْنَهَا ﴿٢٤﴾ التوبة

المسكن حاجة ضرورية لحياة الإنسان تم تطويرها من خلال وظيفة التغيرات التي ميزت الحياة الاجتماعية، وفقا لتراكم المعرفة والخبرة والاكتشافات العلمية في مختلف المجالات أدت إلى الارتقاء بالحياة الاجتماعية للبيوت، الذي يحمي من الظروف الطبيعية الصعبة ، فقد تجاوز تطور البيئة المعيشية في المناطق السكنية الإطار الذي اتسمت به المجتمعات الأولى المتمثلة في مأوى الاحتياجات الاجتماعية الأساسية، حيث يرتبط السكن بالحلي وحي المدينة. لتشكيل السكن الذي منه الخطوة الأولى للحياة الاجتماعية الحضرية.

أدى النمو السكاني المتزايد إلى توسع المنطقة السكنية لتلبي الطلب المتزايد على السكنات والمعدات المصاحبة لها، لكن سرعة هذا النمو هي السبب الرئيسي لأزمة السكن التي تعود إلى الاختلاف بين النمو السكاني المسجل ونظيره الاقتصادي.

في الجزائر، اكتسبت مشكلة الإسكان أبعادًا كبيرة بمرور الوقت لأنها تواجه وتيرة محمومة من التحضر ونمو ديموغرافي مرتفع للغاية بسبب ظاهرة النزوح من الريف إلى مركز المدينة لجذب السكان، والتي لها تأثير مباشر على صعيد التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحتى السياسية وتثقل كاهل الدولة من حيث الاحتياجات السكنية والحاضر الديموغرافي والمستقبل.

الجهود المتعددة التي تبذلها الدولة التخفيف من التأخير في تنفيذ البرامج وعدم الامتثال لها التأخير الذي أدى فقط إلى تفاقم الوضع حتى الثمانينيات، كان إنتاج المساكن يعتمد على الموارد المالية والمادية للدولة في مواجهة استمرار أزمة السكن ، الدولة لديها اعتراف بعدم قدرته على الاستجابة لهذا الطلب من التسعينيات وظهور العولمة، السلطات العامة يضعون أهدافًا جديدة ويتبنون إستراتيجية جديدة، أفضل تطويرًا، وهذا ينطوي على إنشاء نصوص تشريعية جديدة ووسائل جديدة لتمويل ومشاركة المجتمع المدني. يجب أن تسمح الشراكة الحقيقية بين القطاعين العام والخاص الإدارة اللامركزية للمشاريع والصعوبات التي تواجهها في الميدان. تؤكد هذه الإستراتيجية على الحاجة إلى زيادة كمية المساكن المتوفرة في السوق من أجل التخفيف من أزمة الإسكان المستمرة. تهدف مرحلة ثانية لتحسين نوعية السكن ونوعية الحياة عن طريق إدخال وسائل أخرى في الوقت المناسب، يجب أن تجعل هذه الإستراتيجية من الممكن تقوية استقرار وتوازن المجتمع مشاركة مقدم الطلب في تمويل إقامته مطلوبة، اعتمادًا على مواردها لجعلها وكيل اقتصادي نشط في السوق وتنشيط المدخرات.

إن النظام المصرفي الذي طالما استبعد من تمويل الإسكان مدعو للتدخل ساري المفعول في هذه العملية الجديدة، الدولة من جهتها تنسحب كلياً من التنفيذ لكنها ستستمر في تمويل الإسكان الاجتماعي للفئات الأشد فقراً الطبقات الوسطى التي لم تستطع الوصول إلى السكن الاجتماعي أو السكن الترويجي بسبب تكلفتها العالية، تم الاندفاع إلى الصيغ الجديدة التي هي إسكان اجتماعي تشاركي LSP ومساكن إيجار منخفضة التكلفة.

لقد خلق هذا النهج الجديد جنونًا معينًا من جانب هامش كبير من السكان الذين اشتركوا في هذه البرامج الجديدة. الهياكل الجديدة والمنظمات التي تم إنشاؤها لتنفيذ هذه الإصلاحات طغت عليها الطلبات. بعد أكثر من عقد من التقدم وإتمام 1.4 مليون وحدة سكنية في إطار المخطط الخماسي 2005-2009 ، عام 2011.

تميزت بقرار وزارة الإسكان بإزالة الاثنين التأجير والمبيعات والصيغ الاجتماعية التشاركية واستبدالها بواحد وصيغة فريدة تسمى الإسكان الترويجي المدعوم من LPA. بعد المعركة على الرقم الذي يبدو أنه تم الفوز به، نشأ مشكلة الجودة، احتلت دائمًا مكانة ثانوية في السياسات المختلفة ، تعتمد الجودة المعمارية للمسكن على طريقة الإنتاج التي يجب أن تكون جزءًا من سياسة إستباقية تهتم بجودة البيئة المبنية الذي سيعيش فيه المواطن الهدف من خلال محتوى النصوص التنظيمية والتشريعية والتغيير

على الأرض والوسائل الموضوعية لتحقيقه، هي العديد من دراستها من أجل تحديد حدودها ودرجة تطبيقها وخاصة تأثيرها على توحيد الجودة المعمارية للمساكن الجماعية المبنية.

عملي ثابت كهدف رئيسي لمعرفة وتعريف مجموعة من المعايير المؤثرة على الجودة المعمارية لتتمكن من التحقق منها على واحدة من أنماط الإنتاج وهي السكن الاجتماعي التساهمي LSP.

الإشكالية:

إن بلدية الجلفة مثل معظم المدن الجزائرية شهدت نموًا عمرانيًا كبيرًا وسريعًا، نظرًا للضغط الكبير والمتزايد على الإسكان، فقد كان أحد أسباب ظهور أشكال معمارية جديدة متمثلة في نماذج مختلفة تميزت بالصورة العامة من المدينة. تزامنًا مع استكمال برنامج التنمية المستدامة الذي أعلنت عنه السلطات، وأشار من جهة أخرى إلى التحقق من ولاية الجلفة كولاية من ولاية السهوب الكبرى، وفي إطار تجسيد البرنامج الخماسي 2010-2014 استفادت ولاية الجلفة من 23560 وحدة سكنية عمومية إيجارية أما وضعية البرنامج المسير من طرف الديوان إلى غاية 2021 والمقدر ب 20560 وحدة سكنية .

السكن التساهمي LSP كنموذج سكني لحل مشكلة الإسكان من ناحية العدد والنوع، ومن ناحية أخرى جاء إلى فئة معينة والفئة التي لها الدخل المتوسط أو الضعيف لا يمكنها الاستفادة من السكن الاجتماعي، ومن خصائص هذا النوع من السكن الاجتماعي الذي له شطر الإعانة الحكومية والمساهمة الشخصية للمستفيد. في ضوء هذه المشكلة يمكن تلخيصها في السؤال التالي: هل تم تطبيق نموذج السكن التساهمي في الواقع كما هو في المخطط؟

وتندرج هذه المشكلة تحت الأسئلة :

- ما هو السكن التساهمي ؟ خصائصه، أشكاله وأهدافه؟
- من هم العاملون في الإنتاج والمستفيدون؟ وما هي الإجراءات التي يجب مراعاتها في مشروع السكن التساهمي ؟
- ما حقيقة هذا البرنامج في بلدية الجلفة بين المخطط و الواقع؟
- وما هي خصائص المواقع الناتجة؟
- ما هو الواقع الاقتصادي والاجتماعي للسكان ومدى استجابتهم لهذا الشكل من صيغ الإسكان ومدى استجابتهم لاحتياجاتهم؟

الفرضيات :

- هو سكن يتم إنجازه عن طريق إعانة من الدولة للأسرة ذات الدخل المتوسط .
- الفاعلون هم المرقى العقاري، مديرية البناء والتعمير، لجنة التهيئة والتعمير .
- مراعات الجودة المعمارية للسكن والنصوص التنظيمية، التمويل، إدارة المشروع و العمل، وسائل التنفيذ .
- يتم تنفيذ المشروع كما هو في المخطط دون تغير .
- شهدت هذه الصيغة السكنية جاذبية كبيرة من ناحية السكان الراغبين في الحصول على ملكية عقارية هذا كان أثر على الواقع الاقتصادي و الاجتماعي

دوافع اختيار الموضوع:

كثر الحديث عن الأشكال الجديدة للسكن الاجتماعي، خاصة منها السكن الاجتماعي التساهمي الذي استقطب عددا كبيرا من المهتمين، سواء كانوا من المواطنين أو المتعاملين العقاريين، لإمكانية امتلاك مساكن ترقية يشرف على إنجازها مرقون عقاريون بأسعار معقولة و الاستفادة من دعم الدولة.

كما أن العملية تعتمد على مساهمة الجميع على خلاف الصيغ الأخرى، إذ تسمح بمشاركة:

- الدولة، المواطن، المرقي العقاري و البنوك.
و عليه تهدف الدراسة إلى:
- التعرف على واقعية تنفيذ هذا المخطط
 - التعريف بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.
 - تحديد آثار تطبيقه في الميدان (مجالية، اجتماعية...الخ).
 - مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المسطرة.

الفصل الأول

الفصل الأول: أصول أزمة الإسكان في الجزائر

I-1- مقدمة :

بقدر ما يمكننا العودة في تاريخ البشرية، نلاحظ ذلك لطالما كانت جهود الرجال موجهة نحو إرضاء اثنين الاحتياجات الأساسية: الغذاء والمأوى. لذلك مباشرة بعد الطعام يظهر الشاغل الأساسي الآخر للإنسان الحاجة إلى سقف يحمي به.

كما أنها ليست ملف مصادفة أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان اعترف في عام 1948 بالحق في لكل فرد مسكن لائق. إذا كان بيان هذا الحق بسيطاً، فإن تنفيذه ليس مطلقاً على الإطلاق جهود كبيرة من قبل من هم في السلطة، من أجل تحقيق مثل هذا التطابق الصحيح قدر الإمكان من العرض والطلب على المساكن. تدرك سلطات بلدنا تأثير الموثل في أي سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حاولت حل المشكلة عن طريق وضع كل الوسائل الممكنة. في مواجهة حجم الاحتياجات التي يجب إشباعها، الحاجة إلى إجراءات تكميلية من الدولة يشعر بسرعة، لهذا الغرض مبادرات برامج الإسكان تم تشجيع الأفراد والجماعات. حتى أعمال البناء الخاصة لم تبقى المساكن على الهامش وتم التصريح بها في إطار تنظيمي واضح المعالم.

I-2- البعد الدولي للإسكان :

السكن حاجة أساسية وضرورة حيوية للإنسان، هو يفي بثلاث وظائف: "حماية الفرد من الرياح القوية والأمطار، الثلج، والشمس، والحماية من المعتدين مثل الأوغاد وحماية الخصوصية من أعين المتطفلين" [روبرت ليرو، 1963] ¹. السكن هو عامل موازنة أساسي للوحدة الأسرية وبالتالي المجتمع، كما أنه عامل أمن واستقرار. إنها وسيلة إدخال، الاندماج في المجتمع؛ إنه مؤشر على مستواها الثقافي والاجتماعي، فهو ليس فيه لا حالة "آلة ملجأ بسيطة" [عمران مختار، 2009] ². كما كتب [Bob Frommes، 1980] ³ حول هذا الموضوع: "السكن هو مكان الناس يجب أن تشعر أنك في المنزل، يأخذونها ويعبرون عنها الشخصية؛ يمكنهم التعرف عليه بالطريقة المثلى" بالنسبة لـ [Maryse Bresson، 1997] ⁴: "السكن والحق في السكن هما أساس محاربة المشاشة".

يعتبر [رشيد حميدو، 1989] ⁵ أن: "الإسكان هو نقطة الانطلاق لكل الحياة الاجتماعية" العمالة تضمن البقاء، يوفر السكن الأمن والكرامة والاندماج في بقية المجتمع تضيف [ماريزبريسون 1997] أنه "حتى قبل الراتب، يتطلب إعادة الإدماج السكن اللائق وفقدان هذه الوسائل يؤدي إلى التهميش الذي لا يرحم". يشمل السكن أولاً وقبل كل شيء المسكن مهما كانت طبيعته، إنه يفهم أيضاً كجميع المعدات الاجتماعية والاقتصادية والبنية التحتية الخدمائية، بالنسبة إلى [JE Havel، 1989] ⁶ المواطن يعتبر "المنطقة التي يتردد عليها الفرد، أنه يدور هناك، ويعمل هناك، ويستمتع هناك، ويأكل هناك، ويستريح هناك أو ينام هناك". كما يقول [تشارلز أبرامز 1964] "الإسكان هو شكل مستدام من الاستثمار. تتطلب أموالاً كبيرة ولكن ربحيتها السنوية لا تزال منخفضة، لا يقدم عملة أجنبية، تتنافس مع الصناعة والزراعة رأس المال، يمتص العمالة والمواد الكبيرة، حتى أنه يخاطر التساهم في التضخم بلد فقير، قيل لنا أنه لا يمكن تكريس الكثير من الموارد لتشكيل رأس المال ليتم استهلاكها لاحقاً" الإسكان

¹ Leroux.R : Ecologie Humaine Sciences de l'habitat - éd Eyrolles- 1963 - p.25

² Benamrane .D, (1980), « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED, Alger, P27

³ Frommes. : Le logement dans son environnement- 1980 - Luxembourg -S.N.B.H.M. 137 p

⁴ Bresson.M : Les S.D.F. Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. L'Harmattan -177 pages

⁵ Hamidou R. (1989): "Le logement; un déficit ». OPU, Alger, P29

⁶ Havel.J.E : op. Cité p.10

بشكل عام والإسكان بشكل خاص يمثل مشكلة البعد الدولي في أزمة في جميع البلدان المتخلفة، ولا تزال بعض جوانبها تشغل بال سلطات الدول الصناعية. تم إنشاء الوعي بهذه الظاهرة العالمية في عام 1976 من قبل مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في فانكوفر: "أعربت دول العالم عن قلقها إزاء الوضع الخطير للغاية للمؤسسات البشرية، وخاصة في البلدان النامية". وتجدد هذا القلق في عام 1996، من خلال المؤتمر الثاني "الموئل 2"، لا تزال تحت رعاية الأمم المتحدة مع اعتماد إستراتيجية جديدة وأهداف عالمية جديدة من "السكن الملائم للجميع".

"المؤسسة البشرية هي أكثر من مجموعة من الناس، إسكان وأماكن العمل تنوع خصائص المؤسسات يجب احترام الإنسان والتي تعكس القيم الثقافية والجمالية شجع المناطق ذات الأهمية التاريخية أو الدينية أو الأثرية يجب الحفاظ عليها للأجيال القادمة، وكذلك المناطق الطبيعية ذات قيمة طبيعية". "تصميم المؤسسات البشرية يجب أن يسعى لخلق بيئة معيشية حيث الحفاظ على هوية الأفراد والأسر والمجتمعات، في هذه البيئة المعيشية يتم توفير الوسائل لضمان التمتع بالخصوصية والاتصالات الشخصية ومشاركة السكان في صنع القرار "[JCBass-Oulu- E. Levy] 7. تتضمن خطة العمل الجديدة "HABITAT-2 - استراتيجيات تستند إلى حسب حالة كل بلد والمجتمعات التي تم النظر فيها الحكومات على جميع المستويات والمجتمع والقطاع الخاص مدعوون إلى ذلك تنفيذ الإستراتيجية، الإجراء على المستوى المحلي، لتحقيق كليهما الأهداف الرئيسية، وهي "السكن اللائق للجميع" و "التنمية المستدامة للمؤسسات البشرية في عالم متنام متحضر". يمكن تحقيق هذا الهدف من خلال استراتيجيات التيسير.

تمكين الأفراد والأسر والمجتمعات للعب دور مركزي في هذه الشركة، هذه هي أصالة خطة العمل العالمية "الموئل 2". في البلدان المتخلفة، نشهد على مدار الخمسين عامًا الماضية، النمو السكاني السريع وزيادة التركيز الحضري مهم، هذه الظاهرة ترجع بشكل رئيسي إلى النمو السكاني وتحضر، في هذه البلدان، فإن الوضع يطرح نفسه مع حدة وغالبًا ما تختلف من بلد إلى آخر وحتى من منطقة إلى أخرى. في حالة الأزمات، يصبح السكن "الاجتماعي" حاجة أساسية وحاجة مهمة للغاية، على الرغم من الأهداف التي سبق أن حددتها السلطات العامة.

الآليات لم تستجب الجوائز دائمًا للطلب العاجل لمن هم في أمس الحاجة إليها، ليصبح السكن الاجتماعي موضع حسد، إنه الأمل الوحيد للاندماج، الاندماج للفقراء، بالنسبة للمشردين، فهو وسائل تجنب استبعادهم من المجتمع، حتى أنها تعتبر عاصمة، العملة، استثمار طويل الأجل، العلاقة بين العرض والطلب هو أفضل مؤشر على مدى الأزمة ولذلك، فإن الإسكان في هذه البلدان أبعد ما يكون عن كونه أمرًا مفروغا منه، لواحدة جزء كبير من سكان العالم الثالث، يبقى الملاذ الوحيد الذي يمكن الوصول إليه المساكن غير الصحية ومدن الصفيح. أصبح مدى انعدام الأمن السكني إحدى خصائص دول العالم الثالث.

النمو السكاني تؤثر على زيادة معدل الإشغال لكل مسكن وما فوق البيئة، الانخفاض في مستوى معيشة السكان يزيد فقط من هذا المشاشة. يستمر في التوسع للتنافس بطريقة ما مع الصحة في الجزائر، من السبعينيات، الموافق لبدء تصنيع البلدان، كان على السلطات العامة أن تتعامل مع الطلب المتزايد على الإسكان. أكثر أهمية وأكثر إلحاحًا، العديد من أنظمة وعمليات البناء تم استيرادها واختبارها خلال هذه الفترة من أجل تحقيق مجتمعات سكنية. النموذج المعماري مثله مثل أنظمة البناء تم استيرادها من أجل إنتاج أكبر قدر ممكن من المساكن في أسرع وقت ممكن. هو ما كان عليه أيضًا الاستجابة لحالات غير متوقعة وغير متوقعة: انهيار المباني القديمة مثل قصبه الجزائر وكوارث طبيعية كالفيضانات والزلازل الأرضي، والانهيارات الأرضية، ويبدو أن ما يسمى بالإسكان "الاجتماعي" هو الأنسب للرد على هذا النوع من المواقف، يتم تعريف هذا أولاً على أنه مسكن اقتصادي،

⁷ J.ION: Op. Cité p. 10

يتضمن الحد الأدنى من الراحة الأساسية، بدون الرفاهية. ما يسمى بالإسكان "الاجتماعي"، ممول بالكامل من الخزينة العمومية بنفس الطريقة أصبحت المعدات المدرسية "الحل" الوحيد لأزمة الإسكان.

أصبح الشغل الشاغل للسياسات الحضرية. برامج مهمة وهكذا تم بناء المساكن الاجتماعية في المدن بهدف إسكان المستقبل مراكز صناعية برامج الإسكان الاجتماعي الأخرى، المنفذة فكانت المراكز الريفية تسمح لجزء من السكان بالاستقرار على الفور، في المناطق الريفية، ومنع النزوح الجماعي إلى المدن عدة أشكال من المساعدة المباشرة وكما تم منح البناء غير المباشر لسكان الريف والاستهداف بنفس الأهداف منذ "الثورة الصناعية" في القرن التاسع عشر، كان تاريخ البلدان المتقدمة كذلك تميزت بفترات متتالية من أزمات الإسكان الكبرى وفي كثير من الأحيان لمدة خمسين عامًا تقريبًا يمكننا التمييز بين فترتين مميزتين، الفترة الأولى التي تميزت بنقص كبير في المساكن، يتوافق مع اليوم التالي للحرب العالمية الثانية، السكان وكذلك السلطات كان الجمهور قلقًا بشأن الجانب الكمي للموئل، كان من الضروري إعادة البناء وبسرعة أكبر، دمرت الحرب آلاف المنازل.

خلال الفترة الثانية، والتي تكون في تواريخ مختلفة، حسب حالة كل بلد يتم إعطاء مكانة متزايدة الأهمية لتحسين جودة البيئة المعيشية و تحديد التوجهات السياسية الجديدة، هنا تتعلق بالتخطيط الإقليمي وتخطيط المدن والإسكان.

كان تطوير الإسكان الاجتماعي في الدول الأوروبية قد أنتج لأول مرة "Grands" معا "المدن" H.B.M ثم H.L.M⁸ "الأبراج والبارات" التي جعلت من الممكن القضاء على غالبية المساكن غير المستقرة. طريقة تصور تنظيم لم تجعل المدن التي دمجت الإسكان الاجتماعي من الممكن القضاء على الفصل الاجتماعي؛ تشبع النسيج العمراني القائم، وندرة الأرض وارتفاع تكلفة البناء فيها في الواقع حددت مواقع الزرع الجديدة لم يتم تحديد مواقع المساكن لا يمكن القيام به إلا في ضواحي المدن حيث تتوفر الأرض، هو - هي فضل إنشاء أحياء جديدة، "مدن سكن" من "أحياء صعبة" من "المدن عالية الخطورة".

لقد تغير عرض المساكن تدريجياً تحت تأثير وضغط مطالب المواطنين ولكن أيضاً بفضل التقدم التكنولوجي والتقني تعميم تصنيع المباني واستخدام الأنظمة والعمليات أدى التصنيع المسبق الفعال إلى تحسين معدلات الإنتاج بشكل متزايد. يتميز الجانب الكمي للإسكان بتغيير تدريجي في العرض والطلب. أدت الزيادة السريعة في الدخل والتغير في مستوى المجتمعات الثقافية إلى تغيير محتوى هذا الطلب، لم يعد مجرد طلب سكن، يجب أن يفي السكن بمعايير الراحة ويتناسب مع بيئة حضرية متماسكة. مجتمعات سكنية بُنيت في أعقاب الحرب العالمية الأخيرة، والتي أصبح جزء منها غير صحي، وتحولت إلى "أحياء" حقيقية من الجنوح وانعدام الأمن، لقد حلوا بشكل متناسب محل الأحياء الفقيرة القديمة والمساكن غير المستقرة، تحاول السلطات العامة وضع آليات لإيجاد الحلول المناسبة: إما إعادة تأهيلهم أو المضي قدما في هدمهم.

يتم حالياً اختبار طريقة جديدة لعرض الإسكان الاجتماعي أكثر ملائمة للاحتياجات الجديدة للسكان. هذا المفهوم الجديد للإسكان هو جزء من عملية التنمية الاقتصادية في عملية "العولمة"، "التنمية المستدامة" التي تميز العالم الذي نعيش فيه.

⁸ Bouhaba M, (1988) « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S, Paris, P52

I-3- وضع الإسكان بعد الاستقلال :

I-3-1- الإسكان في فترة ما قبل المخطط (1962-1966):

ورثت الجزائر وضعًا اجتماعيًا واقتصاديًا بائسًا لا يمكن أن يكون الإسكان المقلق بالفعل مصدر قلق كبير للقادة الذين يواجهون البحث عن الاستقرار السياسي [بوهابا م ، 1988] ⁹. حدد [ميثاق الجزائر لعام 1964] ¹⁰ استحالة تقلص ملخص مناسب للمواعيد النهائية ، فالإسكان مقبول لجميع العائلات ، لأن مثل هذه المبادرة من شأنها أن تستنزف الموارد الوطنية، والبناء مهمة صعبة ، وينبغي أن تركز جهودي على وضع خطة اقتصادية باستخدام الإمكانيات الكاملة، بما في ذلك المبادرات. فردي وجماعي لبناء مساكن ... "

في عام 1962، قدر عدد السكان بنحو 10 ملايين نسمة وبلغ عدد المساكن حوالي 1,950,000 منزل. ومعدل إشغال لكل وحدة 5ش/س. هذه الحقيقة القائمة التي هجرها الفرنسيون إلى حد كبير، كانت تعتبر في البداية عقبة أمام تطوير الإسكان، ثم اضطر الجزائريون إلى احتلالها وإدارتها بطريقة فوضوية. بعد ذلك، هل أدرك صناع القرار في البلاد أنهم احتفظوا بأسطورة "العقارات الشاغرة"؟

ومع ذلك، من المهم التأكيد على هذا بعد إنشاء لجنة الإسكان المشتركة بين الإدارات في عام 1965، بدأت عملية واسعة النطاق لإكمال ما يقرب من 38000 مسكن حضري و 4000 مسكن ريفي من "مخطط قسنطينة" إلى استقلال الدولة.

I-3-2- (RGPH) ¹¹ لعام 1966:

في عام 1966، بلغ عدد المساكن 1980.000 مسكن ويقدر عدد السكان بـ 12,096,347 نسمة، وبالتالي معدل إشغال لكل وحدة ¹² 6.1 (TOL) و 2p/ p (TOP) ، مع شروط اعتبرت أماكن الإقامة مرضية [بن ماضي.ن، 1982] ¹³. لكن من المهم توضيح ما يلي:

- أكثر من 25٪ من المساكن عبارة عن أحياء فقيرة و عشوائية وغيرها الإنشاءات غير الصلبة (الجدول رقم 1).
- ثلث الحديقة فقط به معدات أساسية
- ما يقارب من نصف المنازل يزيد عمرها عن 30 عامًا.

الجدول رقم 01 : الوضع السكني عام 1966

12.096.347	عدد السكان
1.979.888	عدد المساكن
1.432.253	منها : -البناء الدائم
352.652	-البناء غير الدائم

⁹ Bouhaba M, (1988), OP CIT

¹⁰ « Charte d'Alger », (1964), P79

¹¹ RGPH :Recensement Général de la Population et de l'Habitat

¹² TOL :Taux d'Occupation par Logement

¹³ Benmatti. N.A,(1982), "L'habitat dans le tiers monde, cas de l'Algérie" SNED, Alger, P161

204.200	- الإنشاءات الخاصة النوع الغير مصرح به
6.1	عدد الأشخاص لكل سكن
45.82	النسبة المئوية للمساكن المبنية عام 1945
65.6	راحة السكن العادية :
60.4	-نسبة السكن بدون مياه جارية
59.7	-نسبة السكن بدون صرف
	-نسبة السكن بدون غاز و كهرباء

المصدر : حالة الجزائر(مواطن العالم الثالث 1982)

- مما يفسر ذلك أكثر من 80٪ من المساكن بما ثلاث غرف أو أقل.
الجدول رقم 2(الاكتظاظ بسبب حجم الأسرة الجزائرية)

جدول رقم 2: نسبة المساكن حسب عدد الغرف

عدد الغرف	عدد المساكن	نسبة مئوية
غرفة 1	685.080	34,6 %
غرفتان	677.160	34,2 %
3غرف	358.380	18,1 %
4غرفة	168.300	8,5 %
5غرف	49.500	2,5 %
6غرف	23.760	1,2 %
7غرف	7.920	0,4 %
8غرف	5.940	0,3 %
9غرف	3.960	0,2 %
المجموع	1.980.000	100%

المصدر: Benmatti (1982)

I -4- تطور السكان والمخزون السكني:

ولتوضيح الوضع الحالي للسكن والسكان بشكل خاص، فقد اخترت السنوات المرجعية (1977، 1987، 1998، 2008) التي أجرت خلالها السلطات العامة التعداد العام للسكان والمساكن.

I-4-1- الفترة 1966-1977 :

كان عدد سكان البلاد 16948000 في تعداد عام 1977. النمو السكاني غير المسبوق لأكثر من 3.48٪ سنويا، في المتوسط، وضع الجزائر في قمة العالم في هذه المنطقة. بينما زاد معدل النمو السكاني بشكل ملحوظ، مثل نمو الإسكان، إلا أنه لم يتجاوز 1.5٪، حيث قدر المخزون السكني في عام 1977 بنحو 2,208,712 وحدة سكنية.

أدى هذا إلى خفض معدل إشغال المساكن (TOL) من 6.1 إلى 7.7 ومعدل إشغال منطقة المعيشة (TOP) من 14 إلى 14:49. للمقارنة، كان أعلى معدل في عام 1970 هو 01.1 في فرنسا و 0.84 في هولندا و 1.38 في بولندا. يعكس متوسط السياسات الوطنية الاكتظاظ السكاني والاكتظاظ العام وتنطوي على أزمة إسكان خطيرة للغاية. وللحفاظ على نفس الظروف التي كانت سائدة في عام 1966، فإن عدد المساكن خلال فترة العشر سنوات هذه يتراوح من 1980.000 إلى 2800.000 مسكن، ثم يقدر العجز بنحو 700.000 منزل، ورغم هذا التدهور الكمي إلا أن الوضع تحسن نسبياً مقارنة بـ 1966 في مجال البضائع [بن عمران. د، 1980] ¹⁴ على أي حال، من المهم تحديد ما يلي:

- عدد المساكن الواقعة على مدى خمسين عاماً والتي توجد فيها حالة متقدمة من الإهمال مرتبطة بـ 443000 مسكن، وبالتالي معدل تقادم المخزون البالغ 21.1٪ .

- يشمل توزيع المساكن حسب عدد الغرف، بالإضافة إلى التشوه النسبي لحجم الأسرة .

- من حيث التصميم، فالمسكن المدار من النوع "المفتوح". لم تؤخذ العوامل الاجتماعية والثقافية في الاعتبار مما أدى إلى الشعور بالضعف. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن فترة العشر سنوات هذه تمت تغطيتها من خلال ثلاث خطط للحكومات الوطنية، لعب فيها الإسكان دوراً ثانوياً في التنمية. لذلك كانت الأهداف أقل بكثير من الاحتياجات، وكان المزيد من الإنجازات مقارنة بالتوقعات منخفضة للغاية (الجدول رقم 3) ¹⁵

¹⁴ Benamrane .D, (1980), « Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED, Alger, P27

¹⁵ Benmatti. N.A,(1982), "L'habitat dans le tiers monde, cas de l'Algérie" SNED, Alger, P161

جدول رقم 03: تنبؤات الإسكان والبناء 1966-1977

لم يتعين القيام به	الإجراءات				التوقع	المخطط الوطني للتنمية
	مجموع	77/74	73/70	69/1993		
0	20.548	3.633	7.140	9.775	20.548	الخطة الثلاثية 96/67
20.670	20.445	18.318	2.127	-	41.115	الخطة الرباعية الأولى 73/70
152.473	4.208	4.208	-	-	156.681	الخطة الرباعية الثانية 77/74
173.143	45.201	28.159	9.267	9.775	218.344	المجموع

المصدر: Benmatti (1982)

التفكير في اللحاق بالتأخير المتراكم، قدم مديرو القطاعات في الخطة الرباعية الأولى تقنيات جديدة تعتبر "شاملة"، دون أي توافق مع الأهداف المحددة، وبالتالي تقليل العرض بشكل كبير.

تم وضع برنامج تصنيع واسع النطاق لخلق فرص العمل وتجسيده من خلال ثلاث خطط تنمية وطنية: الخطة الثلاثية (1967-1969) ومرتين كل أربع سنوات (1970-1973 و 1974-1977)¹⁶.

تعطى للتصنيع الثقيل القائم على الاحتكارات واسعة النطاق. النظام سوف يكسر الآلة البيروقراطية للإدارة المركزية. أدى العجز والتأخر في إنتاج المساكن إلى تعريض تنمية المواطنين للخطر بل كان لهما تداعيات على إدارة وتنظيم المساحات (انتشار العشوائيات - البناء غير القانوني).

هذا الوضع هو نتيجة لمجموعة من الأسباب والظروف التي يمكن أن تكون تلخص على النحو التالي:

- النزوح الريفي
- التحضر السريع والفوضوي
- نمو سكاني بنسبة 3.2% من أعلى المعدلات في العالم
- لا توجد سياسة التخطيط الإقليمي - ضعف التخطيط العمراني التشغيلي وموارد الدراسة
- عدم ضبط تكاليف الإنتاج من ناحية أخرى والتنويع وضمان أفضل إشباع لهذه الحاجة الأساسية وهو الإسكان والمبادرات من خلال برامج التقسيم وخدمة بناء الأرض، تم تشجيعها.
- البلدية هي الوحيدة المخولة بتقسيم وبيع الأراضي لصالح التعاونيات أو الأفراد وبناء المساكن.
- في مواجهة معوقات تنظيمية ومالية، الأحكام السماح بالحيازة على الأراضي من قبل البلديات، لم يتم تنفيذه بشكل فعال. تم تنفيذه بعد عدة سنوات، مما أدى إلى تأخيرات في التطبيق.

¹⁶ Bass-Oulu . Levy JC

الجدول رقم 04: الوضع السكاني في عامي 1966 و 1977

1977	1966	
16.410.876	12.096.443	عدد السكان
2.208.712	1.979.888	حديقة الإسكان
6.65	6.2	متوسط حجم الأسرة
7.9	6.1	معدل إشغال المساكن
83.00 %	86.90 %	المسكن من 1 إلى 3 غرف
40.60 %	31.20 %	معدل التحضر

المصدر: الكتاب الإحصائي السنوي للجزائر (1979)

تظهر هذه النتائج تدهور الوضع خلال عقد من الزمان. البرامج تم إطلاقها بنسبة 65 % فقط وتكنولوجيا التصنيع التي كان من المقرر أن تأخذها المسؤول عن نصف البرنامج حقق 12% فقط من حصته.

I-4-2- الفترة 1977-1987:

بعد الانفجار الديموغرافي المذهل الذي ميز تلك الفترة في السابق، شهد نمو السكان الجزائريين نموًا ملحوظًا منذ نهاية السبعينيات علامات التباطؤ.

جاءت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن لعام 1987 تأكيد هذا الاتجاه. التقدير في سياق هذا التعداد السكاني مقيم في 22971.558 شخصًا يشير إلى تباطؤ طفيف في النمو السكاني الذي يتناقص بمتوسط معدل سنوي 3.06%. تمت تغطية فترة العشر سنوات هذه بالخطة الأولى لعامي 1978 و 1979 الخطة الخماسية (1980-1984) وجزء من الخطة الخماسية الثانية (1985-1989)¹⁷.

في الستين والأوليين اللتين كانتا بدون خطة، كان معدل الإنجاز بلغت برامج الإسكان الحضري 25% فقط، مما أدى إلى عجز يقدر بـ 900 ألف وحدة سكنية نهاية عام 1979 و بمتوسط معدل إشغال للوحدة من 7.95 ش / س. ستسمح هذه المؤشرات لـ [بوهابا محمد، 1988] بتأكيد أن أزمة الإسكان ذروتها عشية الخطة الخماسية الأولى.

وقد خطط الأخير لتسليم 700000 منزل، ولكن من حيث الإنجازات تم إكمال 407.000 فقط، أو 60% من الحجم المخطط له.

قراءة نتائج إنجازات هذه الفترة التي قدمتها نتائج RGPB عام 1987، يرسم النية، على الرغم من نقاط الضعف الدائمة في تحقيق، تم تنفيذ برامج مهمة بين عامي 1982 و 1987، وذلك بفضل الجهود التي تبذلها الدولة لبناء المساكن العامة، وكذلك تدابير التحرير للبناء الفردي الخاص.

تم تخفيض متوسط الإشغال لكل مسكن إلى 7.5، من ناحية أخرى بلغ أعلى معدل للإشغال 2.69 ص / س بعد تعداد عام 1987، الذي قدر المخزون بـ 3.037.900 مسكن.

¹⁷ Havel.J.E : op. Cité p.10

على الرغم من أن المساكن المكونة من أربع غرف وأكثر قد زادت منذ عام 1977 بنسبة 17٪ ، إلا أنها انخفضت إلى 28٪ في عام 1987 ، وتحسن مستوى الراحة بشكل واضح ، إلا أنه لا يزال يتعين توضيح ما يلي:

-تم الانتهاء من نصف هذا المخزون السكني قبل الاستقلال.

-44% منها تتكون من غرفة وغرفتين.

-3/4 من المساكن مكتظة.

- 17 مليون شخص يعانون من اكتظاظ لا يطاق.

كل هذه المؤشرات تدل على تدهور معين في الظروف القابلة للسكن في نهاية الثمانينات في فبراير 1977، رأينا إنشاء وزارة تخطيط المدن والبناء (MUCH) ووزارة التخطيط والتنمية الإقليمية في 1979.

هذه الوزارة الجديدة ، التي ورثت حالة كارثية، شرعت في إنشاء التشخيص قبل تتبع مسارات العمل الجديدة التي يجب اتخاذها مع الأهداف الجديدة على رأسهم عجز 1.5 مليون وحدة سكنية كانت الأولوية لتنظيف الوضع وتنظيم القطاع بأكمله من خلال

- تدريب المديرين التنفيذيين (إنشاء مراكز تدريب للفني ينفي مبنى في جميع الولايات)

- إعادة هيكلة مكاتب التصميم (156 عام 1977).

- وسائل التنفيذ (عدم كفاية وعدم رقابة معينة التقنيات).

ترتكز الإستراتيجية الجديدة للوزارة الجديدة على المحاور التالية:

1- تحقيق هدف 100000 وحدة سكنية / سنة

2- اللامركزية وإعادة هيكلة مكاتب وشركات التصميم.

3- منح كل ولاية وسائلها الخاصة للدراسات والإنجازات.

4- تنظيم قطاع البناء الخاص ليتولى جزء من برامج تحقيق.

5- تصنيع البناء لتقليل التأخير.

6- تصنيع الإنشاءات لتقليل أوقات الدراسة.

7- تسهيل إجراءات اقتناء الكثير من أراضي البناء.

8- إعادة تنظيم تسويق مواد البناء.

9- تنظيم تنمية المدن الصغيرة (PUP).

I-4-3- الفترة 1987-1998:

غير قادر على تغطية جميع احتياجات الإسكان في نهاية الثمانينات، أدخلت الدولة تغييرات في سياستها السكنية. الإجراءات المتخذة، مثل: النسبة المنخفضة التي تُعزى إلى بناء المساكن والضمان الاجتماعي والنداء العاجل للمبادرة الخاصة تعكس انخفاضًا كبيرًا في توفير السكن في هذه المنطقة. فيما يتعلق بإطلاق المساكن وتسليمها على الرغم من الزيادة الطفيفة في النتائج، لا يبدو أن النتائج المسجلة تترجم إلى حقيقة الرغبة في الانتعاش المنشورة في هذا القطاع. على سبيل المثال، شهد عام 1997 الذي كان عامًا مهمًا من حيث تقليل الفائض الذي سيتم تنفيذه وإطلاق برامج جديدة إطلاق 10488 مسكنًا ، فقط 20000 مسكن مسجل للإسكان الاجتماعي. وتسليم 84436 وحدة سكنية حضرية بزيادة قدرها 6.4٪ عن العام السابق.

ويرتبط هذا الأداء الضعيف بـ "المشاكل المستمرة التي يواجهها القطاع. المواجهة، وهي عدم القدرة على تضمين القطاع في إستراتيجية أو منظور الاستمرارية. في الواقع إذا كنا نهمم بالتسعينيات فقط، فإن الأساليب المختلفة تتوقف، ولا سيما في مجال الإسكان الاجتماعي (إلغاء الإسكان الاجتماعي). إذن الإسكان الاجتماعي المدعوم لا يسمح بإنشاء مؤسسات يمكن أن تعمل وفق منهج منظم ومستمر¹⁸.

ومع ذلك لا يمكننا التغاضي عن التقدم المحرز في خفض تكلفة بناء المساكن، تظهر مكاسب بنسبة 40 ٪ في عدة مشاريع لعبر التراب الوطني.

الجدول رقم 05: حالة الإنجازات من عام 1968 إلى عام 1998

السنة	عدد المساكن	السنة	عدد المساكن
1968 إلى 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	المجموع	1.809.223

المصدر: revue MUC 2011

I-5- إستراتيجية الإسكان الجديدة 1999:

بعد العقد الأسود ووصول قوة جديدة بدأت إستراتيجية الموائل الوطنية التي تحدد التدابير التي يتعين اتخاذها والتي سوف تسمح بزيادة وتنوع أراضي البناء لشرائح مختلفة من السكان من جهة وتطوير الإنتاج السكني من جهة أخرى. الإصلاح المؤسسي للتمويل وكذلك التدابير المصاحبة يعرف إنشاء مرصد موطن مراقبة تخطيط المدن ونوعية الإطار المبني تم اتخاذ العديد من الإجراءات لتحقيق الأهداف المحددة:

I-5-1- تطوير الترويج :

يتم تلخيص التدابير المتعلقة بهذا الجزء على النحو التالي:

- تسريع الدراسات واعتماد المخططات الرئيسية للتطوير والتخطيط العمراني (PDAU)
- وضع خطة الإسكان المحلية (PLH)¹⁹ التي تحدد الاحتياجات في قواعد الأرض وعدد المساكن.

¹⁸ Hamidou .R: Le logement - un défi - Alger-coédition-409 pages -1989

¹⁹ PLH :Plan Local de l'Habitation

- الترويج لأسواق الأراضي المحلية.
- إعادة تكوين احتياطات أراضي الدولة.
- تجهيز وصيانة أراضي المباني من قبل المطورين عامة وليس خاصة.
- إنشاء نظام للوصول إلى التمويل المصرفي من أجل حيافة وتطوير الأراضي الأساسية.

I-5-2- تطوير النهوض بالإسكان:

فيما يتعلق بنظام إنتاج المساكن من الضروري البدء أولاً بالإجراءات والنهج الجديدة لتقييم احتياجات الإسكان تجعل من الممكن فهم واقع الطلب وتنقله وتجزئة فيه وفقاً للاحتياجات والقدرات المحتملة لدعمها.

تتميز الإستراتيجية التي انطلقت منذ عام 1999 لحل أزمة السكن من خلال إطلاق برنامج إسكان بصيغ مختلفة:

- سكن ريفي
- مساكن الإيجار الاجتماعي
- الإسكان الاجتماعي التشاركي
- مساكن للإيجار للبيع
- سكن ترويجي.

برنامج هذه السياسة الجديدة الذي سيحاول التخفيف من حدة الأزمة المتزايدة باستمرار، هو في حد ذاته تحد كبير لجميع المشاركين في إنتاج الإسكان.

الاحتياجات التي يستحثها في مواد البناء والعمالة والإشراف الفني والإداري وتوافر الأراضي القابلة للبناء والتمويل والتحكم فيها العمل وهو مهمة تنافسية وفعالة كبير وينطوي على قفزة حقيقية في الجودة مقارنة بالحالات السابقة. في هذا البرنامج الواسع يحتل التطوير العقاري مكانة بارزة وهي ملزمة بالارتقاء إلى مستوى الأهداف المحددة والمعايير الدولية.

إن الديناميكية المطبقة بالارتباط مع طلب اجتماعي قوي بشكل متزايد ومتطلب ومتنوع اقتصادياً يتطلب تطويراً عقارياً لتحسين خدماته وتنويع منتجاته.

يجب على هؤلاء الفاعلين الجدد الخاضعين لمتطلبات السوق والتوازن المالي الداخلي تلبية احتياجات الوقوف من الطبقات العليا في المجتمع وكذلك في الصيغ التي تدعمها الدولة من الفئات المحرومة.

I-5-3- تشجيع السوق الإيجاري:

في هذا السياق، نصت إستراتيجية الإسكان الجديدة على سلسلة من التدابير لتشجيع سوق الإيجار من أجل خلق عرض سكني جديد، بما في ذلك:

- تقديم المساعدة للمطورين من أجل تشجيعهم على التحرك نحو إنتاج المساكن المخصصة للإيجار أو المساعدة المباشرة أو دعم أسعار الفائدة.

- الحصول على ائتمان المروّج من خلال إنشاء شركة إعادة التمويل وصندوق الضمان وبيان النظام المصرفي الذي سيتدخل في تمويل الإسكان.

- تخفيض الضرائب المرتبطة بالدخل الإيجاري .

- سهولة الوصول إلى دعم الأراضي للتطوير العقاري لاستخدامها في الإيجار.

- مراجعة النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لعلاقات المؤجرين .
- المستأجر يؤمن أكثر للمؤجر .

- إدخال مساعدة شخصية في الإيجار (APL)²⁰ المعدلة وفقاً للقدرات المالية للأسر المستأجرة.

I-5-4- مساعده للمشتريين لأول مرة :

وهي تستند إلى تدخل الدولة من خلال منح المساعدة على أساس دخل المشتريين لأول مرة وتحسين ملائمتهم. يتم توفير هذه المساعدات من خلال:

- دعم أسعار الفائدة المرتبطة بالقروض الممنوحة
- المساعدة المباشرة لبناء أو اقتناء المساكن.

I-5-5- الإصلاحات المؤسسية لتمويل الإسكان:

يركز هذا الإصلاح بشكل خاص على:

أ- إعادة تركيز أنشطة المدخرات الوطنية

من خلال إعادة هيكلة نشاطها التمويلي للإسكان العام المؤجر إلى صندوق الإسكان الوطني (CNL) الذي سيكون مسؤولاً عن ضمان إكمال البرامج الاجتماعية الحالية، وبالتالي سيتم تكليف CNEP بالمهمة الحصرية لتوفير التمويل ل سكن مخصص فقط للمدخرين الذين اشتركوا في خطة ادخار الإسكان.

ب- إعادة تركيز أنشطة CNL، والتي ستكون بعد ذلك مسؤولة بشكل خاص عن إدارة مساعدة الطلب لكل من تأجير APL وملكية المنزل (المساعدة الأمامية) والتي من المحتمل أن تكون مخصصة لإعادة إطلاق سوق الإيجار .

ج- إنشاء التسهيلات المالية المتخصصة لضمان تخصيص القروض للمشتريين والمروحين من ناحية ومن ناحية أخرى للحد من مخاطر نقص السيولة لدى مؤسسات الإقراض وصندوق إعادة تمويل الرهن العقاري وصندوق الضمان²¹.

I-5-6- مبادئ خطة عمل الإنتاج السكني :

الأرض والسكن والإيجار هي منتجات وخدمات سوقية تخضع لقواعد المنافسة العادلة في سوق مفتوح على قدم المساواة لجميع المبادرات

- يجب أن تضمن الدولة وظيفتها كمنظم .
- يجب على طالب السكن المساهمة في الجهد المالي اللازم لسد حاجته حسب مستوى دخله وقدرات الدين هذه والجودة والتكلفة أو الخدمة التي يمكنه المطالبة بها.
- يجب على الدولة أن تضع آليات لدعم الأسر ذات الدخل المنخفض.

I-5-7- محاور خطة العمل لإنتاج المساكن:

- 1- زيادة مساءلة المجتمعات المحلية.
- 2- إنشاء آليات تمويل متنوعة يسهل وصول المروحين والمواطنين إليها.
- 3- تطبيق نظام ضريبي تحفيزي وخفيف على الشركات التي تقوم بتحرير الطاقات والمهارات المحلية والوطنية.

²⁰ APL :d'une Aide Personnalisée au Loyer

²¹ Rapport du C.N.E.S. : 23 session

ومع ذلك، فإن التدابير التي سيتم اتخاذها تتطلب المزيد من المشاورات حول هذا الموضوع ملف من أجل:

- 1- تطوير المهارات وحشد جميع القدرات والموارد الوطنية التي من شأنها المساهمة بفعالية في الإدارة الفعالة للطلب.
- 2- تجاوز إطار التفكير والرؤية القطاعيين الذي لم يعد يلائم الإستراتيجية الجديدة.
- 3- ضمان إعادة التشغيل الفعال لهذا الملف.

I-5-8 - أهداف سياسة الإسكان الجديدة:

يجب دمج هذه الأهداف في إستراتيجية حقيقية لإعادة إطلاق قطاع الإسكان من خلال:

- 1- إعادة تحديد أساليب تدخل وعمل السلطات العامة.
- 2- تقليص الفجوة بين العرض والطلب من خلال سلسلة من الإجراءات الجريئة سواء من حيث الإدارة والتمويل، والتنفيذ، والإمدادات، والتحكم، والوصول إلى الأراضي ووسائل التحقيق والدراسة.
- 3- تقييم وتحديد الطلب حسب الطبقة الاجتماعية وحسب الدخل.
- 4- المشاركة الكاملة وتمكين المجتمعات المحلية في جميع المراحل.
- 5- تنويع سوق العقارات والتشجيع خارج نطاق الدولة على خيارات سكنية جديدة بتكاليف مناسبة وأوقات إنجاز مناسبة.

6- تنظيم وتبسيط طرق التدخل

مشغلين مختلفين: الحصول على التمويل والأرض.

7- تنمية صناعة البناء الحقيقية.

8- إعادة تعريف أسلوب تنظيم وإدارة المدن.

لذلك، فإن الأهداف المخصصة لهذه الإستراتيجية تهدف إلى:

التمييز في النشاط المتعلق بالإسكان بين العمل الاقتصادي والعمل الاجتماعي من أجل تقييم تأثيره الاقتصادي بشفافية. تحرير مبادرة الوكيل الاقتصادي سواء كان مقدم الطلب أو المروج حتى يتمكن من التعبير عن نفسه في ظروف المساواة في الحصول على الأرض والسكن والائتمان وخدمات الإيجار.

جعل مقدم الطلب يشارك في تمويل الإسكان حسب إمكانياته لجعله وكيلاً اقتصادياً فاعلاً للسوق.

تهدف على المدى المتوسط إلى تعديل العرض مع الطلب الميسر من خلال المدخرات والائتمان و / أو المساعدة التي

تمنحها الدولة لتحقيق نظام اقتصادي منظم ذاتياً.

I-6- الخلاصة:

بأثر رجعي للسياسات المختلفة التي اتخذتها الدولة لحل أزمة الإسكان من أجل تحديد أسبابها الهيكلية، يسمح لنا أن نقول من خلال بعدها التاريخي أنها منتج ثانوي استعماري تلقته كتراث يتفاقم بسبب التمييز الذي يطبقه المستوطنون في بناء مدن أوروبية حديثة ومجهزة تجهيزاً جيداً للأوروبيين، وحصر السكان الأصليين في المدن القديمة المتداعية.

بعد الاستقلال، تم إهمال الإسكان لفترة طويلة وصُنّف ضمن الأولويات الأخيرة. حتى لو تم الاعتراف بما على أنها حالة طوارئ، فإن وسائل وقيود التنمية لا تسمح بأن يكون العرض في نفس مستوى الطلب. وقد تسبب هذا الوضع في تراكم التأخير. ظل معدل النمو السكاني المقيّد، ومعدل الزواج المرتفع وحجم الأسرة بالإضافة إلى معدل إشغال المساكن مرتفعاً ولم يؤد إلا إلى تفاقم الوضع.

يضاف إلى كل ذلك عدم كفاءة وسائل وتقنيات الإنتاج وندرة الأرض وقلة مواد البناء. واجهت السلطات هذه العجزات حتى اختارت التصنيع الشامل للمبنى مع استيراد جميع التقنيات المتاحة في السوق العالمية (باسكال، فاريكو) مما جعل البلاد مختبراً حقيقياً مفتوحاً لجميع التجارب ويؤدي إلى صفقات جودة الأعمال والتمديد والفشل في ضبط التكاليف وأوقات الإنجاز.

على الرغم من القيود الخاصة بكل فترة من فترات سياسة الإسكان الوطنية (الأرض، التمويل، وسائل التنفيذ)، فإن العامل الثابت المسؤول عن هذا الفشل هو احتكار الدولة شبه الكامل للأرض. يشمل البناء التمويل وإدارة المشروع وإدارة المشاريع والبناء.

وقد أدى ذلك إلى إخفاقات متعددة بسبب العوامل التالية:

- عدم وجود إستراتيجية واضحة وبعيدة النظر
- عدم وجود بيانات موثوقة عن الاحتياجات وحالة الإنجازات
- فائض النصوص التنظيمية التي لا تجد تطبيقها في المجال
- بطئ الإجراءات الإدارية
- مركزة سياسة الإسكان
- احتكار الدولة لتمويل الإسكان
- احتكار الدولة لإدارة المشاريع من خلال مكاتب البحوث العامة وصولاً إلى وضع الخطط القياسية والكتالوجات
- احتكار الدولة لإدارة المشاريع (البناء من قبل المؤسسات العامة والرقابة والرقابة من قبل الخدمات اللامركزية في وزارة الإسكان).

- ندرة عمليات بناء المساكن التي بدأها القطاع الخاص
- الانتقال من سياسة إلى أخرى دون إجراء مراجعات شاملة ومحيدة.
- التجاهل التام للطريقة التي يتم بها مراعاة مفهوم الجودة المعمارية للإسكان الناتج عن السياسات المختلفة المتبعة.

منذ عام 1999، بدأت سياسة استباقية باعتماد سياسة جديدة إستراتيجية الإسكان التي تفكك تمامًا حالة بناء المساكن. له سيقصر دورها الآن على تمويل الإسكان الاجتماعي للأسر ذات الدخل المنخفض الدخل والمنح المساعدات لبناء أو توسيع المساكن الريفية للحفاظ على السكان في المناطق الريفية. إطلاق الصيغ الجديدة ومبيعات الإيجار والإسكان الاجتماعي

التشاركي، يتم اقتراحها للطبقات الوسطى القادرة على تعبئة المدخرات من أجل الاستفادة من منح مساعدات الدولة والوصول المباشر إلى الممتلكات.

I-7-المراجع :

- 1 - Frommes : الإسكان في بيئتها - 1980 - لوكسمبورج - S.N.B.H.M. ص 137.
- 2 - Benamrane .D (1980)، أزمة السكن منظور التنمية الاشتراكية في الجزائر " ، SNED ، الجزائر ، ص 27.
- 3 - Benmatti. N.A (1982) ، "الإسكان في العالم الثالث ، حالة الجزائر" SNED ، الجزائر العاصمة ، ص 161.
- 4 - Bouhaba M (1988) ، "الإسكان والبناء في إستراتيجية الجزائر التنمية " ، C.N.R.S ، باريس ، ص 52.
- 5 - Bouhaba M (1988) ، OP CIT .
- 6 - "ميثاق الجزائر" (1964) ص 79 ، 95 .
- 7 - Hamidou R (1989) ، الإسكان ؛ تحدي " . OPU ، الجزائر العاصمة ، ص 29.
- 8 - Havel.J.E: نقلا عن ص 10 .
- 9 - J.ION.: ص 10 .
- 10 - Bresson.M :مؤسسة S.D.F. العقد الاجتماعي الجديد - 1997 - باريس - إد. L'Harmattan - ص 177.
- 11 - تقرير C.N.E.S ، الدورة الثالثة والعشرون. الشكل VIII.13: تقرير عام 1959-1963.
- 12 - Hamidou .R ، إسكان - تحدي - الجزائر - نشر مشترك - 409 صفحة - 1989
- 13 - Leroux.R ، علم البيئة البشرية - علوم الموئل - 1963 - ed. Eyrolles - ص 25 .

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الأشكال الجديدة للإنتاج السكني

II-1- مقدمة :

بعد العشرية السوداء ووصول سلطة جديدة أطلقت إستراتيجية وطنية للإسكان حددت الإجراءات التي سيتم اتخاذها والتي ستسمح بزيادة وتنوع أراضي البناء لشرائح مختلفة من السكان من جهة وإلى تطوير إنتاج المساكن من جهة أخرى. تحديد الإصلاح المؤسسي للتمويل وكذلك التدابير المصاحبة. إنشاء مرصد سكني لمراقبة تخطيط المدن ونوعية البيئة المبنية. تم اتخاذ العديد من الإجراءات لتحقيق الأهداف المحددة الواردة في هذا الفصل.

II-2- العقار :

لم يقتصر دعم الدولة على المساعدة المالية التي تمنحها للمواطن بل عملت على إحداث تخفيض لسعر الأرض الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع، والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي و المتمثلة في عمليات:

- القضاء على السكن الفوضوي و تحسينه.

- السكن الاجتماعي التساهمي نمط جماعي .

- البيع بالإيجار نمط جماعي .

- السكن الريفي المدعم .

ويشترط أن تكون هذه الأراضي المراد شراؤها لهذا الغرض:

- تابعة للأموال للدولة.

- غير مخصصة أو يحتل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.

- واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة.

تطبق نسبة التخفيض على القيمة التجارية الفعلية التي تمثل القيمة المتداولة في السوق الحرة المحددة من طرف أملاك الدولة، و في حالة ما إذا تضمن المشروع جزئيا محلات تجارية، فإن التخفيض لا يطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية المخصصة للاستخدام السكني، و يحدد بموجب قرار وزاري.

II-3- إسكان ترويجي للبيع للإيجار :

نظرا لضخامة العبء المالي واستحالة تحمل السلطات العامة تمويله في مجال الإسكان، أرادت الدولة بث حياة جديدة في

هذا القطاع من خلال إطلاق صيغة إيجار جديدة، يتحمل المشترون جزءًا من تمويلها.

II-3-1- تعريف الشراء الإيجاري :

مبيعات الإيجار هي وسيلة للوصول إلى المساكن مع خيار مسبق لشرائها بملكية كاملة في نهاية فترة محددة في إطار عقد

مكتوب. يتم توفير الإسكان بأموال عامة تغطي 75٪ من التكلفة النهائية للإسكان ويجب أن يوفر المشتري نسبة 25٪ المتبقية.

تم تحديد شروط وأحكام الاستحواذ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بتاريخ 2001/04/23.

II-3-2- المشتري :

يُمنح بيع الإسكان الإيجاري لأي شخص لا يمتلك أو لم يمتلك عقارًا للاستخدام السكني بالكامل ولم يستفيد من المساعدة المالية من الدولة للبناء أو الاستحواذ السكني ومستوى دخله لا يتجاوز خمسة أضعاف SNMG. يجب على جميع المتقدمين دفع مساهمة أولية بنسبة 25٪ كحد أدنى من سعر الإقامة كما أنه مطلوب منه تبرير مستوى الدخل الذي يسمح بالدفع في نهاية الدفعات الشهرية الثابتة المحسوبة على أساس المبلغ المتبقي من سعر السكن الذي تمت زيادته برسوم الإدارة في حدود الفترة المتفق عليها بين الطرفين مدة العقد لا تزيد عن عشرين سنة. يؤدي دفع الاشتراك الأولي من قبل المشترك إلى إنشاء عقد "شراء إيجار" بين المروج والمستفيد مع كاتب عدل لإجراءات التسجيل ونشر هذا القانون.

II-3-3- المروج :

تم إنشاء وكالة لتحسين وتطوير الإسكان (AADL) وهي مؤسسة صناعية وتجارية ذات مهمة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي بهدف:

- ترويج وتطوير سوق الأراضي والعقارات
- الإشراف والديناميكية على الإجراءات
- استيعاب المساكن غير الصحية
- تجديد وترميم الأقمشة القديمة
- إعادة الهيكلة الحضرية
- إنشاء مدن جديدة
- تطوير وتعميم أساليب البناء المبتكرة
- تصميم المعلومات ونشرها على مختلف الجهات الفاعلة.

تم تكليف AADL بالبرنامج الكامل المكون من 55000 شقة مؤجرة.

II-3-4- البرنامج :

55 ألف وحدة سكنية موزعة على عامين:

2001 = 20.000 وحدة سكنية و عام 2002 = 35.000 وحدة سكنية

ينتشر هذا البرنامج في الولايات التالية:

جدول رقم 06: برنامج 55.000 وحدة سكنية تابعة لشركة AADL

الولايات	2001	2002	المجموع
الجزائر	6000	19000	250000
وهران	4000	1000	5000
قسنطينة	2500	1000	3500
عنابة	2500	1000	3500
البليدة	1500	2000	3500
بومرداس	1500	1000	2500
تيزي وزو	1000	500	1500
تيبازة	1000	1000	2000
ولايات أخرى		8500	8500
المجموع	20000	35000	55000

المصدر: وكالة تحسين وتطوير المساكن AADL. 2000

أما البرنامج الثاني الذي يضم 65 ألف وحدة سكنية فيعهد به إلى CNEP.

II - 3-5- تصنيف وتكلفة السكن :

يوجد نوعان من أماكن الإقامة ، $F3 = 2م70$ و $F4 = 2م85$

بمتوسط حجم ثابت على 77.5 متر مربع بتسامح 3٪.

تم تحديد تكلفة المتر المربع من مساحة المعيشة بـ 20 000.00 دينار / متر مربع.

II - 3-6- طرائق التمويل :

يتم تمويل البرنامج من خلال مساهمات من الدولة في شكل سلف قابلة للسداد ومساهمة إضافية من المشتري .

يتم التمويل من قبل الصندوق الوطني للإسكان CNL من مصدرين:

- سلفة قابلة للاسترداد من الدولة تدفع إلى CNL نيابة عن الدولة والتي ستغطي 75 ٪ من مبلغ البرنامج

- المساهمة المبدئية لكل مستفيد والتي ستغطي 25٪ من مبلغ البرنامج.

يتم الدفع على أقساط على النحو التالي:

- 10٪ من سعر المسكن بموجب خيار شراء مؤكد.

- 05٪ على تسليم المفاتيح.

- 05٪ خلال العام التالي لتاريخ تسليم المفاتيح.

- 05٪ خلال العام التالي لتاريخ سداد القسط الأخير من المساهمة المبدئية.

II-3-7- تكلفة السكن :

في عام 2001، وهو العام الذي تم فيه إطلاق البرنامج تم تحديد تكلفة المتر المربع من مساحة المعيشة بـ 2000000 دينار / متر مربع (بما في ذلك تكلفة الأرض - رسوم الدراسة - رسوم الإدارة) مما يعطي:

نوع السكن F3 = 70 م² ; السعر = 140000000 دينار.

نوع السكن F4 = 85 م² ; السعر = 170000000 دينار.

II-3-8- دور CNL²² :

يتولى الصندوق الوطني للإسكان مسؤولية حشد الموارد اللازمة للتغطية المالية للبرنامج. سيشرع في دفع جميع الفواتير والمصاريف المتعلقة بالبرنامج. في المقابل، سيحصل على مكافأة ثابتة قدرها 0.5% من المبلغ الإجمالي للبرنامج .

II-3-9- التزام AADL²³ :

ستكون الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير المساكن AADL، مسؤولة عن الإدارة المالية واختيار مكاتب التصميم وشركات البناء ومراقبة الأعمال بالنسبة لجميع هذه المهام ستحصل على مبلغ ثابت قدره 3% من المبلغ الإجمالي للبرنامج .

II-3-10- المواصفات :

هي الاتفاقية التي تحمل المواصفات الموقعة بين المروج والشركات المحققة .

II-3-11- واقع إجراءات البيع الإيجاري :

أثارت هذه الصيغة الحماسة من جانب المواطنين بسبب سهولة الإجراءات الإدارية المبسطة للغاية وإمكانية تقديمها للطبقة الوسطى والأفراد للاشتراك فيها. الدفع بالتقسيط في متناول المشترين ويظل في متناول الموظفين. لكن الواقع على الأرض مختلف تمامًا لأن غالبية البرامج تظهر تأخيرًا كبيرًا في التسليم.

II-3-12- التقرير :

كانت صيغة الشراء الإيجاري التي وجدت تطابقها مع الطلب الميسر ناجحة للغاية بسبب الحماس الذي أثارته. وفي إطار هذه الصيغة ، تم إطلاق برنامجين من 20 ألف وحدة سكنية في عام 2001 و 35 ألف وحدة أخرى في عام 2002 ، بتمويل من أموال الخزينة العامة. ومع ذلك فقد نفدت زخمها بسبب الافتقار إلى الإدارة العامة.

هذا البرنامج الذي تأخر تسليمه لعدة سنوات وجد نفسه تحت إهمام CNE، تعهد هذا البنك بتمويل برنامج 65 ألف وحدة سكنية "يبدأ بصعوبة". على الرغم من الأمل الهائل الذي أثارته بين المديرين التنفيذيين، فقدت صيغة الشراء بالتأجير "بريقها" لصالح برنامج آخر تفضله الحكومة الإسكان الاجتماعي التشاركي .

بعد عشر سنوات، مكنت العملية بالتأكيد عشرات الآلاف من الجزائريين من الحصول على سقف لائق، لكن النتائج بعيدة كل البعد عن الإيجابية.

²² : le site officiel de CNL www.CNL.dz

²³ : le site officiel de l'AADL www.AADL.com

بالإضافة إلى التأخيرات الكبيرة المسجلة، كلفت المنازل أكثر بكثير من الأسعار الأولية التي تم بيعها للمشتريين. في الجزائر العاصمة على سبيل المثال وحتى في وهران، تكلف إسكان AADL ثلاثة إلى أربعة أضعاف السعر الأولي، لم تؤخذ الزيادة في أسعار مواد البناء والتشييد في الاعتبار عند الحساب الأولي لسعر السكن.

لم يراجع AADL سعر مساكنه بالزيادة وقد تبين في بعض الحالات أن المعادلة تمثل ثغرة مالية للدولة، التي تجد نفسها مضطرة لدعم الفارق المالي بين السعر الأولي والسعر النهائي.

تم بيع المساكن في الجزائر العاصمة بسعر باهظ بلغ 1.4 مليون دينار.

تتمثل الإخفاقات الأخرى في الشراء التأجيلي في تكثيف المساكن واختيار المباني الشاهقة لاستيعاب أكبر عدد ممكن من الناس. الحل الذي أظهر حدوده وأخطاره على المستوى الاجتماعي تم التخلي عنه في الدول المتقدمة.

حشر AADL الآلاف من العائلات في الأماكن حيث لا توجد بنية تحتية داعمة، فجأة قررت الحكومة إلغاء هذه الصيغة لصالح الإسكان الترقوي بمساعدة LPA.

II-4-4- سياسة سكن تعتمد على الدعم :

رغم التغيرات التي يعرفها قطاع السكن خاصة فيما يتعلق بالانسحاب التدريجي للدولة سواء في التمويل، الإنتاج أو التسيير و فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص، إلا أنه ظل يستفيد من دعم متواصل، حيث عملت الدولة على تطويره ليكون أكثر فعالية.

II-4-4-1- تعريف الدعم :

هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة، يخصص لعمليات البناء أو للمركبي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع

II-4-4-2- أقسامه :

ينقسم نظام الدعم إلى ستة أنواع :

- تخفيض في سعر بيع الأرض
- مساعدة مالية خلصة بأعمال التهيئة
- مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء
- إعلانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه .
- تخفيض نسبة فوائد البنوك .
- تخفيض في الرسم على القيمة المضافة (TVA) المفروضة على عملية البناء.

II-4-4-3- توزيعه :

تخصص الدولة سنويا ما يقارب 130 مليار دج كدعم للسكن بنسبة 3% من إجمالي الميزانية الموجهة الناتج الداخلي الخام (PIB) ، فهي تفوق من 2 إلى 3 مرات القيمة التي تخصصها بعض الدول العربية، فعلى سبيل المثال نجد أن النسبة في المغرب و الأردن تبلغ 0.5% و 0.8% على التوالي، و يتوزع دعم الدولة في الجزائر كالتالي:

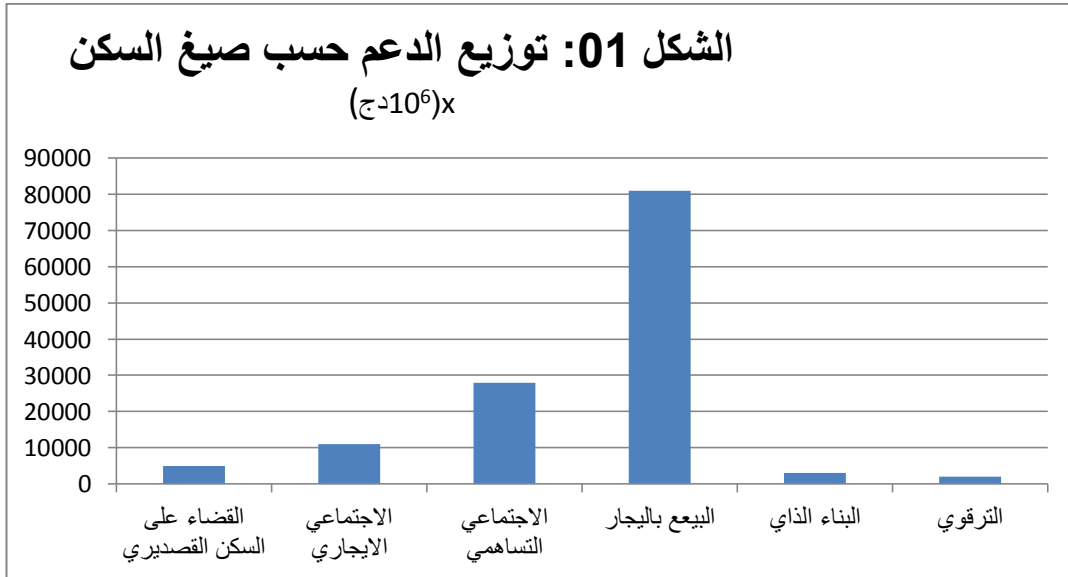
أ- حسب الصيغة : يتوزع الدعم على البرامج الوطنية كآآتي :

جدول رقم 07 : توزيع الدعم حسب صيغ السكن (10⁶) دج سنة 2002

الصيغة	القضاء على السكن القصديري	الاجتماعي الايجاري	الاجتماعي التساهمي	البيع بالايجار	البناء الذاتي	الترقوي	المجموع
قيمة الدعم دج	3000	16000	30300	78000	1800	900	130000
نسبة الدعم %	2.31	12.3	23.3	60	1.38	0.26	100

المصدر : ندوة حول سياسة الإسكان في الجزائر : التقرير التجميعي في بومرداس 21 و 22 ديسمبر 2002.

يلاحظ أن النصيب الأكبر من الدعم موجه للسكن الاجتماعي بمختلف أشكاله بنسبة 98% تتصدرها صيغة البيع بالإيجار 60% يليها السكن الاجتماعي التساهمي 23.3%، كما يستفيد السكن الترقوي و البناء الذاتي من الدعم و إن كان بنسبة ضعيفة تقدر بـ 2% كما يظهر في الشكل :



ب- حسب النوع : تنقسم مصاريف الدعم على المسكن الواحد كما يلي :

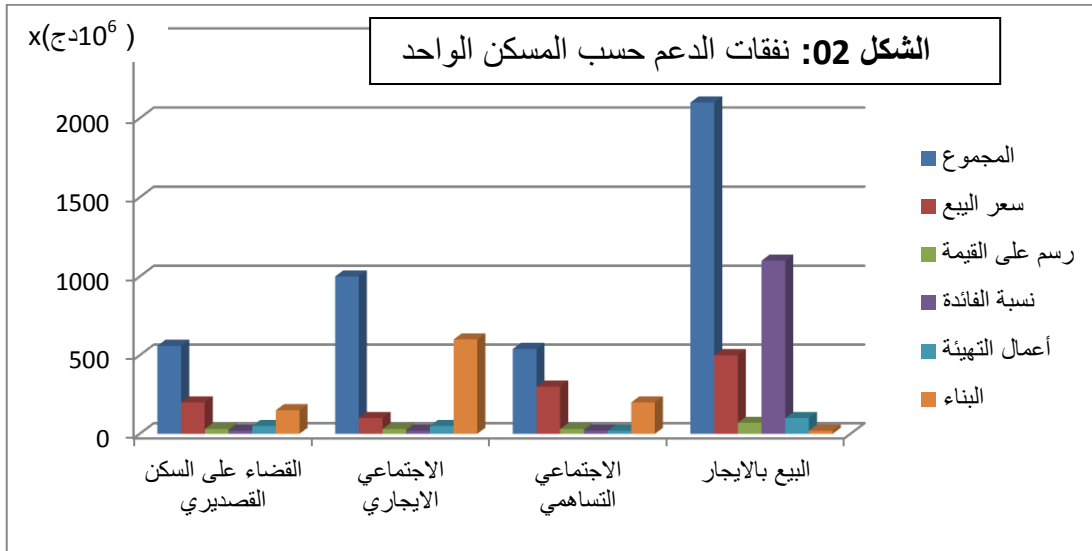
جدول رقم 8 : توزيع نفقات الدعم للمسكن الواحد (10⁶)

البيع بالإيجار		الاجتماعي التساهمي		الاجتماعي الايجاري		القضاء على السكن القصديري		نوع الدعم
النسبة %	القيمة	النسبة %	القيمة	النسبة %	القيمة	النسبة %	القيمة	
33	750	45	350	14	150	29.2	192	سعر الأرض
6	142	10	81	5	58	6	39	الرسم على القيمة المضافة
52	1176	0	0	0	0	0	0	نسبة الفائدة
9	175	4.5	50	11.5	125	11.4	75	أعمال التهيئة
0	0	38.5	300	69.5	754	53.4	350	البناء
100	2243	100	781	100	1087	100	656	المجموع

المصدر: ندوة حول سياسة الإسكان في الجزائر : التقرير التجميعي في بومرداس 21 و 22 ديسمبر 2002.

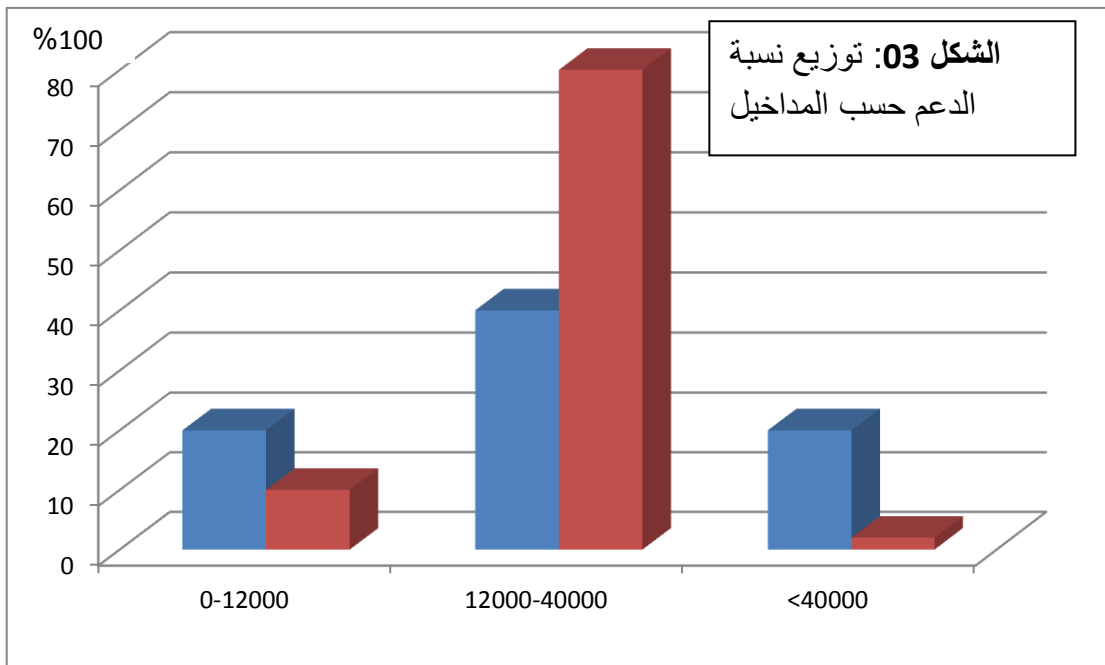
تشارك صيغ السكن الاجتماعي في التخفيضات المطبقة على سعر الأرض، الرسم على القيمة المضافة وأعمال

التهيئة نسب متفاوتة، في حين يختص البيع بالإيجار بتخفيضات في نسبة الفوائد لتصل إلى الصفر كما يظهر في الشكل :



تركز الدعم في السكن الاجتماعي الايجاري و الموجه لامتناص السكن القصدي على مصاريف البناء بنسبة 69% و 53% على التوالي، في حين تستفيد صيغة البيع بالإيجار من تخفيض في نسبة الفوائد البنكية بنسبة 52% و سعر الأرض 33% من إجمالي الدعم، أما السكن الاجتماعي التساهمي يعرف أكبر دعم بتخفيض في سعر الأرض و مصاريف البناء بنسبة 45% و 38% على الترتيب، إضافة إلى الإعانات المالية التي تمنح للمستفيد .

ج- حسب مداخيل الأسر: تتوزع الإعانات بين فئات الدخل الضعيف، المتوسط والعالي كما يظهر في الشكل :



الدخل (دج)	0-12000 ضعيفة	12000-40000 متوسطة	40000> عالية
نسبة النعمة %	25	50	25
نسبة الدعم %	14	84	2

تستفيد الفئة المتوسطة من أكبر دعم ب 84 % من إجمالي الدعم مقابل 14 % فقط موجهة للفئة أكثر حرمان من المجتمع .

II-5- الإِسكان الاجتماعي التشاركي (LSP) :

هذه إحدى الصيغ التي تستند إليها سياسة الإسكان الحكومية. يأتي في المرتبة الثانية بعد الشراء التأجيري من حيث المزايا. تم تطبيق هذه الصيغة المخصص لفئات الدخل المتوسط ، في عام 1995 واستمر في التطور والتحسين بمرور الوقت ليصبح القطاع المفضل من قبل الحكومة ، التي اعتمدت على إنتاج 215000 وحدة في إطار الخطة الخماسية الماضية 2005-2009.

حدد المرسوم الوزاري المؤرخ 15 مارس 1998 ، المعدل والمتمم بالمرسوم الصادر في 15 نوفمبر 2000 ، شروط تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 04-308 المؤرخ في 4 نوفمبر 1994 المتعلق بشروط منح المساعدة المالية - AAP - ومقدار هذه المساعدة .

هذه الشروط هي كما يلي:

- ألا يكون قد استفاد من بيع المساكن من الأصول العقارية العامة.
 - عدم امتلاك مبنى للاستخدام السكني.
 - تبرير صافي دخل الأسرة الشهري أقل من 5 أضعاف S.N.M.G.
- تختلف المساهمة الشخصية وفقاً للتكلفة الحقيقية للسكن والتي يجب ألا تتجاوز الحد الأقصى البالغ 2 مليون دينار؛ المساعدة المالية المادة 5 من المرسوم الصادر في 15 نوفمبر 2000، تحدد مقدار المساعدة.

II-5-1- تعريف LSP :

تم تكريس الصيغة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 1 مارس 1993، حيث تسمح للمطور ببيع مبنى أو جزء من المبنى إلى المشتري قبل اكتمال العمل، يتم إضفاء الطابع الرسمي على الصفقة من خلال ما يسمى بعقد "البيع على المخطط"، وهي طريقة أخرى لاكتساب الملكية مقارنة بالبيع في الحالة النهائية.

بمرور الوقت ، أدخلت الدولة تعديلات على النظام الحالي. آخرها هو المرسوم الوزاري رقم 2002/04/9 المعدل والمتمم للقرار 2000/11/15 الذي يحدد شروط وطرق تدخل صندوق الإسكان الوطني من حيث الدعم المالي للأسر ، والمبقي عليه في المادة 04، مبدأ منح المساعدات المالية لصالح المجتمعات المحلية والمؤسسات والمنظمات والمرقين ، على أساس ملف تقني وإداري يشتمل على الوثائق والمستندات الداعمة التي سيتم تحديدها بموجب تعليمات.

وتخصص هذه المساعدات لتحقيق برنامج إسكان يسمى "الإِسكان الاجتماعي التساهمي LSP" ، وستكمل المشاركة المالية للمستفيد ربما بما في ذلك مساعدة بنكية. وفي هذا السياق، يتم البدء في البرامج :

إما مباشرة من قبل المروجين العموميين والشركات الخاصة تمت الموافقة عليها لهذا الغرض نيابة عن عملائها .

إما من قبل السلطات المحلية والمؤسسات ومنظمات أصحاب العمل والجمعيات المشتركة نيابة عن مكوناتها ووكلائها وموظفيها وأعضائها.

II-5-2- تعريف السكن الترقوي :

هو سكن موجه للتملك ذو طابع اجتماعي، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50 إلى 100م² (بمعدل 70م²) و يتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي و أشغال التهيئة، يتم إنجازها في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي و فردي، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران و السقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبنية في النمط النصف الجماعي والفردي .

II-5-3- المرفقي العقاري (المروج):

عنصر مهم لتجسيد هذه البرامج على أرض الواقع، يصعب ضبط تعريف خاص به، لأنه ليس محددًا قانونيًا، لكن يمكن تمييزه بأنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري، فهو صاحب المشروع و المنجز والمسير له و مالك للأرض التي سيقام عليها، ليس بتاجر(يقوم بعمليات البيع والشراء)، ولا وكيلًا عقاريًا ولا مقاولًا .
للاستفادة من برنامج الدعم المقدم لإنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي، على المرفقي العقاري عمومي أو خاص أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمات الوزارية رقم 183 المؤرخة في 28/04/2002 المحددة لشروط و كفاءات منح الإعانة المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 9/04/2002 .

II-5-4- الشروط الواجب توافرها في المروجين

يجب على المرفقين العقاريين المعنيين:

- أن يكون لديهم سجل تجاري يصرح صراحةً بالنشاط العقاري على النحو المحدد في المرسوم التشريعي رقم 93/03 بتاريخ 1993/3/1 المتعلق بالنشاط العقاري
- أن يكون مالكًا للأرض في ملكية كاملة أو ما يبرر موافقة اللجنة الفنية. تم إنشاء الدولة بمرسوم القرار الوزاري بتاريخ 2002/04/07 المحدد لشروط بيع الأبنية العائدة للدولة سواء كانت مبنية أو غير مبنية.
- الالتزام ببناء مساكن لا يزيد سعر بيعها عن السقف التنظيمي .
- الالتزام ببيع هذه المنازل للمشتريين المستوفين لشروط الوصول. المساعدة في ملكية المسكن المنصوص عليها في المادتين 3 و 6 من القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2002/11/15 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري الصادر بتاريخ 2002/04/09 لتحديد:
- ألا يكون قد استفاد بالفعل من بيع المساكن من العقارات العامة أو من مساعدات الدولة المخصصة للسكن.
- عدم التملك الكامل لمبنى للاستخدام السكني.
- قدرة على تعبئة تمويل إضافي بمساعدة الدولة، في شكل مساهمة شخصية و / أو ائتمان
- إثبات دخل شهري أقل من أو يساوي خمسة أضعاف SNMG.
- من أجل الاستفادة من برنامج مساعدات الدولة، يقدم المرفقون أولاً ملف التحقق من صحة مشروعهم إلى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، إما بشكل مباشر أو مشترك مع المجتمعات والمؤسسات والمنظمات المعنية.

II-5-5-5- الملف الذي سيقدمه المستثمر :

- 1- مذكرة عرض المشروع
- 2- نسخة من السجل التجاري
- 3- نسخة من اتفاقية اللجنة الفنية للولاية
- 4- شهادة تخطيط عمراني (أو نسخة من رخصة البناء)
- 5- صحيفة فنية للمشروع
- 6- التزام المروج.

يتم تقديم هذا الملف إلى DLEP الذي سيرسله إلى الوزارة للمصادقة عليه.

II-5-6- طرق منح المساعدات :

بعد التحقق من الصحة يتم إبلاغ المرشحين المختارين في شكل قرار التحقق من صحة مشروعهم بالإضافة إلى ورقة فنية معتمدة حسب الأصول.

يتم إرسال نسخة من هاتين الوثيقتين إلى الصندوق الوطني للسكن، الذي يبرم اتفاقية مع المطور بشأن المواصفات الخاصة بتخصيص برنامج مساعدات الدولة الذي يحدد التزامات كل طرف.

II-5-7- اختيار الزبائن :

المرقي يختار المشترين. للقيام بذلك، يلزم إجراء دعاية واسعة مع ظهور على الأقل في صحيفتين يوميتين.

يتم التحقق من صحة قائمة المشترين من قبل لجنة مخصصة يرأسها ممثل عن الإدارة.

المتقدمون الذين يمكن اختيار ترشيحهم هم من تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم الوزاري الصادر بتاريخ

2000/11/15 والمكمل بالقرار الوزاري 2002/04/9:

- أن يكون المتقدم غير ساكن
- ألا يكون قد استفاد بالفعل من بيع المساكن من العقار العام.
- عدم امتلاك مبنى للاستخدام السكني.
- إثبات دخل أقل من أو يساوي خمسة أضعاف SNMG لكل أسرة (40000.00 د).
- تبرير المساهمة شخصية.

يجب أن تتضمن القائمة النهائية للمشترين تأشيرة الوالي قبل إرسالها إلى CNL.

II-5-8- المعونة :

يتحقق CNL من القوائم من خلال تصفية الطلبات من خلال الملف الوطني.

يقوم بتقييم الحقوق ويضع القرار الجماعي لمنح AAP تحديد مقدار المساعدة لكل مشتر.

يقوم بإعداد اعتمادات الدفع ويوقع اتفاقية تصفية مع المروج تحدد مبلغ المساعدة وشروط دفعها.

يبدأ المروج الأعمال التي تم اعتماد حالة التقدم فيها - والتي تمنح الحق في الإفراج من AAP - من قبل DLEP.

CNL تطلق مساعدات الدولة على أقساط حسب تقدم العمل. يتم تحرير الشطر الأخير في وقت الاستحواذ (أو نقل الملكية). يجب على المروج الذي يختار صيغة البيع على المخطط أن يحصل على تأمين مع صندوق الضمان والضمان المتبادل للتطوير العقاري (FGCMPI).

يضمن صندوق الضمان هذا السلف للمشتري في حالة تخلف المروج عن السداد.

يرفق كاتب العدل هذا التأمين بعقد البيع ويتراوح مستواه بين 0.1% و 1% من السعر الإجمالي للسكن.

II-5-9 - اختيار المروجين :

يتم اختيار المروجين على مستوى اللجنة الفنية للولاية على أساس ملف يتضمن سجل تجاري يصرح بالنشاط العقاري وصحيفة فنية للمشروع.

II-5-10 - موقع برامج الإسكان :

تقع المشاريع على أساس أدوات التخطيط العمراني المعتمدة (PDAU - POS). بشكل عام تقع جميع المشاريع على أرض تابعة لمناطق الدولة ومضمنة في المحيط الحضري وهذا من أجل السماح التحويل للمطورين مع تطبيق معدلات التخفيض المنصوص عليها في اللائحة .

II-5-11 - أساس الأرض وسعر البيع :

يمنح المطورون تخفيضًا بنسبة 80% على سعر شراء الأرض .

II-5-12 - الموافقة على الدراسات :

بالنسبة للمواقع المشمولة بنقاط البيع تتم معالجة رخصة البناء وإصدارها من قبل رئيس التجمع الشعبي البلدي بعد التشاور مع الخدمات التقنية للولاية.

بالنسبة للحالات الأخرى يصدر التصريح من الوالي.

II-5-13 - خدمة الإسكان :

تقع مسؤولية الشبكات الأولية والثانوية على عاتق الدولة وتقع مسؤولية الشبكات الثالثة على عاتق المروج.

II-5-14 - واقع LSP :

تمتلك صيغة LSP اليوم ما يزيد عن 335000 وحدة سكنية موزعة بين الخطتين الخماسيتين [MUC] وقد

شهدت حماسًا كبيرًا من جانب طبقات السكان الراغبين في الحصول على ملكية العقار.

يمكن تفسير هذه الجاذبية القوية بما يلي:

1- يضمن الاستفادة الحصول على سكن التملك الحر.

2- جودة السكن أفضل بكثير من السكن الاجتماعي .

3- اختيار الحي .

4- إمكانية تخصيص السكن .

من ناحية أخرى، فإن الجمع بين الدعم المالي من الدولة (تخفيض سعر شراء الأرض + مساعدة من CNL) والائتمان المصرفي ومساهمة المشتري يشكل بالنسبة للدولة مصدرًا لتمويل الإسكان ثلاثة أضعاف من الصيغة التقليدية للإسكان الاجتماعي.

وبهذه الصيغة حشدت الدولة مدخرات الأسرة من خلال إشراك المواطنين وغرس معنى الادخار من أجل الإسكان. ساهم البيع المتوقع على المخطط والتمويل المسبق الناتج عنه (الدفع + سلفة CNL) بشكل كبير في إزالة المعوقات الأساسية لتمويل المشروع. لقد خلقت تأثيرًا مضاعفًا على إنشاء أعمال جديدة في الترويج العقاري إن هذا التطوير للترويج العقاري، الذي يتولى مسؤوليات إدارة المشروع، بالتالي يخفف على سلطات الدولة من المهام غير المناسبة مع المهام الرئيسية للتخطيط والتنظيم والرقابة التي هي مسؤوليتها.

II - 5-15 - قيود خاصة على LSP :

مشاكل وقيود LSP هي:

- 1- عجز ارض البناء
- 2- ضعف أداء الإدارة
- 3- اختلال سوق مواد البناء
- 4- الخلل والبطء في منح القروض المصرفية.
- 5- أثر الاستبعاد لمعيار دخل الأسرة.
- 6- حد أقصى لسعر السكن 2.000.000.00 دينار
- 7- ملاءة بعض المشترين.
- 8- مستوى مساعدات الدولة ملحوظ ولكنه لا يزال غير كاف.
- 9- الإفراج عن ائتمانات المشتري من قبل المنظمات لا يزال بطيئا للغاية.
- 10- الجدول الزمني الحالي للإفراج عن شرائح مساعدات CNL لا يتماشى مع وتيرة تقدم العمل.
- 11- خدمة الموقع متأخرة جدا.
- 12- النواقص الإدارية والفنية (المراقبة، الرقابة، مساعدة الأعمال).
- 13- فشل بعض المروجين (جودة الانشاءات واحترام المواعيد النهائية للانتهاء).
- 14- زيادة كبيرة في أسعار الأسهم. مقارنة بالأسعار المحددة (إدخال معايير جديدة لمقاومة الزلازل تتطلب 200 كيلوجرام من الفولاذ لكل متر مكعب من الخرسانة بدلاً من 140 كيلوجرام المخطط لها سابقاً ؛ ارتفع سعر قنطار الفولاذ من ألفي دينار إلى 6 آلاف دينار).
- 15- عدم وجود قائمة أسعار (زيادة الأسعار لجميع مواد البناء).
- 16- قلة العمالة (يستوعبها مشروع الطريق السريع ذي الأجور الأكثر جاذبية).

17-ارتفاع أسعار المساكن من 30 إلى 40 مليون سنتيم مسجلة على قيمة المسكن خلال عام 2005 أي بنسبة 15٪ ، وارتفع سعر السكن F3 من 1.6 مليون دينار إلى أكثر من 1.85 مليون دينار ؛ وصلت بالفعل إلى سعر المساكن الترويجية) .

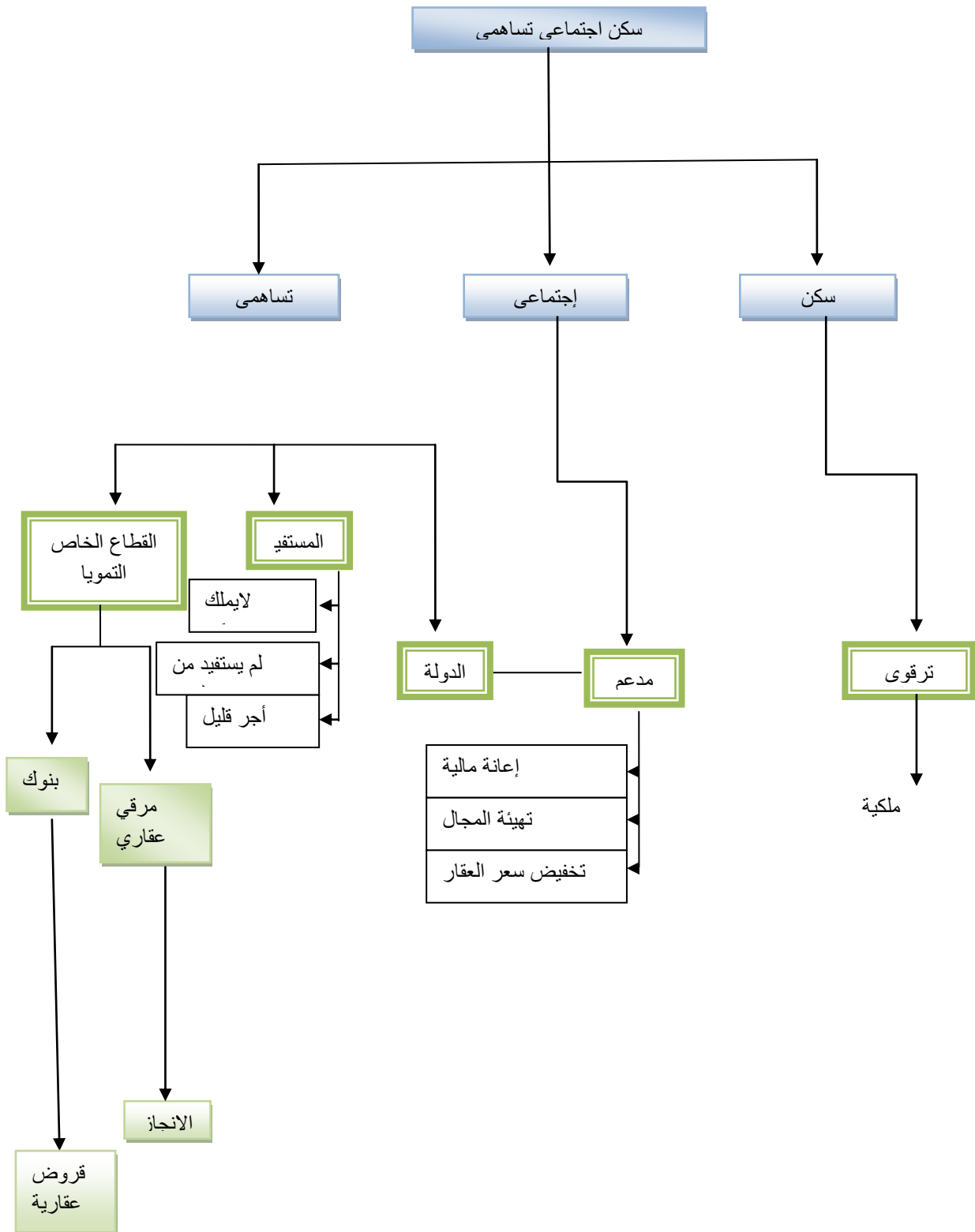
II-5-16-مراجعة برنامج المليون سكن (2005-2009) :

برنامج السكن، الذي انطلق خلال الفترة 2005-2009 ولمدة خمس سنوات، يبلغ 1.251.000 وحدة سكنية موزعة على النحو التالي : - الولايات الجنوبية : 62.000 وحدة سكنية ، ولايات المرتفعات ، 97.800 وحدة سكنية - الإلغاء التدريجي للسكن غير المستقر : 29.500 سكن. الوحدات - برامج محددة (إسكان رسمي - حسب الطلب) : 27.200 وحدة سكنية. التكوين حسب شريحة عرض البرنامج هو كما يلي:

1- مساكن إيجارية اجتماعية ممولة بالكامل من الدولة وتتكون من 312 ألف وحدة سكنية ، أي 25٪ من إجمالي البرنامج .
2- إسكان المستفيدين من مساعدات الدولة المباشرة وغير المباشرة (المشاركة الاجتماعية والتأجير والبيع والإسكان الريفي) وتشمل ، من جانبهم ما يقرب من 940.000 وحدة سكنية تمثل 75٪ من إجمالي الأعمال الموكلة اليهم، ملك من :

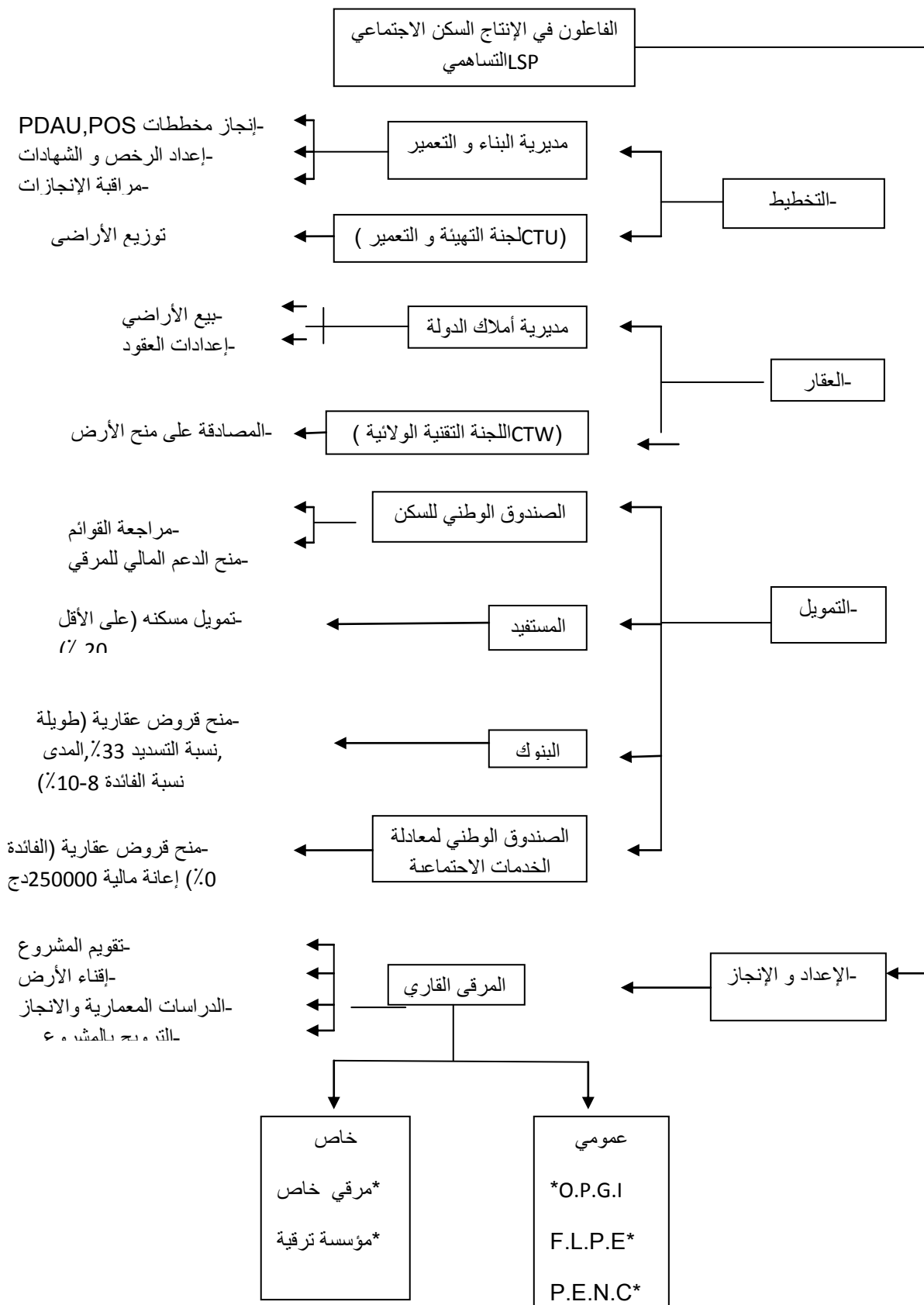
- 430.000 وحدة إسكان اجتماعي تشاركي ومبيعات إيجارية يمثل 34٪ من إجمالي الأعمال الموكلة اليهم،
- 510.000 مسكن ريفي تمثل أكثر من نصف أو 54٪ من برامج الإسكان المساعد و 41٪ من جميع البرامج المسجلة.
- تبلغ قيمة الموازنة التي أطلقتها الدولة لتمويل برامج الإسكان والمساعدات المباشرة المرتبطة بها 850 مليار دينار، منها:
- 450 مليار مخصصة لتمويل إيجار المساكن الاجتماعية.
- 400 مليار مخصصة لتمويل مساعدات لفئات الدخل المتوسط.

الشكل 04: مخطط السكن الاجتماعي



II-6- الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي:²⁴

الشكل 05: الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج السكن الاجتماعي التساهمي



²⁴ مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية 2006/2005

II -7-7- السكن الترقوي المدعم من قبل السلطات العامة :**II-7-1- تعريف السكن الترقوي المدعم من قبل LPA :**

السكن الترقوي المدعم (LPA)، هو صيغة تم تطويرها حديثاً (منذ 2011) من قبل السلطات العامة لتحل محل المساكن المؤجرة والإسكان الاجتماعي التشاركي.

السكن الترقوي المدعم (LPA) هو مساكن جديدة ينتجها مطور عقاري وفقاً للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة. إنه مخصص للمتقدمين المؤهلين للحصول على مساعدة مباشرة من الدولة وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة الأمامية التي تمنحها الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو ريفي. السكن ومستويات دخل المتقدمين للحصول على هذا السكن وكذلك شروط وأحكام منح هذه المساعدة.

يُطلب من مطوري العقارات المسؤولين عن برامج الإسكان الترويجي المساعدة التصرف في الامتثال الصارم لأحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم 10-235، وجميع النصوص والإجراءات المعتمدة لتطبيقه وكذلك المتطلبات الفنية والتنظيمية. الشروط المالية المحددة في المواصفات القياسية والشروط المالية العامة المطبقة على هذا النوع من الإقامة.

وبالتالي، فإن هذا الجزء يستهدف المواطنين ذوي الدخل المتوسط، والوصول إلى هذا النوع من يتم تنفيذ الإسكان وفقاً لحزمة مالية تأخذ في الاعتبار مساهمة شخصية واثمناً مدعوماً ومساعدة مباشرة من CNL تُدفع للمطور. وقد توافقت ذلك مع إجراءات جديدة مقررّة، والتي تتكون من دعم سعر الفائدة على الرهن العقاري بين 1 و 3٪. تم إيقاف مساعدة الدولة الأمامية (CNL) عند Da 700000.00 للحصول على دخل أكبر من مرة واحدة الحد الأدنى الوطني للأجور المضمون (SNMG) وأقل من أو يساوي أربعة أضعاف SNMG، و Da 400000.00 للدخول التي تزيد عن أربعة أضعاف الحد الأدنى الوطني للأجور و أقل من أو يساوي ستة أضعاف SNMG.

من يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم ؟

وفقاً لوزارة السكن وتهيئة الإقليم، لا يمكن المطالبة بالإسكان الترويجي المدعم LPA :

1- الشخص الذي يمتلك عقاراً بالكامل للاستخدام السكني : مما يوحي بأن الورثة في الملكية المشتركة للعقار يمكنهم

المطالبة بإسكان LPA.

2- صاحب قطعة أرض بناء : مما يدل على أن مالك الأرض الزراعية يمكنه التقدم بطلب السكن الترقوي المدعم

المستفيدون من إيجار المساكن العامة (إسكان اجتماعي)، أو إسكان اجتماعي تشاركي (LSP)، أو إسكان ريفي أو مساكن مكتسبة عن طريق الشراء الإيجاري .

3- من استفاد من مساعدات الدولة فيما يتعلق بشراء أو بناء أو حتى تطوير المساكن. تنطبق هذه المتطلبات أيضاً على

زوج / زوجة مقدم طلب السكن، ولكي تكون مؤهلاً للحصول على سكن ترقوي مدعم يجب ألا يتجاوز دخل الأسرة

(دخل الزوج والزوجة) 6 أضعاف الحد الأدنى للأجور المضمون (SNMG).

مساعدات الدولة (غير قابلة للاسترداد)

- 700000 دينار جزائري للمداخيل التي تزيد عن مرة واحدة الحد الأدنى الوطني المضمون للأجور (SNMG) وأقل من أو يساوي أربعة أضعاف SNMG.

- 400.000 دج للمداخيل التي تزيد عن أربعة أضعاف الحد الأدنى الوطني للأجور وأقل من أو تساوي ستة أضعاف SNMG.

يتكون الدخل من دخل مقدم الطلب الذي زاد من دخل الزوج .

II-7-2 - الائتمان المصرفي بسعر مدعوم :

بالإضافة إلى المساعدة الحكومية غير القابلة للاسترداد، يمكن للمستفيد من الإسكان LPA تجميع قرض بنكي يتم دعم سعر الفائدة من قبل البنوك العامة.

تم تحديد معدل الفائدة بنسبة 1٪ للمستفيدين من المساعدات غير القابلة للاسترداد (700000 دينار و 400000). أي المواطنون الذين يقل دخلهم الشهري عن أو يساوي 6 أضعاف SNMG.

II-7-3 - عدم إمكانية الوصول إلى مساكن LPA :

نظرًا للمزايا المتعددة التي تمنحها الدولة لهذا النوع من الإسكان، لا يمكن الوصول إلى إسكان LPA خلال السنوات الخمس الأولى من تاريخ إنشاء سند الملكية.

II-7-4 - تكوين ومكان إيداع الطلب :

يجب تقديم طلب الحصول على سكن LPA (في معظم الحالات) إما على مستوى بلدية الإقامة أو الدائرة. يمكننا أيضًا تقديم الطلب على مستوى OPGI، وكالات الأراضي في الولايات.

ومع ذلك، لا يوجد نص تنظيمي بهذا المعنى، في الماضي كان تقدم وفرز طلبات إسكان LSP في ومن قبل المطور العقاري.

إلا أن بعض الولاية قد أوكلوا هذه المهمة إلى الدوائر المسؤولة عن ملف الإسكان. تجمع اللجنة هذه بين ممثلين عن دائرة الإسكان، ودائرة التخطيط العمراني و APC، ووكالة الأراضي و CNL .

لا تشارك الحركة النقابية في هذه العملية، حتى بصفة استشارية، إلا في بعض الحالات التي تظل معزولة.

سيؤدي هذا الإجراء إلى تجنب المخالفات في قبول الطلبات وإعطاء المزيد من الحظ لأولئك الذين انتظروا وقتًا طويلاً ولم يحصلوا على سكن مطلقًا.

وستقارن قائمة المتقدمين لبرنامج LPA بقوائم البرامج الأخرى، مثل المتقدمين بطلبات للإسكان الاجتماعي، والإسكان الريفي، وسكان الأحياء الفقيرة، وقوائم الإسكان غير المستقرة.

يتكون طلب الحصول على سكن مساعد ترويجي - LPA من المستندات التالية:

يجب على صاحب المصلحة (مقدم الطلب) تقديم المستندات التالية

- طلب مكتوب بخط اليد

-02 صورة شخصية

- نسخة مصدقة من وثيقة الهوية: (نسختان)
- شهادة الميلاد 12 (نسختان)
- ورقة عائلة للمتزوجين أو ورقة فردية للأفراد (2 مثالين)
- الإقامة أو الإقامة (نسختان)
- آخر ثلاث كشوف دفع أو بيان بالمكافآت (نسختان)
- شهادة عمل (نسختان)
- شهادة سلبية صادرة عن هيئة الحفاظ على الأراضي (لم تعد هذه الوثيقة مطلوبة منذ عام 2011)
- استمارة CNL مصدق عليها من نسختين، والتي يمكنك تنزيلها
- * يجب على الزوج (زوجة مقدم الطلب) تقديم المستندات التالية:
- شهادة الميلاد 12 (نسختان)
- نسخة مصدقة من وثيقة الهوية: تصريح أو بطاقة هوية وطنية (نسختان)
- الإقامة أو الإقامة (نسختان)
- نسختان من كشوف المرتبات الثلاثة الأخيرة أو بيان المكافآت
- شهادة عمل (نسختان)

لن يطلب الصندوق الوطني للإسكان (CNL) أيضًا شهادة سلبية عند تقديم طلبات الحصول على مساعدة الدولة الممنوحة للمواطنين الراغبين في الاستفادة من الإسكان الترويجي المدعوم.

II-7-5- مساحة السطح ونوع مسكن LPA :

تم تثبيت مساحة سطح السكن LPA على 70 مترًا مربعًا من مساحة المعيشة مع تفاوت 3% (+ أو - 4.3 متر مربع). وبالتالي يمكن أن تتراوح بين 65.7 مترًا مربعًا وحتى 74.3 مترًا مربعًا.

يتم قياس مساحة المعيشة من داخل غرف النوم والمطبخ وكذلك غرف المعيشة والحمامات والمراحيض باستثناء أسطح الشرفات.

أماكن الإقامة LPA هي شقق من النوع F3 فقط.

يتكون كل مسكن LPA من العناصر التالية:

1. غرفة معيشة: يجب أن تتراوح مساحة سطحها بين 18 و 20 م²
- 2- غرفتين للنوم: بمساحة تتراوح بين 12 و 14 م²
3. مطبخ: مساحته 10-12 م²
4. حمام: لا تقل مساحة الحمام عن 4 م²
5. غرفة مرحاض (WC): على أن لا تقل مساحة السطح عن 1.5 متر مربع
6. مساحة رواق

يجب تكيف تصميم المساكن LPA مع طريقة الحياة المحلية وتطوير المساحات الخضراء وفقاً للظروف المناخية المحددة.

II-7-6- سعر بيع المنزل LPA :

فيما يتعلق بالشروط المالية ، يجب أن يتم تنفيذ LPA بواسطة مروج تم تعيينه كجزء من الدعوة لتقديم العطاءات التي يُطلب من المرشحين فيها اقتراح سعر بيع لا يتجاوز 40.000 دينار جزائري لكل متر مربع من مساحة المعيشة ، باستثناء تكلفة الأرض وهذا على أساس عقد البيع على المخططات وهذا يعني أن سعر LPA سيختلف حسب المساحة بين 2.628.000 دينار جزائري و 2.972.000 دينار جزائري باستثناء تكلفة الأرض.

يجب التعبير عن سعر بيع المساكن الترويجية المدعومة في جميع الضرائب المشمولة، باستثناء رسوم كاتب العدل، ويجب أن تتوافق مع السكن.

مكتمل بالكامل بالمعنى المقصود في القوانين والأنظمة المعمول بها.

من ناحية أخرى، هناك شرط لتخفيض سعر الأرض لصالح المروج:

*80٪ بولايات الجزائر ووهران وقسنطينة.

*95٪ في ولايات الهضاب العليا والجنوب.

*90٪ في ولايات الدولة الأخرى

تم التخطيط لخفض بنسبة 100 ٪ لبرنامج 65000 وحدة سكنية مخصصة للشراء الإيجاري الذي بدأه بنك Cnep.

ومع ذلك، عندما ينطوي المشروع جزئياً على إنشاء مباني للاستخدام غير السكني، يجب أن يقتصر البديل الممنوح على مساحة الأرض بما يتناسب مع المباني للاستخدام السكني.

يستفيد المروج من قرض بسعر مدعوم (4٪ يدفعه المروج).

II-7-7- شروط الدفع للسكن :

متوسط سعر مساكن LPA 2.800.000 دينار. يتم دفع هذا المبلغ على النحو التالي:

* يقوم CNL بتحويل المساعدة الأمامية لصالح المروج (700000 أو 400000 دج).

* مساهمة من المستفيد تتراوح بين 600.000 و 900.000 دينار (يمكن دفع هذه المساهمة على عدة أقساط طالما لم يكتمل السكن).

* يتم تمويل الباقي بقرض بنكي بسعر مدعوم.

* يمنع منعاً باتاً على مطور العقارات استلام أي دفعة مقدمة أو دفعة من المشتركين قبل إبرام عقود البيع على الخطط.

* يجب على المستفيدين من برنامج LPA احترام التزاماتهم من خلال دفع الأقساط، كما يتعين على المروجين احترام المواعيد النهائية وجودة السكن.

II-7-8- التزام المرقي :

المرقي مطلوب للاشتراك في اثنين من المواصفات:

الأولى: المواصفات القياسية التي تحدد المواصفات الفنية والشروط المالية العامة المطبقة على بناء المساكن الترويجية المدعومة.

الثانية: المواصفات القياسية التي تحمل التزام المطور العقاري بتولي المواصفات الفنية الخاصة والشروط المالية وشروط تنفيذ مشروع الإسكان الترويجي المدعوم.

يجب على المرقي أن يرم أمام كاتب العدل، عقود البيع على الخطط، وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها مع المشترين خلال فترة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إيجاره بذلك. قائمة بهذه من قبل السلطة المختصة.

II-7-9- النصوص التنظيمية المرجعية :

نص المادة 77 من قانون المالية لسنة 2010، والمادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

* المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وطرق منح دعم سعر الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية لشراء المساكن الجماعية وبناء المساكن الريفية من قبل المستفيدين.

* المرسوم الوزاري الصادر في 14 مايو 2011 بتحديد المواصفات الفنية والشروط المالية المطبقة على بناء المساكن الترويجية المدعومة.

* المرسوم الوزاري المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد الشروط والأحكام الخاصة بنقل ملكية الأراضي في الملك الخاص للدولة والمخصصة لإنشاء برامج إسكان بمساعدة الدولة.

* المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة الأولية التي تمنحها الدولة للملكية المنازل للسكن الجماعي أو الإسكان الريفي، ومستويات دخل المتقدمين لهذا السكن وكذلك شروط و شروط منح هذه المساعدة.

II-7-10- دراسة مقارنة بين LSP – LPA :

الجدول 09 : مقارنة بين L.SP و LPA

LSP	LPA	
مشترى(زبون)		
شهادة سلبية	لا يوجد شهادة سلبية	ملف إداري
72.000.00	108.000.00	مستوى الدخل
700.000 و 400.000	700.000 و 400.000	مساعدة من الدولة
4 %	1%	معدل القرض المصرفي
المروجين (المقاول)	الدائرة	تقديم الملف
20% قبل VSP	20% بعد VSP	مبلغ المساهمة الأولية
أثناء الانجاز	في البداية	عقد V.S.P
المروجين(المنظم)		
السجل التجاري	الموافقة الوزارية	مؤهل
7 %	4 %	معدل القرض المصرفي
80 %	80 إلى 95 %	التخفيض الأرضي
طلب	دعوة	اختيار المروج
أثناء الانجاز	قبل البدء	صندوق الضمان
أثناء الانجاز	3 أشهر بعد الإخبار بالقوائم	عقد V.S.P
لا	على حساب المروج	تسديد الملكية المشتركة
المسكن		
F3-F4	F3	نوع السكن
$F4 = 80 \text{ م}^2 - F3 = 70 \text{ م}^2$	70 م^2	المساحة
2 000.000.00 - دج	40.000.00 دج/م ²	سعر البيع
18 شهرًا (+ 6 أشهر)	18 شهرًا (+ 6 أشهر)	وقت الانتهاء
10 سنوات	5 سنوات	عدم القابلية للتحويل
المشتريين	المروج لمدة 2 سنوات	إدارة المناطق المشتركة
المروجين	المروجين	VRD العالي
نعم	نعم	أعمال متكاملة RDC

II-8- الخلاصة :

كانت صيغة البيع بالإيجار، التي وجدت تطابقها مع الطلب الميسر ناجحة للغاية بسبب الحماس الذي أثارته. وفي إطار هذه الصيغة، تم إطلاق برنامجين من 20 ألف وحدة سكنية في عام 2001 و 35 ألف وحدة أخرى في عام 2002، بتمويل من أموال الخزينة العامة. ومع ذلك، فقد نفذ زخمها بسبب الافتقار إلى الإدارة العامة. هذا البرنامج الذي امتد تسليمه لعدة سنوات "انزلق في النهاية إلى أيدي Cnep. تعهد هذا البنك بتمويل برنامج مكون من 65 ألف وحدة سكنية يصعب البدء فيه.

بتمويل من البنوك بفضل عائدات النفط الزائدة، كان من المفترض أن تسهل عملية بيع الإيجار لمئات الآلاف من الجزائريين الحصول على سكن من خلال قرض بنكي، مدعوم وانتشرت على مدى عقود. لضمان نجاح العملية، عهدت الحكومة بالمشروع حصرياً إلى AADL، وزودتها بالأرض والمرافق لبناء المساكن بسرعة واستيعاب المتقدمين.

بعد عشر سنوات، مكنت العملية بالتأكيد عشرات الآلاف من الجزائريين من الحصول على سقف لائق، لكن النتائج بعيدة كل البعد عن الإيجابية. بالإضافة إلى التأخيرات الكبيرة المسجلة، كلفت المنازل أكثر بكثير من الأسعار الأولية التي تم بيعها للمشتريين. في الجزائر العاصمة، على سبيل المثال، وحتى في وهران، تكلف إسكان AADL ثلاثة إلى أربعة أضعاف السعر الأولي. لم تؤخذ الزيادة في أسعار مواد البناء والتشييد في الاعتبار عند الحساب الأولي لسعر السكن.

لم يراجع ADL سعر منزله بالزيادة. وقد تبين في بعض الحالات أن المعادلة تمثل حفرة مالية للدولة، التي تجد نفسها ملزمة بتقديم الدعم المالي للفرق بين السعر الأولي والسعر النهائي. تم بيع المساكن في الجزائر العاصمة بسعر باهظ بلغ 1.4 مليون دينار. تتمثل الإخفاقات الأخرى في مبيعات الإيجارات في تكثيف المساكن واختيار المباني الشاهقة لاستيعاب أكبر عدد ممكن من الناس. الحل الذي أظهر حدوده وأخطاره على المستوى الاجتماعي تم التخلي عنه في الدول المتقدمة.

على الرغم من الأمل الهائل الذي أثارته بين المديرين التنفيذيين، فقدت صيغة الشراء التأجيري بريقها لصالح برنامج آخر تفضله الحكومة : الإسكان الاجتماعي التشاركي .

يبدو أن LSP، الصيغة الأخرى التي تقدم توافقاً معيناً مع برنامج من 261440 وحدة سكنية تمثل 22٪ من إجمالي البرنامج الذي تم إطلاقه خلف الإسكان الريفي بنسبة 28٪ قد عقدت الدورة.

تم تنفيذ البرنامج بأكمله بفضل عدد كبير من المقاولين الصغار الذين أعيد تحويلهم إلى مرقين، على الرغم من التقلبات في أسعار مواد البناء وندرتها، تمكنوا من استكمال وتسليم المساكن للمشتريين. لأنها انتقلت إلى الشركات الخاصة الملتزمة بالتزامات تجاه المشتركين من خلال جدول الشروط وعقد البيع على الخطة الموضوعية أمام كاتب العدل الذي يحدد جميع القواعد حتى الموعد النهائي للتسليم.

دور الدولة محدود في هذه الصيغة، في الإفراج عن المساعدات ومراقبة تحقيق العديد من المشاريع المنتشرة في جميع أنحاء الإقليم لأنه، مثل بيع الإيجار الذي يستهدف برنامجه فقط المدن الكبيرة، تم إطلاق LSP عملياً في جميع المدن والبلديات التي لديها الأرض والمشتريين.

في نهاية فترة الخمس سنوات، شكلت الحكومة لجنة مكونة من ممثلين عن وزارات المالية والإسكان والمجلس الوطني اللبناني ومديري البنوك العامة والخاصة، من أجل إجراء جرد لجميع الأنظمة. التمويل والتدخلات المالية في اتجاه الإسكان ، وبالمثل ، إجراء تقييم للنظام المطبق.

وفجأة قررت الحكومة الاستمرار في مسارها في سياسة منح المساعدات للأسر بالإضافة إلى إدخال معدلات مدعومة تتراوح بين 1 و 3٪، وصيانة تمويل الإيجار الاجتماعي للإسكان والإسكان الريفي.

سيتم إلغاء مبيعات الإيجار والخدمات الاجتماعية التشاركية واستبدالها في صيغة واحدة، وهي السكن الترقوي المدعم من LPA.

تشير القراءة المتعمقة لهذه الإجراءات الأخيرة إلى رغبة السلطات العامة في الاستمرار في مسار الإستراتيجية المعتمدة من خلال الاستمرار في المساهمة في تمويل الإسكان مع الانسحاب من التنفيذ. وقد تم الحفاظ على 70000.00 دج في الصيغة الجديدة للإسكان. LPA: تمثل ثلث مبلغ السكن وتمثل فقط 5/1 لأنه من الآن فصاعدًا سيتم احتساب سعر السكن على أساس السعر بالمتر المربع (40000.00 دينار / م²). هذا هو نتيجة التغيرات في سوق العقارات واستحالة تطبيق سعر محدد لأن السكن ليس منتجًا صناعيًا، فهو يخضع لقواعد التجارة.

II-9-المراجع :

- 1- Hamido R.(1989): "الإسكان ؛ تحدي"، OPU ، الجزائر العاصمة، الصفحة 29.
- 2- تقرير الإسكان الحديث (1977) EPAU الجزائر .
- 3- سيد بوبكر (1986) ، "الإسكان في الجزائر، استراتيجية الفاعلين والمنطق الصناعي"، OPU ، الجزائر، ص 167.
- 4- Panamati, N ،(1982)، OP CIT ، ص 59.
- 5- (Demain l'Algérie 1995) وزارة التجهيز OPU الجزائر .
- 6- Bouhaba M ،(1988)، OP CIT ، P59 .
- 7- R.GPH 1987
- 8- IDEM
- 9- تقرير عن الوضع الاجتماعي والاقتصادي، المركز الوطني الفرنسي للدراسات الفضائية، 1997.
- 10- IDEM
- 11- "الإسكان والبناء"، مراجعة عدد 4 مايو- يونيو (1999) ، الصفحة 6.
- 12- تقرير عام "حارطة قسنطينة" 1963-1959
- 13- سيد بوبكر (1988) ، صناعة البناء في السياسة الصناعية الجزائر "، طبعة CNRS ، باريس، ص 85.
- 14- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 01 جوان 2008.
- 15- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 02 نوفمبر 2008.
- 16- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 03 مارس 2009.
- 17- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 04 سبتمبر 2009.
- 18- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 05 ماي 2010.
- 19- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 06 ، جانفي 2011.
- 20- الوكالة الوطنية للتخطيط العمراني ، النشرة الإخبارية عدد 01 ، جوان 2011 .
- 21- Le site officiel de LNC www.LNC.dz
- 22- Bouhaba M ،(1988) "الإسكان والبناء في إستراتيجية التنمية الجزائرية"، س.ن.ر.س، باريس، ص 52.
- 23- LDAA'l ed leiciffo etis el :zd.LDAA.www
- 24- مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية 2006/2005
- 25- "ميثاق الجزائر" (1964) ص 79 ، 95.
- 26- Bouhaba M ،(1988)، OP CIT .
- 27- Benmatti.N.A ،(1982) ، "الإسكان في العالم الثالث، حالة الجزائر" SNED ، الجزائر، ص 161.

28- Benamran D (1980) ، "أزمة السكن، منظور التنمية الاشتراكية في الجزائر" ، SNED ، الجزائر ، ص 27.

الفصل الثالث

الفصل الثالث: تقديم عام لولاية الجلفة

III-1- مقدمة :

يدور هذا الفصل حول العناصر التي تشكل منطقة الدراسة، ولهذا سأحاول أولاً تعريف وضع بلدية الجلفة في سياق جغرافي وإداري، ثم سأقوم بإعداد دراسة للإطار المادي وكذلك الإطار الاجتماعي و الخصائص الاقتصادية التي تتمثل في تحليل بيانات السكان وتطورها وخصائصها الاقتصادية والتركيبة العمراني من خلال التعرف على البيئة المبنية والتجهيزات الرئيسية لمنطقة الدراسة .

III-2- لمحة تاريخية :

مع وصول الفرنسيين، ومن أجل إستراتيجية الدفاع، ولدت النواة الأولى لمدينة الجلفة بين عامي 1850 و 1852. جيشهم والسيطرة على كامل أراضي السهوب المحيطة. المكان الذي تم اختياره لإنشاء الحصن هو مكان استراتيجي بارز لأنه يقع على نقطة عبور رئيسية بين الشمال والجنوب والشرق والغرب. بعد بناء الحصن الأول، رأت السلطات الاستعمارية الحاجة إلى إنشاء مركز حياة قريب من أجل تسهيل إنشاء محمية، ولا سيما لإيواء العائلات العسكرية. لذلك كان المهندسون العسكريون مسؤولين عن إنشاء نواة حضرية من الصفر وهذا يفسر الشكل الهندسي البسيط لمدينة الجلفة القديمة. إنه مستطيل موجه من الشمال إلى الجنوب على طول الطريق المؤدي إلى الأغواط، مقسم إلى ستة عشر كتلة في 3 شوارع متقاطعة. لتعزيز القرية ضد الهجمات بسبب انتفاضات قبائل أولاد نايل، قام الجنود الفرنسيون ببناء حصنين، أحدهما في الشمال والآخر في الجنوب الشرقي، بالإضافة إلى سور لم يكتمل حتى عام 1878. في 1861، تأسست الجلفة واحتلت مساحة 1776 هكتار. خلال الفترة التي أعقبت عام 1882، شهدت الجلفة بعض الهجرة المحلية، والتي جاءت لتعزيز سكانها، فضلاً عن إنشاء العديد من المرافق .

في الواقع ، خلال الفترة من 1920 عدد سكانها 20000 فرد. من أجل الاستجابة لهذا النمو، توسعت المدينة من خلال إنشاء العديد من المناطق الطرفية مثل مناطق ، السعادات، وقي ناني، باب شارف و بن جرمة. خلال الثورة لم يتباطأ نمو المدينة، بل على العكس. أدى النزوح الجماعي لسكان الريف الفارين من القمع الذي أحدثته الإستعمار الفرنسي في الأرياف إلى زيادة عدد سكان الحضر، الذين تضاعفوا عملياً قبل سنوات قليلة من الاستقلال. خلال التقسيم الإداري في 1974/07/02، تمت ترقية مدينة الجلفة في عاصمة الولاية مما أدى إلى انتشار المدينة على مساحة كبيرة وشهدت تطور كبير²⁵ .

III-2-1- في الفترة 1974 - 1990:

إنشاء المنطقة الصناعية- ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ZHUN²⁶ وإعادة هيكلة وسط المدينة

²⁵ WWW.Wilayadjelfa.dz : le site officiel de la Wilaya de Djelfa

²⁶ ZHUN : Zones d'Habita Urbain Nouvelles

III -2-2- الفترة 1990 - 2013 :

شهدت المدينة تطوراً سكانياً زاد في جميع الاتجاهات

*من الشرق: إنشاء أحياء: بوتريفيس، الوثام، مسعودي .

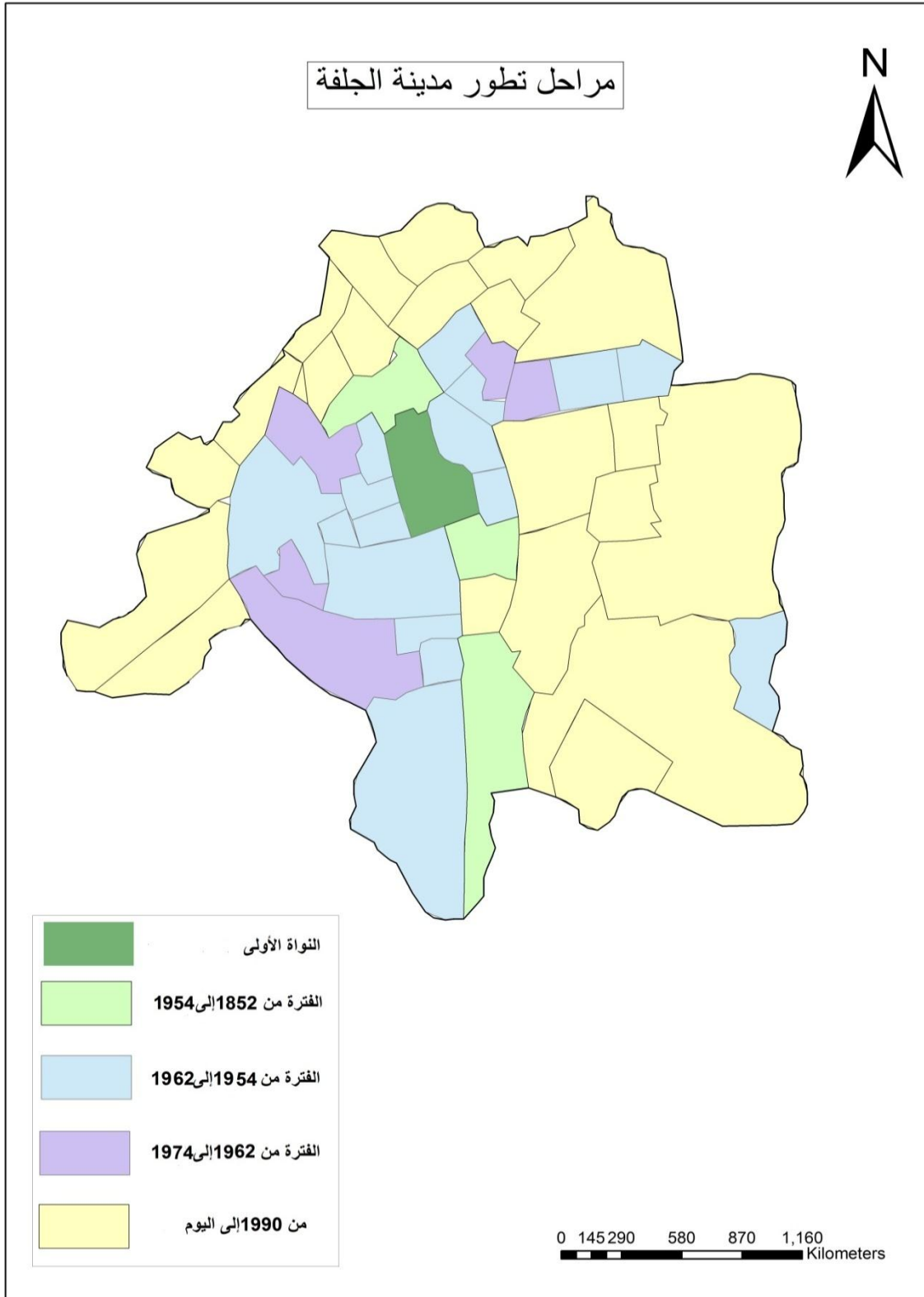
*من الجنوب : إنشاء أحياء : حدائق، 400 مسكن، وبنات بلكحل .

*من الغرب: الزريعة، بن سعيد

*من الشمال: امتداد لبحرارة

الخريطة التالية توضح مراحل تطور مدينة الجلفة المختلفة:

الخريطة 01 : مراحل تطور مدينة الجلفة



المصدر: عمل الطالبة + المصالح التقنية لبلدية الجلفة

III -3- الموقع الجغرافي والإداري²⁷:

III -3-1- الموقع الجغرافي:

تقع ولاية الجلفة في موقع مركزي بالنسبة للبلد كله. تمتد على مساحة 32360 كم². إدارياً، تنقسم إلى 12 دائرة تضم 36 بلدية. يحدها

- * الشمال بولايتي المدية وتيسمسيلت.
- * شرقاً بولايتي المسيلة وبسكرة.
- * الغرب بولايتي الأغواط وتيارت.
- * جنوباً بولايات ورقلة ووادسوف وغرداية.

بلدية الجلفة هي عاصمة الولاية منذ عام 1974، وتقع على بعد 300 كيلومتر جنوب العاصمة الجزائر. وهي تقع في المنطقة الانتقالية بين سلسلتين جبليتين: المرتفعات وأطلس الصحراء. وهي تقع في موقع مركزي بالنسبة لكامل الولاية والبلد. إحداثياتها تقع بين

* خط الطول 2.67 درجة و 3.14 درجة شرقاً.

* خط العرض 34.20 درجة وخط العرض 34.63 شمالاً.

III -3-2- الوضع الإداري:

تشكل بلدية الجلفة حدوداً مع البلديات التالية:

* بلدية عين معبد في الشمال والشمال الغربي

* بلدية دار الشيوخ في الشمال الشرقي

* بلدية المجبارة في الشرق

* بلدية الشارف في الغرب

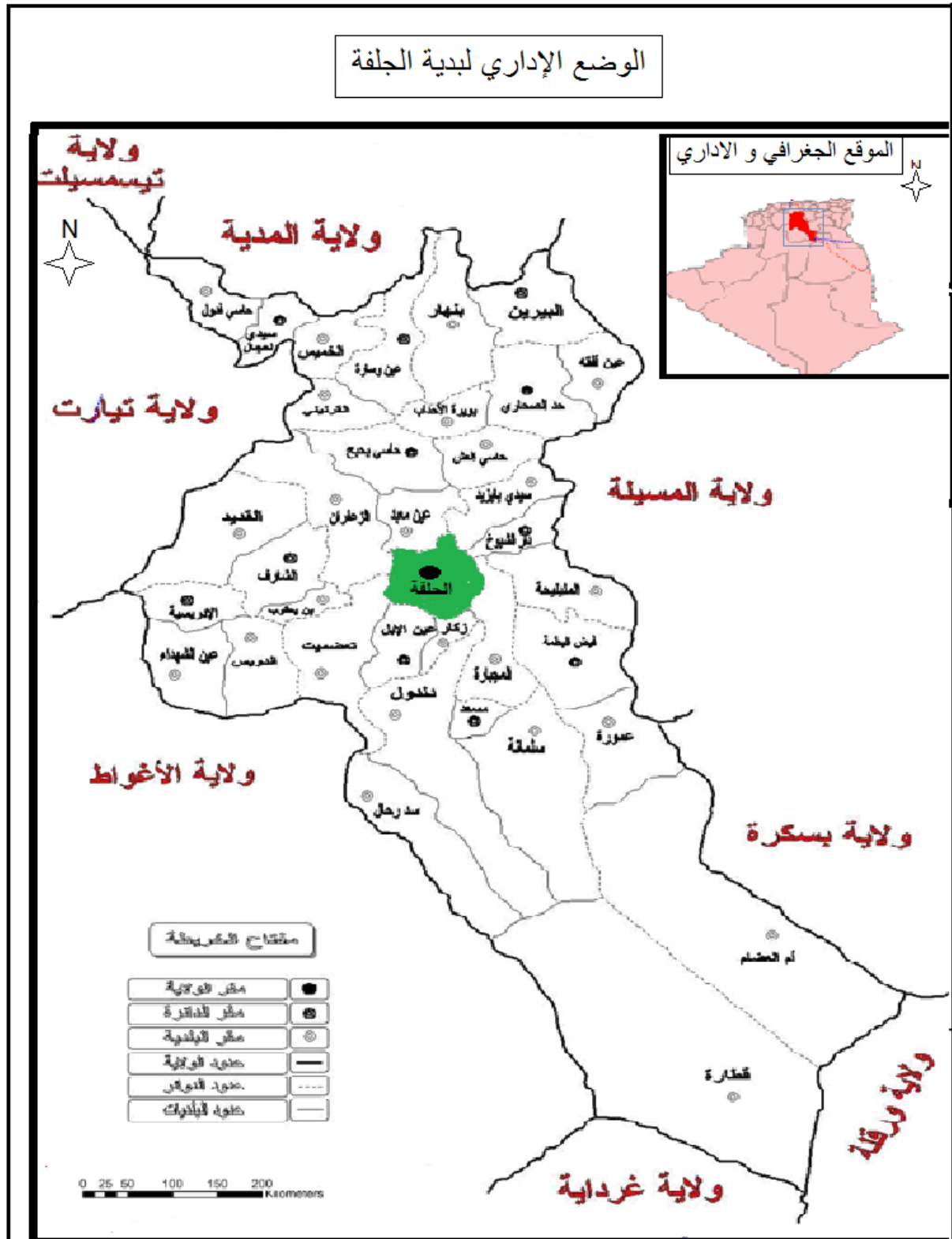
* بلدية زكار في الجنوب الشرقي

* بلدية عين الابل بالجنوب *

وتغطي مساحة 542.17 كم² ويبلغ عدد سكانها 288228 نسمة عام 2008، أو بكثافة 532 نسمة / كم²

²⁷ B.S.P.D: 2014 Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.

خريطة رقم 02: الوضع الإداري لبلدية الجلفة



المصدر: عمل الطالبة + Google Earth

III -4- خصائص البيئة الفيزيائية :

III -4-1- المجموعات الطبوغرافية :

III -4-1-1- التنوع التضاريسي :

تتكون ولاية الجلفة من تتابع لمنخفضات نوعا ما مغلقة تتصاعد تدريجيا ما بين 650 م إلى 1200 م قبل أن تنحدر إلى منخفض وادي جدي الذي يمثل الحدود الطبيعية للمناطق الصحراوية و يمكننا أن نلاحظ هذا التنوع التضاريسي على النحو التالي

III -4-1-1-1- منطقة الهضاب العليا:

تغطي منطقة الهضاب العليا مناطق عين وسارة، حاسي ببحج و المنطقة السهبية لمسعد .. فالسلسلة الأولى التي تواجهنا هي منخفض واسع و المسمى هضبة عين وسارة و المتواجدة في شمال الولاية و هي تمتد على مساحة تقدر ب 500.000 هكتار و يصل علوها ما بين 650 و 800 م. هذه الهضبة تلي مباشرة سلسلة جبال الأطلس التلي في الشمال وتأتي قبل منخفض شطوط الزهرز الغربي و الزهرز الشرقي التي تتواجد بوسطها تلال ذات مواصفات موحدة : فهضبة عين وسارة تدرج في ثلاث نواحي منفصلة، تلال كثيرة الانحراف، وادي الطويل في الغرب، هضبة البيرين في الشرق و أخيرا هضبة عين وسارة بالوسط.

III -4-1-1-2- منطقة الشطوط:

السلسلة الثانية التي تلي منطقة الهضاب العليا هي منطقة منخفضات شطوط الزهرز الغربي و الزهرز الشرقي التي تتواجد في الناحية الشمالية للأطلس الصحراوي، تكون هذه الشطوط حوضا كبيرا مغلقا محدودا بالهضاب بخط رؤوس الجبال التي تسمى الانكسار الأطلسي و منطقة كاف البخور (حاسي ببحج بعلو 920 م بالغرب إلى غاية جبل زناش (حد الصحاري) بعلو 1411 م بالشرق و هذا الحوض ينقسم إلى منخفضين صغيرين التي من ناحيتها السفلي محتلة بسبخات، بالنسبة للزهرز الغربي فهو على علو 820 م، بالنسبة للزهرز الشرقي فهو على علو 750 م .

III -4-1-1-3- المنطقة الجبلية :

فهي منطقة متجهة شمال غرب/ جنوب شرق على مسافة 400 كلم طولا و 15 كلم عرضا و تتكون من عدة وحدات مرفولوجية (جبال بأشكال مثنية) و من أهمها جبل الصحاري بعلو يصل إلى 1544 م) وتشكل سلسلة من التلال تقع شمال البلدة واتجاهها جنوبي غربي وشمال شرقي .

III -4-1-1-4- التلال:

تقع التلال في الجنوب الشرقي والشمال من البلدية، وهي تشغل مساحة 4505 هكتار أو 8.20% من المساحة الإجمالية .

III-4-1-1-5-منطقة الضايات:

تمثل منطقة الضايات في عدة أحواض تحتفظ على مستواها ببعض من النسبة من الرطوبة تساعد على بقاء النباتات . تتواجد هذه الأحواض أو الضايات في الناحية الجنوبية من الولاية بدائرة مسعد. و هذه المجموعة من التضاريس تكون من الهضبة الصحراوية الواسعة في المنخفض المتكون من وادي جدي في جهتها الشمالية التي تكون الحدود الطبيعية للصحراء .

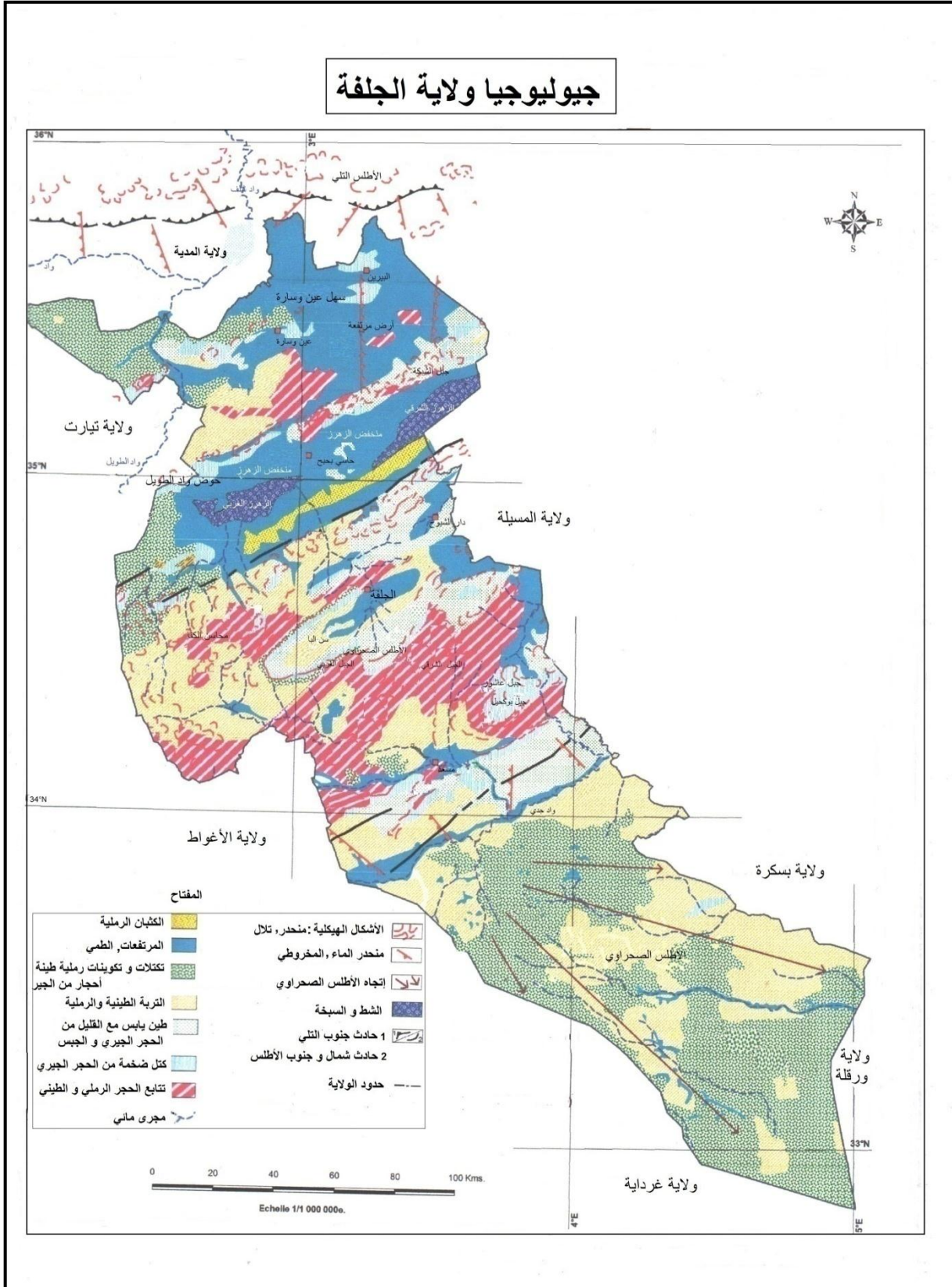
III-4-1-1-6-المنحدرات:

تكون بلدية الجلفة من سهول صغيرة يتراوح ارتفاعها بين 900 و 1200 م. الأرض في البلدية منخفضة بشكل عام وتراوح من 0 إلى 8٪ مع غلبة الطبقة (0-3٪) الموجودة على مستوى الهضاب في الجنوب والجنوب الغربي والشرق والشمال في أرض البلدية.

إلى الشمال والشمال الغربي توجد منحدرات متوسطة إلى شديدة الانحدار.

تنتشر الطبقة (12.5 - 25٪) خاصة على المنحدرات الجبلية حيث الغطاء النباتي كثيف. من ناحية أخرى، يقع الفصل أكثر من 25٪ على طول تلال سن الباء.

الخريطة رقم 03: البيئة الفيزيائية (جيولوجية) ولاية الجلفة



المصدر: عمل الطالبة + ANAT2014

III -4-2- الهيدروغرافيا والجيولوجيا المائية:

III -4-2-1- الهيدروغرافيا:

وهي بشكل عام على شكل أودية أهمها وادي الملاح الذي يعبر المدينة من الجنوب إلى الشمال ويغذي الوادي الذي داخل المدينة وهي واد برنادة وواد بوتريفيس وواد المنطقة الصناعية وهذه الأودية هي مكان تصريف مياه الصرف الصحي للسكان. جنوب المدينة يغذيها وادي بن نعام ثم تصب في حوض الزهرز شمال زعفران .

III -4-2-2- الهيدروجيولوجيا:

في منطقة الجلفة، تحتوي المياه الموجودة في ثلاثة تكوينات مختلفة (Barrémien, Albien , Turonien) على نسبة تمعدن منخفضة (أقل من 2 غ/ لتر)

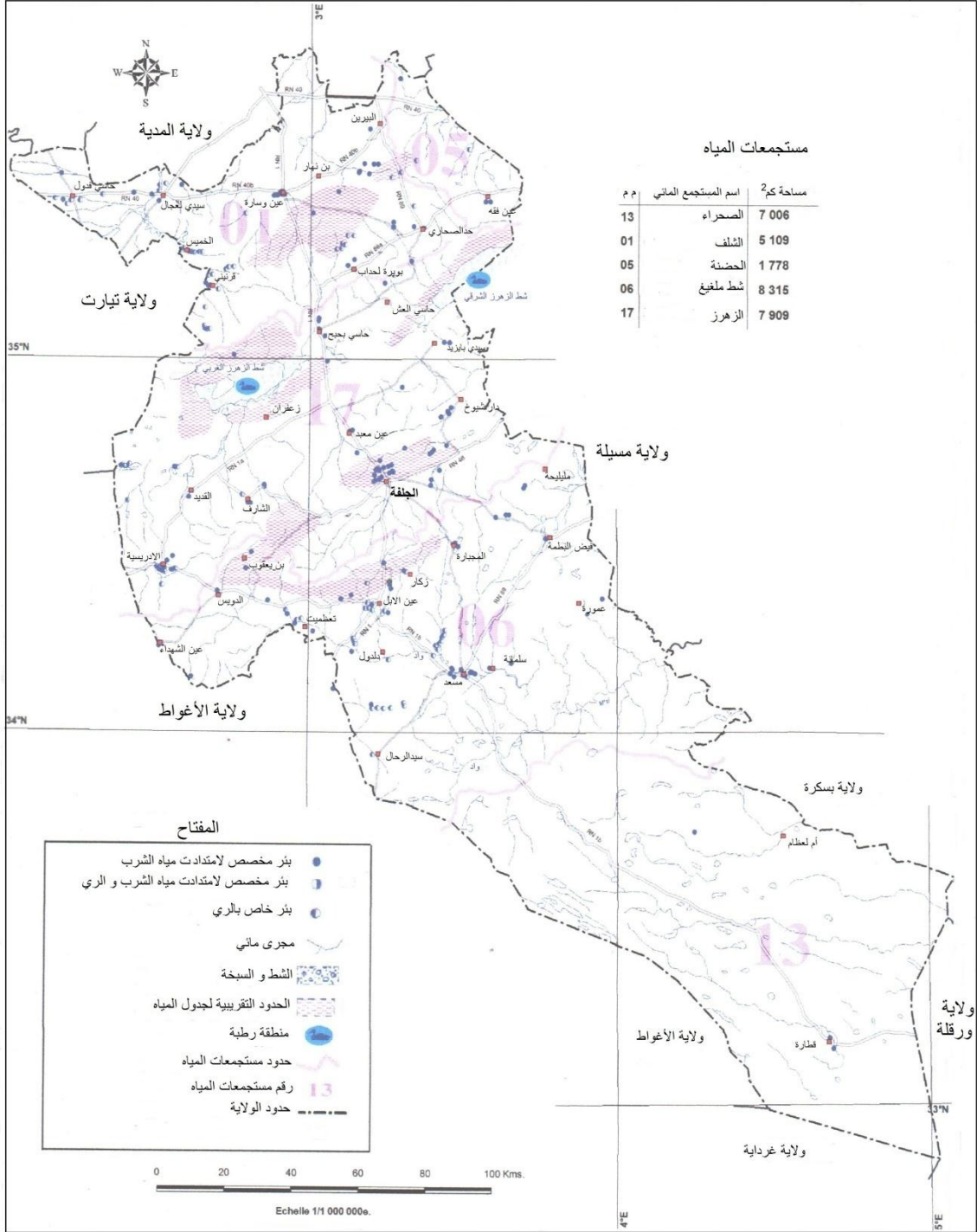
الجدول رقم 10 : الأحواض الرئيسية في منطقة الجلفة

معدل التسرب م ³ /السنة	نسبة التسرب	المساحة كم ²	Nappe
10x10 ³ 24,	من 10 إلى 13	863	حوض الجلفة (Synclinal)
13,82x10 ³	من 10 إلى 13	495	الحوض الشمال للجلفة

المصدر: Direction de l'hydraulique de la commune de Djelfa

الخريطة رقم 04 : الهيدروغرافيا و جيولوجيا الماء

الشبكة الهيدروغرافية و الهياكل الهيدرولوجية (المائية) لولاية الجلفة

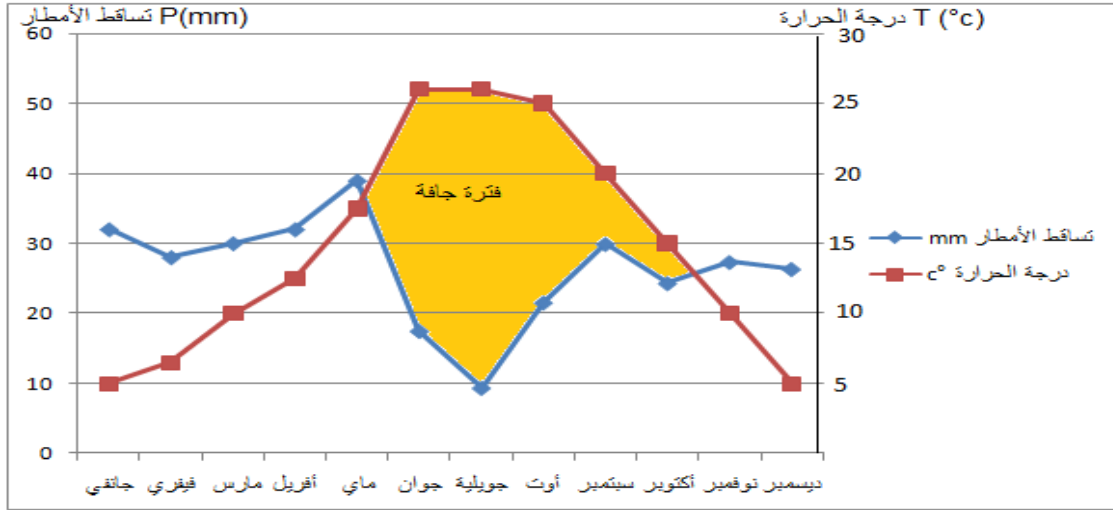


III -4-3- علم المناخ :

من الواضح أن مناخ ولاية الجلفة شبه جاف مع فارق بسيط قاري بالفعل، المناخ شبه جاف في المناطق الواقعة في الأجزاء الوسطى والشمالية من الولاية بمتوسط 200 ملم بما 500 ملم من مياه الأمطار، سنويًا وجافة في كامل المنطقة الواقعة في الجزء الجنوبي من الولاية والتي تستقبل أقل من 200 ملم من مياه الأمطار في المتوسط سنويًا. يتم تسجيل معظم هطول الأمطار خلال الفترة من أكتوبر إلى جانفي ومن أفريل إلى ماي. وهذا يعني أنه في هذه المنطقة، تمطر في الخريف والربيع أكثر بكثير من الشتاء. تظهر فترة الجفاف من شهر جوان بحد أقصى في جويلية وأوت. الغطاء الثلجي المبلغ عنه موسمي ومتغير من منطقة إلى أخرى. متوسط الغطاء الثلجي هو من 04 إلى 15 يومًا في السنة خلال فصل الشتاء وبداية الطقس، يلاحظ الصقيع الأبيض في جميع أراضي الولاية تقريبًا ويتلاشى بين 40 و 60 يومًا حسب معظم المناطق. هذه الظاهرة. لوحظت فروق ذات دلالة إحصائية بين درجات الحرارة اليومية والفصلية والسنوية. وبالتالي، هناك فرق 53 درجة مئوية بين الشهر الأكثر سخونة وأبرد الشهور. درجة الحرارة الصغرى المطلقة، باستثناء أشهر جوان وجويلية وأوت وسبتمبر، أقل من 0 درجة مئوية. أكثر الشهور سخونة هي جوان وجويلية وأوت مع حد أقصى للأخيرة .

تتميز الرياح في ولاية الجلفة بشدتها وتيرتها في منطقة الجلفة، وهي جزء من منطقة منخفض أولاد نايل، فإن الرياح الأكثر شيوعًا هي الرياح الشمالية الشرقية والشمالية الغربية ذات الأصل المحيطي والشمالي ومع ذلك، فإن السمة الرئيسية للرياح السائدة في المنطقة تتجسد في تواتر رياح الصحراء الحارة والجافة، والتي يمكن أن تتراوح مدتها من 20 إلى 30 يومًا في السنة. بشكل عام، تعمل شدة الرياح على تنشيط تبخر المياه السطحية وتآكل الصخور عن طريق نقل الحطام وتراكم الرمال التي تشكل الكثبان الرملية. يؤدي عدم وجود عوائق كبيرة، ولا سيما سلاسل الجبال، إلى زيادة دوران الرياح، ولا سيما الرياح، في جميع أنحاء إقليم الولاية تتكرر العواصف الرملية خاصة خلال فصل الربيع .

الشكل رقم 06 : Ombrothermique de Bagnouls et Gausson



المصدر: عمل الطالبة + O.N.M de Djelfa

III -5- الدراسة الاقتصادية والاجتماعية لبلدية الجلفة:

III -5-1- تطور السكان:

عرفت مدينة الجلفة حسب تعدادات 05 (1966، 1977، 1987، 1998، 2008) نمواً ديمغرافياً بالغ الأهمية. لأن عدد السكان ارتفع من 25.628 نسمة عام 1966 إلى 387.648 نسمة عام 2013. الجدول التالي يوضح هذا التطور.

جدول رقم 11 : تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)

السنوات	السكان	الزيادة	معدل الزيادة
1966	25628		
1977	52800	27172	7.50
1987	90032	37232	5.50
1998	164126	74094	5.60
2008	28828	124102	5.80
تقرير في 2013/12/31	387648	99420	6.10

المصدر: (RGPH (1966/ 1976/ 1987/ 1998/ 2008)

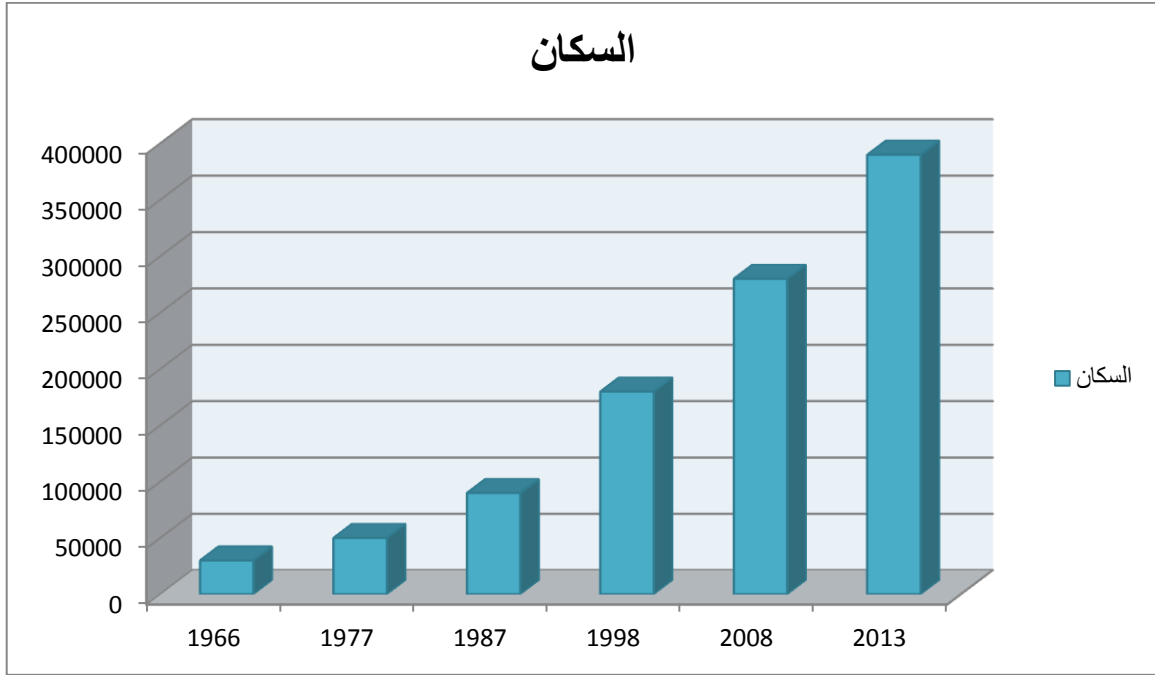
$$T = ((p_n/p_0)^{1/n} - 1) \times 100$$

T(n,n₀): معدل النمو السكاني للفترة

P_n n : عدد السكان خلال الفترة

P₀: عدد السكان خلال الفترة الأولية

الشكل رقم 07: تطور سكان مدينة الجلفة (1966-2013)



يمكن تفسير الزيادة في عدد السكان من خلال:

- التحسن في الظروف الاجتماعية الذي يعكسه نمو معدل المواليد وانخفاض معدل الوفيات.
- تدفق الهجرة والنزوح من الريف بحثا عن الأمان أو العمل في المدينة.
- إنشاء المنطقة الصناعية مع إنشاء العديد من الوحدات الإنتاجية.

2008 RGPH: من تظهر البيانات

الكثافة تساوي 532 نسمة / كم² والتقدير في 2013/12/31 753.33 نسمة / كم² .²⁸²

III-5-2-عناصر النمو السكاني:

يمكننا تحديد هذه الأحداث في عنصرين : الأول هو تقدم نفسه بشكل طبيعي من خلال معدل المواليد والوفيات

والآخر غير طبيعي أي الهجرة الداخلية أو الخارجي .

III-5-2-1-العناصر الطبيعية:

تظهر الزيادة الطبيعية كفرق بين معدل المواليد ومعدل الوفيات. الجدول التالي يبين النمو الطبيعي لسكان مدينة

الجلفة.

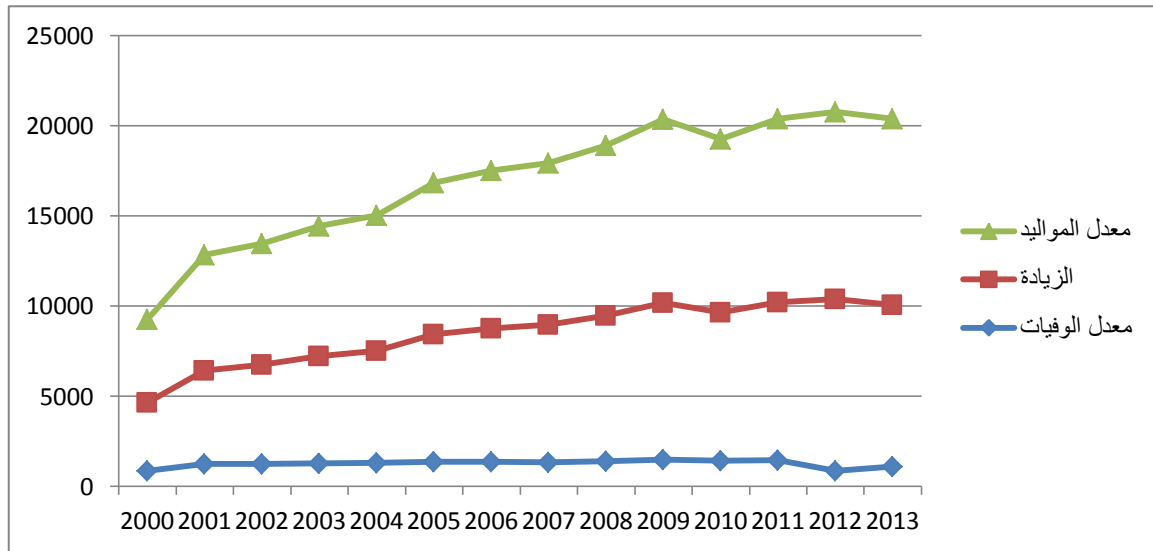
²⁸ D.P.S.B.2014 : Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.

الجدول رقم 12 : النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013) : 29

الزيادات (النمو)	معدل الوفيات	معدل المواليد	السنوات
3774	860	4634	2000
5179	1246	6425	2001
5511	1222	6733	2002
5957	1258	7215	2003
6226	1284	7510	2004
7082	1349	8431	2005
7408	1343	8751	2006
7635	1335	8970	2007
8068	1382	9450	2008
8690	1481	10171	2009
8200	1427	9627	2010
8762	1428	10190	2011
9546	838	10384	2012
8962	1099	10335	2013

المصدر: Etat civil-APC

الشكل رقم 08 : النمو السكاني لمدينة الجلفة (2000-2013)



29 - www.ONS.dz : office national de présente des statiques.

(أ) - معدل المواليد:

وفقًا للجدول رقم 13، نلاحظ أن عدد المواليد في نمو مستمر من عام 2000 حتى عام 2013 من 4634 مولودًا حديثًا من 2000 إلى 10335 في عام 2013. وفقًا لنفس الجدول والرسم البياني رقم 06، فإنهم تمثل معدل 14.70٪ مولود / سنة .

(ب) - الوفيات :

تظل لفترة طويلة عاملاً أساسياً وحاسماً لنمو السكان، نتيجة للظروف الاجتماعية والسياسية والصحية للمجتمع. وبحسب نفس الجدول والرسم البياني رقم 06 فإنها تمثل نسبة 2.84٪ وفاة / سنة.

(ج) - النمو:

بين عامي 2000 و 2013 ، تميز سكان بلدية الجلفة ب ظاهرتا المواليد والوفيات. ما يلاحظ من الجدول رقم 13 والرسم البياني رقم 06 هو أن الزيادة الطبيعية شهدت تغيرًا طفيفًا من سنة إلى أخرى بمعدل 11.86٪. وهذا أقل، إذا ما قورنت بالمعدل الوطني الذي يبلغ حوالي 20٪.

III -2-2-5-العناصر الغير طبيعية (الهجرة) :

وفقًا لبيانات المكتب الوطني للإحصاء، هناك مستويان من الهجرة :

(أ) الهجرة الداخلية :

تتيح دراسة الهجرة الداخلية تحديد دور البلدية على مستوى الولاية من حيث الجاذبية، حيث يختار السكان الاستقرار في البلدية لأنه يسهل الوصول إليهم :

- إلى أفضل المعدات وأكثر من ذلك. الراحة: الماء، الكهرباء، إلخ...
- الرعاية: خدمات الطوارئ، الأمومة.
- بالنسبة للتوظيف: العرض أكثر تنوعًا.
- في التعليم: مركز التدريب، التلمذة الصناعية ...

(ب) الهجرة الخارجية:

بحسب بيانات مكتب الإحصاء الوطني، من الواضح أن نصف المهاجرين إلى البلدية جاءوا من ولايات الجزائر، المسيلة، المدينة وأدرار حسب أوامر 959 ، 859 ، 63 و 538 مهاجرًا .

جدول رقم 13 : أقوى المهاجرين من وإلى بلدية الجلفة حسب بلديات الولاية والولايات من 1998-2008

حسب بلديات الولاية				حسب الولايات			
البلديات	الهجرة إلى الجلفة	هجرة الجلفة	صافي رصيد الهجرة	البلديات	الهجرة إلى الجلفة	هجرة الجلفة	صافي رصيد الهجرة
الشارف	2243	388	1905	الجزائر	959	405	654
مسعد	1222	769	1053	المسيلة	859	666	393
دار شيوخ	1716	309	1407	المدية	630	225	505
حاسي بحبح	1493	814	679	أدرار	538	154	484

المصدر : RGPH

من الجدول رقم 13 الذي يمثل حركة الهجرة والذي يوضح أن :

أكبر عدد من المهاجرين إلى بلدية الجلفة حسب بلديات الولاية هم من بلدية شارف، مسعد، دار الشيوخ و حاسي بحبح. وهذا يثبت أن بلدية الجلفة جذابة بسبب موقعها الجغرافي والإداري كعاصمة للولاية. يمثل عدد المهاجرين من ولايات المسيلة والجزائر والمدينة وأدرار في الفترة 2008/1998 ما يقرب من نصف العدد الإجمالي للمهاجرين المستقبليين في بلدية الجلفة حسب الولايات. ويرجع ذلك إلى موقعها الاستراتيجي بالنسبة للإقليم الوطني بشكل عام .

III-5-3- التركيبة السكانية :

III-5-3-1- التركيبة العامة للسكان³⁰ :

ويقدر عدد سكان الولاية اعتباراً من 2019/12/31 بنحو 1.595.794 نسمة، ويبلغ عدد سكان مدينة عاصمة الولاية حوالي 520.622 نسمة يمثلون 32% من إجمالي عدد السكان. يبلغ عدد سكان البلديات الأربع، الجلفة وعين وسارة ومسعد وحاسي بحبح² 904.232 نسمة يمثلون 56% من إجمالي سكان الولاية. متوسط كثافة الولاية يقارب 59 نسمة/كم

من بين 1595794 من سكان الولاية يقيم 1226196 ساكنًا في تجمعات المقر (ACL)³¹ 77%، 72333 ساكنًا في التجمعات الثانوية (AS)³² 5%، 297264 ساكن في المناطق المتفرقة (ZE)³³ 19%.

³⁰ MONOGRAPHIE DE LA WILAYA DE DJELFA (DPSB Djelfa)2020

³¹ ACL : Agglomérations Chefs lieux

³² AS : Agglomérations secondaires

³³ ZE : zone éparse

III -5-3-2- التركيب حسب العمر والجنس:

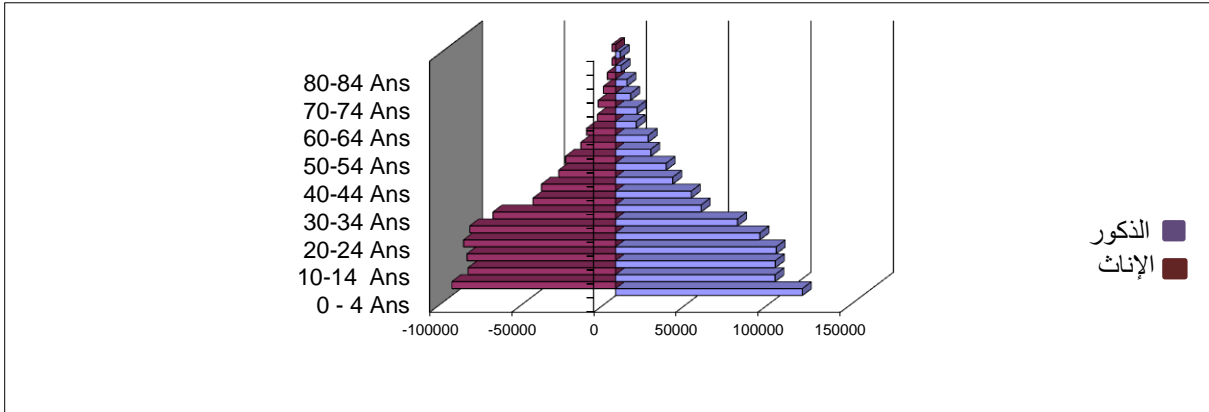
يظهر توزيع سكان ولاية الجلفة غلبة طفيفة للذكور (51.41٪)، ويظهر تحليل التركيبة العمرية أن وزن الشباب مهم جدا في ولاية الجلفة. في الواقع، تمثل الفئة العمرية (0 - 19 سنة) ما يقرب من نصف إجمالي السكان 48.79٪، أما الفئة العمرية (0 - 14 سنة) فتبلغ 36.86٪ هذه الخاصية هي انعكاس لمعدل المواليد المرتفع. أما الفئة العمرية (15 - 64 سنة) فتبلغ 59.20٪، أما الفئة العمرية 64 سنة فأكثر فتبلغ 3.94٪ للولاية.

جدول رقم 14: توزيع السكان حسب العمر والجنس

المجموع		المؤنث		المذكر		الفئات العمرية
%	المجموع	%	المجموع	%	المجموع	
13,38	213437	12,89	99897	13,84	113541	0-4 سنوات
11,27	186963	11,60	89957	11,82	97006	5-9 سنوات
11,77	187755	11,69	90596	11,84	97159	10-14 سنة
11,93	190376	11,95	92648	11,91	97728	15-19 سنة
11,08	17776776	11,47	88928	10,71	87848	20-24 سنة
9,34	149128	9,65	74796	9,06	74331	25-29 سنة
6,42	102474	6,49	50352	6,35	52122	30-34 سنة
5,72	91303	5,83	45198	5,62	46104	35-39 سنة
4,36	69528	4,48	34736	4,24	34792	40-44 سنة
3,84	61316	3,94	30535	3,75	30781	45-49 سنة
2,67	42608	2,73	21185	2,61	21423	50-54 سنة
2,35	37518	2,28	17660	2,42	19857	55-59 سنة
1,49	23707	1,44	11159	1,53	12547	60-64 سنة
1,49	23728	1,37	10639	1,60	13088	65-69 سنة
1,04	16656	0,97	7493	1,12	9164	70-74 سنة
0,75	11933	0,65	5079	0,84	6860	75-79 سنة
0,35	5543	0,29	2216	0,41	3327	80-84 سنة
0,32	5046	0,28	2184	0,35	2862	85 سنة +
100	1595794	100	777524	100	820540	مجموع الولاية

المصدر : Monographie 2021

الشكل رقم 09: توزيع السكان حسب الفئة العمرية والجنس



III -4-5- تفصيل السكان النشطين وغير النشطين :

جدول رقم 15: تفصيل السكان النشطين وغير النشطين

عدد السكان (1)	السكان النشطين (2)	معدل النشاط % (1)/(2) x100=(3)	السكان العاملين (4)	نسب الانشغال %		السكان العاطلين عن العمل (2)-(4)	نسبة البطالة % (2)/(5) x100
				(1)/(4) 100 x	(2)/(4) 100 x		
288228	169931	%,9558	76493	%,26,53	%,45,09	93138	%,54,91

المصدر: RGPH

يبين الجدول رقم 15 أن عدد السكان النشطين في بلدية الجلفة يقدر بنحو 169.931 شخص أي بمعدل نشاط 58.95 % من مجموع سكان بلدية الجلفة.

يبلغ عدد السكان العاملين 76493 شخص . مما يعطي معدل إشغال بنسبة 45.09 % من إجمالي القوى العاملة في المدينة. وهذا يعني أن معدل البطالة مرتفع للغاية، يقدر بـ 54.91 % أي 169.931 شخص من السكان النشطين، كما أن معدل البطالة المرتفع في بلدية الجلفة مرتبط بفصل العمال وتراجع خلق فرص العمل.

III -5-5- توزيع السكان المشتغلين حسب فرع النشاط الاقتصادي :

يتضح من الجدول رقم 16 أن غالبية المشتغلين يعملون في قطاع الخدمات. وهم يمثلون 59% من الإجمالي، وتأتي في المرتبة (BTP)³⁴. الثانية صناعة البناء بنسبة 29% . نلاحظ أنه على الرغم من أن المنطقة هي مهنة السهوب، إلا أن الزراعة لا تمثل سوى 9 % من السكان العاملين . ثم نجد أن الصناعة تأتي على التوالي بنسبة 2%

³⁴ - BTP :Bâtiment des Travaux Publics

جدول رقم 16: توزيع السكان فرع النشاط الاقتصادي (BAE)³⁵

منطقة النشاط	السكان العاملين	%
قطاع الخدمات	45131	59
قطاع BTP	22183	29
قطاع الزراعة	6885	9
قطاع الصناعة	1530	2
المجموع	76493	100

المصدر: DPSB

III-5-6- الهياكل :

جدول رقم 17: توزيع الهياكل

التجهيزات	التعيين
مرافق التعليم العالي	13 كلية مع ملاحق + غرفة التدريس
المعدات التعليمية و التدريس	99 ابتدائي
	36 متوسطة
	16 ثانوي
مركز التكوين المهني	ثلاث مراكز للتدريب المهني
المعدات الصحية	مستشفين + مستشفى طب العين جزائري-كوبي
	13 مؤسسة محلية للصحة العامة
المعدات الرياضية	مجمع رياضي واحد + ملعب واحد
	قاعة رياضية متعددة الأغراض
	حمام سباحة + 3 مناطق للعب + 6 ملاعب
مرافق ثقافية	2 مراكز ثقافية + 4 مراكز شبابية + 3 مكتبات + قاعة سينما + 2 مسرح + متحف
معدات دينية	49 مسجد + 8 قاعات الصلاة (مصلى) + 3 مدارس قرآنية + 6 مقابر
عروض سياحية	11 فندق فيها 227 غرفة و 469 سريرا
البنية التحتية البريدية	10 مكاتي كاملة الخدمات + وكالات بريدية

المصدر : L'APC 2018

³⁵ BAE : Branche d'activité économique

من خلال ملاحظتنا للبيانات الواردة في الجدول :

- لدى بلدية الجلفة شبكة من المرافق العامة بانتظام لتأخذ في الاعتبار رعاية الدولة في هذا المجال مع توزيع غير عادل مقارنة بالتوزيع الديمغرافي للسكان.

- في السنوات الأخيرة، قد جذب هذا القطاع انتباه الدولة بشكل خاص، التي كرست جهودًا مالية كبيرة لإنشاء مرافق جديدة على مستوى المدينة.

III -6- الهيكل العمراني لمدينة الجلفة :

تتميز البيئة العمرانية للمدينة بوجود 02 منطقة متميزة حسب الوظيفة :

*منطقة صناعية واحدة ذات وظيفة واحدة (أنشطة وتخزين)

*منطقة حضرية بها وظائف عديدة مثل الإسكان، المعدات، إلخ..

III -6-1- البيئة المبنية :

تتميز البيئة المبنية القائمة بالتميز على مستويين: المباني القديمة والمباني الجديدة.

III -6-1-1- المباني القديمة:

المباني القديمة مقسمة إلى فئتين: المساكن التقليدية والمباني الأوروبية.

هذه الأخيرة، القليلة في الواقع، تتميز بمباني مغلقة ، معزولة عن بعضها البعض، وتسبقها أو تحيط بها بشكل عام حديقة صغيرة .

تختلف المساكن التقليدية، التي تمثل علاوة على ذلك معظم النسيج الحضري لوسط المدينة، بشكل واضح بمعنى أن المنازل متصلة ببعضها البعض وتفتح مباشرة على الشارع. عادة، يتكون تصميمها الداخلي من عدد من الغرف الموزعة حول فناء داخلي .

III -6-1-2- هيكل البناء جديد:

يتكون من مساكن فردية أو شبه جماعية وسكن جماعي .

أ- السكن الفردي وشبه الجماعي:

وهو عملياً مسؤولية القطاع الخاص ما عدا المجموعتين شبه الجماعية في مدينتي شعباني وشونان. في الواقع، تجدر الإشارة إلى أنه خلال العقدين الأولين بعد الاستقلال، لم يكن لدى الدولة الوسائل اللازمة لتمويل بناء المساكن، وسيعود نمو النسيج العمراني حصرياً إلى البناء الذاتي الخاص. سيتم ذلك في اتجاه بن جرمة وباب شارق والمسجد الجديد بشكل أساسي. بعد إنشاء الولاية، نشهد هجرة جماعية لسكان الريف إلى المركز الإداري وبدء تولى الدولة مسؤولية مشكلة الإسكان. ستكون هذه بداية المجمعات السكنية الجماعية .

ولكن بما أن الوسائل المادية والمالية لا تسمح بمواجهة حدة الاحتياجات من ناحية، ومن ناحية أخرى قامت الدولة بتأميم أرض البناء في عام 1975، ظهرت ظاهرة جديدة: عمليات البناء غير المشروعة التي نفذت في أغلب الأحيان. جزء

خارج محيط التكتل. هذه هي الطريقة التي وُلد بها نوع جديد من الإسكان الفردي والذي سيمثل مشكلة دائمة للسلطات لفترة طويلة. هذه الإنشاءات غير المشروعة تم تجميعها في عدة كتل موزعة بشكل رئيسي إلى الغرب من الأطراف الحضرية والتي تسمى: بلوك 40، الشعوة، عيسى القائد، الفصحة، بن سعيد، برنادة .

غالبًا ما تكون هذه الإنشاءات مصنوعة في صلب بالتأكيد ولكنها لا تحترم بشكل عام معايير الإنشاءات ولا معايير النظافة. بالإضافة إلى ذلك، لطالما طرحت هذه المدن، التي تكون في بعض الأحيان شديدة الاتساع، مشكلة عدم وجود شبكات توزيع المياه والكهرباء والصرف الصحي، إلخ.

ب) -السكن الجماعي:

كما قلنا، لم يبدأ هذا النوع من المساكن عمليًا إلا بعد إنشاء الولاية، ويتم تنفيذه بالكامل من قبل الدولة على شكل إسكان إيجاري اجتماعي تابع لمكتب تعزيز التنمية. إدارة العقارات (I.G.P.O) هناك ثلاث مراحل رئيسية في إنشاء هذا المخزون من المساكن العامة :

1600: وحدة سكنية (حي الحواس-شقيفارا، بريه، عين الشيخ)(1974-1984)

2800: وحدة سكنية (حي خ جويلية، بوتريفيس، المحطة)(1984 - 1994)

3900: وحدة سكنية(حي الحدائق، الوثام، عين سرار) (1994-2007)

3530: وحدة سكنية (حي الحدائق، بن الأبيض، بجرارة) - (2007-2011)

III -6-1-3- تطور المخزون السكني:

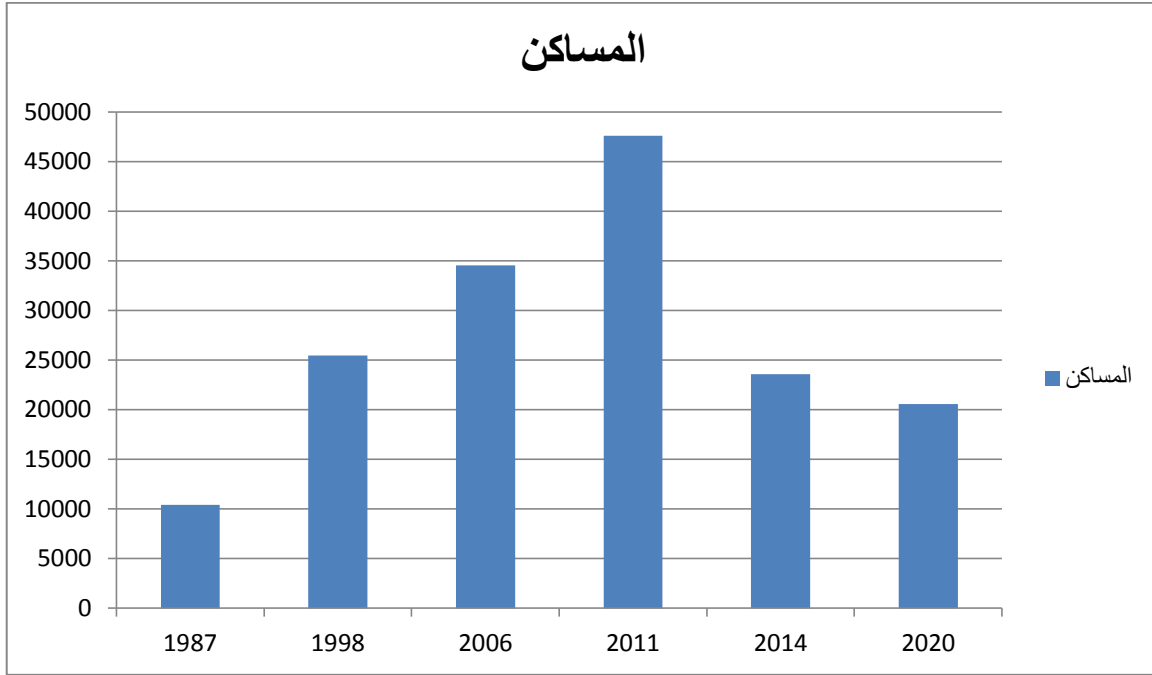
النزوح من الريف والاستقرار في المدينة، وهذان العنصران يؤثران في تطور الإسكان بشكل كبير خلال الفترة (1987-2013)، كما يوضح جدول :

جدول رقم 18: تطور المخزون السكني في مدينة الجلفة

السنوات	عدد السكان	عدد المساكن	معدل الانشغال لكل مسكن
1987	83162	10399	7.99
1998	164126	52442	6.45
2006	25410	34513	7.36
2011	302976	47560	6.37
2014	387648	23560	7.45
2020	520622	20560	

المصدر : ديوان الترقية و التسيير العقاري 2021

الشكل رقم 10 : تطور المخزون السكني في مدينة الجلفة



III - 2-6- البيئية غير المبنية:

III - 1-2-6- شبكات متنوعة:³⁶

- نسبة الكهرباء 93٪
- نسبة توصيل الغاز 86٪
- نسبة توصيل ماء الشرب 85٪ بمعدل تدفق يصل إلى 180ل/يوم/مسكن
- نسبة توصيل الصرف الصحي 85٪

III - 2-2-6- شبكة الطرق بمدينة الجلفة³⁷ :

- الطرق الوطنية بمدينة الجلفة:
- * (RN1): تربط الجزائر العاصمة بجنوب البلاد
- * (RN46): يربط الجلفة بوسعادة، ثم بسكرة بالجنوب الشرقي وسطيف بالشمال الشرقي
- ممرات الولاية:
- * CW189: ربط الجلفة ب المجارة في الجنوب الشرقي
- * CW164: ربط الجلفة ب الشارف في الغرب

³⁶ S.T.C Djelfa 2013 : service technique de la comun de Djelfa

³⁷ DTP : direction de travaux publique de Djelfa

- التجنب:

- طريق التجنب الشرقي يمر في وسط المناطق المخصصة للتوسع العمراني ويربط المناطق الجنوبية الشرقية بالشمال الشرقية .

B2 : الطريق الرئيسي :

و هو الموازي للأول ويساعد الأول على ضمان التنقل من منطقتي الشمال والجنوب الطريق رقم 4 هو الآخر رئيسي، طريق بجزارة وامتداده من وسط المدينة نحو مناطق التوسع العمراني وبإمكانه فك العزلة عن مناطق الشمال الشرقي والربط ما بين بلدية دار الشيوخ ومدينة الجلفة مستقبلا .

الطريق الوسطي الرابط ما بين وسط المدينة غربا ومناطق التوسع العمراني شرقا .

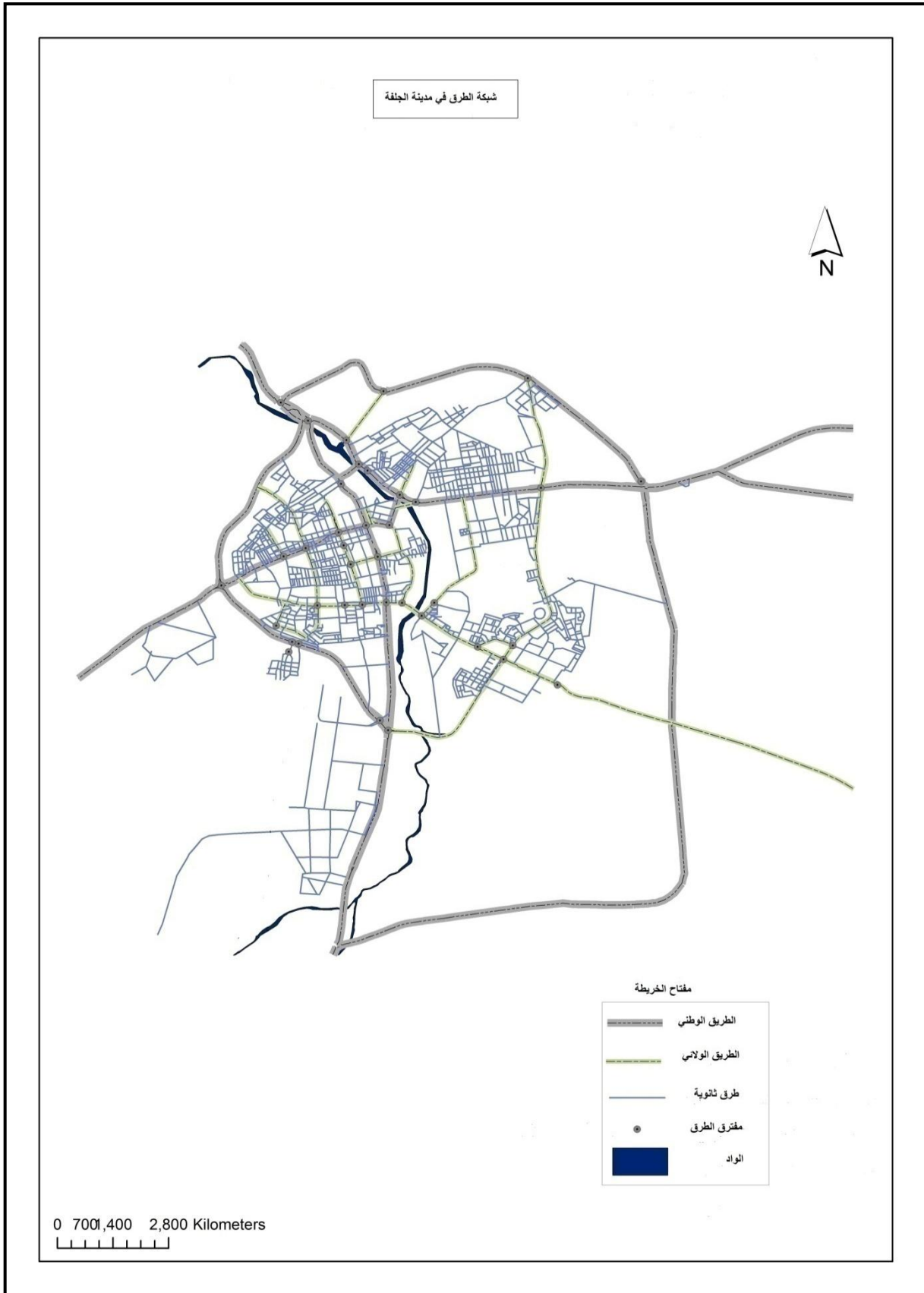
الطرق الثانوية :

وهي عبارة عن طرق تضمن الربط ما بين المنطقة الجنوبية لبريخ وعين الشيخ وبين بوتريفيس وعين اسرار وبين بلكحل وبوخالفة وبين عين سرار وعيسى القائد .

الطرق الثالثة :

وهي جميع الطرق الداخلية للأحياء، الموجودة داخل النسيج العمراني الحالي أو المقترحة في مناطق التوسع وهي تضمن التنقل داخل الأحياء وتصل بالطرق الأكبر منها دورا بما في ذلك مركز المدينة، وتوفر الخدمة للأحياء. تُظهر الخريطة التالية شبكة العامة في مدينة الجلفة والتي تتكون من طرق وطنية وممرات جانبية وطرق ثانوية وثالثية .

الخريطة رقم 05 : شبكة الطرق في مدينة الجلفة



المصدر: عمل الطالبة + Earthe google

III -7- الخلاصة:

إن دراسة الإطار المادي وتحليل البيانات الاجتماعية والاقتصادية أمران أساسيان في دراستنا: تقع المدينة على مفترق طرق مهم للغاية للولاية والولايات الأخرى، وتستفيد المدينة من موقع جغرافي استراتيجي. وبطبيعة الحال، تحتل من خلال موقعها الجغرافي منطقة السهوب الجزائرية الوسطى، وتتميز بمناخها شبه الجاف، وارتفاع درجة الحرارة وانخفاض هطول الأمطار. اجتماعيًا واقتصاديًا، شهد السكان نموًا دائمًا في RGPB المختلفة، والتي ساهمت في تطوير مخزون المساكن، من خلال زيادة الطلب على المعدات والإسكان. من حيث التجهيزات، تتمتع المدينة بمهمة إدارية وتتمتع بمجازية كبيرة بفضل وجود المعدات لمختلف القطاعات الإدارية وتعدد الأنشطة التجارية والخدماتية .

III-8-المراجع:

- 1- Agglomérations Chefs lieux
- 2- Agglomérations secondaires
- 3- B.S.P.D: 2014 Direction de la Programmation et Suivi Budgétaire.
- 4- Bâtiment des Travaux Publiques
- 5- Branche d'activité économique
- 6- DTP Djelfa direction de travaux publique de Djelfa
- 7- MONOGRAPHIE DE LA WILAYA DE DJELFA (DPSB Djelfa)2020
- 8- S.T.C Djelfa 2013 service technique de la commun de Djelfa
- 9- www.SNO.dz : office national de présente des statistiques
- 10- WWW.Wilayadjelfa.dz le site officiel de la Wilaya de Djelfa
- 11- zone éparse
- 12- Zones d'Habita Urbain Nouvelles
- 13- www.AADL.dz : le site officiel de AADL

الفصل الرابع

الفصل الرابع : السكن التساهمي بين المخطط والواقع حالة 50 مسكن ولاية الجلفة حي البساتين :

IV-1- مقدمة :

من أجل المزيد من التعرف على السكن الاجتماعي التساهمي سأقوم بدراسة برنامج مكون من 50 وحدة سكنية تم تنفيذها في حي البساتين الذي يقع في الجانب الشرقي الجنوبي لبلدية الجلفة على طول الطريق رقم 02 . هذا النوع من الدراسة سيجري من خلال المخططات و الخرائط و الصور مع الاتصال بالجهات الفاعلة في هذا المجال من المديين و المتعاقدين و القطاعات المختلفة العامة و الخاصة. الهدف هو دراسة السكن الاجتماعي التساهمي بين المخطط و الواقع والتعرف على حقيقة المخطط و حقيقة الواقع والعلاقة بينهما والاختلاف بينهما.

IV -2- توزيع برنامج السكن التساهمي LSP في ولاية الجلفة :

IV -2-1- السكن الترقوي المدعم:

استفاد الديوان إلى غاية تاريخ 2021/01/18 من 740 سكن ترقوي مدعم موزعة كالتالي:

-350 سكن ترقوي مدعم شطر 2011 مستلمة و موزعة

-100 سكن ترقوي مدعم شطر 2011 (بعد الفسخ مع المرقيين العقارين تم منحها لديوان في أكتوبر 2016)

- 290 سكن ترقوي مدعم الصيغة الجديدة شطر 2018

تم توزيع 350 سكن من أصل 740 سكن ترقوي مدعم و الباقي منه 100 سكن مستلمة غير موزعة و 290

سكن في طور الانجاز وهي مفصلة على النحو التالي :

جدول رقم 19: التوزيع الأخير لبرنامج السكن التساهمي في مدينة الجلفة

البلدية	الموقع	عدد السكنات	نسبة تقدم الأشغال %	ملاحظة
البيرين	طريق عين وسارة	50	أشغال منتهية	أشغال مستلمة (تم الإمضاء على عقد 19 - بيع على التصميم - بالإضافة إلى 16 ملف على مستوى CNL قيد التحقيق)
مسعد	حي مجموعة ال 22	50		أشغال مستلمة (لم يتم استلام أي ملف للمرشحين إلى غاية اليوم)
الجلفة	حي بحارة Pos 02	250	80 %	توقعات الاستلام (سكنات + تهيئة خارجية) نهاية شهر جوان 2021 تم الإعداد 79 مقرر
	حي بربيع	40	15 %	الأشغال انطلقت بتاريخ 2020/11/16
العدد الإجمالي		390	-	

المصدر: OPGI الجلفة 2021

IV -2-2- السكن الترقوي :

ينجز الديوان 147 سكن بحي الحدائق - الجلفة نسبة تقدم الأشغال 55 % و يتوقع استلامها نهاية شهر نوفمبر

2021.

IV -2-3- السكن الاجتماعي التساهمي:

تم الانتهاء و توزيع 744/740 و تبقى 4 سكنات لم تنجز نظرا لوجود بناءات فوضوية, حيث الإجراءات القضائية متواصلة وتم إصدار حكم قضائي بتاريخ 2019/02/20 بإخلاء قطعة الأرض مع إزالة البناءات الفوضوية المقامة عليه, وهو محل التنفيذ لدى المحضر القضائي منذ تاريخ 2019/10/15 .

يعبر برنامج LSP جزءا من برنامج 2008 / 2016 والذي يتضمن 3500 سكن من هذا النوع للولاية

بأكملها منها 958 سكن تساهمي مكتمل لولاية الجلفة بنسبة 27.37 % .

جدول رقم 20: توزيع برنامج السكن التساهمي LSP بولاية الجلفة

الانجاز	عدد المساكن	المروج	الموضع	البلدية	الدائرة
108	108	OPGI	حي الحدائق المشروع A	الجلفة	الجلفة
48	50		حي البساتين المشروع A		
100	100		حي الوثام		
200	200		حي الحدائق المشروع B		
100	100				
136	136		الموضع 01		
690	690		مجموع OPGI		
100	100		حي بلكحل		
140	140	AADL	موقع حي الحدائق A	الجلفة	الجلفة
160	160		موقع حي الحدائق B		
60	60		الموضع 02		
460	460		مجموع ADDL		
1150	1150	مجموع LSP			

المصدر: DLEP الجلفة 2020

من هذا الجدول تبين أن التوزيع لبرامج السكن التساهمي LSP في ولاية الجلفة، يمكننا أن نرى بوضوح أن 83.02٪ من هذه الأخيرة تقع على مستوى بلدية الجلفة والباقي في بلدية عين وسارة، وبالتالي دراستي سيتم التركيز على دراسة هذا النوع من البرامج فقط في بلدية الجلفة التي هي في نفس الوقت عاصمة الولاية وحيث يكون برنامجها الأكثر تقدماً. لذلك، نأخذ سجلات مشروع حي البساتين مشروع 50 مسكن كنموذج لدراسة هذا النوع من المساكن.

من هذا الجدول، تم تقسيم برنامج LSP بين اثنين من المروجين:

* مكتب الترويج وإدارة العقارات³⁸ OPGI 60.13٪.

* وكالة تطوير وتطوير المساكن³⁹ AADL 39.87٪.

ما تبقى من برنامج LSP هو 2346 سجل - 67.02 - تم نقلها بنموذج جديد أو موعد جديد يسمى LPA⁴⁰ "مساعدة السكن الترقوي".

³⁸OPGI : Office de promotion et gestion immobilière

³⁹AADL : et de Développement du Logement nAmélioratio'Agence de

⁴⁰LPA: Logement Promotionnel Aide

IV -3- عرض الموقع :

IV -3-1- دراسة حالة OPGI 50 مسكن تساهمي:

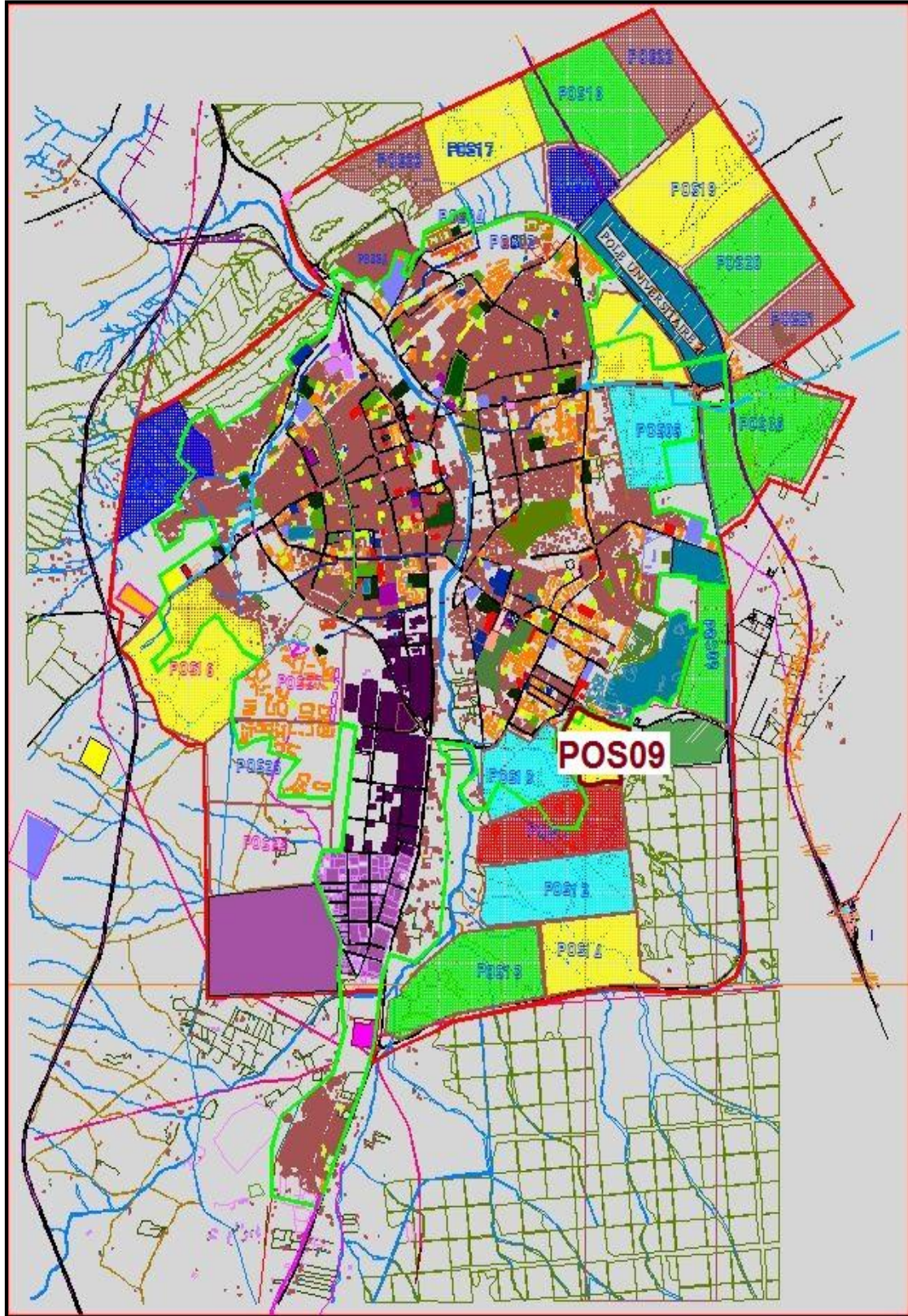
* البرنامج: 50 مسكن LSP

* الموقع: POS N ° 09 Djelfa

* برنامج بناء 50 مسكن الموكلة للمطور العام: يُعد مكتب ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI) جزءًا من

البرنامج ومدته .

خريطة رقم 06: تحديد موقع مخطط شغل الأرض رقم 09



المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2021

IV -3-2- الموقع:

يقع المشروع على مستوى مخطط استعمالات الأرض داخل المحيط العمراني على الجانب الشرقي - الجنوبي للمدينة على طول طريق البلدية رقم B2.

تغطي قطعة الأرض الأساسية مساحة 7350 متر مربع وتشكل جزيرة يجدها:

شمال: مستشفى الأمراض الصدرية + بريد الجزائر

في الجنوب: أراضٍ زراعية + 100 مسكن LSP+LPA.

الشرق: السوق المغطى + متوسطة CEM + مقبرة بنات بلكحل.

الغرب: طريق B2 ثانوي + مسجد الحدائق .

موقع 50 وحدة LSP موزعة على السطح :

*المجموع المساحة 7350 م² أي 0.73 هكتار.

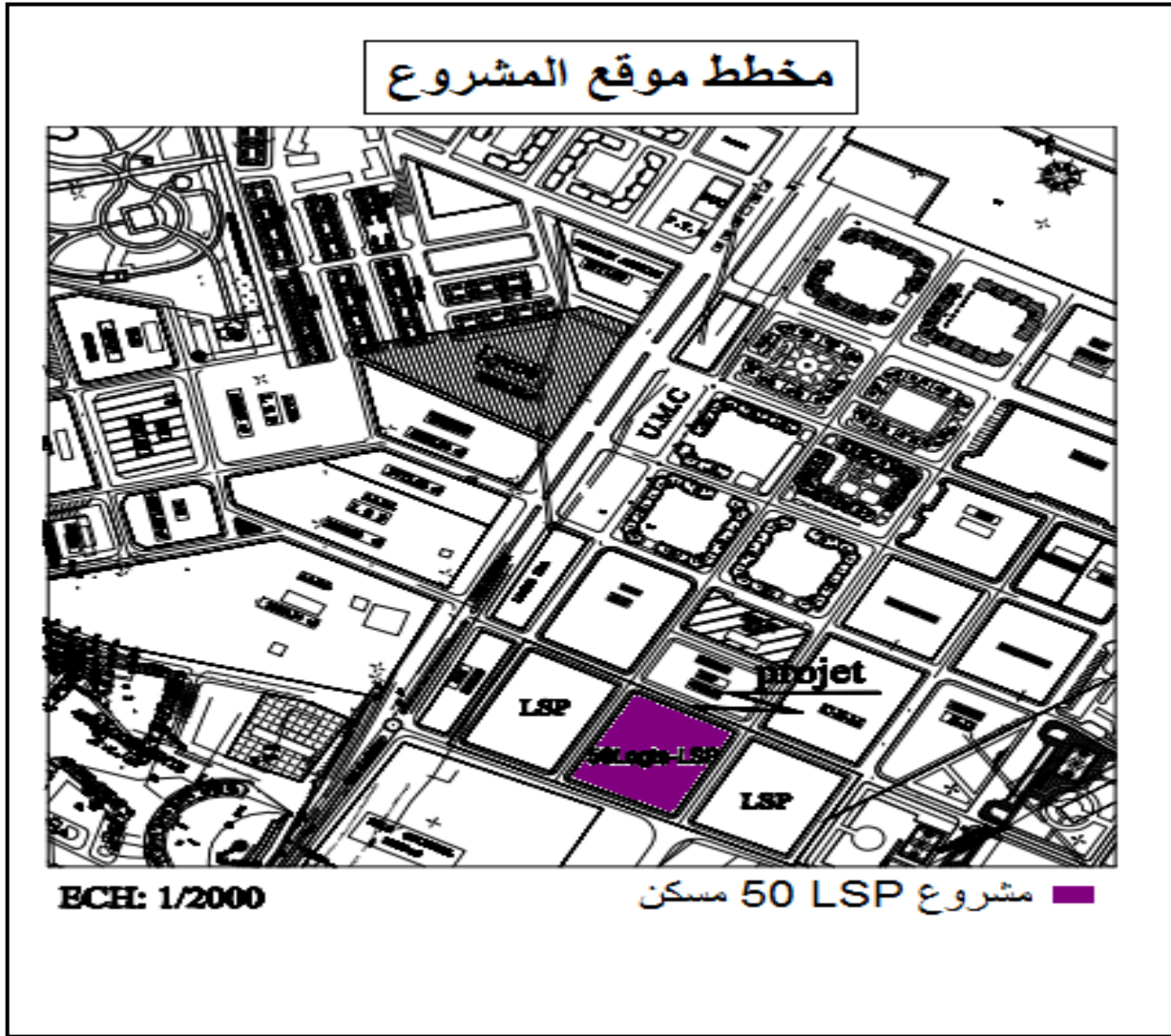
*أرصفتها وطرق مهيتة 3943 م² .

صورة رقم 01: صورة جوية تحدد موقع المشروع



المصدر: Satellite Google Earth 06/07/2021:

خريطة رقم 07: مخطط موقع المشروع



المصدر: مهندس معماري معتمد + OPGI

IV -3-3- تناسق المشروع :

يتكون المشروع من 50 وحدة سكنية LSP مغلقة و مغطاة نموذج إسكان فردي R+1 موزعة على النحو التالي:

- 25 مسكن من نوع F3 .

- 25 مسكن من نوع F4 .

IV -3-4- قاعدة الأرض : (الطبيعة القانونية و سعر نقل الملكية)

هي أرض تابعة للدولة وتقع داخل المحيط العمراني الذي تحدده PDAU التابع للولاية.

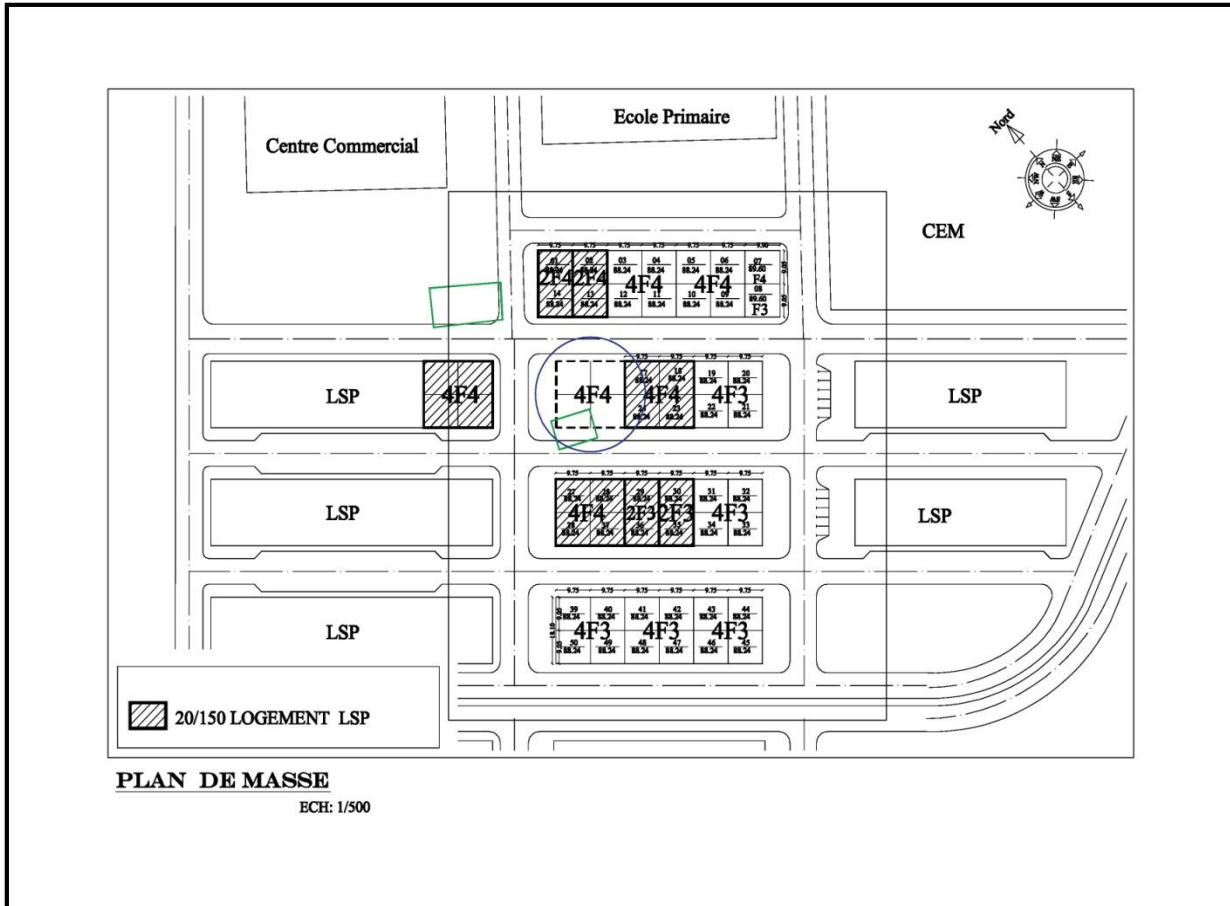
سعر البيع محسوب من قبل إدارة العقارات بتخفيض 80 % للمطورين, مما يجعل سعره النهائي يساوي 900.015 دينار للمتر المربع .

IV -4- التحليل الكمي للمشروع :

IV -4-1- على المستوى المادي (المخططات) :

IV -4-1-1- الهيكل المادي للمشروع : (المخطط الأرضي)

مخطط رقم 01: مخطط الكتلة للمشروع



تصميم خطة البرنامج اعتمد على تنفيذ 50 مسكن تساهمي وفقا للشكل المقدم لكن تم تنفيذ 48 مسكن فقط هذا لعدم كفاية المساحة مما أدى إلى تأجيل بناء مسكنين في مكان آخر .

يشكل هذا المشروع جزيرة صغيرة جيدة التنظيم تتكون من 4 مجموعات متجاورة ومختلطة مقسمة إلى :

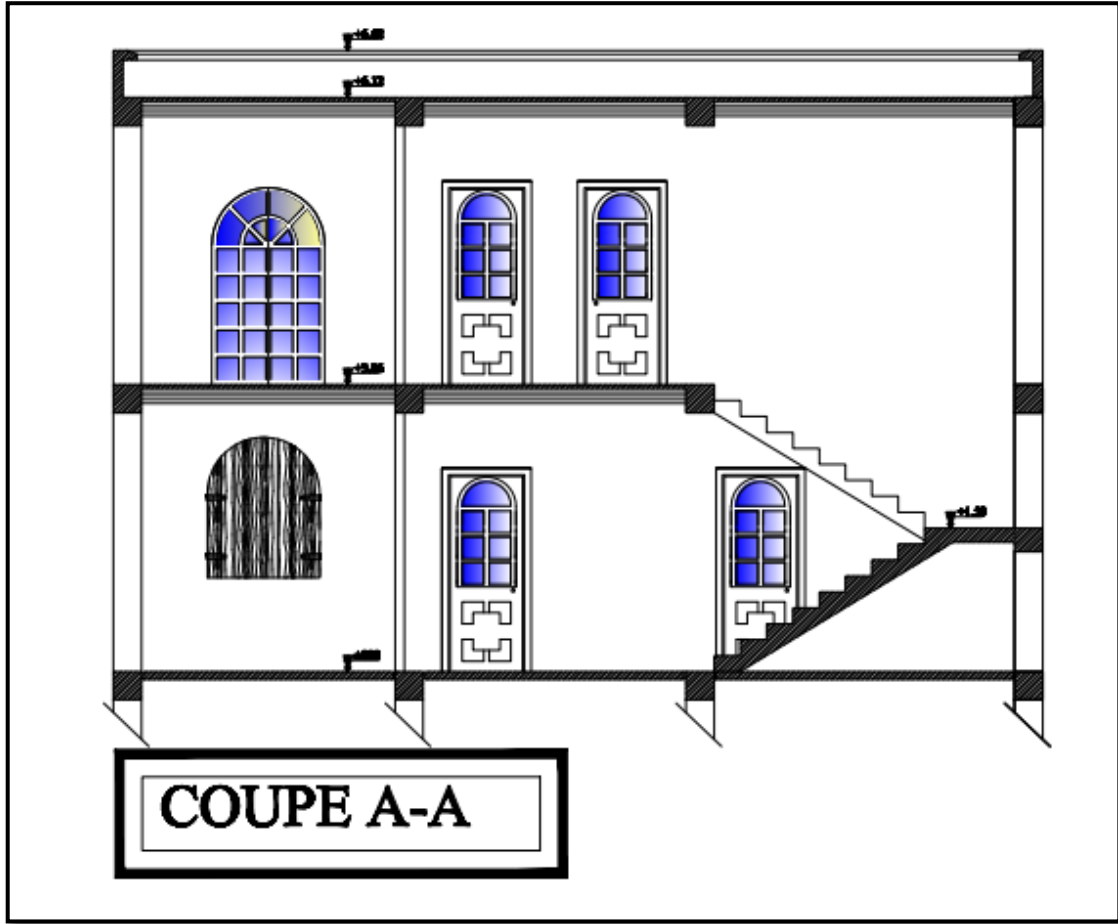
- مجموعة من نوع F3 .
- 3 مجموعات من نوع F4 و F3 .
- في المجموعة الأولى يوجد 13 مسكن من نوع F4 و وحدة من نوع F3 .
- في المجموعة الثانية يوجد 8 مساكن من نوع F4 و 4 من نوع F3 .
- في المجموعة الثالثة يوجد 4 من نوع F4 و 8 من نوع F3 .
- في المجموعة الرابعة يوجد 12 مسكن من نوع F3 .

IV -4-1-2- تحليل مخطط التهيئة :

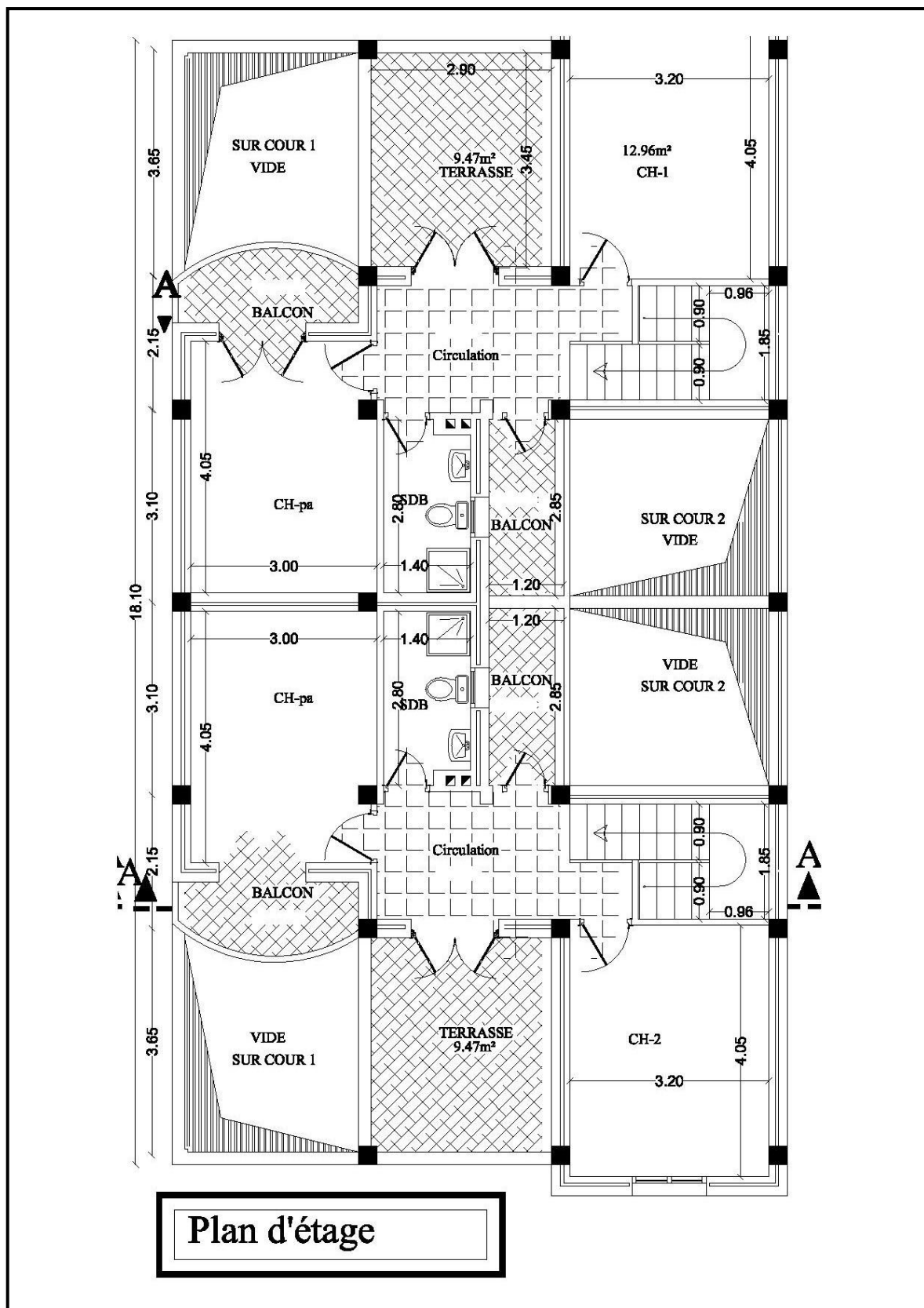
بناءً على الملاحظة :

- غياب تام للمساحات الخضراء
- غياب المساحات المخصصة لمواقف السيارات
- غياب مناطق اللعب للأطفال وأماكن الاسترخاء
- نقص الإنارة العامة .

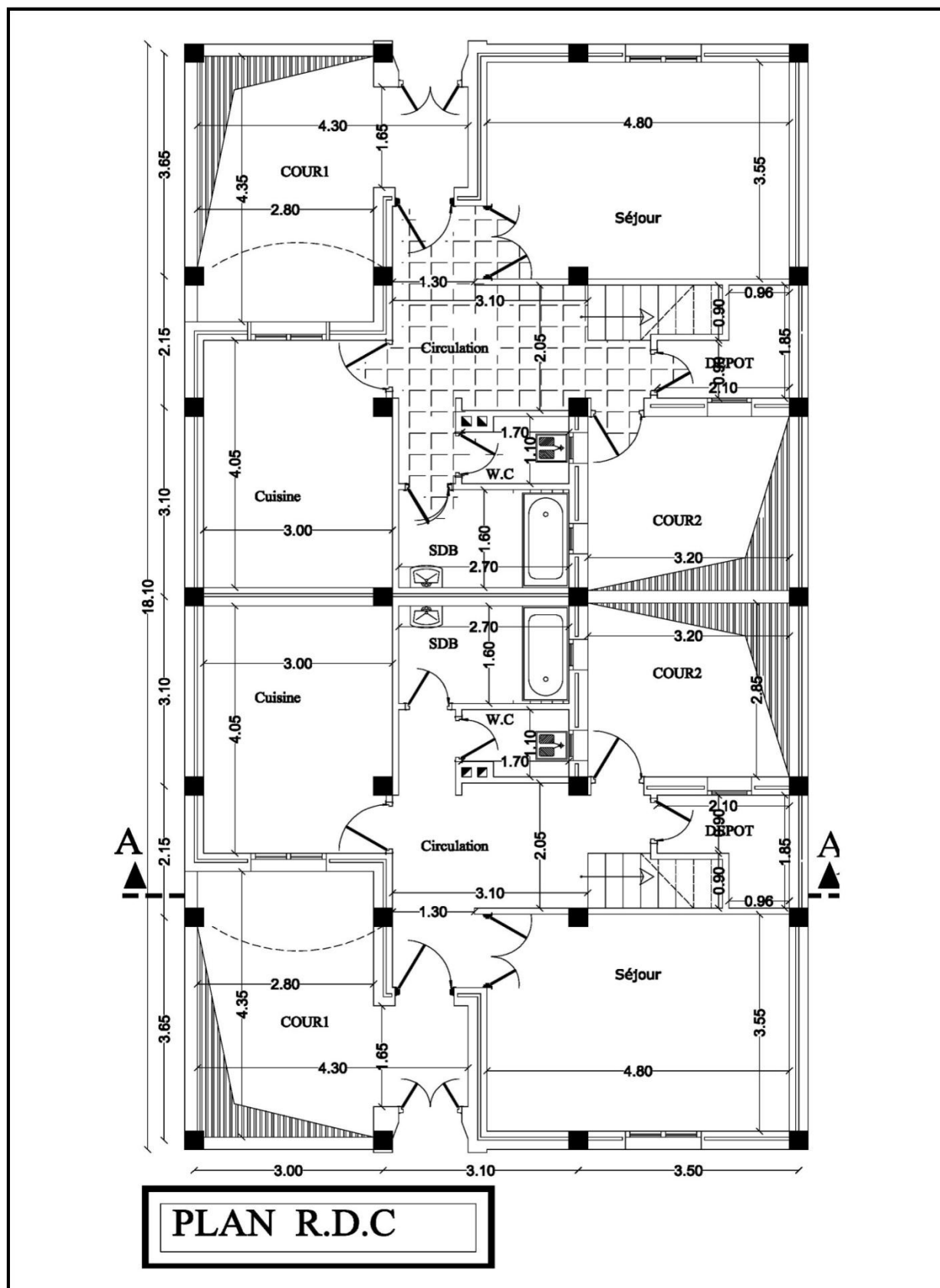
مخطط رقم 02 : مقطع لمسكن من نوع F3



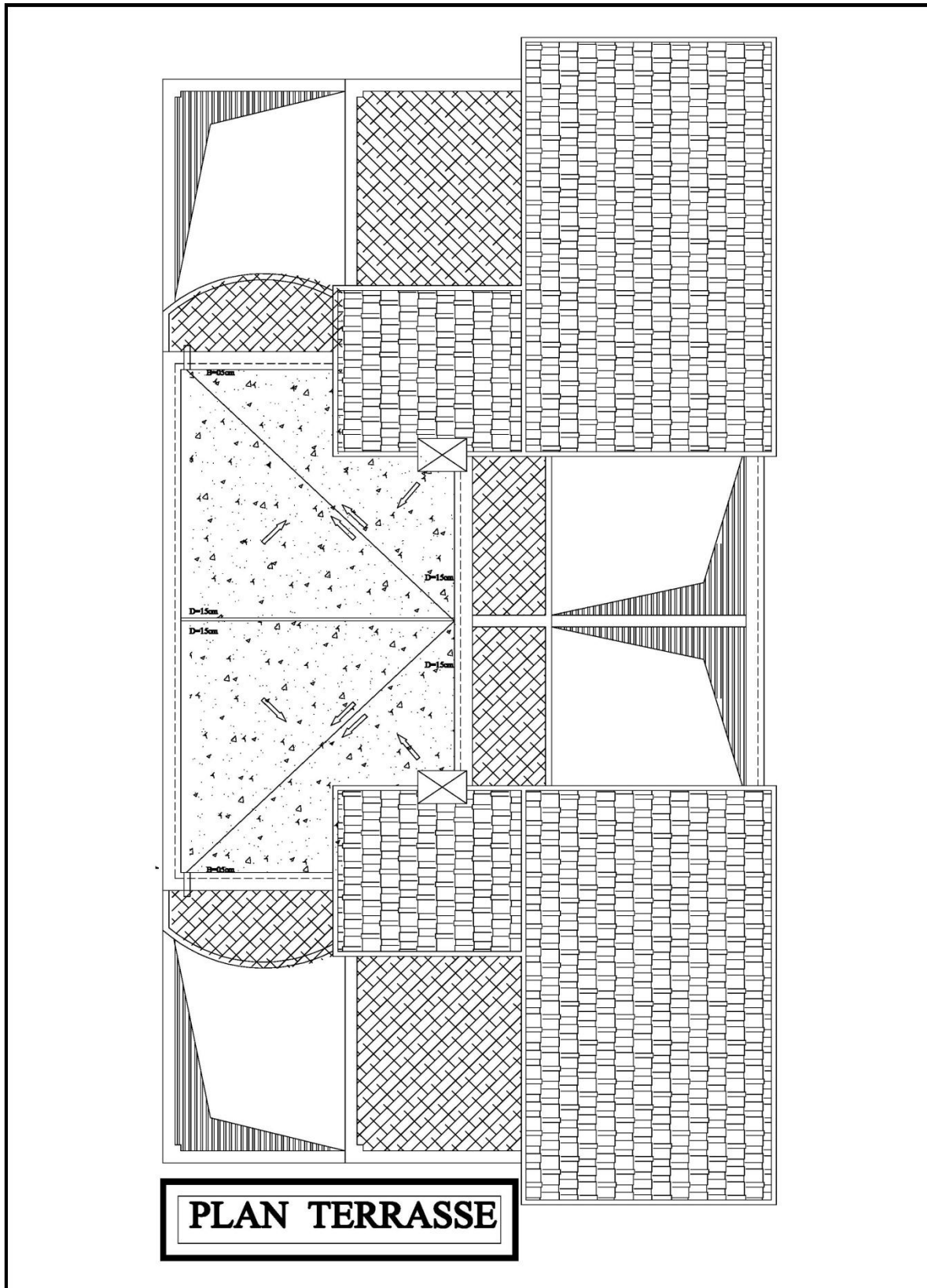
مخطط رقم 03 : مخطط الطوابق لمسكن من نوع F3



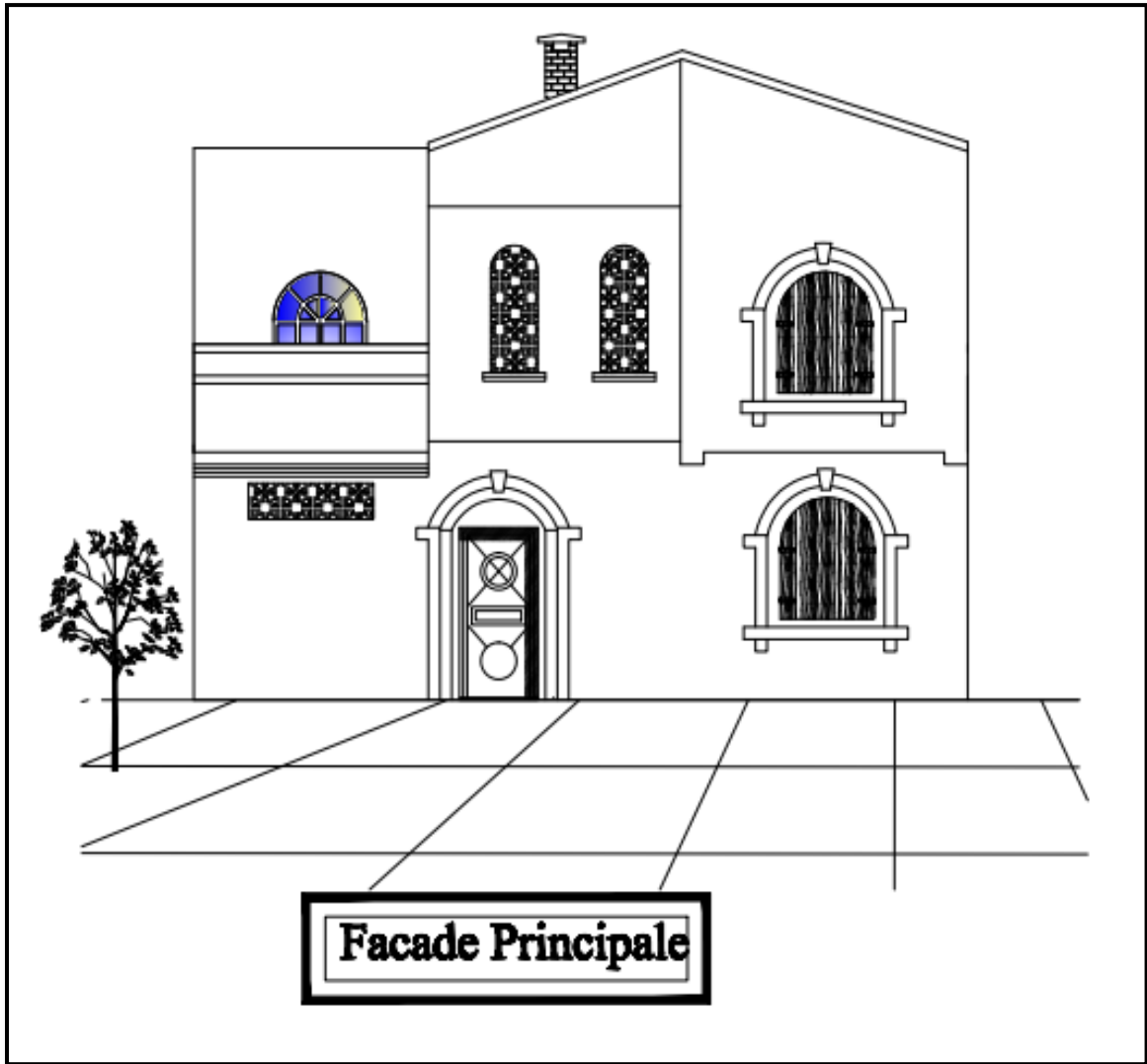
المخطط رقم 04: مخطط الطابق الأرضي لمسكن من نوع F3



المخطط رقم 05 : مخطط السطح لمسكن من نوع F3



المخطط رقم 06 : الواجهة الرئيسية لمسكن من نوع F3

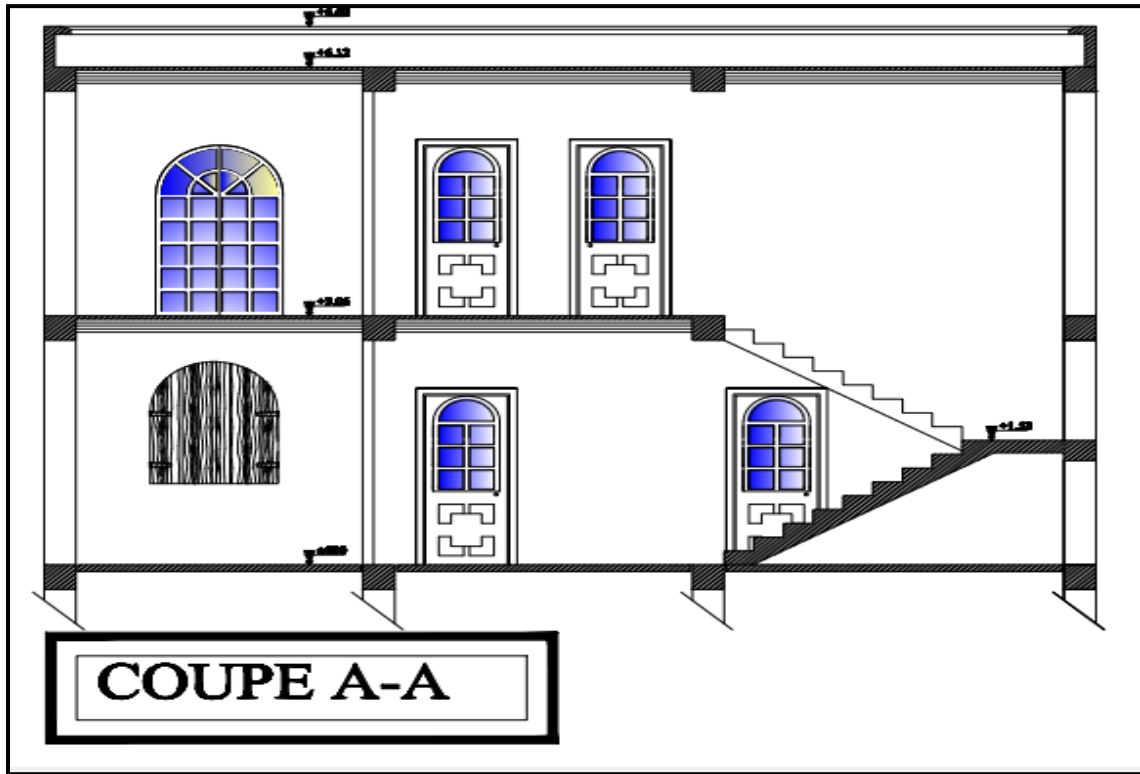


صورة رقم (2): واجهة سكن تساهمي من نوع F4

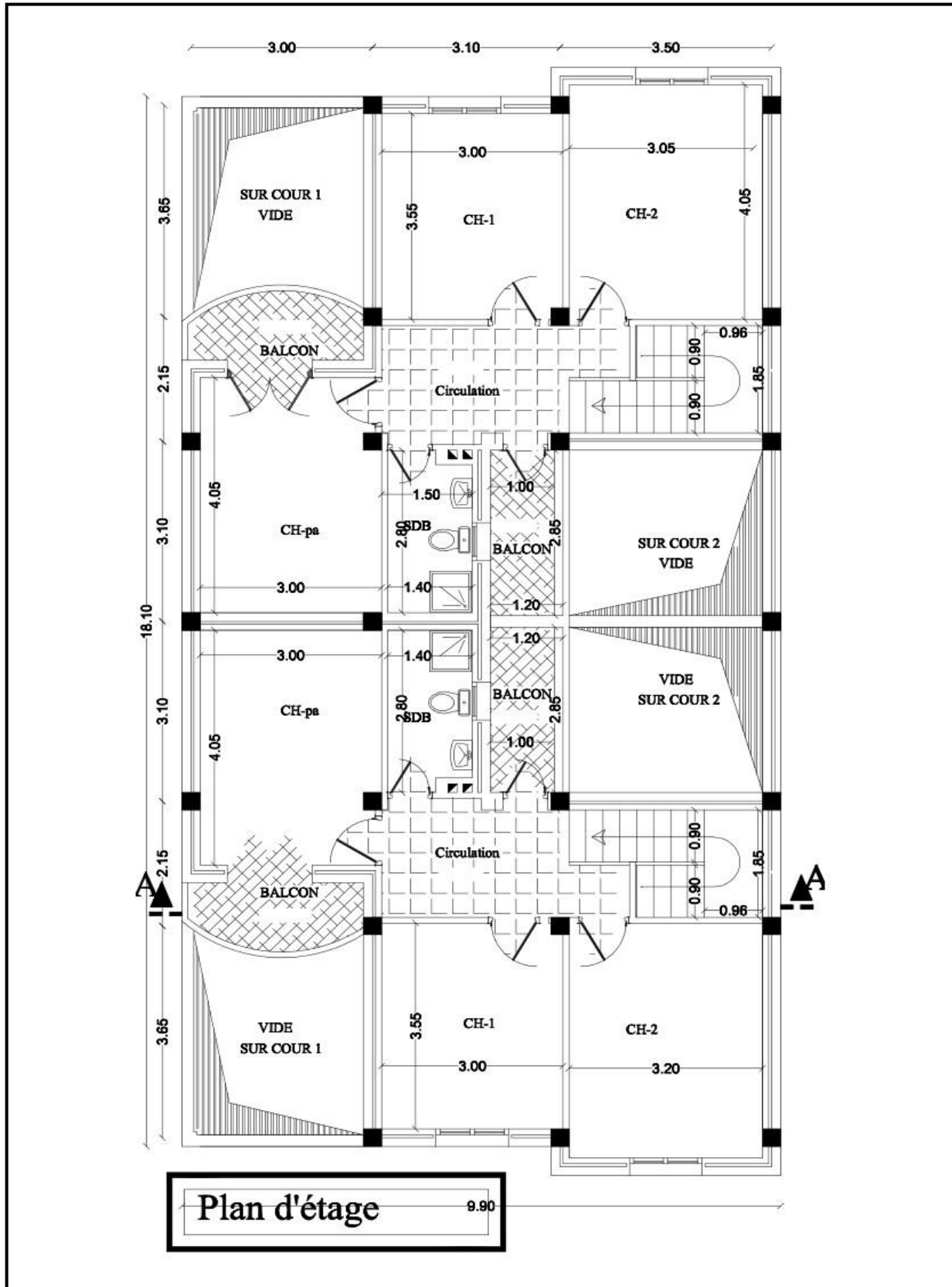


المصدر: تصوير الطالبة 2021/06/06

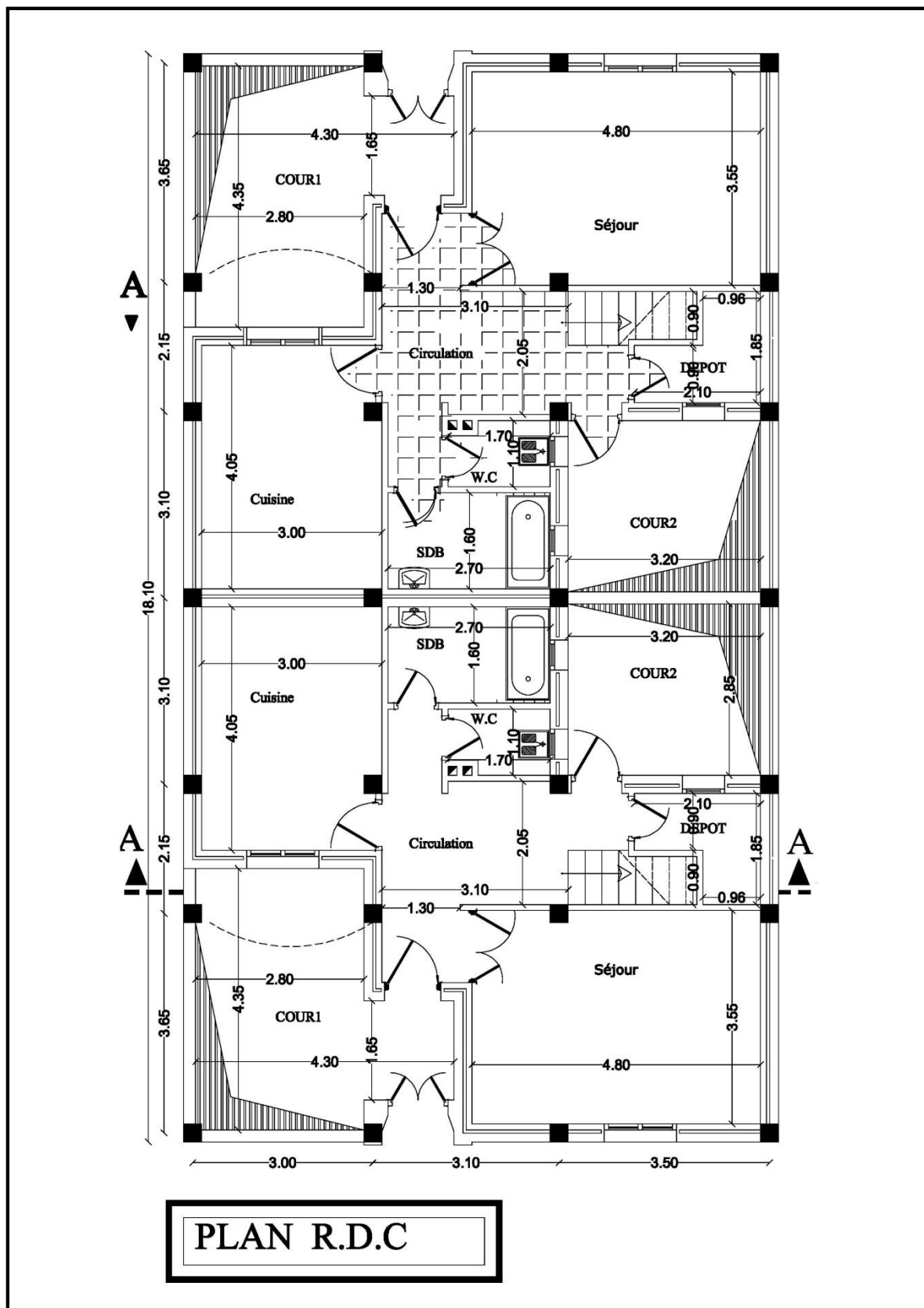
المخطط رقم 07 : مقطع (AA) لمسكن من نوع F4



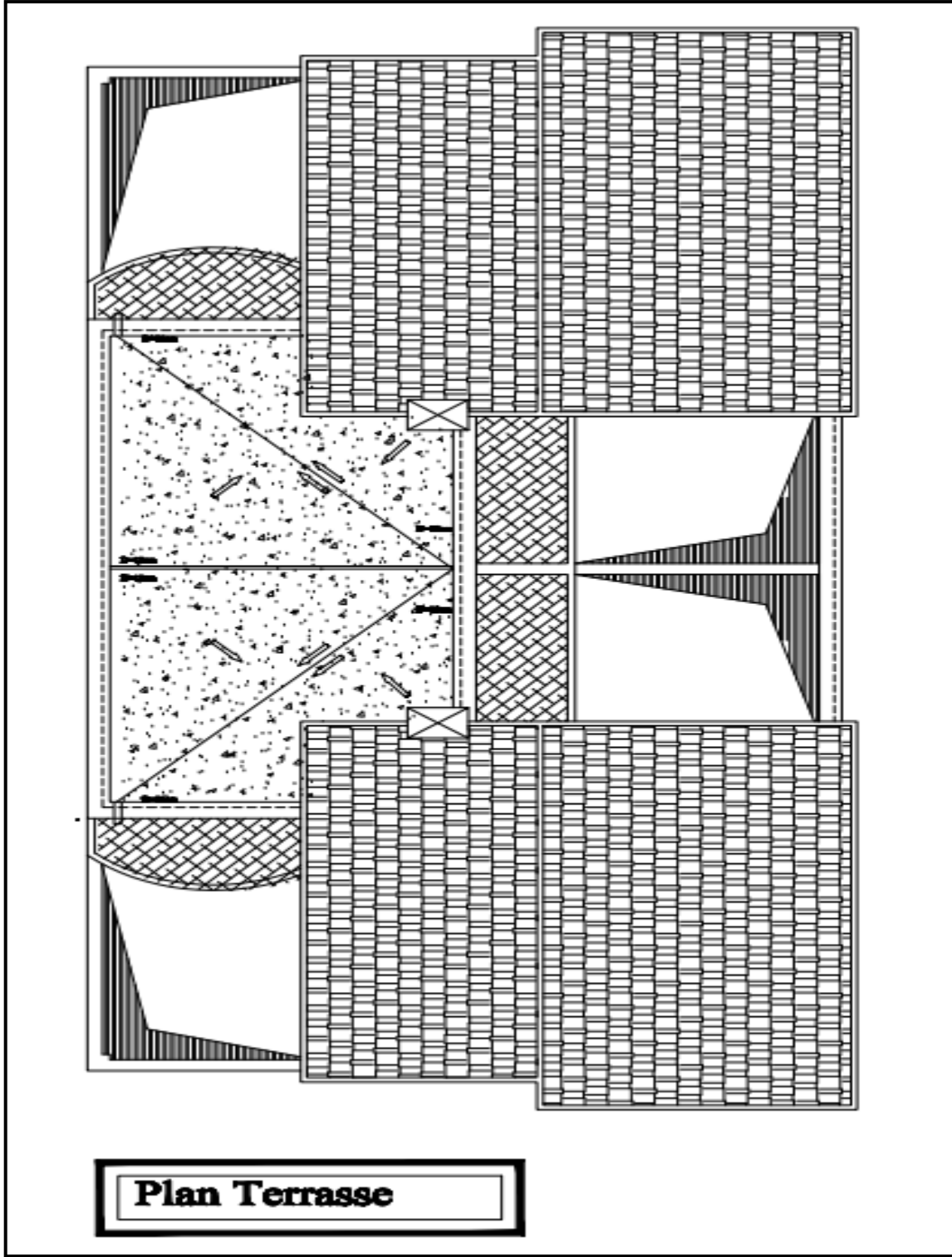
المخطط رقم 08 : مخطط الطابق العلوي لمسكن من نوع F4



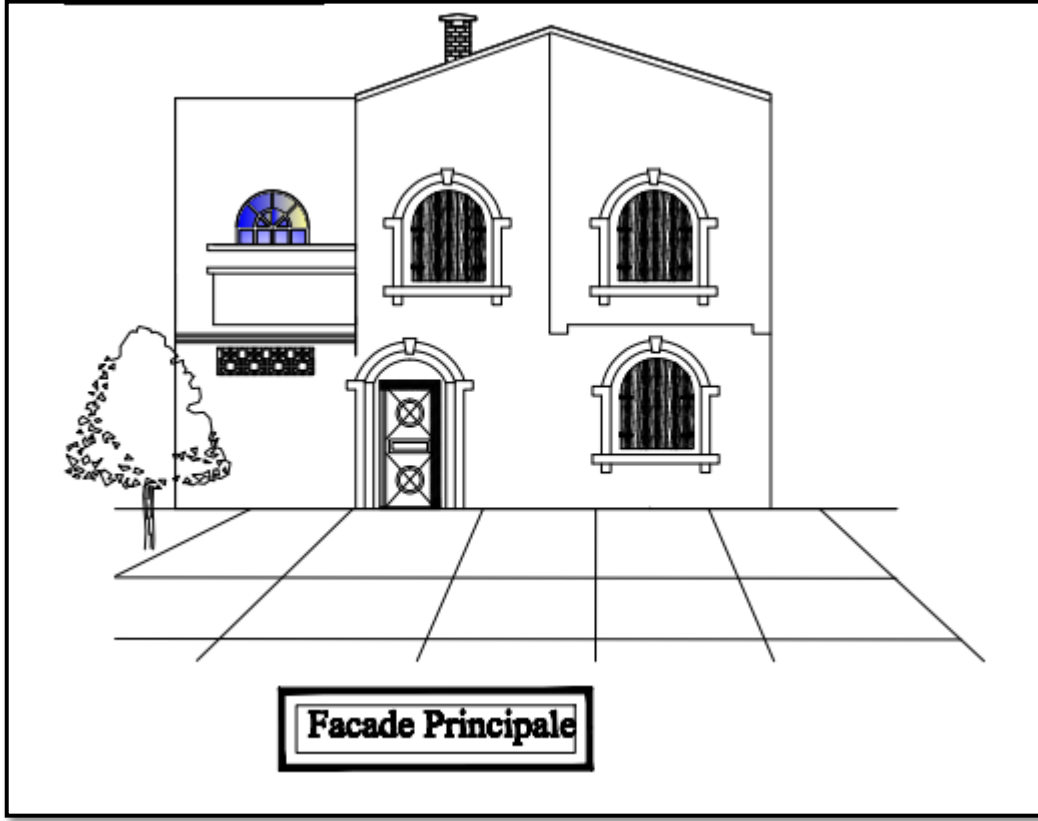
المخطط رقم 09 : مخطط الطابق الأرضي لمسكن من نوع F4



المخطط رقم 10: مخطط السطح لمسكن من نوع F4



المخطط رقم 11: الواجهة الرئيسية لمسكن من نوع F4



الصورة رقم 03 : الواجهة الرئيسية على أرض الواقع



المصدر: تصوير الطالبة 2021/06/06

جدول رقم 21: مساحة المسكن

المساحة ب م ²		
F4	F3	
17,04	17,04	غرفة الجلوس
12,15	12,15	المطبخ
12,35	12,96	الغرفة 1
12,15	12,15	الغرفة 2
10,65	-	الغرفة 3
3,92	3,92	حمام
1,87	1,87	مرحاض
3,42	12,18	فناء 1
9,12	9,12	فناء 2
3,07	3,07	مخزن
3,42	3,42	شرفة
-	9,47	السطح العلوي
70	60	المساحة المناسبة للسكن

المصدر : OPGI

IV -4-2- على المستوى الإداري و المالي :

IV -4-2-1- الإعلان عن المشروع :

بعد برنامج الدعم على المستوى الوطني و تحديد حصة كل ولاية حسب احتياجاتها من قبل وزارة السكن و العمران, بحيث يتم تبليغ كل ولاية معنية وصندوق الإسكان القومي من جهتها .

توزيع و توطين البرنامج من قبل اللجنة الفنية للولاية التي تبلغ المروج بالمشروع والتي تقوم بما يلي

أ- شراء الأرض : قابلة للتوسع العمراني و تخضع لخطط POS و PDAU يتم شرائها من الإدارة العامة للممتلكات في الولاية

ب- الدراسة الأولية للمشروع عن طريق تقديم دعوة :

- دراسة تربة المختبر الوطني للإسكان و البناء LNHC⁴¹

- الدراسة المعمارية و الفنية للمشروع من قبل مكتب الدراسات.

ج- الحصول على الترخيص و الشهادات الإدارية : كشهادة التحضر و رخصة البناء وفقا للقوانين النافذة .

⁴¹ LNHC : noitcurtsnCo et tHabita'Laboratoire National de L

IV -4-2-2- إجراءات المشروع :

1- الملف المصادق عليه :

يقدم المروج ملف الخاص به و المصادق عليه و التحقق من صحة مشروعه، نسختين على مستوى DLEP ، الذي يجلل و يفحص هذا الملف و القبول ، المروج هو أبلغ بقرار المصادقة بعد 7 أيام . يتم إرسال نسخة من قرار المصادقة و الورقة الملف الفني للمشروع إلى CNL .

2- CNL تبلغ المروج ب الشروط العامة لتنفيذ مشاريع LSP التي بدأها المطورون العقاريون بالاختصار CCG⁴² . بعد استلام نسخة من قرار المصادقة على المشروع (مصحوب بالملف الفني للمشروع) ترسل نسخة إلى الولاية - فتح ملف المشروع المدون .

- يدعو المروج لاستكمال ملفه والتوقيع على دفتر الشروط العام.

3- اختيار المشترين و التحقق من صحة القائمة من قبل اللجنة المخصصة يقوم المروج باختيار المشترين.

اشتراكات العمال في المكتب الرئيسي ل OPGI من 2008 حتى 2016 شهدت العملية نسبة مشاركة منخفضة بسبب قلة وعي المواطنين .

تشمل القائمة النهائية للمشترين المرشحين والتي يتم الموافقة عليها من قبل الوالي قبل إرسالها إلى CNL .

4- القائمة التي تمت الموافقة عليها من قبل الولاية يتم إرسالها من قبل المروج إلى CNL، مصحوبة ب ملف المتقدمين الناجحين ، و تقرر CNL بشأن ملفات تطبيق AAP الفردية التي تحدد القرار الفردي لمنح AAP، و يوقع مع المروج "اتفاقية تخفيض السعر " تحدد على وجه الخصوص مقدار مساعدات الدولة و شروط دفعها والمفوضة من قبل CNL هي 5٪ من القائمة النهائية .

IV -4-2-3- الضمان :

ضمان المشروع مقدم من CAAT⁴³ شركة التأمين الجزائرية .

IV -4-2-4- تمويل المشروع :

المستفيد من الإسكان التشاركي يتلقى مساعدة مالية قابلة للاسترداد من الدولة 700000 دينار جزائري ، ولكن يجب أن يساهم من خلال مساهمة شخصية (تكلفة السكن = مشاركة المستفيد + معونة الدولة) .

في هذا المشروع : في حالة الجزء الواحد

- تكلفة السكن : DA 265000.000 = 3F ,F4= ODA 28000.00

- يتم دفع اشتراك المستفيد بالكامل بعد استكمال و استلام جميع أعمال المشروع :

⁴²CCG : Cahier des Condition Générales

⁴³ Compagnie Algérienne des AssurancesCAA :

$$F, 19500000 = 3F4 = 2100000$$

حوال 75٪ من التكلفة الإجمالية للسكن.

- يتم الإفراج عن مساعدات الدولة : بعد استكمال واستلام جميع أعمال المشروع و مقدار مساعدة الدولة حسب الدخل الأسرة 7000000 دينار جزائري والذي يمثل 25٪ من التكلفة الإجمالية للإسكان .

- تمويل المشروع في حالة البيع أي في الحالة النهائية وكالة OPGI تلتزم بسهولة بالجانب التمويلي لكنها سجلت تأخيرا في التزامات المستفيدين .

- حوالي 8٪ يختارون القرض البنكي CNEP بمعدل فائدة مرتفعة 4٪ .

IV-5- المشكلة التي واجهها المشروع :

تم تحديد المشروع على أساس 50 وحدة سكنية لكن المساحة لم تكفي لتطبيق هذه الوحدات وتم بناء 48 وحدة سكنية مما استدعى إلى إلغاء بناء الوحدات المتبقيتين في حين بنائهم في مكان آخر .

IV-6- السكن التساهمي بين المخطط و الواقع (مشروع 50 وحدة سكنية) :

تعتبر صيغة LSP بمثابة تجربة للسكن اعتمدها الدولة لتوفير الإسكان للأشخاص ذوي الدخل المتوسط, وكان لهذا تأثير كبير في المجتمع . كما سجلت استجابة للسكان مع بعض الانتقادات المخالفة للمخططات الموضوعه مثلها مثل كل التجارب السابقة المعروفة لسياسة الإسكان .

رغم من انتهاء المشروع ورغم وجود العراقيل التي واجهتهم إلا أنها ظهرت نقاط ايجابية و نقاط سلبية وهذا من الآراء والاقتراحات المطروحة من بينها :

أ/المزايا :

*مخطط منظم جيدا .

* تنوع العرض السكني : تنوع في المظهر و الأحجام و الأسطح و الواجهة .

*تنوع التكامل الإقليمي .

*تخطيط المشاريع وفق قواعد تخطيط المدن .

*تسليم المساكن مكتملة .

ساهم تمويل مشروع LSP في :

-استثمار مدخرات الأسرة .

-تفعيل القروض المصرفية : استفاد 8٪ من القرض البنكي .

-إمكانية دفع مساهمة شخصية على شكل أقساط .

*تم بذل جهود كبيرة لتحقيق هذا المشروع : عملت السلطات المحلية على تشجيع المشاركة في تحقيق هذا المشروع من خلال :

-حملة إعلامية وذلك ببرمجة أيام الإعلام و التوعية لتعريف المواطن بهذه الصيغة.

-المراقبة المستمرة للعملية مع تسجيل العقبات التي تمت مواجهتها.

-يتم إدراج التغييرات من وقت لآخر بناءً على بيانات جديدة لتسهيل الإجراءات .

ب/العيوب :

-التمويل : عجز الموازنة بالرغم من تعدد التمويل المالي، حيث يعتمد المشروع بشكل رئيسي على دعم و مساهمة المستفيد وتم

تسجيل تأخير في بعض المستفيدين .مع صعوبة الاستفادة من القروض المصرفية.

-قلة الخبرة من طرف الجهات الفاعلة : واجهت صيغة LSP مشاكل في التطبيق بسبب :

*عدم التحكم والسيطرة على العملية .

*عدم كفاءة بعض الفاعلين .

-يشكون المستفيدين من :

*قلة الوعي.

*تجاوز المواعيد المحددة .

*التلاعب و الاحتيال في قوائم المستفيدين و ظهور المحسوبية في توزيع المساكن .

ج/ المخالفات :

إن قواعد البناء و التخطيط العمراني من أجل خلق نسيج عمراني متناغم و مظهر موحد .

لكن القواعد التي لم يتم احترامها من قبل بعض المستفيدين من هذا المشروع أدى إلى ظهور تشوه صورة النسيج العمراني للحي

من خلال ملاحظة أرض الواقع وجدت :

-بيع المسكن على الرغم من أن القانون يمنع البيع إلا بعد 10 سنوات.

-تعديلات على المسكن : غالبية السكان أجرو تغييرات مختلفة في المباني هذه الوجود اختلاف في الرأي بين ما كان مخطط و

ما طبق على المستفيد.

-عدم وجود أماكن خاصة باللعب .

-قلة المساحات الخضراء.

-انعدام الأمن .

د/التعديلات :

تم تطبيق بعض التعديلات لإصلاح و تحسين المسكن وذلك من أجل :

-تحسين المسكن .

-تغيير البيئة المبنية على حساب الارتياح الشخصي الظروف الخاصة .

د-1/ تصنيف التعديلات التعديل الذي قام به المستفيد يشير إلى :

-التعديل الكلي : وذلك بتغيير عدد الطوابق و الواجهة و المخطط الداخلي للمسكن .

-التعديل الجزئي : تعديل الواجهة، تركيب حاجز وقائي على النوافذ مما يوحي بأن هذا تغيير مهم، تحويل الفناء السفلي إلى كراج (مرأب) للسيارة .

الصور التالية توضح بعض التغييرات :

الصورة رقم 04 تعديل كلي في المظهر



المصدر: تصوير الطالبة 2021/06/07

الصورة 05 : تعديل جزئي، تركيب حاجز وقائي للنافذة و بناء مستودع



المصدر: تصوير الطالبة 2021/06/11

الصورة 06 : تعديل جزئي



المصدر: تصوير الطالبة 2021/06/11

د-2/أسباب التعديلات :

- توسيع المسكن .
- أسباب أمنية .
- احتياجات أخرى مثل موقف للسيارة.
- التغيير من أجل العوامل المناخية.

الجدول رقم 22: السكن التساهمي بين المخطط و الواقع

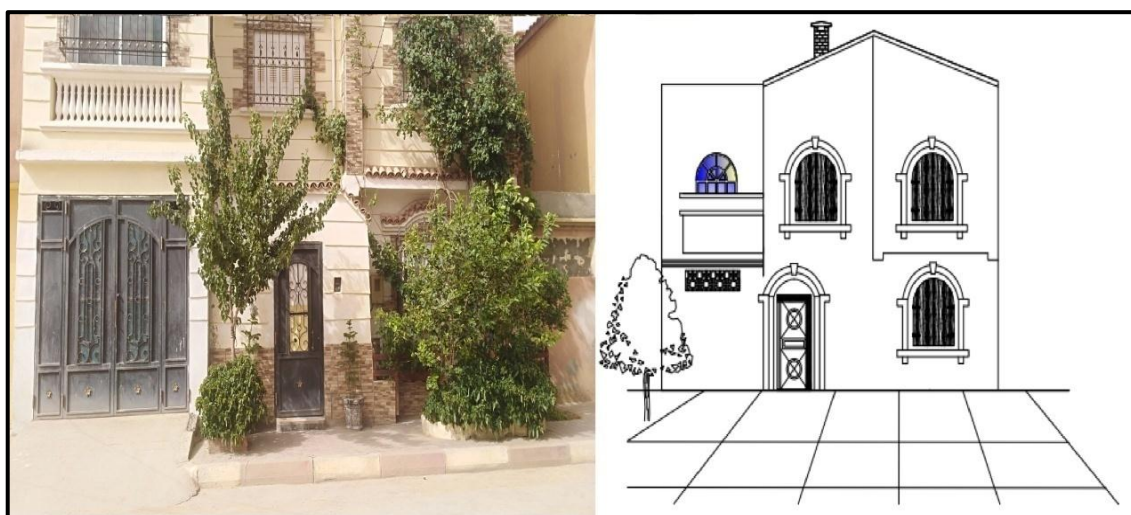
الواقع	المخطط	
48 مسكن	50 مسكن	عدد المساكن
10	9,90	الطول
10	9,05	العرض
100 م ²	89,59 م ²	المساحة
F3=3	F3=3	عدد الغرف
F4=4	F4=4	
R+1	R+1	نوع المسكن
F3=25	F3=25	عدد الوحدات
F4=23	F4=25	
تغيير طفيف في المساحة و الأبعاد	مقاس مضبوط	الخرسانات

الاختلاف في طبيعة الأرض
الاختلاف على حسب طبيعة المسكن

- لا يوجد اختلاف كبير بين المخطط و الواقع

- الاختلاف فقط في بعض الأبعاد وذلك لاختلاف طبيعة الأرض .

الصورة 07 و 08 التغييرات التي أدرجها المستفيد على المسكن



المصدر: تصوير الطالبة 2021/07/10

- التغييرات التي تخل بالعقد المبرم بعد المساس بالواجهة.
- بهذا المنظر أصبح يشوه المنظر الذي تسعى السلطات للحصول ليه .
- باعتبارها ملكية مشتركة لا يملك المواطن أي حرية في تغييرها أو التصرف فيها . أعطت وزارت السكن تعليمات لمختلف مصالحها من أجا الشروع بالتنسيق مع المصالح البلدية في القيام بحملات مراقبة على السكنات التي تم تغيير واجهتها من طرف المواطنين المستفيدين من المسكن . المادة المنصوص عليها في القانون الجديد مسمدة من قانون العمران 9029 تم اضافة بعض التعديلات عليه "تنص على أن كل تغيير في البناء بدون رخصة بناء فهو ممنوع ماما "
- هدف المستفيد من هذا التغيير هو الحصول على منظر يتناسب مع التغييرات الفكرية وهذا بفعل المؤثرات الحضارية و الاجتماعية .

الصورة 09 : توسع عشوائي وغير قانوني على الرصيف



المصدر: تصوير الطالبة 2021/07/10

- استغلال الرصيف أصبح ظاهرة وهذا يمس بالمنظر الجمالي للمدينة بصفة عامة و للحي بصفة خاصة , ما يظطر الراجلين إلى النزول إلى طريق السيارات و مزاحمتها عند السير وهذا ينزع للراجلين ممرهم الخاص الذي يوفر لهم الحماية.
- في حين أن دور الرصيف يتلخص في الفصل بين الحركة الآلية وحركة المشاة وتفادي وقوع حوادث خاصة الأطفال.
- يعود السبب إلى استغلال ذلك الجزء للتوسيع في مساحة المسكن وغالبا ما تضاف في مساحة مستودع السيارة.
- السبب الرئيسي في هذه التغييرات هو عدم قيام الهيئة المختصة بمتابعة هذه التغييرات "الردع القانوني "

الصورة 10 : ضم مسكنين في مسكن واحد



المصدر: تصوير الطالبة 2021/07/10

- ظاهرة أخرى وهي ضم مسكنين في مسكن واحد و تحويله تماما يعود السبب إلى ضيق المسكن و عدم ملائمته للحياة الاجتماعية للسكان

حيث يسمح قانون المالية لسنة 2019 من المادة 36 بالتنازل على المسكن بعد مضي سنتين من تاريخ الاستلام حتى يتمكن المستفيد الثاني من شراء المسكن و دمج مع مسكنه الأول .

IV -7- الخلاصة:

بعد التحليل الموجز لجزء من برنامج السكن التساهمي الممنوح لولاية الجلفة و الذي يتركز بشكل أساسي على مستوى POS09 , من الواضح أن برنامج LSP لم يشهد نجاح الذي طال انتظاره من قبل السلطات المحلية هذا من ناحية و من ناحية أخرى لم يفهم المستفيدون هذه الصيغة جيدا مما سبب في تأخير كبير في تحقيقها . فقد واجهت جميع برامج SPL في مدينة الجلفة قيودها الخاصة لكن لاحظت أن لديهم عامل مشترك وهو تعقيد الإجراءات وصعوبة العملية من المستفيدين بشكل رئيسي على الجانب المالي .

توضح لي من خلال تحليل النتائج لهذا الفصل أن السكن الاجتماعي التساهمي LSP لم يصل إلى الهدف الذي كان مبني عليه هذا ما سمح بظهور صيغ جديد يتم الاعتماد عليها حاليا من بينها LPA.

IV-8-المراجع:

- 1- Office de Promotion et Gestion Immobilière.
- 2- Agence de l' Amélioration et de Développement du Logement
- 3- Logement Promotionnel Aide
- 4- Laboratoire Nationale de L'Habitat et de Construction
- 5- Cahier des Conditions Générales
- 6- Compagnie Algérienne des Assurances.
- 7- تقرير الإسكان بولاية الجلفة، لجنة الإسكان والعمران، 2021.
- 8- DLEP الجلفة "تقرير عن الوضع المادي لبرامج الإسكان حتى 2021
- 9- مهندس معماري معتمد، جرد.
- 10- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- 11- الأستاذ روان م يعمل في مكتب دراسات
- 12- زبير لخضر، أستاذ في الطبوغرافي.

الخاتمة العامة

الفهم التحليلي والاستراتيجي للسياسات السابقة بالإضافة إلى الدراسة الشاملة للتجربة الحالية في إنتاج المساكن تسمح لنا بالقول إن السلطات العامة قد نجحت في تنشيط القطاع. لقد أثمر القلق الرئيسي الذي كان ذا طبيعة كمية ، ووصل مخزون المساكن المقدرة بـ 5 ملايين مسكن إلى الرقم القياسي البالغ 7 ملايين وحدة . بالنسبة للجانب النوعي ، تظل النتائج غير مؤكدة للغاية ، ويسمح تحليل تصميم مساحة LSP والإسكان الترويجي بالقول إنه لم يتم الوصول إلى المستوى المطلوب للجودة المعمارية الجيدة. في مواجهة هذه الملاحظة ، يمكننا تحديد أسباب هذا شبه الفشل للقيود التي تعمل على توحيد الجودة المعمارية: أ- القيود القانونية: إن الأنماط الجديدة لإنتاج الإسكان ، ولا سيما الإسكان الاجتماعي التشاركي هي مؤطرة بعدد كبير من النصوص دائمة التطور والتي تركز بشكل أساسي على طريقة التمويل وتنفيذها. هناك فيض من النصوص المتناقضة في بعض الأحيان والتي يتم أخذها دون إنشاء ميزانية عمومية فيما يتعلق بنطاقها ودرجة تطبيقها. من ناحية أخرى، هناك عجز صارخ من حيث النصوص التنظيمية والمعمارية التي تحدد الجودة المحددة لكل نوع من أنواع الإسكان.

ب - القيود المهنية: تعدد الجهات الفاعلة المشاركة في العملية الطويلة والصعبة لتحقيق الإسكان بدءًا من العميل إلى الشركة من خلال مدير المشروع ، الذي يتعطل تفاعله ويصبح أحيانًا متضاربًا. ويعود هذا الوضع إلى نقص التنسيق بين مختلف أصحاب المصلحة وقيل كل شيء إلى عدم وجود نصوص تحدد الصلاحيات وتحدد مجال عمل كل منها. يتم تمهيش الممثل الجديد الذي هو المستفيد ، والذي يصبح صاحب مصلحة عن طريق الحق في العملية لأنه يشارك ماليًا في بناء منزله ، تمامًا ولا يتم حتى استشارته ، على الأقل في مرحلة التصميم. المشروع المعماري.

ج- القيود المالية: القيد المالي الذي لا يمثل للوهلة الأولى مشكلة لأن احتياجات الدولة تسمح بإطلاق برامج الإسكان ، ولكن يتم استخدامه بشكل سيئ ويوجد موجه نحو تمويل الأعمال الإضافية والتكميلية التي تنشأ أثناء التنفيذ و التي هي نتيجة سيئة نضج المشاريع التي يستمر تمويلها على أساس تقديرات موجزة (سعر المتر المربع). نتيجة لذلك ، يمكننا أن نرى أنه على الرغم من تعدد طرق التمويل لكل نوع من أنواع المساكن ، فإن النتيجة هي جودة معمارية متطابقة. ويرجع ذلك إلى عدم كفاءة ونقص تمييز الجهات الفاعلة المختلفة التي تدخل في عملية التحقيق.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

- 1- Frommes (1980)، الإسكان في بيئتها - - لوكسمبورج - S.N.B.H.M. .
- 2 - Benamrane .D (1980)، أزمة السكن منظور التنمية الاشتراكية في الجزائر "، SNED، الجزائر .
- 3- Benmatti. N.A (1982)، "الإسكان في العالم الثالث ، حالة الجزائر " SNED ، الجزائر العاصمة.
- 4 - Bouhaba M (1988)، "الإسكان والبناء في إستراتيجية الجزائر التنمية "، C.N.R.S ، باريس.
- 5- Bresson.M مؤسسة S.D.F. العقد الاجتماعي الجديد - 1997 - باريس - إد. L'Harmattan - صفحة 177.
- 6 - Hamidou .R (1989)، إسكان - تحدٍ - الجزائر - نشر مشترك - 409 صفحة -.
- 7 - Leroux.R (1963)، علم البيئة البشرية - علوم الموئل ، ed. Eyrolles .
- 8 - سيد بوبكر، (1986) ، "الإسكان في الجزائر، استراتيجيات الفاعلين والمنطق الصناعي" ، OPU، الجزائر.
- 9- سيد بوبكر، (1988) ، صناعة البناء في السياسة الصناعية الجزائر "، طبعة CNRS ، باريس.

المذكرات:

10-Heraou Abdelkrim, "Evolution des Politiques de l'Habitat en Algerie Le L.S.P come solution à la Crise chronique du logement", Université Ferhat Abbas Setif, Setif, 2011/2012.

11-مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية 2006/2005-2006

تقارير:

- 12- تقرير C.N.E.S. : الدورة الثالثة والعشرون. الشكل VIII.13: تقرير عام 1959-1963.
- 13- "ميثاق الجزائر" (1964) .
- 14- تقرير عام "خارطة قسنطينة" 1959-1963
- 15- "ميثاق الجزائر" (1964) ص 79 ، 95.
- 16- تقرير الإسكان الحديث (1977) EPAU الجزائر.
- 17- وزارة التجهيز OPU ، (1995)، Demain Algerie، الجزائر.
- 18- تقرير عن الوضع الاجتماعي والاقتصادي، المركز الوطني الفرنسي للدراسات الفضائية، 1997
- 19- "الإسكان والبناء"، مراجعة عدد 4 مايو - يونيو (1999) .
- 20- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 01 جوان 2008.
- 21- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 02 نوفمبر 2008.
- 22- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 03 مارس 2009.
- 23- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 04 سبتمبر 2009.
- 24- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 05 ماي 2010.
- 25- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. مراجعة الموثل رقم 06 ، جانفي 2011.
- 26- الوكالة الوطنية للتخطيط العمراني ، النشرة الإخبارية عدد 01 ، جوان 2011 .

المواقع الالكترونية:

- 27-www.wilayadjelfa.dz le site officiel de la Wilaya de Djelfa
- 28- www.CNL.dz : Le site officiel de CNL
- 29- www.AADL.dz : le site officiel de AADL
- 30- www.ONS.dz : L' office national de présente des statistiques