



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور-الجلفة

كلية علوم الطبيعة و الحياة

قسم علوم الأرض والكون

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في تهيئة القطرية

تخصص: تهيئة حضرية

عنوان المذكرة :

سكنات صيغة عدل بين المخطط والواقع

(دراسة حالة المنبوعة)

من إعداد الطالب: عبد الحاكم عبد الرحيم

لجنة المناقشة :

رئيسيا

الاستاذ: خرفان نور الدين

مشرفا

الاستاذ : باكرية البشير

ممتحنا

الاستاذ : قورمة زيان

السنة الجامعية: 2023/2022

الشكر و التقدير

أحمد الله تعالى و أتقدم بالشكر الجزيل و امتناني و تقديري إلى أستاذي الفاضل :
باكرية بشير ، في إفادتي بخبرته العلمية و نصائحه القيمة . التي كان لها الأثر الكبير
الطيب في إخراج هذه الرسالة في صورتها النهائية.
كما أتوجه بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة الذين شرفونا بحضورهم لمناقشة و
تقييم هذه المذكرة و إلى كل من ساهم لي يد من المساعدة.

الإهداء

إذا كان أول الطريق ألم فإن آخره تحقيق حلم ، و إذا كانت أول الانطلاقة دمعة فإن نهايتها بسمه ، وكل بداية لا بد لها من نهاية وها هي السنوات قد مضت و الحلم يتحقق فالفهم لك الحمد ولك الشكر لأنك وفقتني لإتمام هذا العمل . وأهدي هذا العمل الى :

من قال الله في حقهما (.....و لا تقل لهما أف و لا تنهرهما وقل لهما قولا كريما.....) ،
أهدي هذا العمل إلى أعز مخلوقين على قلبي في هذا الوجود ، إلى من لهما الفضل في
تربيتي و تعليمي إلى من دفعاني دوما إلى الأمام و منحاني القدرة على المواصلة : إلى أمي
و أبي .

و إلى كل إخوتي و إلى الأهل و الأقارب ، و إلى كل أصدقائي و زملائي كل واحد باسمه

فهرس المحتويات :

الصفحة	العنوان
	الشكر و التقدير
	اهداء
	فهرس المحتويات
	فهرس الجداول
	فهرس الأشكال
	فهرس الخرائط
	فهرس الصور
	مقدمة عامة
04	الفصل الأول: السياسة السكنية في الجزائر
05	تمهيد
06	01-تعريف السكن
06	02-أهمية السكن
07	2-1-الأهمية الاجتماعية و التربوية و الأمنية للسكن
08	2-2-مجالات السكن
08	أ-المجال الاقتصادي
10	ب-المجال السياسي للسكن
11	03.تعريف الاسكان
11	3-1-مفهوم السياسة السكنية
12	3-2- معايير تحديد السياسة السكنية
12	أ-معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية
12	ب- معايير متعلقة بالميزات الاقتصادية
12	3-3- أدوات وأهداف السياسة السكنية
13	3-3-1- أهداف السياسة السكنية
13	أ-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية
14	ب-الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية
14	ج- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية
15	04-الصيغ السكنية في الجزائر
15	4-1-السكن الموجه للبيع بالايجار AADL
15	4-1-1-شروط البيع بالايجار
16	4-1-2-من هم المستفيدون
16	4-1-3-الوكالة الوطنية للتحسين السكن و تطويره AADL
21	4-1-4-صندوق الوطني للسكن
22	4-2-السكن الترقوي المدعم LPA
22	4-2-1-شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن

23	4-3-السكن الترقوي العمومي LPP
23	4-3-1-شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي
23	4-3-2-ملف اكتتاب للسكن الترقوي العمومي
24	4-4-السكن العمومي الايجاري LPL
24	4-4-1-من يحق له تقديم طلب الحصول على سكن عدل
25	4-4-2-من يحق له الاستفادة من سكن عمومي ايجاري
25	4-5-السكن التساهمي LSP
26	4-5-1-شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي
26	4-5-2-ملف الترشيح للحصول على سكن تساهمي
27	4-5-3-بالنسبة للزوج (ة) غير عامل (ة)
28	خلاصة الفصل
29	الفصل الثاني : الدراسة الطبيعية و البشرية لمنطقة الدراسة
30	تمهيد
31	01-الدراسة الطبيعية
31	1-1-موقع مدينة المنيعه
31	أ-الموقع الفلكي
31	ب-الموقع الجغرافي والحدود الادارية
34	1-2-جيومرفولوجية المنطقة
34	1-3-جيولوجية المنطقة
35	02-الدراسة المناخية
35	2-1-المناخ
36	2-2-درجات الحرارة
37	2-3-التساقط
38	2-4-الرياح
39	2-5-الرطوبة النسبية
40	03- الدراسة العمرانية للمدينة
40	3-1-النمو الديمغرافي
40	3-2-مراحل النمو الديمغرافي في مدينة المنيعه
40	أ-المرحلة الأولى 1977-1987
40	ب-المرحلة الثانية 1987-1998
41	ج-المرحلة الثالثة 1998-2008
41	د-المرحلة الرابعة 2008-2017
45	3-3-التوزيع السكاني حسب التركيز العالي
47	3-4-مراحل النمو العمراني لمدينة المنيعه
47	أ-فترة ما قبل الاحتلال
47	ب-فترة الاحتلال
47	د-فترة ما بعد الاحتلال

47	3-5-الخصائص العمرانية للمدينة
47	أ-أنواع المباني
48	ب-البرامج السكنية
49	04-المرافق و التجهيزات
49	4-1-التربية و التعليم
49	4-2-المرافق الصحية
50	4-3-التجهيزات الرياضية
50	4-4-المرافق الثقافية
51	05-دراسة البنية التحتية
51	5-1-ربط المساكن بالشبكات
52	خلاصة الفصل
53	الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لسكنات عدل بمدينة المنيعه
54	تمهيد
55	01-تعريف سكن عدل
55	02-الصيغة القانونية لعقد البيع بالإيجار
56	03-شروط سكن البيع بالإيجار
57	04-خصائص عقد البيع بالإيجار و إجراءات البيع
58	4-1-خصائص عقد البيع بالإيجار
58	4-2-إجراءات البيع
58	أ-الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار
59	ب-الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار
61	دراسة سكنات عدل بمدينة المنيعه
61	01-موقع اختيار أرضية المشروع
61	1-1-حدود أرضية المشروع
62	1-2-أهمية الموقع
63	02-موقع سكنات عدل بالنسبة للمدينة
63	1-2-نبرة عامة
63	2-2-أهمية الموقع بالنسبة للمدينة
65	03-الدراسة التقنية لسكنات عدل
65	3-1-معلومات حول المشروع
66	3-2-مكونات الملف التقني
69	3-3-تصنيف السكنات (عدل)
69	3-3-1-مواصفات النوع الأول -مسكن F3
72	3-3-2-مواصفات النوع الثاني -مسكن F4
75	04-التجهيزات العمومية الضرورية
77	05-الربط بمختلف الشبكات
77	5-1-شبكة المياه الصالحة للشرب

77	5-2-شبكة الصرف الصحي
78	5-3-شبكة الغاز
79	5-4-شبكة الكهرباء
80	5-5-شبكة التهوية الخارجية و الإنارة العمومية
81	06-الربط بشبكة الطرق (النقل) ودمج المشروع بالنسيج الحضري لمدينة المنيرة
83	07-المساحات الخضراء لسكنات عدل
85	08-الفضاءات العمومية و أماكن لعب الأطفال
86	09-أهمية سكنات عدل بالنسبة لسكان المحليين
86	9-1-الفئات المستفيدة من هذه السكنات
86	9-2-مدى مساهمة سكنات عدل في حل الأزمة بالمنيرة
87	خلاصة الفصل
88	خاتمة عامة
89	قائمة المراجع
91	ملخص الدراسة

فهرس الجداول :

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	توزيع الطلبات صيغة بالايجار حسب الجنس سنة 2002	18
02	توزيع طلبات صيغة البيع بالايجار حسب الوضعية العائلية سنة 2002	18
03	توزيع الطلبات صيغة البيع بالايجار حسب السن لسنة 2002	19
04	توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب التصنيف المهني سنة 2002	20
05	الشكل رقم 05: توزيع الطلبات حسب المداخل سنة 2002	21
06	حالة محطة الأرصاد الجوية التابعة للبلدية	36
07	المتوسط الشهري لدرجات الحرارة (درجة مئوية) للفترة 1990-2020	36
08	المتوسط الشهري لتساقط الأمطار للفترة 1990-2020	38
09	المتوسط الشهري لسرعة الرياح للفترة 1990-2020	38
10	المتوسط الشهري لرطوبة الهواء النسبية (%) للفترة 1990-2020	39
11	احصائيات النمو السكاني خلال مختلف السنوات 1977-2017	41
12	تقدير عدد السكان المقيمين حسب العمر و الجنس في بلدية المنيعه 2019/12/31	43
13	التوزيع السكاني حسب التركيز العالي	45
14	نمط المساكن في مدينة المنيعه سنة 2008	47
15	مختلف البرامج السكنية لسنة 2018 لولاية المنيعه	48
16	البنية التحتية الصحية لمدينة المنيعه	49
17	المرافق الرياضية بالمنيعه	50
18	شبكة طرق الولاية سنة 2021	51
19	ربط المساكن بالشبكات سنة 2021	51
20	توضيح المساحات الداخلية لغرف	69
21	توضيح المساحات الداخلية لغرف	72

فهرس الأشكال :

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
18	توزيع الطلبات صيغة بالايجار حسب الجنس سنة 2002	01
18	توزيع طلبات صيغة البيع بالايجار حسب الوضعية العائلية سنة 2002	02
19	توزيع الطلبات صيغة البيع بالايجار حسب السن لسنة 2002	03
20	توزيع طلبات صيغة البيع بالايجار حسب التصنيف المهني سنة 2002	04
21	توزيع الطلبات حسب المداخل سنة 2002	05
37	متوسط درجة الحرارة الشهرية للفترة 1990-2020	06
38	متوسط تساقط الامطار للفترة 1990-2020	07
38	منحنى غوسن	08
39	المتوسط الشهري لسرعة الرياح	09
40	المتوسط الشهري لرطوبة الهواء النسبية	10
42	التطور السكاني للمنيعة	11
44	معدل النمو	12
44	هرم السكان المقيمين حسب العمر و الجنس في مدينة المنية	13
48	نمط المساكن في مدينة المنية	14

فهرس الخرائط :

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
33	الموقع الجغرافي لمدينة المنية	01
35	جيوولوجية المنطقة	02
46	توزيع السكان وكثافتهم حسب بلديات الولاية	03
62	مخطط الموقع لسكنات عدل 100 بالنسبة لقطب العمراني مسكن ADD	04
65	مخطط الموقع للسكنات بالنسبة لقطب	05
76	مخطط توضيحي لمرافق الاساسية بجانب سكنات -عدل-	06
81	مخطط توضيح الطرق الرابطة بين مشروع عدل مع النسيج	07

فهرس الصور :

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	مخطط الكتلة لسكنات عدل 100 مسكن	61
02	سكنات عدل	61
03	صورة جوية تبين موقع السكنات بالنسبة لمدينة	63
04	منظر بصري لمنطقة البحيرة	64
05	مدخل الغربي لقطب العمراني	65
06	مخطط الكتلة لسكنات عدل	66
07	رسم ثلاثي الابعاد لسكنات عدل 3D	66
08	مخطط التوزيع الداخلي لمسكن RDC	67
09	واجهة المسكنين F3-F4	67
10	الواجهة الرئيسية والمقطع الطولي لمسكنين F3 F4	67
11	واجهة ثلاثية الابعاد لمسكنين-عدل--	68
12	سطح مسكن	68
13	مخطط السطوح لمسكنين	68
14	مخطط التوزيع الداخلي لمسكن	70
15	حمام	71
16	غرفة	71
17	البهو	71
18	مخطط التوزيع الداخلي لمسكن F4RDC	73
19	المطبخ	74
20	السلالم مع الفناء	74
21	غرفة	74
22	مركز تكوين مهني	75
23	مركز حماية مدنية	75
24	عيادة روضة أطفال ومركز طبي عسكرية.	76
25	مخطط التوزيع الخارجي لشبكة المياه الصالحة للشرب AEP	77

77	مخطط شبكة الصرف الصحي الخارجي ASS	26
78	صور لمشعبات الصرف الصحي	27
78	صور لمشعبات الصرف الصحي	28
78	مخطط شبكة الغاز GAZ	29
79	مخطط شبكة الكهرباء ELECTR	30
79	أعمدة الكهربية الحاملة لتوتر المنخفض BT	31
79	اصالات الفردية بعدد الكهربي لمساكن	32
80	مخطط شبكة الانارة الخارجية EclairagePublic	33
80	حامل المصابيح مثبت في واجهة المساكن	34
80	أعمدة الانارة الخارجية المزدوجة و الاحادية المصابيح	35
82	طريق رابط بين طريق السريع المقترح و الطريق ط و 01	36
82	مخطط توضيح مختلف أنواع الطرق بسكنات عدل	37
83	-طريق رئيسي طريق رابط بين طريق السريع المقترح و ط و 01	38
83	طريق ثانوي	39
83	طريق الرابط بين ط و 01 والقطب العمراني مع المدينة الجديدة المنيعة	40
84	مخطط المساحات الخضراء بسكنات عدل و المجاور لها	41
84	أماكن مخصصة لحرث الأشجار منجزة بجانب السكنات	42
85	مخطط فضاءات العمومية واللعب أطفال بسكنات عدل	43
85	مكان مخصصة لانجاز فضاء اللعب	44

المقدمة العامة :

يعتبر السكن المكان الذي يشعر فيه الانسان بالأمان و الطمأنينة و يتمتع فيه بالخصوصية والانتماء و العيش في رخاء وبصفة عامة فهو المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققون جميع احتياجاتهم في شتى المجالات، فلهذه الأسباب يتميز السكن بطابعا خاصا من خلال طبيعة و نوعية الحياة التي تعيشها الأمم ففي اليوم كثيرا ما نقلل من دور وأهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع العملي يعتبر من القطاعات الحساسة فتكتفي الى انتعاش السكن الذي يجذب ورائه كل القطاعات الأخرى و من ثم الزيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة فهو القطار الذي يجر من ورائه كل العربات ومن هنا نستنتج المثل القائل بأنه عندما يكون قطاع السكن على ما يرام فالكل على ما يرام. وبهذا المنظور فيعتبر مقياسا لتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة بنسق منظم وهادف.

كما عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة تحولات كثيرة نظرا للظروف الاقتصادية التي عرفتها البلاد باقتصاد تبنته الجزائر بعد استقلالها أين لم يحظ قطاع السكن في برامج الخمس للتنمية كما اكتفت السلطات بإنهاء البرامج السكنية قيد التنفيذ و باحتكار السوق العقاري ، وهذا ما أسفر مع نهاية الثمانينات عن أزمة سكنية خانقة مما استدعت إلى إعادة النظر في سياسة السكن خاصة بعد شروع السلطات في تطبيق الإصلاحات الاقتصادية و تبني اقتصاد السوق كبديل أين عملت على تنوع أنماط السكنية الحضرية وفتح الأبواب أمام القطاع الخاص و البنوك التجارية للمساهمة في تطوير القطاع وكل هذه الجهود من اجل الشروع في عدة وحدات سكنية على إثراء الخطة الخماسية الممتدة من 2005-2009 غير أن الواقع العملي مازال يسفر عن معالم أزمة السكن التي تعيشها البلاد ليومنا ، إلى جانب دعم القطاع السكني و (الصيغ السكنية) التي تعتبر محورا للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية من خلال استراتيجيات عديدة هدفها توفير السكن من أجل الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع أساسا على التنوع في الصيغ السكنية من أجل إعطاء فرص للمواطنين من اجل الحصول على سكن وبمساهمته

بطريقة ايجابية في التخفيف من أزمة السكن و حاولت جذب المواطن لتمتعها بجملة من الاعتبارات و التسهيلات إلا أنها لم تسلم من الانتقادات ووجود بعض السلبيات التي جعلت السياسة السكنية غير ناجحة.

ولعل أهم هذه الصيغ البيع بالإيجار الذي يعتبر أحد أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجاً كبيراً في الجزائر عامة والمنبعة خاصة، حيث يعتمد هذا النوع من الصيغ على شراء مسكن بالتقسيط وهو يعتمد على تحمل الدولة الجزء الأكبر من تمويل و دعم السكن في مقابل المساهمة النسبية للمستفيد، كما نالت هذه الصيغة السكنية اقبالا كبيراً من طرف المواطنين لأنها تسهل لهم عملية الاستفادة من السكنات في آجال محددة و بمبالغ مالية معقولة، فمن هذا السياق نطرح الإشكالية التالية:

- هل ساهم انجاز سكنات عدل في تحقيق الاكتفاء من ناحية الاحتياج وطلب المتزايد على السكن في المنبعة ؟
- هل جميع شرائح المجتمع يمكنهم الاستفادة من هذه السكنات وخاصة الشريحة ذات الدخل البسيط ؟
- ماهي التأثيرات الإيجابية لصيغة سكن عدل على التنمية العمرانية لولاية المنبعة وعلاقتها مع التقبل الفرد لمثل هذه النوعية من السكنات ؟

الفرضيات :

و للإجابة على هذه الأسئلة وضعنا الفرضيات الآتية :

- تعدد الصيغ السكنية في الجزائر.
- إبراز دور سكنات عدل في إطار التخلص من أزمة السكن.

أسباب اختيار الموضوع :

توجد عدة أسباب وراء اختيارنا للبحث في هذا الموضوع نلخصها فيما يلي:

- إن هذا الموضوع يعتبر حديث الساعة سواء ما تعلق بالسكن أو الصيغ السكنية و تطويرها، و إمكانية دراستها في عدة جوانب و تميزها بتطورات و تحولات متلاحقة تجعل منه موضوع الساعة.
- أهمية الموضوع و قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في حدود المنفعة، و كمساهمة متواضعة منا رأينا أن نكتب في هذا الموضوع للمساهمة في إثراء المكتبات الجامعية و قبلها الثقافة الشخصية.
- مساهمة صيغة البيع بالإيجار في القضاء من مشكل السكن .

أهداف الموضوع :

- يهدف هذا البحث إلى محاولة تسليط الضوء على موضوع هام يتعلق بأزمة من الأزمات التي تعاني منها الجزائر عموما و المنفعة خصوصا وهي أزمة السكن من خلال إبراز أهمية صيغة البيع بالإيجار أو (سكن عدل) و دوره في المساهمة في حل جزء من هذه الأزمة .

نلخص الأهداف التي نسعى الوصول إليها من خلال البحث فيما يلي:

- التعرف على مختلف المفاهيم المتعلقة بالسكن و الإسكان .
- التعرف على الصيغ السكنية .
- إبراز أهمية سكن عدل في القضاء على مشكل السكن .

الفصل الأول
السياسة السكنية في الجزائر

تمهيد :

إن الاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات البسيطة و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن ، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية ، والتفنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراعات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع من أجل الوقوف على أهميته في تحريك عجلة التنمية في البلاد.

01- تعريف السكن

إن السكن أو ما يعرف السكنى وتعني مجموعات كفيات أشغال واستعمال الأفراد والأسرة والجماعات لفضائهم السكني ، كما تشير أيضا إلى الإطار الايكولوجي لحياة نوع ما . كما يشير المسكن إلى مكان داخلي ، مغلق ومغطى ، أين تسكن بطريقة دائمة ، بلاضافة انه يعبر عن عدد من الأشكال والبناءات المختلفة ، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي واسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلاف في المعاني.

وفي رأي ندير عبدالله بن معطي "تعليقه على السكن فانه يعتبر السكن اضافة اجتماعية ، الا انه يتميز بدور اقتصادي هام"¹

بينما يرى أ. أنيزون A. Anison "أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن لدلالة على كونه مالا استهلاكي لا يستحق انتاجه اهتماما خاصا ، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير انتاجي بطبيعته"².

ويعتبر السكن بالمفهوم البسيط هو الذي يتكون من جدران وسقف وهو الحيز المكاني الذي يقدم المساعدات التي يعتمدها المجتمع للفرد كما يعتبر مجالا واسعا للاستثمار لأنه يدري دخلا منتظما .

2- السكن و تأثيراته على السكان :

2-1. أهمية السكن :

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها ، غير أننا يمكن إن نحصر هذه الأهمية في عدة جوانب أساسية أو رئيسية ومن أهمها ما يلي "الجانب الحيوي والبيولوجي ، وأخيرا الجانب الاجتماعي.

¹ Nadir AbdelalahBenmatti" L'habitat du tiers monde cas de l'Algérie – Alger - S.N.E.D 1982 P 19.

²محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي و الإداري بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001 ص 6.

1-1-2. الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن :

يعتبر السكن من احتياجات الإنسان الأساسية ،فإلى جانب انه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية ، فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية والجسدية ، يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته وكرامته. ليشير الباحث (حجيج) إن الفضاء السكني لا يعبر فقط عن وظيفة بيولوجية أي الحماية بل هو تعبير اجتماعي.³

1-2-2. الأهمية الاجتماعية و التربوية و الأمنية لسكن :

على اعتبار السكن هو المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية ،وينوه (ابن خلدون) اعلم أن المدن قرار تتخذها الأمم عند الغاية المطلوبة...وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار،ولما كان ذلك للقرار والمأوى ،وجب أن يراعي فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها . كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الإنسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والأمن والاطمئنان.⁴

ويرى (G.Bachelard) أن البيت هو واحد من أهم العوامل التي تدمج أفكار وذكريات وأحلام اليقظة ،ويمنح الماضي والحاضر و المستقبل ديناميات مختلفة ،فالبيت جسد وروح وهو عالم الإنسان الأول.⁵

بلاضافة إلى ما جاء ، يضيف (A.Rapoport) إلى أن هناك عناصر يجب عدم تجاهلها ، وهي نوع الحياة ،العائلة،مكانة المرأة،الحميمية والعلاقات الاجتماعية.⁶

فكون المسكن يسمح بوجود الحياة واستمرارها يجعله يقوم أولا بوظيفة حماية الأفراد من الأخطار حيث يرى (X.Thyssen)إن الوظيفة الأولية للمسكن هي إيجاد فضاء واق . كما يرى

³. Hadjidj. EL,Urbanification et Appropriation de L'espace ,Op Cit ,P403.

⁴ابن خلدون عبد الرحمن ، المقدمة ، تاريخ العالمة ابن خلدون ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، دار الكتاب اللبناني، بيروت ، 0699،ص 7939 .

⁵Bachelard.G,La Poétique de l'espace , Paris ,Puf ,0690,P29 .

⁶. Cf ,Larbi Messaoud ,L'art de L'espace ,Op cit .

ان المنزل قوقعة وظيفتها الأساسية الحماية من تقلبات الطقس في الخارج وهذه الحماية تصبح وظيفة ذات أهمية بالغة كون إن الظروف المناخية تشكل خطرا على الحياة ،إضافة إلى تأثيرها على ما يرتبط بها من نشاطات يومية من ..طبخ ،أكل ،نوم ،اجتماع أفراد الأسرة...الخ،فبغرض الحفاظ على الحياة واستمراريتها ،وكذا الرغبة في البقاء كانت الدافع لتحدي عوامل الطبيعة وحتى شديدة الصعوبة .⁷

وللإشارة فقط ، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة انجازه من طرف السلطات (كالسكن الاجتماعي) في الجزائر ،فان الحصول على سكن يأخذ شكلين : إما الحصول على سكن بصفة الملكية ، أو الحصول على سكن بصفة الكراء.

2-2.مجالات السكن:

أ-المجال الاقتصادي :

تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة ،بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى ،مثلا:تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة ، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الوراعية لاستغلالها وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى وفرص العمل متوفرة . يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات ، خاصة المجتمعات الحضرية . فعلى الصعيد الاقتصادي ، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60الى 70بالمئة من مجموع النشاط الصناعي العمراني ،وهذا المستوى الوطني ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000الى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7الى 9بالمئة من الفئة النشطة)،كما يمثل

⁷Thyssen.X , Des manières d'habiter dans le sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693,P13.

الاستثمار السنوي في انجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 بالمئة من الناتج الوطني الخام وبين 25 الى 33 بالمئة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة⁸. حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص، وفي مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها. فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها وبصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن الصناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل. فلقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50 بالمئة من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 بالمئة من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية، وهذا في سنة 1976-1986، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل. فلقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50 بالمئة من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 بالمئة من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية، وهذا في سنة 1976، غير أنه وبعد قرابة 18 سنة من الانجاز، تراجع هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الانجاز

⁸ نسويرت مرتا، مقالة حول السياسة السكانية، خبرة البلدان، مجلة التموين و التنمية، رقم 3، سبتمبر 4891، ص 49.

الضعيف وهذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة "Privatisation" بالرغم من نجاعة الكثير منها .

ب-المجال السياسي للسكن :

ان ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تنبت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية ، واد كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية ، لأي تنمية وطنية فانه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة ، اد يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية".

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

03. تعريف الإسكان :

الإسكان هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي و الذي يبني في حدود الإسكان وهو ذو قيمة ممتعة له ثلاث وظائف : إنتاجية ،ومجال العمل ، ومجال الحياة. كلمة إسكان بالانجليزية (Housing) تعني الرصيد السكني "اسم" أو العملية والأسلوب التي يتم عن طريقها خلق هذا الرصيد "فعل" ،ويذهب تارنر (Turner) إلى أن الإسكان هو نشاط اجتماعي فادا نظرنا إلى الإسكان كإسم فإن قيمته فيهديه الحالة تنتج عن النوعية المادية لمكوناته المختلفة مثل السطح والخدمات ، وهذا يعطي القيمة السوقية أو التجارية للمسكن والتي تتكون من مجموعة معايير ومعدلات تضع الحكومات الحد الأدنى المسموح به لها .

أما مفهوم (Habiter) فيعبر عن جميع مفاهيم الوعي فند الأفراد ويهتم بتاريخ المكان بإنسانيته وعاطفته قابل للإسكان أكثر من غيره.⁹

أما جيلاني بن عمران فيؤكد أن "الإسكان" ليس فقط البناية التي تحمي الإنسان المسكن " بل تشمل أيضا كل المحيط حول البناية من خدمات و تجهيزات و وسائل مختلفة تضمن الصحة النفسية والعقلية لحياة الأسرة والفرد.¹⁰

3-1. مفهوم السياسة السكنية :

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعات من طرف الدولة ، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.

⁹عبدالحميد دليمي، نفس المرجع،ص36-11.

¹⁰جيلالي بن عمران،ترجمة عبد الغني بن منصور :أزمة السكن ،المؤسسة الوطنية للكتاب،الجزائر،بدون سنة نشر،ص29

كما تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة ، و زيارة الحاجات من جهة أخرى ، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي ، وسوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة الى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية .

3-2. معايير تحديد السياسة السكنية:

يعتبر السكن ميدان يتدخل فيه عدد من القطاعات المختلفة منها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية و الثقافية و التقنية وهو ماينتج عن ذلك ضرورة تحديد معايير السياسة السكنية والتي ترتبط بمحاور رئيسية .

أ. معايير متعلقة بالميزات الديمغرافية :

المعايير الراجعة الى تطور السكان باعتبار الهيكل الديمغرافي و الحركات الهجرية بين المناطق أو الدولية من جهة ، ونظرا الى نموذج المجتمع المرغوب فيه مع كل ما قد يفترضه ذلك في مستوى الانتاج و تناسل الأصناف و الفئات و الطبقات الاجتماعية المكونة للمجتمع .¹¹

ب. معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية :

المعايير المرتكزة على مميزات التراث العقاري للسكن المتوفر و كذا على شروط استعماله إضافة الى معايير الرامية الى تحديد موقع المسكن في محيطه الذي يحدده إضافة الى المعايير الموضحة للعلاقات المحتملة بين انشاء الوظائف و تقييم الاحتياجات الى المسكن .¹²

3-3- أدوات وأهداف السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة الى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من

¹¹ جيلالي بنعمران: أزمة السكن-أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر-المؤسسة الوطنية للكتاب-الجزائر 1980 ص20.

¹² جيلالي بنعمران: مرجع السابق -ص20.

جهة ، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة ومن جهة أخرى بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم و توجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة غير أننا و في الغالب يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي :¹³

- 1-القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن .
- 2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي .
- 3-الضرائب و الإعانات المفروضة أو المقدمة من طرف الدولة .

3.3.1- أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهداف المسطرة ، إلا أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة ، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى و أن هذه الاهداف تدرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و اثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية .

غير أننا نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في :¹⁴

أ-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن يعتبر هذا الأخير حاجة اساسية و ملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه ، سواءا كانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك ، و عليه فان من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد أو (عائلة) مسكن أو بعارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المتمثل في "أزمة السكن كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد ، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك .

¹³ Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997, p28,p29.

¹⁴AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national)1(d'administration, 2001, p15.

و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن وان تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانيات المتعلقة بانجاز السكنات ، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق .

ب- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن اذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية ، ضريبية واقتصادية ، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء ، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن ، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فانها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات و عليه ، فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى وذلك من خلال أدواتها و آلياتها (القوانين و المراسيم التنفيذية ، وخلق مؤسسات متخصصة الضرائب و الإعانات) و التي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و اقرار حقوق الملكية ...الخ.كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن و انتعاش هذا الأخير يدب ورائه كل القطاعات الأخرى ، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة و الارتفاع من الدخل القومي الخ .

ج- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مرودية العمل الذي يقوم به ، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد ، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره للإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك ، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة

السكن أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيابة على ملكية سكن.

وعليه نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف الى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع و حتى ان لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تؤخذ بعين الاعتبار و بالاهتمام في هذا الجانب .

04.الصيغ السكنية في الجزائر:

1-4.السكن الموجه للبيع بالإيجار AADL :¹⁵

جاء طبقا لمرسوم التنفيذ رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم الموافق ل 23أفريل 2001. هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.¹⁵

سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري ،التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية .

1-1-4. شروط البيع بالإيجار :

يتاح البيع بالإيجار لكل شخص وزوجه لا يملك ، أو لم يسبق له. أن يستفاد البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ 24000دج ويساوي 6مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء ، أو عقار دا استعمال سكني ولم يستفيد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه .

¹⁵المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم الموافق ل 23أفريل 2001.

4-1-2. من هم المستفيدون ؟

- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.
- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمئة من ثمن المسكن.
- ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن يضاف إليها مصاريف التسيير والتحسين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد .
- وفي كل الحالات يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة .
- يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزع على الأقساط الشهرية المتفق عليها.

4-1-3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL :

أنشئت عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 الموافق ل12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران تتمثل مهام الوكالة فيما يلي :

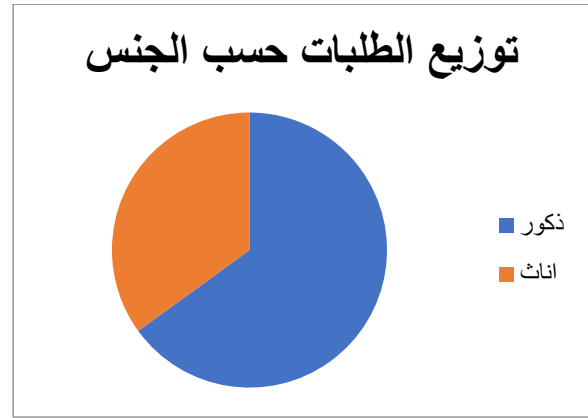
- التكفل بالبرنامج الوطني لصيغة البيع عن طريق البيع بالإيجار .
- ترقية و تطوير سوق العقار .
- تأطير و تنشيط حركية الأعمال .
- احتواء السكن الغير الصحي .
- تجديد و ترميم النسيج العمراني القديم.
- الترميم الحضري.
- إنشاء مدن جديدة .

- تحضير و تعميم أساليب البناء التجديدي من خلال برنامج عملها .
- تحرير ونشر الإعلام بأوسع ما يمكن اتجاه نشاطات الأسواق العقارية للمواطنين ، مؤسسات مالية ، سلطات عمومية ، محلات ، منتجو مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، منشآت الانجازات ، مسيرو العمارات ، الجمعياتالخ)
- لقد جاءت صيغة البيع بالإيجار لتعزيز مبدأ العدالة الاجتماعية و تصحيحه في تسجيلات السكن ، حيث تمت الفرصة للعزاب للمشاركة في السابق و بالتالي تخفيف مبدأ حق السكن الذي تنص عليه المواثيق و الدساتير ، وقد تدارك ذلك بالنسبة لهذه الفئة بتخصيص نسبة 33% لها من كل حصة في توزيع السكن الاجتماعي .
- كما تدخل هذه الصيغة في إطار السياسة الرامية إلى الحصول على السكن و امتلاكه و يتميز هذا البرنامج بالامتيازات التالية :
- مجانية الأرضية المخصصة لهذه الصيغة .
- يمكن للمواطن الحق في شغل سكن مقابل دفعة 25% فقط ، و 75% عبارة عن قرض بدون فائدة ممول من طرف الخزينة العمومية .
- مدة القرض يصل الى 25 سنة وتمثل الأقساط كراء شهريا .
- ان تحليل وضعية الطلب عن هذه الصيغة من خلال عدد الطلبات المودعة نجد أنه يمكن تدارك العجز تقريبا في كل الولايات ما عدا ولاية الجزائر لأن نسبة العجز بين العرض و الطلب بها كبيرة قدرت بأربع أضعاف العرض الحالي .و في دراسة هذه الطلب قامت مصالح وكالة عدل بإجراء عملية سبر الآراء على عينة من الطلبات قدرت ب 1200 طلب و استنتجت النتائج التالية¹⁶:
- يمثل العنصر السنوي 35% من الطلب المعبر عنه ، وهي نتيجة مفاجئة من المجتمع الجزائري حيث نجد أن الذكر هو المسيطر على الملكية العقارية ، وهو تحول من المجتمع الجزائري .

¹⁶ P32 La revue de l'AADL -Août 2002 N°00.

الشكل رقم 01: توزيع الطلبات صيغة البيع بالإيجار حسب الجنس سنة 2002 بالمنيعة

الجدول رقم 01: توزيع الطلبات حسب الجنس سنة 2002		
ذكور	104	65%
اناث	56	35%
المجموع	160	100%
المصدر : وكالة عدل 2002		

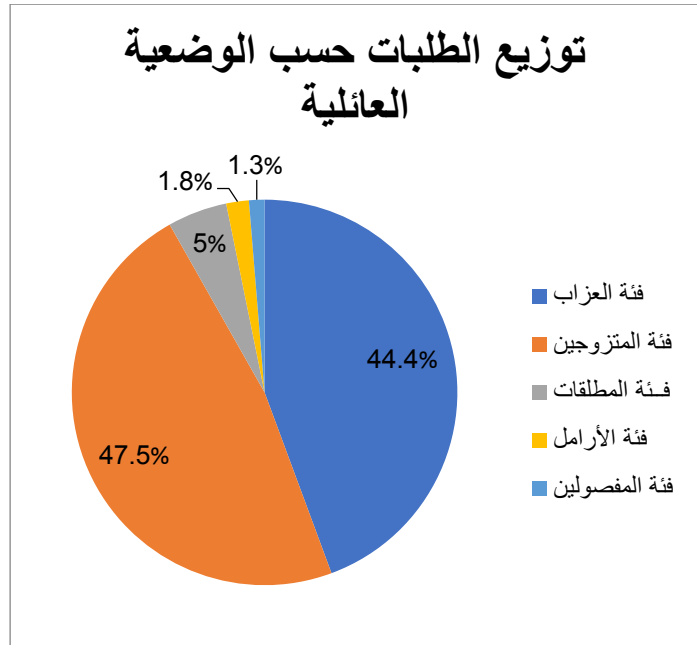


المصدر: وكالة عدل +معالجة الطالب

- ارتفاع نسبة العزوبة لدى المكتتبين بهذه الصيغة حيث وصلت إلى 44.49% وهي فئة مقبلة الزواج ، و نسبة المتزوجين وصلت إلى 47.5% .

الشكل رقم 02:توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب الوضعية العائلية سنة 2002

الجدول رقم 02:توزيع الطلبات حسب الوضعية العائلية سنة 2002		
فئة العزاب	71	44.4%
فئة المتزوجين	76	47.5%
فئة المطلقات	8	5.0%
فئة الأراامل	3	1.8%
فئة المفصولين	2	1.3%
المجموع	160	100%
المصدر : وكالة عدل 2002		

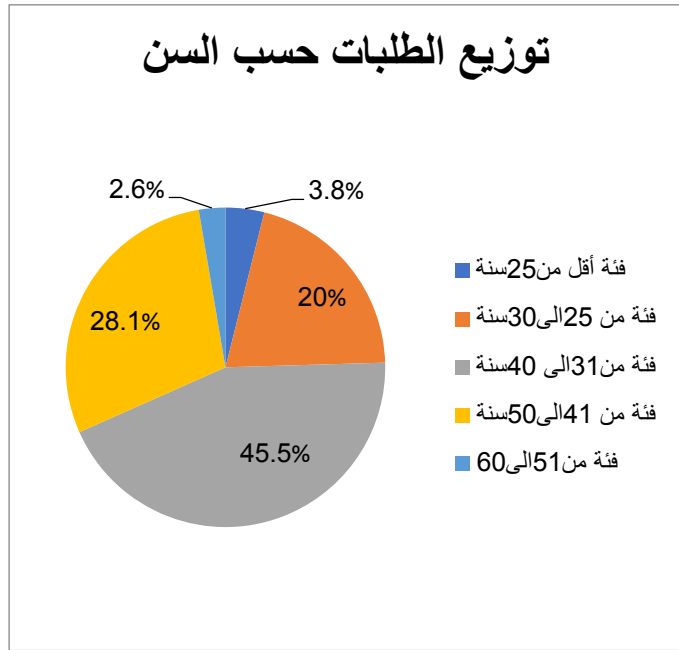


المصدر : وكالة عدل +معالجة الطالب

إن نسبة الشباب الطالب للسكن وفقا لهذه الصيغة وصلت إلى 41% تتراوح أعمارهم بين 31-40.

الشكل رقم 03: توزيع الطلبات صيغة البيع بالإيجار حسب السن لسنة 2002

جدول رقم 03: توزيع الطلبات حسب السن 2002		
3.8%	6	فئة أقل من 25 سنة
20%	32	فئة من 25-30 سنة
45.5%	68	فئة من 31-40 سنة
28.1%	45	فئة من 41-50 سنة
2.6%	09	فئة من 51-60 سنة
100%	160	المجموع
المصدر: وكالة عدل 2002		

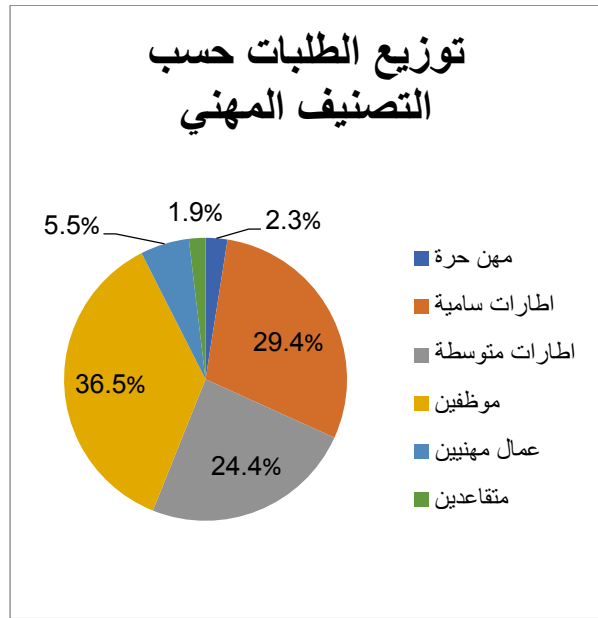


المصدر: وكالة عدل + معالجة الطالب

حسب التصنيف المهني نجد أن 29% إدارات عالية و 24% إدارات متوسطة، 36% موظفين أي أعوان التنفيذ. و أن 81.3% من طالبي هذه الصيغة موظفين لدى القطاع العمومي.

الشكل رقم 04: توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار حسب التصنيف المهني سنة 2002

الجدول رقم 04: توزيع الطلبات حسب التصنيف المهني 2002		
2.3%	04	مهن حرة
29.4%	47	اطارات سامية
24.4%	39	اطارات متوسطة
36.5%	58	موظفين
5.5%	9	عمال مهنيين
1.9%	3	متقاعدين
100%	160	المجموع
المصدر : وكالة عدل 2002		



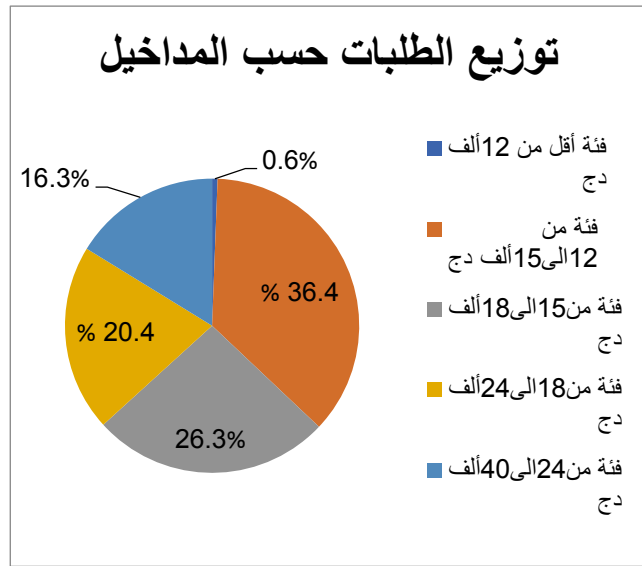
المصدر : وكالة عدل + معالجة الطالب

أما حسب المداخيل ، فإن توزيع طلبات صيغة البيع بالإيجار أعطت النتائج التالية :
أن الذين دخلهم الشهري يتراوح بين 12000 و 24000 كانت نسبتهم 83.2% من العينة المدروسة .

الشكل رقم 05: توزيع الطلبات حسب المداخل

سنة 2002

الجدول رقم 05: توزيع الطلبات حسب المداخل سنة 2002		
0.6%	01	فئة أقل من 12 ألف دج
36.4%	58	فئة من 12-15 ألف دج
26.3%	42	فئة من 15-18 ألف دج
20.4%	33	فئة من 18-24 ألف دج
16.3%	26	فئة من 24-40 ألف دج
100%	160	المجموع
المصدر: وكالة عدل 2002		



المصدر: وكالة عدل+معالجة الطالب

4-1-4. صندوق الوطني للسكن :¹⁷

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري نشأ عام 1991 تحت وصاية وزارة السكن و العمران ومن مهامه 17.

- تسيير إعانات و مساهمات الدولة في مجال ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي و السكن لإيجاري وحل مشكلة السكن العشوائي و إعادة الهيكلة العمرانية و ترميم وصيانة البنايات .

- تسيير أموال صفة البيع بالإيجار باعتباره محاسب الوكالة الوطنية للتحسين السكن و تطويره بحيث تقوم مصالحه المنتشرة عبر الولايات بفتح حسابات مصرفية لاستقبال تسديدات الدفعات الأولى للمستنفدين من هذه الصيغة .

¹⁷ P333 La revue de l'AADL –Ibid.

- تمويل عمليات الانجاز عبر تسديد وضعيات الإشغال للمؤسسات المشرفة على انجاز هذه الصيغة .

4-2. السكن الترقوي المدعم LPA :¹⁸

طبقا لما جاء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل 28شوال 1431هـ الموافق ل07أكتوبر 2013-العدد رقم 10.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونيا للاستفادة من إعانة الدولة ويخص متوسطي الدخل ، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة المالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية ، قرض ميسر عند الاقتضاء إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

4-2-1. شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن :

الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:

- لا تملك عقار موجه للسكن .
 - لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.
 - لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي والسكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار .
 - لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة المسكن ، هذه الشروط تنطبق أيضا على الزوج طالب سكن .
- إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم ، تحدد كما يلي :

¹⁸ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل 28شوال 1431هـ الموافق ل07أكتوبر 2013-العدد رقم 10.

700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .
400.000 دج عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .
يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء .

3-4. السكن الترقوي العمومي LPP: ¹⁹

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-2003 الموافق ل 15 جويلية 2014.
يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن ، تستفيد من دعم الدولة ، والموجهة للمواطنين الذين تتراوح مداخلهم الشهرية هم وأزواجهم بين 6 و12 مرة الحد الأدنى الأجر القاعدي المضمون و الحد الوطني للأجر المضمون .

1-3-4. شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي :

- لا يجب على المرشحين الاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكون قد امتلكوا ملكية تامة لهم ولأزواجهم .
- عقار ذا الاستعمال السكني باستثناء السكن دو غرفة واحدة .
- قطعة أرض صالحة للبناء .
- لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء السكن أو للبناء الذاتي .

2-3-4. ملف اکتتاب للسكن الترقوي العمومي :

- طلب شراء سكن ترقوي عمومي ، مصادق عليه (الوثيقة) تسلّم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني .
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم (12) صالحة للاستعمال .
- شهادة عائلية .
- شهادة عمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء .

¹⁹ للمرسوم التنفيذي رقم 14-2003 الموافق ل 15 جويلية 2014.

- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء أو التصريح بالدخل 20 بالنسبة لغير الأجراء .
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب والمصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه لم يستفد لا هو ولا زوجه من السكن العمومي ، قطعة أرض أو مساعدة من الدولة للاقتناء السكن أو البناء الذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية) .

4-4. السكن العمومي الايجاري LPL :²⁰

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري .

السكن العمومي الايجاري ،يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة ودالك من قبل المقاولين يتم تكليفهم بدالك من طرف الدواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الدين يتم تصنيفهم في الخانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الدين يقطنون في ظروف هشّة أو غير صحيحة .

4-4-1. من يحق له تقديم طلب الحصول على سكن عمومي للإيجار ؟

لا يمكن التقدم للحصول على سكن عمومي الايجاري الشخص الذي :

- يجوز على ملكية عقار موجه للسكن .
- يجوز على ملكية أرض موجهة للبناء .
- من استفاد من سكن عمومي إيجاري ، أو سكن اجتماعي تساهمي ،أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار .
- أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي ،وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب .

²⁰ للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري

4-4-2. من يحق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري ؟

طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري يكون في استمارة خاصة وتكون مرفقة بملف يحتوي على الوثائق التالية:

- شهادة ميلاد أصلية رقم (12) .
- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين .
- شهادة إقامة أو أية وثيقة تثبت الإقامة .
- كشف الراتب أو أي شهادة تثبت المدخول أو عدم امتلاك أي مدخول .
- تصريح شرفي يتعهد فيه صاحب الطلب بأنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن وأنه لم يسبق له أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى .
- طلب الحصول على السن يتم إيداعه على مستوى لجنة الدائرة المختصة ويستلم صاحب الطلب وصل إيداع يتضمن رقم وتاريخ التسجيل .
- الطلب مسجل وفق رقم تسلسلي في دفتر خاص ، ومصادق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا .

4-5. السكن التساهمي LSP: ²¹

طبقا للجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل28شوال 1431هـ الموافق ل 07أكتوبر 2001، العدد53، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق ل23أفريل 2001.

هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد الصندوق الوطني للسكن في ميدان الدعم المالي للأسرة .

²¹ طبقا للجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل28شوال 1431هـ الموافق ل 07أكتوبر 2001، العدد53، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422هـ الموافق ل23أفريل 2001.

ويستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة .
ما هو السكن الاجتماعي التساهمي ؟

هو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد من السكن الدين هم بحاجة له ، وسمى بالسكن الاجتماعي لأنه له شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن .

4-5-1. شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي :

- كل مواطن لم يستفيد من سكن اجتماعي .
- كل مواطن لم يستفيد ولا يملك قطعة أرض أو سكن .
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أي (72000 دج) شهريا .

ويسمى تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يساهمان في بناء هذا السكن .
الدولة تساهم بهبة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن ، وتهب لهم حسب الدخل الشهري العائلي .
الدخل حتى 72000 دج الدعم 700.000 دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض ينكي .

4-5-2. ملف الترشيح للحصول على سكن تساهمي :

- طلب الحصول على إعانة الدولة /استمارة الحصول- من الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها (02) نسخة .
- صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
- شهادة ميلاد أصلية رقم (12) .
- شهادة ميلاد للزوج (ة) .
- شهادة عمل المترشح (ة) وللزوج (ة) مؤرخة بأقل من 06 أشهر أو صورة طبق الأصل للسجل التجاري مصادق عليها بالنسبة للتجار .

- بطاقة إقامة .
- شهادة عائلية أو بطاقة شخصية للعازب (ة) .
- شهادة عدم الملكية العقارية للمترشح (ة) . وللزوج (ة) مستخرجة من المحافظة العقارية لمقر الإقامة وكذا من مكان الازدياد .
- كشف الراتب السنوي (مع تحديد الفترة) للمترشح (ة) وللزوج (ة) أو كشف المداخيل السنوية بالنسبة للتجار .

3-5-4. بالنسبة للزوج (ة) غير عامل (ة) :

- شهادة عدم العمل .
- شهادة عدم الانخراط مستخرجة من طرف الصندوق الوطني للتأمين للأجراء .
- شهادة عدم الانخراط مستخرجة من طرف الصندوق الوطني لغير الأجراء .

خلاصة الفصل :

إن المسكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه كما أنه يستخدم هذا المكان لقضاء حاجاته اليومية ويستخدمه للحفاظ على نفسه وعلى أسرته من عوامل وظروف الطبيعة المتغيرة . كما يستخدم الإنسان المسكن لتحضير الطعام وتناوله كما يقوم باستخدامه للنوم وللحصول على قدر من الراحة بعد أيام العمل الشاقة .

لتوفير الإسكان يمكننا التأثر على فعل الإنسان لا بد من العدل بين البدائل المتاحة للسكان وبين طلبات الأفراد أنفسهم المختلفة.

كما تهدف هذه الدراسة إلى تقييم سياسة الإسكان في الجزائر و خاصة فيما يتعلق بتنوع صيغ السكن التي تبنتها وزارة السكن و العمران في مختلف البرامج . من خلال التوصل إلى تنوع صيغ الإسكان يمثل عنصرا مهما لنجاح سياسة الإسكان في الجزائر ولكنها تبقى غير كافية . فلمعالجة أزمة الإسكان يجب إصلاح بعض الاختلالات التي تشوب السياسة الحالية وخاصة فيما يتعلق بزيادة طاقة الانجاز الوطنية و الالتزام بالشفافية في توزيع المساعدات و السكنات .

وتعد الصيغ السكنية من أهم الوسائل المتطورة للتخلص من أزمة السكن إلا أن كل صيغة تختلف قليلا عن الصيغ الأخرى إلا أنهم كلاهما يسعى إلى هدف واحد أن لكل شخص تتوفر فيه شروط قادر على الحصول على مسكن أو مأوى.

الفصل الثاني

الدراسة الطبيعية و البشرية لمنطقة المنيعه

تمهيد :

تلعب مدينة المنية دورا بارزا في الهيكلة الحضرية للجنوب الجزائري، ولها تاريخ قديم وموقع استراتيجي مهم في البلاد ، لدى سننطرق في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية للمدينة من الناحية الطبيعية و المناخية والاقتصادية ومختلف التجهيزات للمدينة . وهذا بالاعتماد على المعاينة الميدانية والصور الفوتوغرافية والمخططات .

تقديم منطقة الدراسة -المنيعه-

1.الدراسة الطبيعية:

ان العوامل الطبيعية تؤثر وتتأثر بكمية وطبيعة النفايات الحضرية الصلبة وغيرها من أنواع النفايات الأخرى ،لذلك كان لزاما عند دراسة اقليم مدينة المنيعه عامة التطرق الى المكونات البنية التحتية والتي نصلها فيما يلي :

1-1. موقع مدينة المنيعه

يعتبر الموقع من أهم العوامل الطبيعية التي تؤثر في تحديد مركز أي منطقة بالنسبة العالم ، ومن خلاله يمكننا استنباط العديد من العناصر الطبيعية الأخرى التي يمكن أن تؤثر في كمية ونوعية النفايات الحضرية الصلبة المنتجة وخاصة منها المناخ .

(أ)الموقع الفلكي :

تقع المنيعه في جنوب الجزائر على خط 30 درجة و 54ثا شمالا وعلى خط 02 درجة و 52ثا شرقا ، وترتفع بحوالي 397 م فوق مستوى سطح البحر وتبلغ مساحتها 49.000 كيلومتر مربع و يمتاز مناخها الصحراوي بالجفاف و قلة التساقط .

(ب)الموقع الجغرافي والحدود الادارية :

لقد عرفت منطقة المنيعه المعروفة ب (القولية EL Golea) سابقا نشاطا بشريا من الاف السنين ، و الفترة الاسلاميه ويشهد على ذلك قصرها التاريخي ، عرفت المنطقة ازدهارا كبيرا في الفترة الاسلاميه ، نظرا لوقوعها في طريق القوافل في ذلك الوقت بالاضافة الى ربطها بين المناطق الشمال وجنوب الصحراء و مساهمتها في التبادل التجاري و الثقافي و السياسي للمنطقة الجنوبية في فترة الاحتلال الفرنسي حيث كان لها دورا محوريا سنة 1873 حيث شارك سكانها في المقاومات الشعبيه التي عرفتها المنطقة .

تميزت المنطقة بالموقع الجيوستراتيجي من فترة التاريخ القديم اما في فترة الاستعمار حاولت فرنسا الاستفادة من الموقع الذي يتوسط البلاد حيث انها قامت بالاستثمار في المجال الفلاحي و الدليل على ذلك المؤتمر الدولي la rose oranges الذي انعقد سنة 1930 م بالمنيعه من أجل ترقية زراعة الحوامض و الورد وخلق تنمية اقتصادية بالمنطقة بالاضافة الى ترفيتها

الى دائرة سنة 1957 مع وهران ولقد حافظت المنطقة على هذا الدور المحوري بعد الاستقلال وتم انشاء الطريق الذي يربطها مع تيميمون سنة 1969م وفي سنة 1970/1971م البدء في انجاز طريق الوحدة الافريقية الذي دشن سنة 1973 من طرف رئيس الجمهورية هواري بومدين و الرئيس المالي .

موقعها الاستراتيجي في الفترة الاسلاميه القديمه و أثناء وبعد فترة الاستعمارية هي العوامل التي تؤهلها للحفاظ على هذه الأهمية حاليا لما تحتويه من امكانيات مادية و ثروات طبيعية . كما أن موقعها الذي يتوسط عدة ولايات يجعلها تكاد تكون مركزا للجزائر بحيث تحدها شمالا مدينة غرداية و شرقا ولاية ورقلة و غربا ولايتي البيض و أدرار و جنوبا ولاية تامنغست و تبعد :

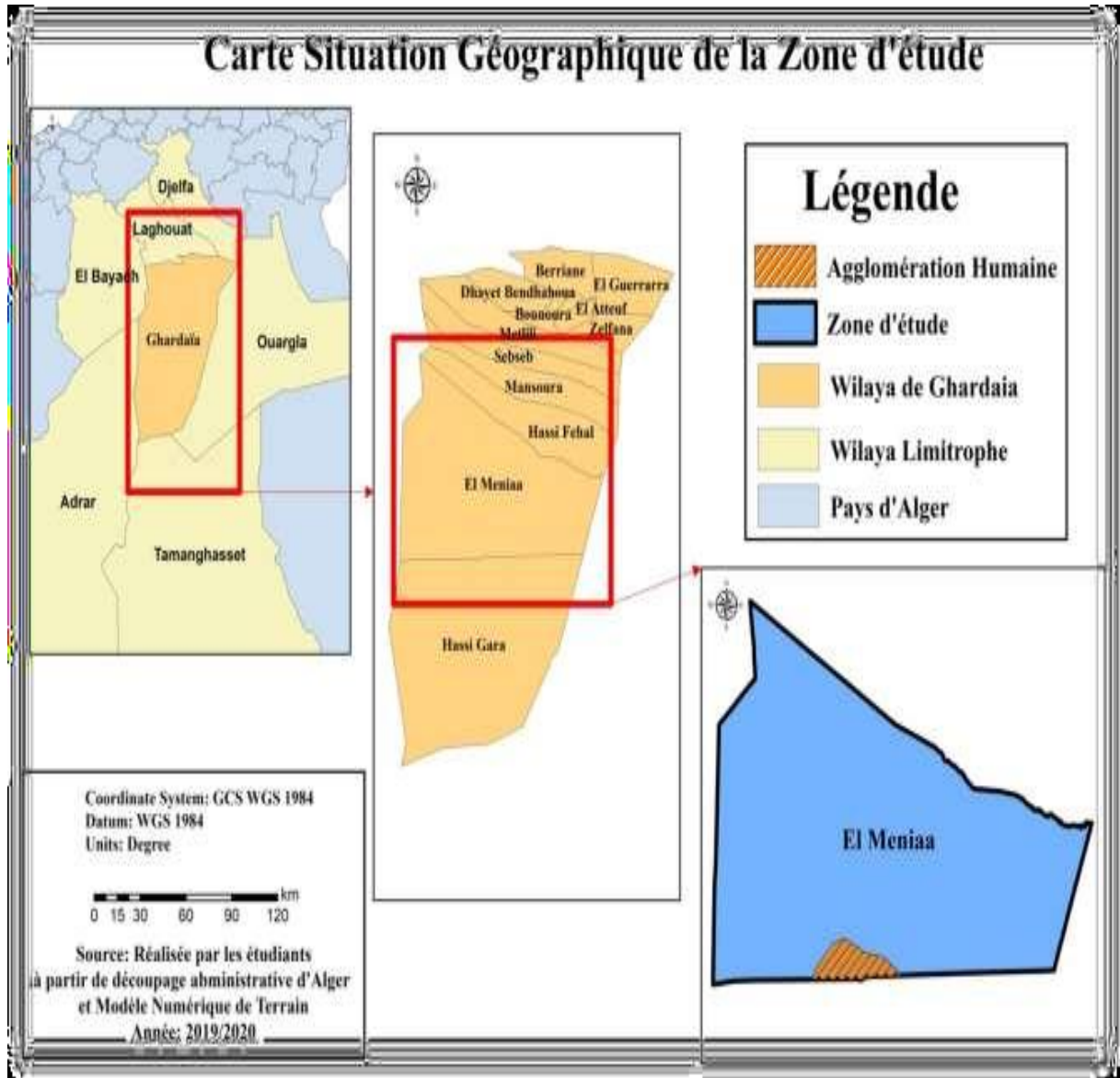
1142 كلم عن وهران

1021 كلم عن قسنطينة

1100 كلم عن تامنغست

870 كلم عن العاصمة . و يبلغ عدد سكانها حوالي 50.000 نسمة بمعدل نمو 3.62.

الخريطة رقم 01:مخطط الموقع الجغرافي لمدينة المنية سنة 2019



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالمنية

1-2. جيومرفولوجية المنطقة :

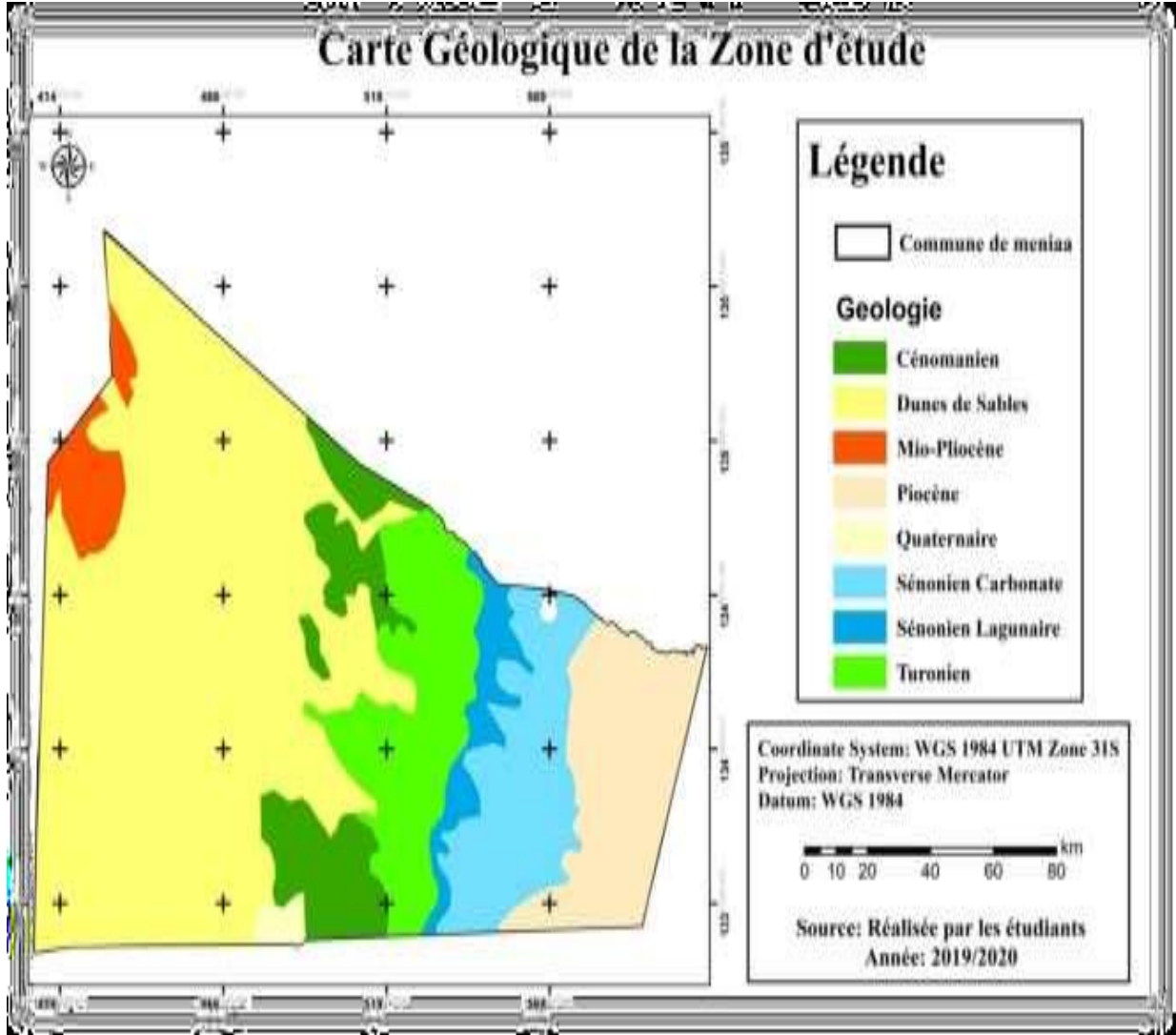
تقع المنيعه في منطقة محاطة بأخر الكثبان الرملية للعرق الغربي الكبير ، وتقع واحة المنيعه في منطقة منخفضة عن التربة الطينية و يظهر القليل من الطين كلما اقتربنا من التلال التي تقع في الجزء الشرقي و نلاحظ كذلك وجود كتلة جلدية أو مزدوجة لتشكل مكان جاهز لجريان المياه .

1-3. جيولوجية المنطقة :

تميزت المنطقة من الناحية الجيولوجية بوجود تكوينات على شكل حوض مملوءة بترسبات تعود الى الزمن الجيولوجي 2 و 3 و 4 على مدى وقد سجلت الحركات التكتونية وجود عدة تموجات لعدة عصور مختلفة ، عرفت بعض الميولات و المنخفضات في مستوى الكريتاسي و الترياسي التكوينات الحديثة تعود الى البلايستوسين .

نجد في غرب المنيعه الكثبان الرملية التي تغطي عمق الزمن الرابع و هذا الفرق مكون من طبقة غليظة من الرمال ، وهو رمل كوارتزي مكون من حبات جد رقيقة مصقولة جدا ذات لون أصفر محمر الذي يصبح فاتح اللون تحت الشمس ، ويختلف في كل ساعة من النهار ، حيث يأخذ الألوان الأكثر تغيرا و الأكثر بريقا ، في الوسط نجد تكوينات الزمن الرابع مغطاة بطبقة من طمي طيني رملي خشن سمكها حوالي 10-15م ، حيث نجده في طبقات غير منتظمة و مبعثرة ذو ألوان مختلفة : مبرشقة أخضر و أحمر وفي عام 1950 كشفت عن الطبقات الآتية : طبقة من 06متر الى 68 متر من التراب الصلصالي و الطين الحمراء مخضرة و مبرشقة تعود للزمن السينوماني ، وعلى هذا العمق ونجد مجريان صاعدان ، وفي عمق 69 متر نجد رمال حمراء طينية للصلصال الألبى ، وهي اما طبقات الكريتاسي الأوسط . ثم الجنوب نجد جرف يحتوي على طبقة من الكلس بسمك 12متر تليها طبقة من التراب الصلصالي سمكها يتراوح ما بين 60 متر ، أما في أسفله فنجد التراب التابع لفترة الكريتاسي الذي ينتهي في طمي الزمن الرابع ، الطبقة العليا المكونة من كلس مضغوط مسمر من الشمس ومتعرض للحث الرملي ، و بعده مباشرة نجد طبقة من الكلس معتبرة الصلابة ذو لون أسمر ويشكل طبقة لامعة وبارزة ، هذا الترتيب الطبقي المتوازي يعطينا منحدر ينشأ من صدع جيولوجي و يعطي مشهد أخذود .

الخريطة رقم 02 : جيولوجية منطقة الدراسة



المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالمنيعه

2-الدراسة المناخية :

1-2. المناخ :

تعتبر دراسة المناخ ذات أهمية كبيرة في دراسة الوسط الطبيعي للبلد ولأن النشاط البشري يتأثر بطبيعة المناخ كذلك فان النفايات تتأثر بطبيعة المناخ من ناحية كميتها ونوعيتها ولذلك ارتأينا لدراسة طبيعة المناخ بالنسبة لمنطقة الدراسة .

يتميز المناخ الصحراوي بقلة تساقط الامطار و ارتفاع درجات الحرارة ، كما يتم تحديد بيانات المناخ السائد في المنطقة من خلال الملاحظات التي تجريها محطة الأرصاد الجوية بالمنيعه .

يتم اجراء تحليل المناخ على أساس أحدث البيانات والتي تتراوح من 1990-2020 تعطي فترة تمتد ثلاثين عاما .

الجدول رقم 06 : موقع محطة الارصاد الجوية التابعة للبلدية

المحطات	خط الطول	خط العرض	الارتفاع م	فترة المراقبة	مدة الملاحظة
المنيعه	2°49	30°33	397	1990-2020	30 سنة

المصدر: موقع محطة الارصاد الجوية التابعة للبلدية

2-2. درجات الحرارة :

تعتبر درجة الحرارة من أهم العناصر المميزة للمناخ الصحراوي ، يوضح الجدول أدناه الاختلافات في متوسط درجة الحرارة الدنيا والصغرى و العظمى للمحطات ، ان مكان درجات الحرارة المحدد في متوسط درجات الحرارة الفاصلة بين الحد الأدنى و الحد الأقصى ضروري فهو يحدد اختيار الأنواع أو أصناف المحاصيل .

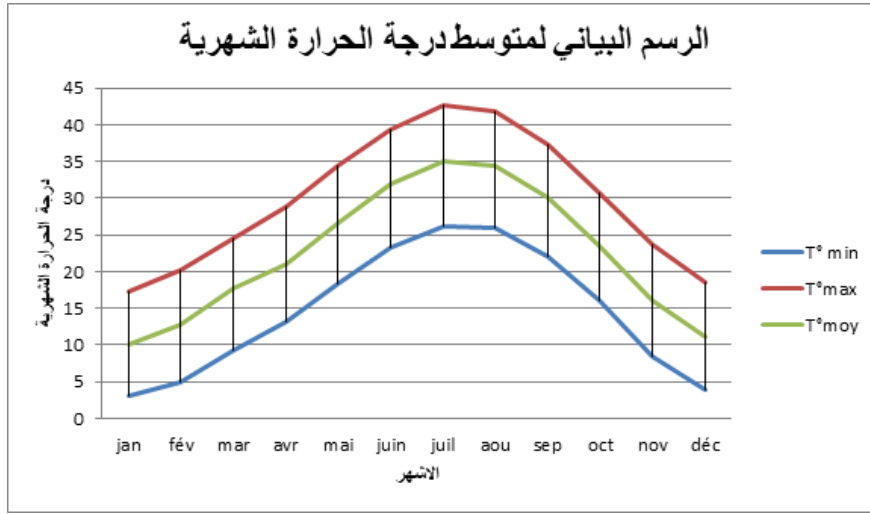
الجدول رقم 07: المتوسط الشهري لدرجات الحرارة (درجة مئوية) للفترة 1990-2020

المحطة	T°c	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يون	جويلية	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المنيعه	T°Min	3.0	4.9	9.3	13.1	18.4	23.2	26.2	25.9	22.1	16.1	8.5	3.8
	T°Max	17.2	20.1	24.6	28.8	34.3	39.4	42.7	41.8	37.3	30.7	23.6	18.6
	T°Moy	10.1	12.8	17.7	21.5	26.9	32.0	35.1	34.3	30.1	23.5	16.0	11.0

المصدر: محطة الطقس في المنيعه

- درجة الحرارة: T°c
- درجة الحرارة الدنيا: T°Min
- درجة الحرارة القصوى: T°Max
- درجة الحرارة المتوسطة : T°Moy

الشكل رقم 06 : متوسط درجة الحرارة الشهرية للفترة 1990-2020



المصدر : محطة طقس المنية + معالجة الطالب

لوحظ أن متوسط درجة الحرارة الأدنى سجل في جانفي (يناير)، في حين أن أعلى حد أقصى في جويلية (يوليو). أما أعلى متوسط درجة حرارة فيتم تسجيله في نفس الشهر (جويلية) كما يستمر الموسم الحار (متوسط درجة الحرارة فوق 20 درجة مئوية) أكثر من 7 أشهر كما نلاحظ أن الحد الأدنى المطلق يمكن أن ينخفض إلى ما دون الصفر و غالبا ما تتجاوز الحد الأقصى المطلق 47 درجة مئوية في درجات الحرارة القصوى هذه ، من الضروري أيضا معرفة السعة الحرارية اليومية لأن العديد من الأنواع النباتية حساسة لها . في حقيقة الأمر الحرارة على مدار العام .

3-2. التساقط :

هطول الأمطار في المنطقة ضئيل مع 45.6 ملم من الأمطار سنويا موزعة على متوسط 13 يوما في السنة .

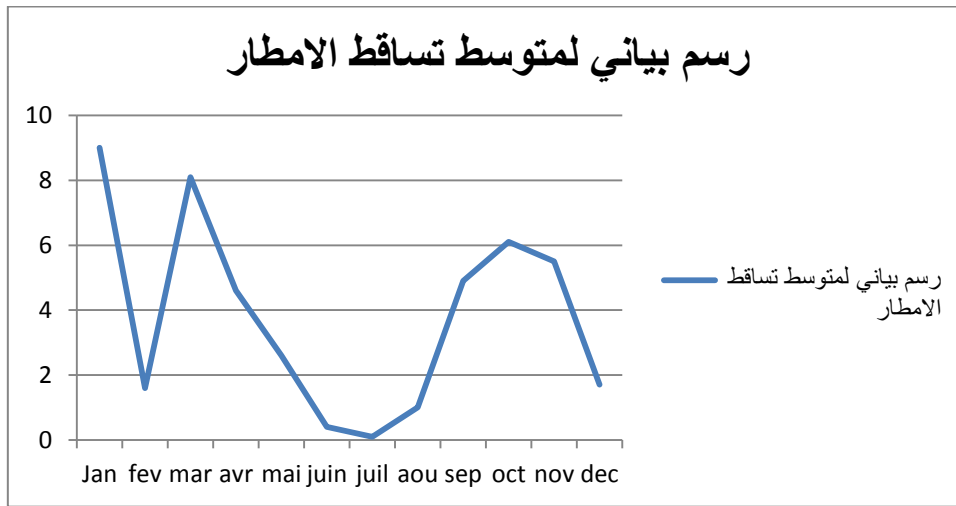
بالنسبة للتوزيع السنوي لتساقط الأمطار فهو خاص بالمناطق المناخية الصحراوية التي لا تتميز بانتظام معين ، حيث أنه باستثناء الفترة الأكثر جفافا في العام و التي تخص أشهر (ماي – جوان – جويلية – أوت) نجد الأشهر الماطرة هي جانفي ، مارس ، سبتمبر، أكتوبر ، وتوجب الإشارة أيضا إلى أشهر فيفري يتسم بقلة هطول الأمطار نسبيا .

لجدول رقم 08 : المتوسط الشهري لتساقط الأمطار للفترة 1990-2020

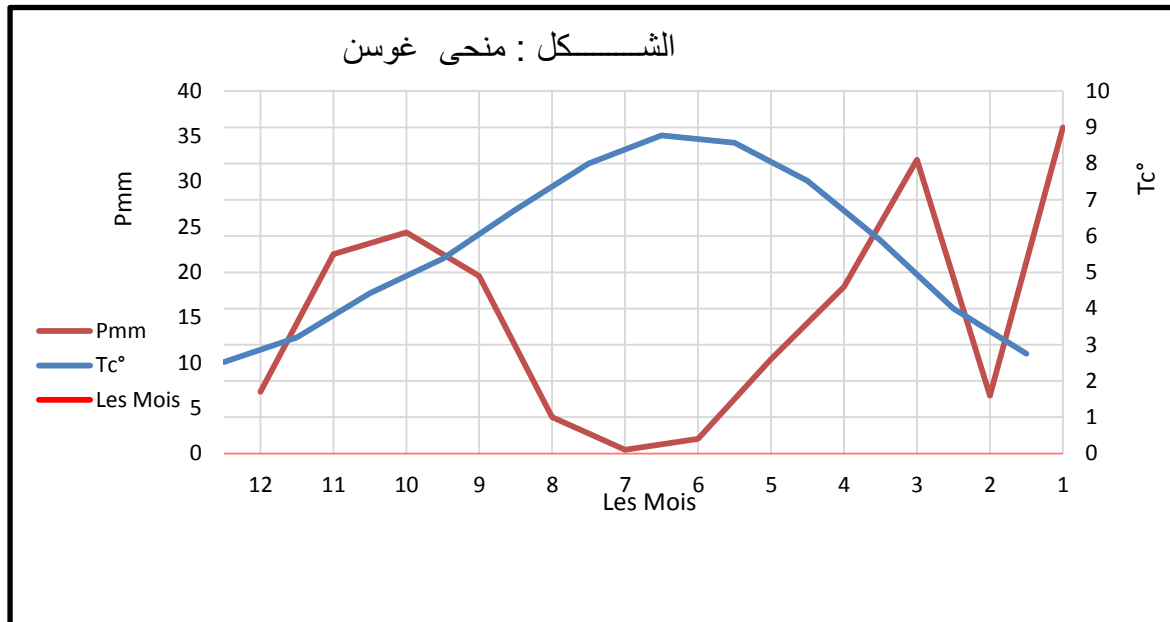
السنة	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	يولي	يون	ماي	أبريل	مارس	فبراير	يناير	تساقط الأمطار	المحطة
45.6	1.7	5.5	6.1	4.9	1.0	0.1	0.4	2.6	4.6	8.1	1.6	9.0	P(mm)	المنيعه

المصدر : محطة طقس المنيعه

الشكل رقم 07 :متوسط تساقط الأمطار للفترة 1990-2020



المصدر : طقس المنيعه +معالجة الطالب



المصدر: معالجة الطالب

4-2.الرياح :

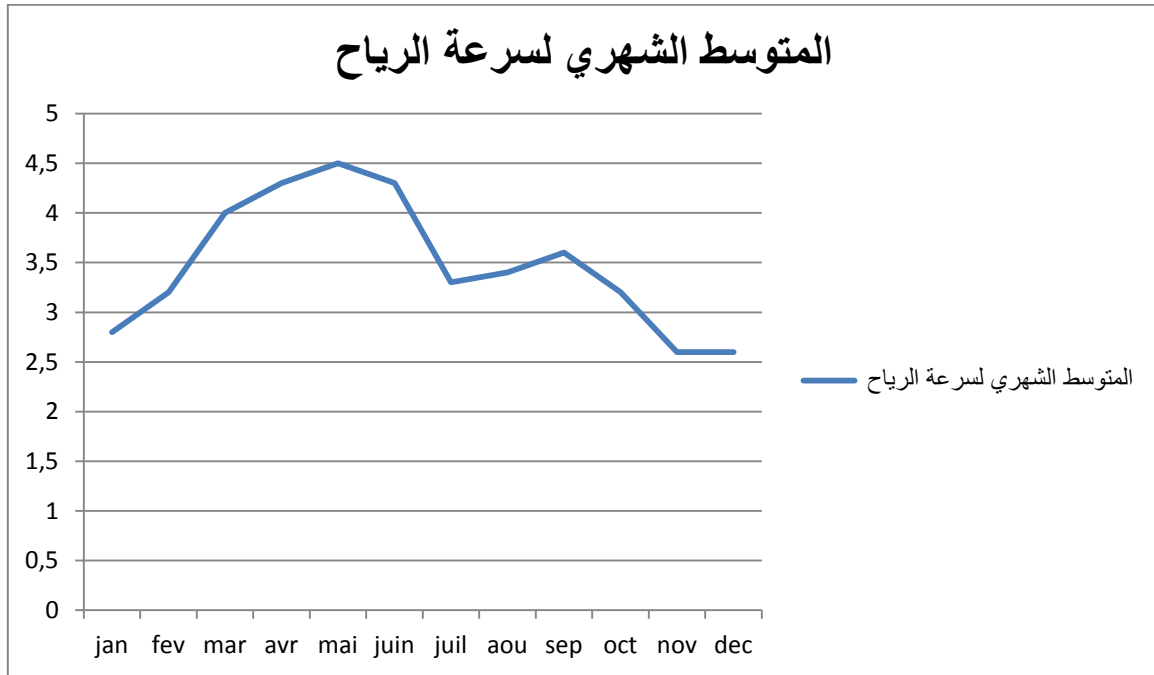
الرياح هي العامل الرئيسي في التضاريس الصحراوية خلال أوقات معينة من العام .

الجدول رقم 09 :المتوسط الشهري لسرعة الرياح للفترة 1990-2020

المحطة	الأشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يونيو	يولي	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المنية	متوسط سرعة الرياح	2.6	2.6	3.2	3.6	3.4	3.3	4.3	4.5	4.3	4.0	3.2	2.8

المصدر : محطة الأرصاد الجوية المنية

الشكل رقم 08 : المتوسط الشهري لسرعة الرياح



المصدر : محطة الأرصاد الجوية+معالجة الطالب

نلاحظ من خلال المنحنى أن متوسط سرعة الرياح متزايد من شهر جانفي الى غاية شهر ماي ليبلغ أعلى قيمة 4.5 ويتوافق ذلك من خلال منتصف فصل الشتاء الى نهاية فصل الربيع ، ثم تتناقص من شهر جوان الى غاية أكتوبر ويتوافق مع فصل الصيف و الخريف ويثبت في أدنى قيمة 2.6 في نهاية فصل الخريف و بداية الشتاء .

5-2. الرطوبة النسبية :

الجدول رقم 10 : المتوسط الشهري لرطوبة الهواء النسبية (%) للفترة 1990-

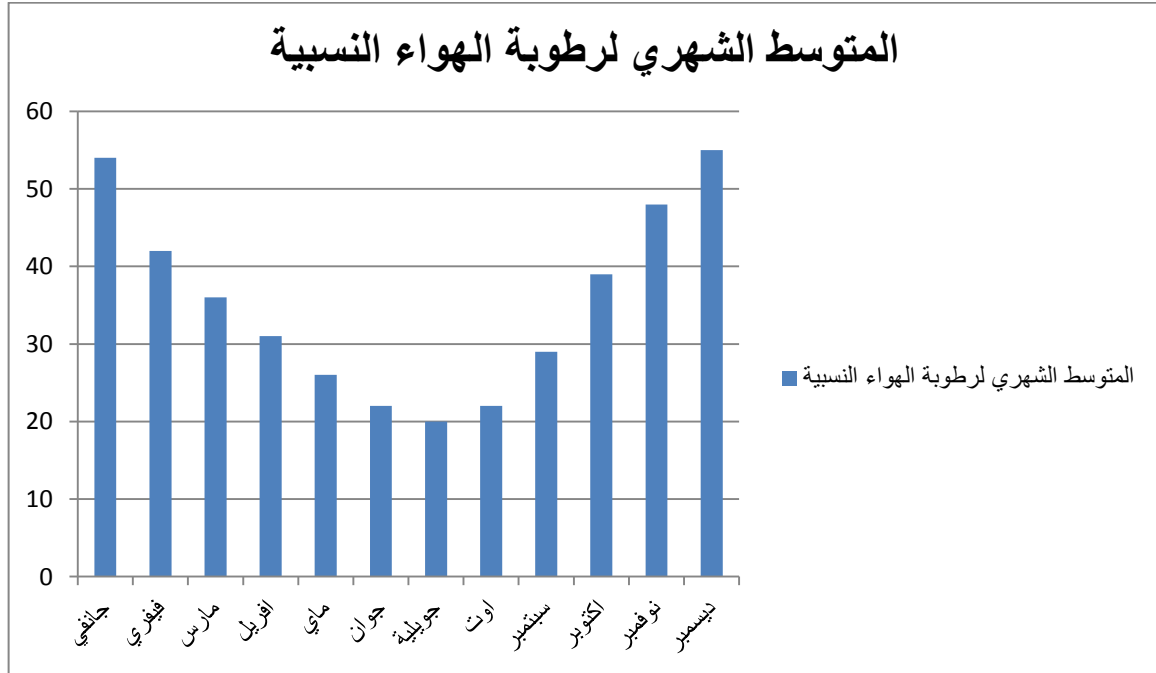
2020

المحطة المنيعه	الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
% H		54	42	36	31	26	22	20	22	29	39	48	55

المصدر : محطة الأرصاد الجوية المنيعه

تعتمد الرطوبة على درجة الحرارة و ضغط النظام المعني . أي أن نفس الكمية من بخار الماء ينتج عنها رطوبة في الهواء البارد أعلى مما تعطيه في الهواء الدافئ والعامل المتغير في الرطوبة هو درجة التكثيف .

الشكل رقم 09 : المتوسط الشهري لرطوبة الهواء النسبية



المصدر : محطة الأرصاد الجوية +معالجة الطالب

3. الدراسة العمرانية للمدينة

3-1. النمو الديموغرافي :

تهدف الديموغرافيا الى معالجة الاتجاه العام الذي يظهر من تطور السكان الذي يعيشون في منطقة الدراسة خلال فترة من 1977-2017.

الجدول رقم 11: احصائيات النمو السكاني خلال مختلف السنوات 1977-2017

السنوات	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008	RGPH إحصاءات نهاية 2017
عدد السكان (نسمة)	19231	21284	28848	39662	47412
معدلات النمو %	-	1.01	2.80	3.23	1.80

الصدر : الديوان الوطني للإحصاء

3-2. مراحل النمو الديمغرافي في مدينة المنية :

أ. المرحلة الاولى 1977-1987م :

بلغ تعداد سكان بلدية المنية سنة 1977م نحو 19231 نسمة و تطور ليبلغ 21284 نسمة في سنة 1987م بزيادة معتبرة قدرت ب 2053 نسمة مع معدل نمو قدر ب 1.01% وهو اقل مقارنة بالمعدل الوطني الذي بلغ 3.08% يعود ذلك لتغيرات التي طرأت على الخريطة ولاية غرداية بشكل عام ودائرة المنية بشكل خاص سنة 1984م و أصبحت تتشكل دائرة المنية من بلديتين المنية و حاسي القارة .

ب. المرحلة الثانية 1987-1998م :

زاد عدد السكان في هذه الفترة ب 7564 نسمة سنة 1998م ليبلغ بذلك عدد السكان 28848 نسمة بمعدل نمو مقدر ب 2.80% مرتفعا بذلك على معدل النمو الوطني الذي قدر ب 2.15% لنفس الفترة الزمنية .

ج.المرحلة الثالثة 1998-2008م :

بلغ التعداد السكاني في سنة 2008م نحو 39662 نسمة أي زيادة قدرت ب 10814 نسمة ومع ارتفاع طفيف لمعدل النمو قدر ب 3.23% .

وترجع الزيادة في وتيرة النمو الى للمرحلتين السابقتين الى :

- التنمية الحضرية التي شهدتها المدينة في مجال السكن و التجهيزات .
- تحسن الظروف المعيشية للسكان .

- تحسن الأوضاع السياسية و الاقتصادية وكذا الأمنية .

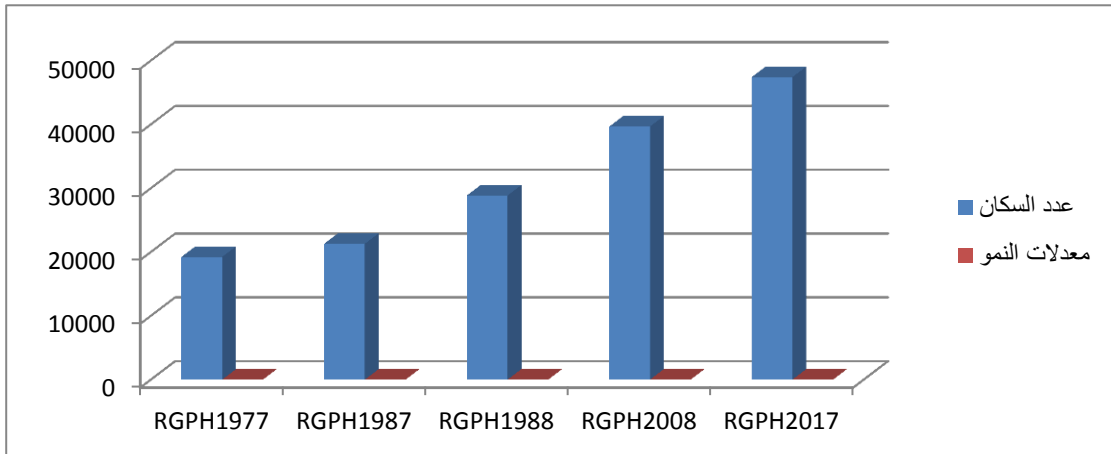
د.المرحلة الرابعة 2008الى أواخر سنة 2017م :

شهدت هذه الفترة انخفاضا كبيرا في معدل النمو حيث بلغ 1.80% و بزيادة قدرت ب 7750 نسمة في أواخر سنة 2017م. وتعود أسباب التراجع في هذه المرحلة الى:

- عدم توفر الجو المناسب .

- انهيار الظروف المعيشية و الأمنية .

الشكل 10: التطور السكاني لمنيعه



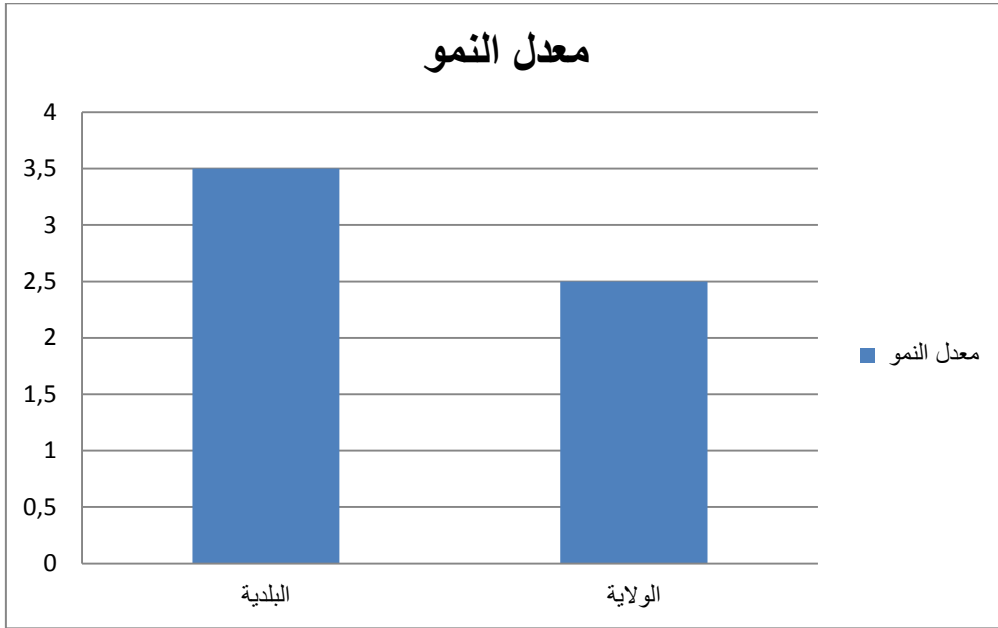
المصدر : من اعداد الطالب

الجدول رقم 12: تقدير عدد السكان المقيمين حسب العمر والجنس في بلدية المنبوعة 2019/12/31

الفئة العمرية	ذكور	اناث	مجموع
0-4 عام	2839	2676	5515
5-9 عام	2499	2467	4896
10-14 عام	2750	2605	5355
15-19 عام	2699	2626	5325
20-24 عام	2560	2543	5103
25-29	2108	2225	4333
30-34	1834	1734	3558
35-39	1593	1496	3035
40-44	1389	1355	2744
45-49	117	1086	2257
50-54	829	781	1610
55-59	563	554	1117
60-64	548	430	978
65-69	453	432	885
70-74	345	288	633
75-79	196	195	391
80-84	122	96	218
أكثر من 85	102	116	218
المجموع	24565	23663	48228

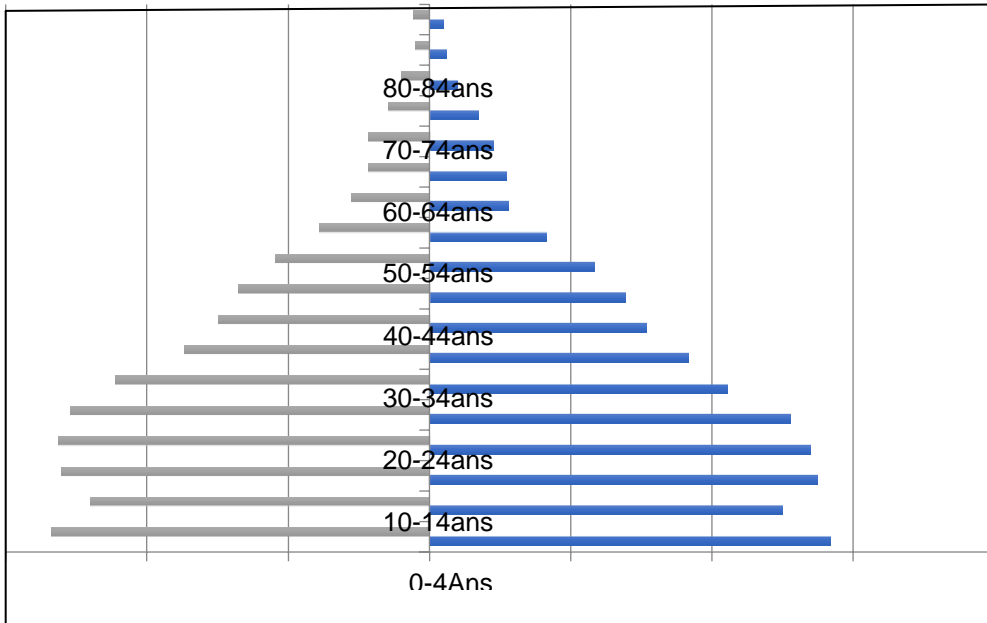
المصدر: DPSB

الشكل رقم 11 : معدل النمو



المصدر : من إعداد الطالب

الشكل رقم 12 : هرم السكان المقيمين حسب العمر و الجنس في مدينة المنية



المصدر: من إعداد الطالب

3-3. التوزيع السكاني حسب التركيز العالي :

ان السكان موزعون بشكل غير متساوي بين 4 بلديات الولاية ، حيث 61% من مجموع السكان يقيمون في بلدية المنبوعة وحدها (48228 نسمة) وحوالي 90% في دائرة المنبوعة (70144 نسمة) بما في ذلك بلديتي المنبوعة و حاسي القارة .

بينما تتميز بلدية حاسي الفحل و منصوره بتوزعهم الديمغرافي المخفض ، هذا الاختلال الديمغرافي الواضح بين الشمال و الجنوب هو أحد المشاكل الرئيسية في مجال الدراسة ، وذلك في المسافات الكبيرة بين الفضائين الفرعيين .

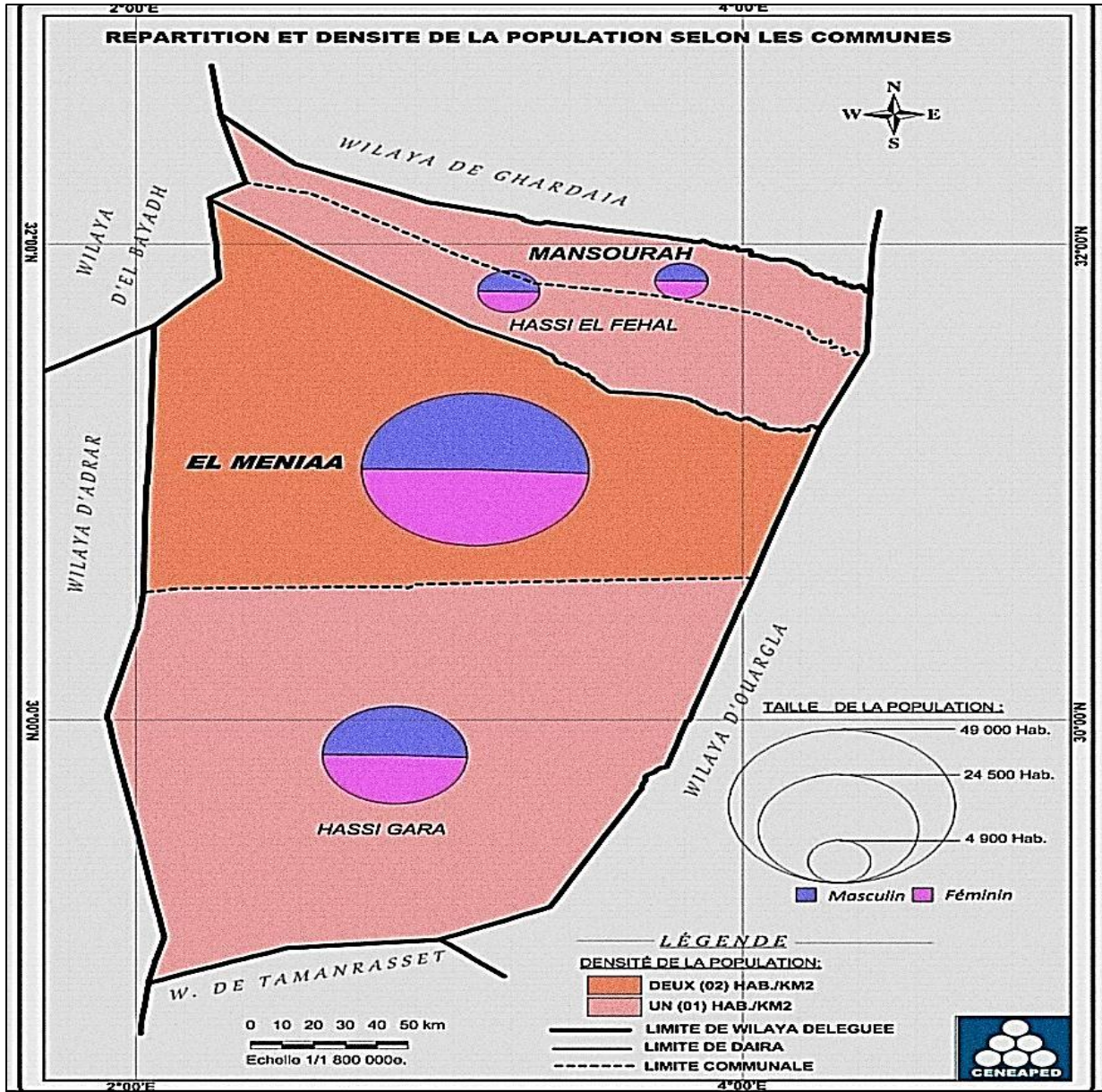
حيث بلغ معدل التكتل السكان المنبوعة 95.47% أي :

الجدول رقم 13: التوزيع السكاني حسب تركيز السكان

النسبة % من مجموع سكان المنبوعة	مقر العيش	الكثافة السكانية (نسمة)
94.24%	يعيشون في تجمعات رئيسية	74123 نسمة
1.27%	يعيشون في تجمعات ثانوية	997 نسمة
4.54%	يعيشون في مناطق مبعثرة	3571 نسمة

المصدر : DPSB

الخريطة رقم (03) : توزيع السكان و كثافتهم حسب بلديات الولاية لسنة 2019



المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المنية

3-4. مراحل النمو العمراني لمدينة المنيعية :

أ.فترة ما قبل الاحتلال :

منطقة المنيعية سكنت في فترة ما قبل التاريخ حيث تم تشييد القصر في مهاية القرن 8 وبداية القرن 9 م عن طريق قبيلة (الزناتة) الذين عاشوا عن طريق الزراعة و غرس النخيل وسميت المنطقة في ذلك الوقت ب (تاوريت) .

ب.فترة الاحتلال :

سنة 1873م وصل الاحتلال الى المنطقة حيث استولوا على القصر و استعملوه كبرج مراقبة لكونه أعلى منطقة في الواحة . حيث أجبروا السكان على الاتجاه و الاستقرار في غابات النخيل وشكلوا مايعرف بالواحة (السكان و الحقول الفلاحية) ، و أطلق الاستعمار على المنطقة اسم elgolea .

ج.فترة ما بعد الاحتلال :

في هذه المرحلة تم اعادة تسمية قديمة لمنطقة المنيعية ، لم يكن هناك نمو عمرانيا سريعا ، و لا وجود مخطط عمراني لتطوير المنطقة ، حتى بداية الثمانينات ظهرت عمليات التعمير ثم مجمعات سكنية حضرية من (50 الى 100 و 200 سكن) في محيط المدينة مع الواحات حيث بدأ التكاثر و التدخل العمراني ومع التسعينات بظهور المخططات العمرانية ، بدأت المدينة تشهد تطور في عدة المجالات .

3-5 الخصائص العمرانية للمدينة :

أ.أنواع المباني :

الجدول رقم14 : نمط المساكن في مدينة المنيعية سنة 2008

بناء هشة	بناء تقليدي
2608	5665

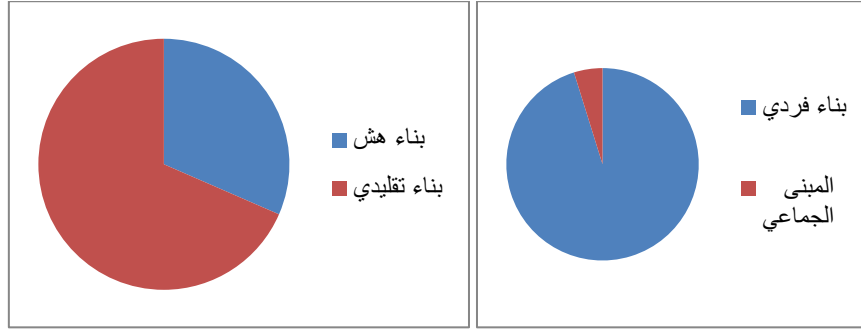
المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية

بناء فردي	بناء تقليدي
7017	354

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية

من خلال الجدول نلاحظ أن السكن التقليدي والفردي هو الغالب في المدينة وهذا ما يميز المدن الصحراوية .

الشكل رقم 13: نمط المساكن في مدينة المنية



المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية + معالجة الطالب

ب. البرامج السكنية :

الجدول رقم 15: مختلف البرامج السكنية لسنة 2018 لولاية المنية

برامج لم تطلق			البرامج الجارية			السكنات المستكملة			السكنات المبرمجة		
rural	lpl	Lsp/lpa	rural	lpl	Lsp/lpa	rural	lpl	Lsp/lpa	rural	lpl	Lsp/lpa
3226	250	0	4611	1166	20	9653	1064	30	17538	2480	50

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالمنية

تهدف إستراتيجية الدولة في إنشاء مجتمعات سكنية لتطوير المنطقة ، وهذا من خلال إنشاء السكنات الريفية مع إمكانيات وتشجيع المواطنين الراغبين في بناء منازلهم ، وهذا من خلال توفير قطعة أرض مع مساعدة مالية .

4. المرافق والتجهيزات :

4-1. التربية والتعليم :

حسب الإحصائيات لمديرية التربية والتعليم بولاية غرداية و متفشية التربية والتعليم بالمنبوعة لعام 2018/2017 ، فان مدينة المنبوعة تضم (58) مؤسسة تعليمية تمثل 20.60% من ولاية غرداية بأكملها ، تتوزع هذه المدارس على النحو التالي :

*38 مدرسة ابتدائية 21 منها في المنبوعة يبلغ عدد الأقسام 373 قسم منها 303 قسم يستخدم ، أي بمعدل استخدام 81.23% .

*14 مدرسة تعليم المتوسط 7 منها تقع في المنبوعة ، يبلغ عدد الأقسام 244 قسم 229 قسم مستخدم ، أي بمعدل استخدام 93.85% .

* 6 مدارس ثانوية 3مدارس تقع في المنبوعة عدد الأقسام 126 قسم 108 قسم مستخدم ، بنسبة 85.5% من المجموع .

4-2. المرافق الصحية :

الجدول رقم16: البنية التحتية الصحية لمدينة المنبوعة

نسبة الغرف العلاج/ Hab1	نسبة العيادات/ Hab1	عدد قاعة العلاج	عدد العيادات العامة	مستشفى			عدد
				عدد أسرة		تقنية	
				نسبة سرير Hab1000/	منظمة		
4275	14538	17	05	2.36	172	150	01

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء المنبوعة

عرض القطاع العام في 2018 على مستوى مدينة المنبوعة عن طريق :

*01 مستشفى.

*05 عيادات.

*17 قاعة علاج .

نلاحظ في مدينة المنبوعة أن البنية الصحية متوسطة نسبيا فانها تتماشى بتوافق مع حجم السكان ويتضح ذلك من خلال الجدول ، بغض النظر أن المنطقة تمتلك مستشفى 1 حيث أن

جميع المحليات تقريبا بها غرف علاج و لايمكن تفسير هذا الوضع إلا من خلال المسافات الكبيرة بين مختلف الأماكن .

3-4.التجهيزات الرياضية :

الجدول رقم17: المرافق الرياضية بالمنيعه

المجموع	قاعات متعددة النشاط	ملاعب ارضي	ساحات اللعب	قاعة ارضي	Csp	ملاعب كرة القدم	مسبح غير مغطي	حوض سباحة شبه أولمبي
46	04	04	25	02	03	04	03	01

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالمنيعه

تحتوي مدينة المنيعه على 46 مبنى لممارسة الرياضة، بجميع أنواعها لكنها غير موزعة بشكل متساوي.

4-4.المرافق الثقافية:

المرافق الثقافية تتمثل في المراكز والمكتبات الثقافية وتكون مملوكة للبلدية أو لقسم الثقافة.

من أهم المرافق الثقافية في الولاية نجد:

*04 مراكز ثقافية، أي 01 مركز لكل بلدية، تتنوع سعتها من (800 مكان إلى 100) . لكنها لا تعمل بالقدر الكافي ، على الرغم من وجود عدد كبير من الجمعيات (188) منها (33) جمعية ناشطة في مجال الفن و الثقافة .

*05 مكتبات في البلدية بما في ذلك 02 في المنيعه ، وواحدة في كل البلديات الأخرى في الولاية .

5.دراسة البنية التحتية :

من أهم الطرق الوطنية في المنطقة ، الطريق (رقم 01) الرابط بين الشمال و الجنوب و الطريق (رقم 51) الرابط بين المنيعه و تميمون .

الجدول رقم 18: شبكة طرق الولاية سنة 2021

الحالة / الفئة	جيدة	متوسطة	رديئة	المجموع	%
الطرق الوطنية(كلم)	162	160	244	546	86.80%
طرقالولاية (كلم)	24	0	0	24	3.82%
الطرق العامة (كلم)	31.5	2.6	24.9	59	9.38%
اجمالي الولاية (كلم)	217.5	162.2	248.9	629	100%

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالمنيعه 2021

5-1.ربط المساكن بالشبكات :

الجدول رقم19 : ربط المساكن بالشبكات سنة 2021

ولاية المنيعه	شبكة الكهرباء	شبكة الغاز الطبيعي	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه
ولاية المنيعه	98.81%	74.49%	89%	98%

المصدر : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالمنيعه سنة 2021.

تمتاز مدينة المنيعه بتوفر جميع الشبكات التي تعتبر من أهم احتياجات السكان .بلغ ربط شبكة المياه 98% وهذا لتوفرها على المياه الجوفية ، وشبكة الكهرباء 98.81% من خلال محطة الطاقة الموجودة في المدخل الشمالي للمدينة . أما نسبة ربط شبكة الغاز الطبيعي بلغت 74.49% من خلال المنطقة الصناعية (بالخشبية) . 98% نسبة ربط شبكات الصرف الصحي .

خلاصة الفصل

يمكننا القول من خلال الدراسة الطبيعية و البشرية لمدينة المنيعه أن منطقة الدراسة تتميز بإمكانيات طبيعية و بشرية هامة ، و كذا موقعها الاستراتيجي الهام مما يسهل من عملية التنمية بالمنطقة من مختلف النواحي (الزراعة الاقتصادية الاجتماعية الخ)

الفصل الثالث
الدراسة التحليلية لسكنات - عدل-

تمهيد :

يعتبر الحصول على مسكن من أبرز المشاكل التي تعاني منها الفرد الجزائري ، خاصة ذوي الدخل المتوسط و الضعيف ، وهذا قد يرجع للسياسة الداخلية للعقار التي تسيطر عليها الدولة منذ الاستقلال و خاصة في ميدان العرض بالاضافة الى سوء التسيير العقاري تستهدف هذه الصيغة أكبر عدد من الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط حيث تركز هذه الصيغة أساسا على تركيبة مالية مشتركة تتكون من المساهمة الشخصية للمستفيد و اعانة الدولة و قرض بنكي بفوائد مقبولة و عليه أصبحت هذه المساهمة الشخصية النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الدولة كما يستفيد المتعامل الاقتصادي في هذه الصيغة من تخفيض يقدر ب 80% من التكلفة الاجمالية للأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل كما أن هناك تسهيلات و حوافز اضافية تمنح للمستنفدين من هذه الصيغة في اعانة مباشرة من الدولة .

1-سكنات عدل بين المخطط والواقع حالة ولاية المنية

01.تعريف سكن عدل :

يعرف البيع الايجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع الأجرة الدورية فاذا أوفى المستأجر لجميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل اليه الملكية دون أن يكلف بدفع المبالغ الأخرى عند نهاية العقد ، أما اذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الايجار فيكون على المستأجر اعادة المحل . العقد الى المؤجر.¹

طريقة يتم من خلالها احتساب ثمن الكراء السكن كثنم بيع بالتقسيط حيث عند بلوغ المستأجر للقيمة المالية للسكن التي سددها لمدة سنوات يتم التنازل له من قبل الدولة وفق دفتر شروط موقع بين الدولة صاحبة السكن و المواطن المستأجر .تلقى هذه الصيغة اقبالا كبيرا في الجزائر نظرا لسهولة تسديد على المدى الطويل و التي يفوق 25 سنة وهو ما يلقي اغراء المواطنين ذوي الدخل الضعيف على اعتبار أنه يتماشى وظروفهم الاقتصادية و المعيشية.² ويعرف أيضا بأنه صيغة تسمح بالحصول على مسكن اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب .³

02.الصيغة القانونية لعقد البيع بالايجار:

لقد وردت عدة تعاريف مختلفة لعقد البيع بالايجار نذكر منها:
-البيع بالايجار اتفاق يلجأ فيه الطرفان الى عقد الايجار ، ليخفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد ايجار عادي ، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في الصورة المستأجرة وعن انتهاء المشتري المستأجر من سداد أقساط يمتلك المسكن تلقائيا وبأثر رجعي يعود الى يوم ابرام العقد.

¹ حمليل نواره ، عقد البيع بالايجار ، مجلة الباحث ، جامعة ورقلة ، الجزائر ، عدد5، 2007، ص 19.

² بن زين نوري ، السكن بالجزائر عامل للتنمية و مؤشر للسلم الاجتماعي ، مداخلة بجامعة تلمسان ، الجزائر ، 2008، ص 6.

³ المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم الموافق ل23 أبريل 2001.

- يعرف بيع بالإيجار بأنه العقد الذي يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل الالتزام الأخير بدفع أجر دورية فاذ أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل اليه الملكية دون أن يكاف بدفع مبالغ أخرى أما اذا تخاف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر اعادة محل العقد الى المؤجر.

03. شروط سكن البيع بالإيجار :

عليه يستفيد من صيغ البيع عن طريق الإيجار بموجب القوانين و التنظيمات لكل شخص

- لايملك أي ملكية سكن وليس في طور الحصول على أي ملكية سكن أو أي قطعة أرض .
- لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من طرف الدولة من أجل بناء أو شراء سكن.
- لا يكون دخل المستفيد يتراوح ما بين 12000 أو 60000 دج شهريا أي لا يتجاوز خمس مرات الحد الأدنى للإيجار الوطني المضمون .
- أن لا يتعدى سن المستفيد 65 سنة و ذلك انطلاقا من تاريخ الدفع أول دفعة مالية للحيازة على سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار.

يتم تقديم طلب شراء مسكن وفق صيغة البيع بالإيجار بطريقة فردية ، لدى وكالة تحسين السكن و تطوره و ذلك بملء استمارة نموذجية .

وعلى الطالب أن يقدم دفعة مالية أولية ب 10% على الأقل في البداية من ثمن السكن ، ثم 5% كل سنة من سنوات الثلاث الأولى من الاستفادة ، أما الباقي فسيتم تسديده عن طريق الدفعات الشهرية لمدة لا تتعدى 20 سنة أسندت مهمة التكفل و الاشراف و تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL حيث بمجرد الاعلان عن البداية الرسمية لاستقبال الملفات تلقت مصالح هذه الوكالة الآلاف من الطلبات من قبل الجمهور، و من هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على السكن وظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة .

وعليه تعتبر هذه الصيغة الجديدة فرصة تسمح للمواطنين الذين يتقاضون دخلا شهريا متوسطا أن يصبح مالكين للسكن ، فهي تخص المواطنين الذين يتراوح مراتبهم بين 12000

دج و 60000 دج و لا يملكون ولم يسبق لهم أن ملكو سكن أو قطعة أرض ولم يستفيدو من مساعدة مالية من قبل الدولة لبناء سكن أو لأشرائه ، و الجدير بالملاحظة أنه يجب على المستفيد من هذه الصيغة أن يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره 65 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن .

04. خصائص عقد البيع بالإيجار و إجراءات البيع :

كان تنظيم مرسوم رقم 01-105 من المراسيم المعدلة له يركز على شروط العقد و التزامات أطرافه و حاول الالمام لكل التزاماته و حدد القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 شروط الترشح للاستفادة من هذا السكن ثم طيفيات معالجة طلبات و تحديد قائمة المستفيدين كما حدد القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 نودجا لعقد البيع بالإيجار الذي حاول فيه جمع أحكام هذا العقد و تنظيمه تنظيما محكما .

4-1. خصائص عقد البيع بالإيجار :

و ان لم تكن التعاريف السابقة دقيقة لكننا سنحاول استخلاص خصائص هذا العقد من خلاله وهي :

أ- **عقد ملزم لجانبين:** يلتزم فيها المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و يمكنه من الانتفاع انتفاعا هادئا دون أن يتعرض له غيره و تمكنه من سكنها كما يلتزم المستأجر من دفع الإيجار المحدد في العقد وفق أقساط دورية متفق عليها .

ب- **عقد يرد على العقار:** محل هذا العقد هو البيع بالإيجار لشقة ذات استعمال سكني منجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا و ذلك بتصريح المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الأمر الذي يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يتناول الأصول المنقولة .

ج- **عقد المركب:** تعرف العقود المركبة على أنها مزيج من العقود المتعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا وهو الأمر بالنسبة لعقد البيع الإيجاري الذي هو مزيج بين عمليتي الإيجار و البيع ، فهو يبدأ بالإيجار و ينتهي بالبيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط و تنتقل اليه الملكية الخاصة .

4-2. الاجراءات السابقة للعقد البيع بالايجار :

بعد طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره يسلم الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي .

تسجل الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور استلامها في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله .تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة حددت تشكيلاتها من طرف الوزير المعني ، تتوج أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها يبين الأشخاص الذين عولجت ملفاتها و قبلت .

و أخيرا تسجل قائمة المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية ، تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة . وتتم دعوة المستفيدين لدفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بشراء ، ثم تدفع البقية على النحو الذي فصلناه سابقا ، عند دفع القسط الأول 10% للمستأجر المستفيد أن يطالب لتحرير عقد البيع بالايجار أمام الموثق و ذلك قبل تسليم مفاتيح المسكن .⁴

4-3. الاجراءات اللاحقة لابرار عقد البيع بالايجار :

أ-التوثيق:بحرر عقد البيع بالايجار لدى مكتب التوثيق و يجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع للايجار في حالة

عدم احترام المستفيد أحد الشروط يلتزم الموثق لتحرير عقد البيع بالايجار وفقا لنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا بذلك شروط العقد و التزامات كل اطرافه ، و تتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق في :⁵

اتمام ركن من أركان العقد وهو التشكيلة و الا كان باطلا.

تمكين المتعاقدين من سند تنفيدي يضمن تنفيذ الالتزامات المتقابلة لكل الأطراف .

⁴(حمليل نواره ،المرجع السابق، ص 25)

⁵(صلاح الدين عمراوي ، السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير في علوم الديمغرافيا ،جامعة باتنة ، الجزائر ،2009، ص 86 .

يتم فيه التصريح للأقساط المدفوعة و اثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد لترقية الى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء .

ب- التسجيل : هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية و نيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل و الطابع منهم ليديعها بصندوق قابض الضرائب المختص اقليميا و في آجال محددة تسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدل من طرف الحررين على النسخ الأصلية ، ويجب ايداعها لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه هذه الدفاتر و النسخ الأصلية ، اجراء التسجيل على خلاف مايعتقده البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية و لايرتب أي أثر على موضوع الحق انما وظيفته جبائية بحتة ، فيسجل عقد البيع بالايجار على غرار كل العقود الموثقة .

ج- اجراء الشهرة: تلعب الشهرة وظيفة هامة في إعلان الغير بالمعاملات الواردة على العقارات و الحقوق المرتبة عليه لدى يسميه البعض الإعلان العقاري بدل من الاشهار العقاري .

د- نقل ملكية المسكن : البيع الايجاري في حد ذاته ، اذ ينص في المادة 11 منه تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا : " على ما يلي العقد الخاص بالبيع بالايجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله ، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسم محرر أمام الموثق و يخضع لاجراءات التسجيل و الإشهار لدى الادارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به على ما يلي العقد الخاص بالبيع بالايجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله ، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسم محرر أمام الموثق و يخضع لاجراءات التسجيل و الاشهار لدى الادارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به "

2-الدراسة التحليلية للسكنات -عدل-بمدينة المنيرة

01-موقع اختيار أرضية المشروع :

هو تجمع سكني مكون من 100 وحدة سكنية تقع في المدخل الغربي للقرب العمراي الجديد وتتركز بمحاذاة وسط القربالحضري .

1-1 حدود أرضية المشروع :

شرقا : طريق بعده سكنات اجتماعية

غربا : طريق رئيسي مزدوج

شمالا : طريق بعده مرفق عمومي

جنوبا : أرضية مقترحة لمرافق خدمات مع سكنات مدمجة .

صورة رقم -01- مخطط الكتلة لسكنات عدل 100 مسكن



مصدر : صورة ثلاثية الأبعاد 3d من مكتب الدراسات المنار

صور-02-سكنات عدل

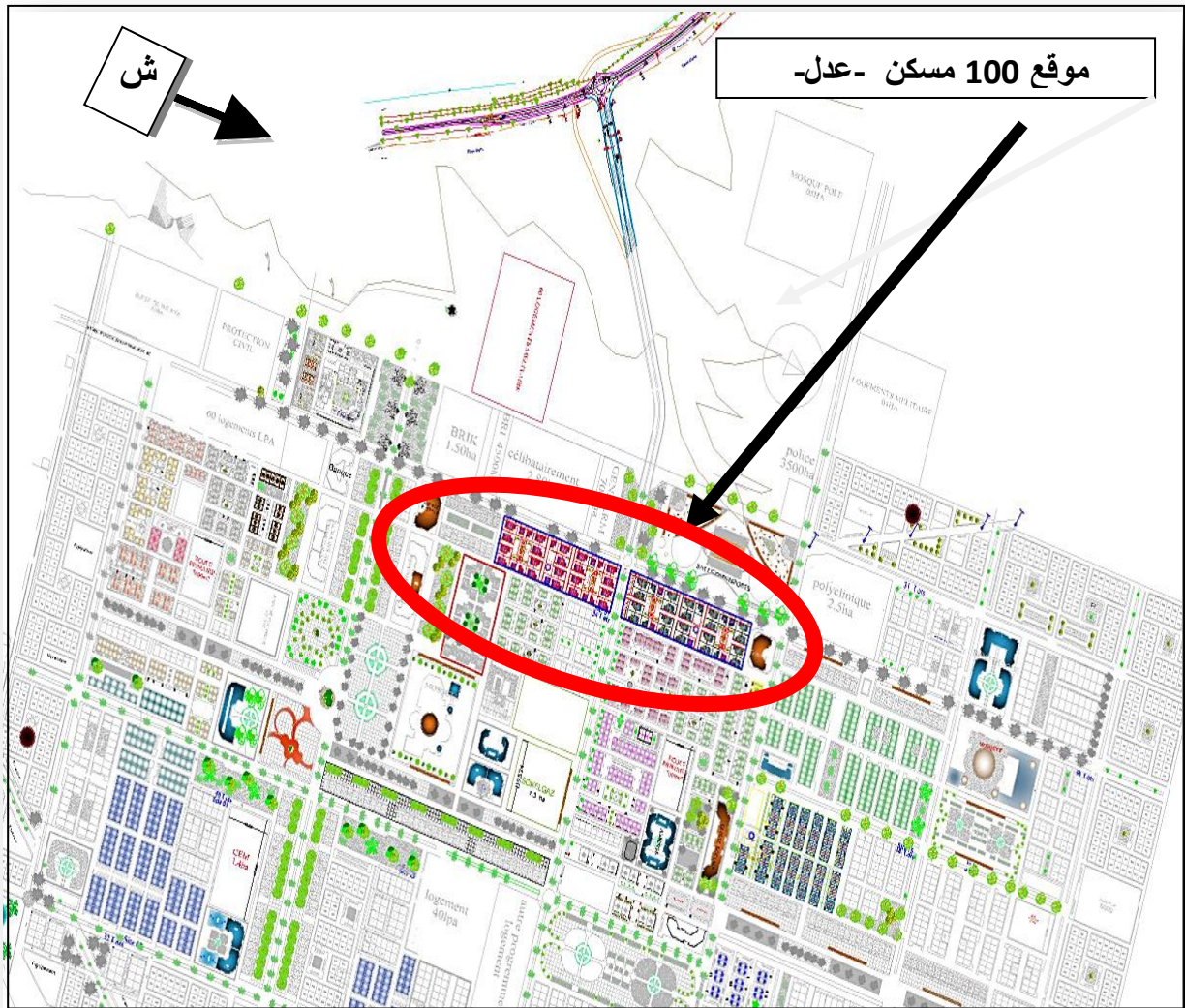


المصدر: من إعداد الطالب

2-1 أهمية الموقع :

يتميز بموقع استراتيجي جميع المرافق الحيوية و الخدماتية موجودة بالقرب من سكنات عدل(مدرسة ابتدائية ، عيادة متعددة الخدمات، ساحة عمومية ، المساحات الخضراء ، المساجد ، المرافق الرياضية ، المرافق الادارية) . كما يتميز بأرضية صخرية قابلة للتعمير أو البناء .

خريطة رقم-04- مخطط الموقع لسكنات عدل 100 بالنسبة لقطب العمراني المدمج مسكن AADL



مصدر: مصلحة التعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية او البناء لولاية المنبوعة

2-موقع سكنات عدل بالنسبة للمدينة :

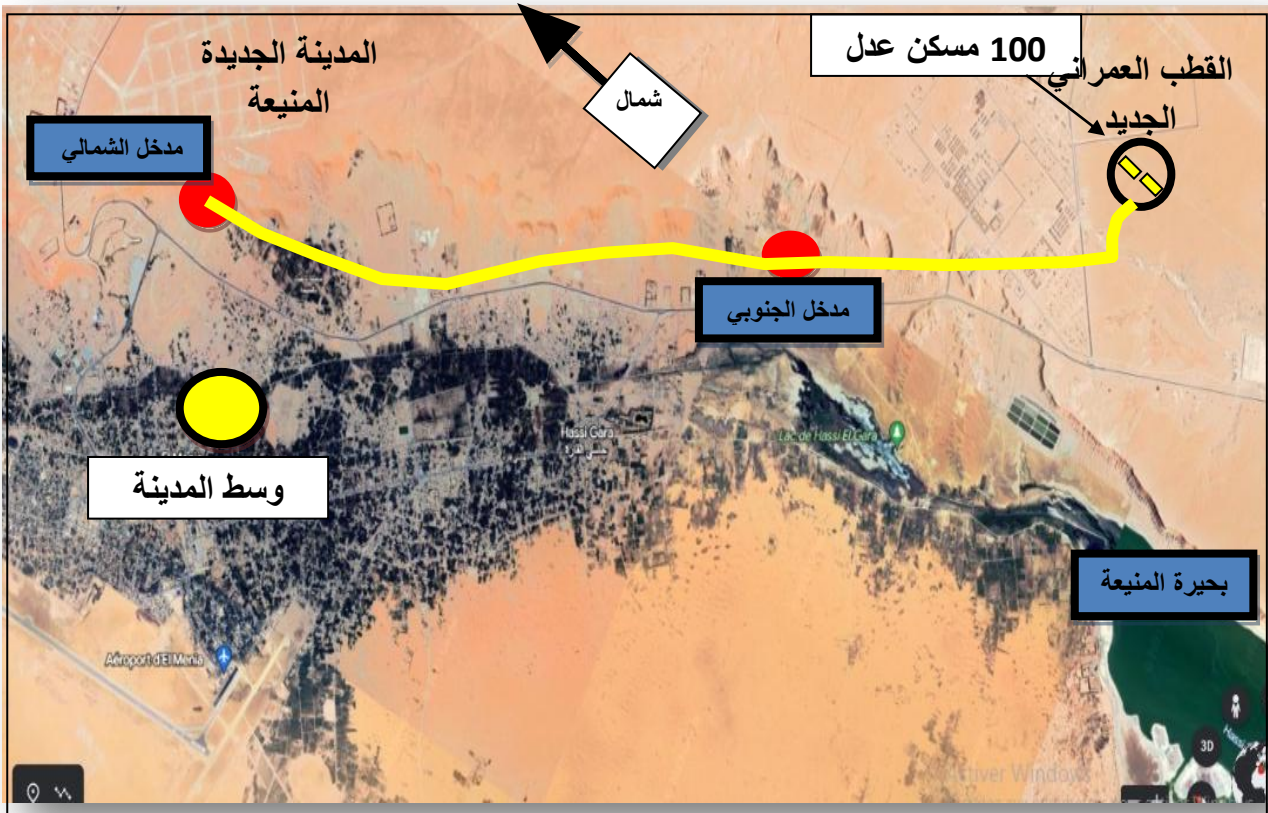
1-2 نبذة عامة :

تقع أرضية مشروع سكنات عدل (50 مسكن عدل لحاسي القارة و 50 مسكن عدل ل للمنيعة) جنوب شرق مدينة المنيعه بجانب الطريق الوطني رقم 01 , حيث تبعد هذه السكنات عن مركز مدينة المنيعه حوالي 11.5 كلم ، وبعدها عن المدخل الجنوبي للمدينة حوالي 4.5 كلم كما تتربع هذه السكنات على مساحة 42072 م2

2-2 أهمية الموقع بالنسبة لمدينة

يطل على بحيرة المنيعه فوق مرتفع (هضبة) العرق الشرقي و يطل أيضا على مدينة المنيعه (منطقة الواحات) .

الصورة -03-صورة جوية تبين موقع السكنات بالنسبة لمدينة



مصدر: صورة ملتقطة من google Earth سنة 2023

الصورة -04- بحيرة المنية



مصدر : من إعداد الطالب

الصورة -05- مدخل الغربى لقطب العمرانى



مصدر : من إعداد الطالب

3- الدراسة التقئية لسكنات -عدل-

3-1- معلومات حول المشروع :

صاحب المشروع : OPGI الديوان الوطني للتسيير والترقية .

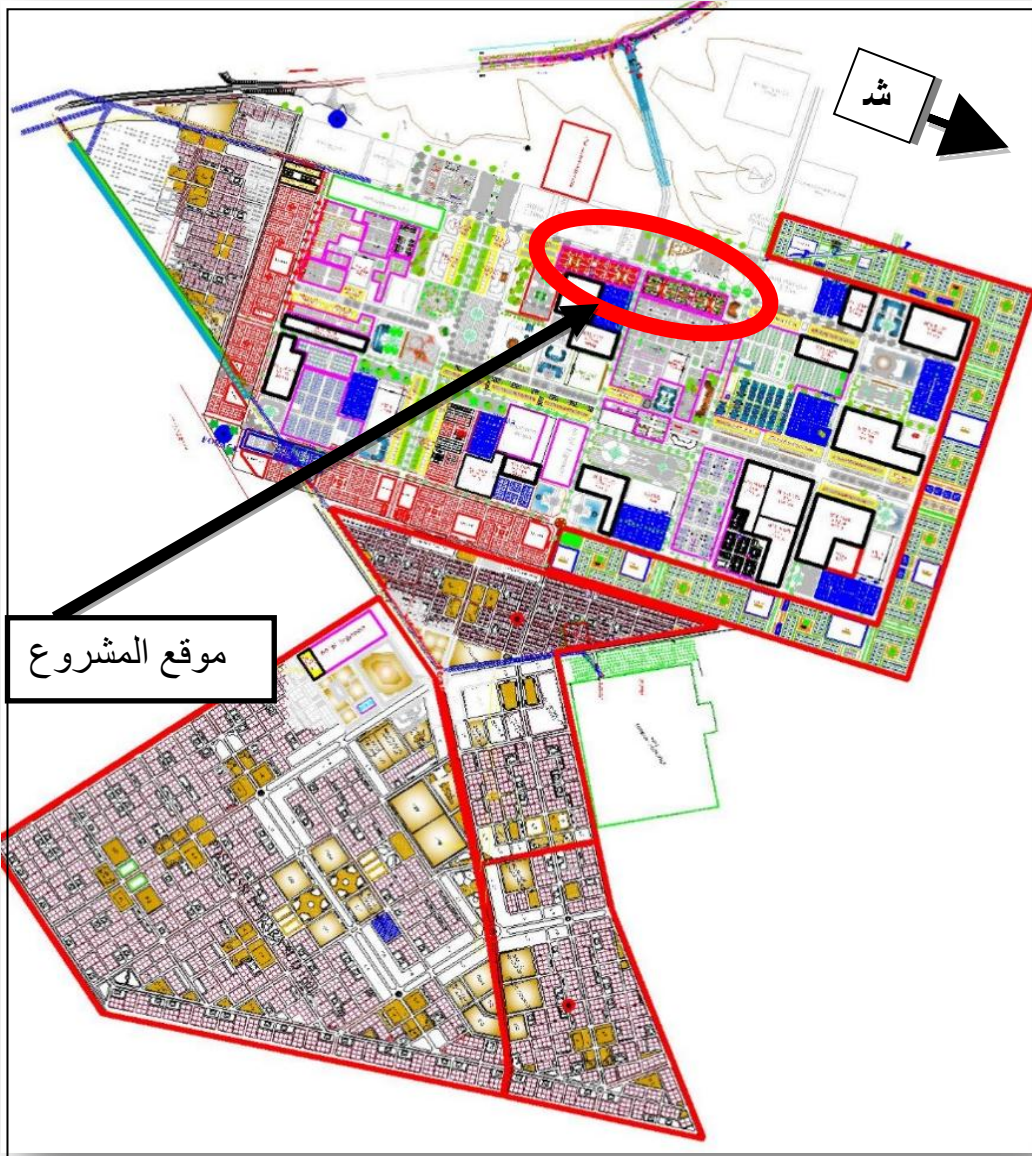
مقابلة الانجاز : 01

مبلغ المشروع : 29 مليار سنتيم (290 000 000.00 دج)

مكتب الدراسات المكلف : بمتابعة و دراسة المنارة .

مدة انجاز المشروع : 24 شهر .

خريطة -05- مخطط الموقع السكنات بالنسبة لقطب



مصدر: مصلحة التعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المنية

2-3 - مكونات الملف التقني :

مكونات الملف التقني :

مخطط الكتلة 500/1

مخطط الموقع 10000/1

مخطط التوزيع الداخلي 1/50

الواجهة و المقطع 1/50

مخطط الاساسات و القولية و السطح

الكشوف الكمية الخاصة بمراحل الانجاز و الدراسة الوصفية

الصورة رقم -06- مخطط الكتلة لسكنات عدل



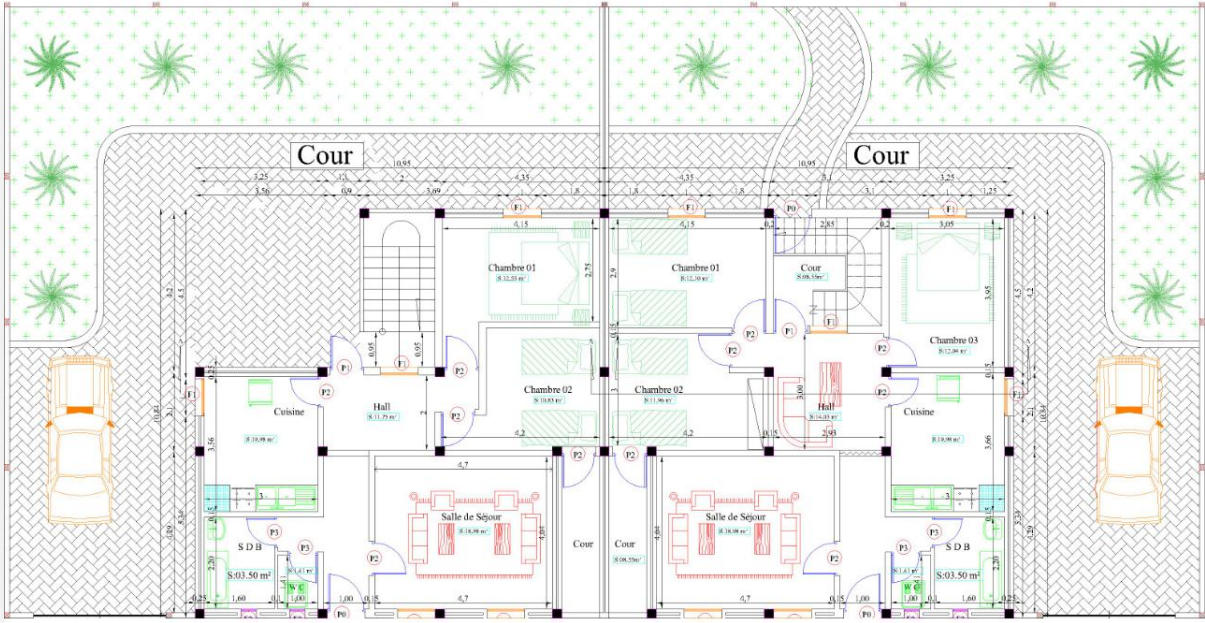
مصدر : مديرية السكن لولاية المنية

الصورة رقم -07- رسم ثلاثي الابعاد لسكنات عدل 3D



مصدر : صورة ثلاثية الابعاد 3d من مكتب الدراسات المنارة

الصورة رقم -08- مخطط التوزيع الداخلي لمسكن RDC



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

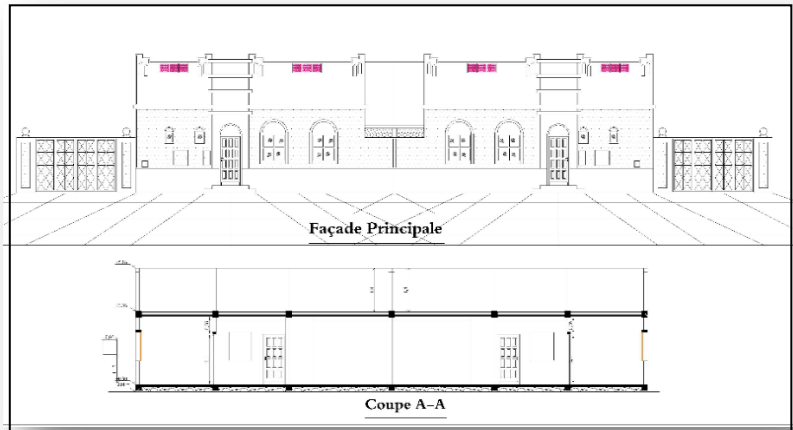
الصورة رقم -09- واجهة المسكنين-F3



مصدر: من إعداد الطالب

الصورة رقم -10- الواجهة الرئيسية والمقطع الطولي

لمسكنين F3 F4



الصورة رقم 11- واجهة ثلاثية الابعاد لمسكنين-عدل--



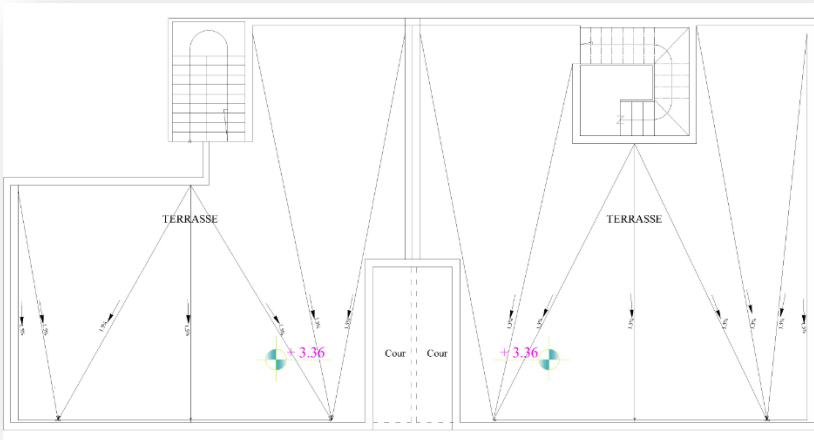
مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم 12- سطح مسكن



مصدر: من إعداد الطالب

الصورة رقم 13-مخطط السطوح لمسكنين



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

3-3- تصنيف السكنات (عدل) :

3-3-1 موصفات النوع الاول -مسكن F3 :

عدد المساكن من نوع f3 : 50 مسكن .

عدد الطوابق : طابق أرضي RDC + سطح مستعمل + مطبخ + بهو + فناء + مستودع
مفتوح على الهواء

* عدد الغرف : 02 + غرفة الضيوف

مساحة المسكن المبنية : 94m²

مساحة المسكن الغير مبنية : 156m²

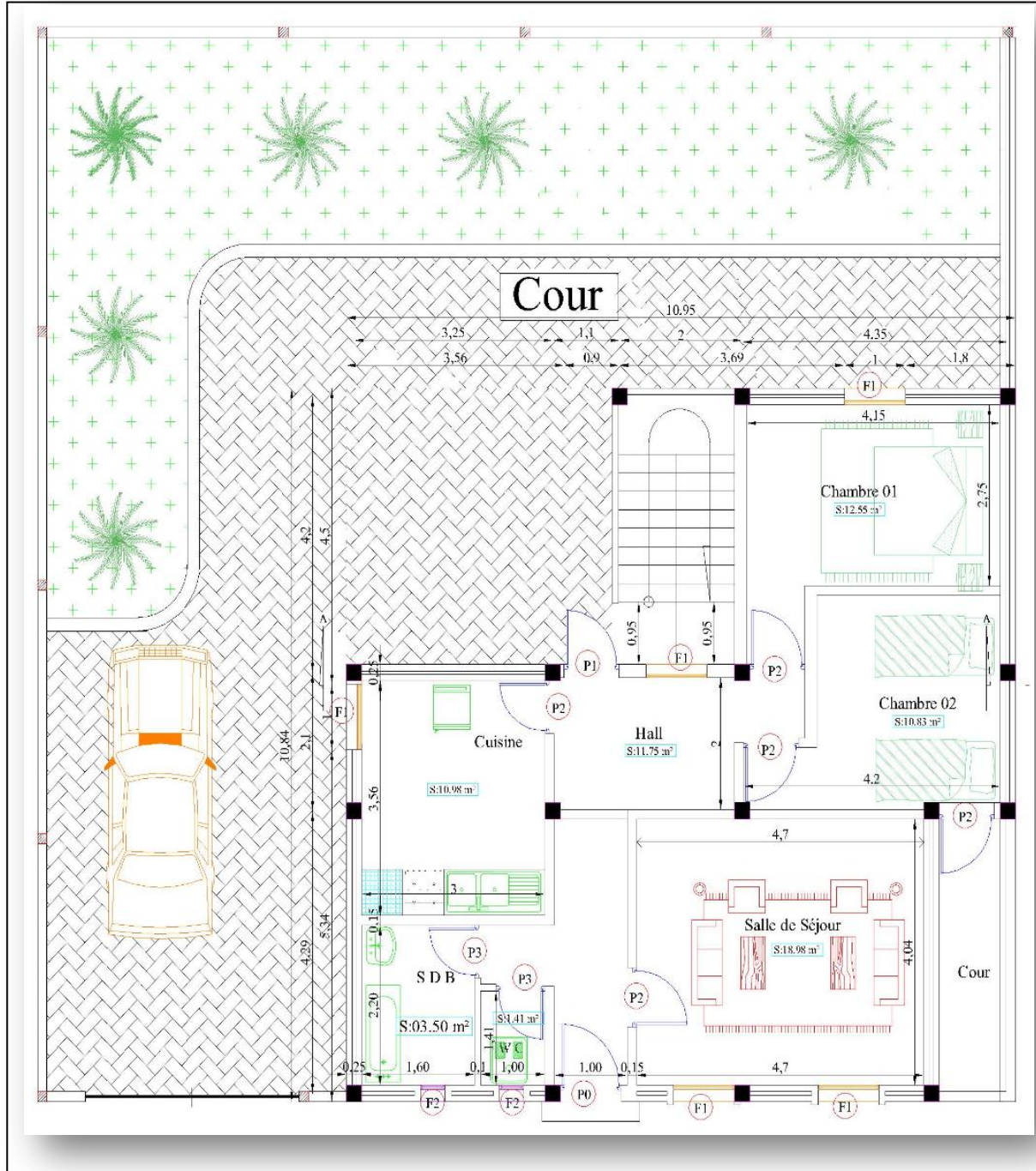
مساحة الكلية : 250m²

الجدول رقم -20- توضيح المساحات الداخلية لغرف

الجدول المساحي	
F3 m ²	
18.98	غرفة الضيوف
12.55	غرفة 01
10.83	غرفة 02
10.98	المطبخ
1.41	المرحاض
3.50	الحمام
11.75	بهو
180.00	فناء
70.00	السطح المبنى
250.00	المساحة الكلية

مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم 14- مخطط التوزيع الداخلي لمسكن



مصدر : المصلحة التقنية التابعة لبلدية حاسي القارة

الصورة رقم -16- غرفة



الصورة رقم -15- حمام



الصورة رقم -17- البهو



مصدر: الصور الثلاثة من إعداد الطالب

2-3-3 موصفات النوع الثاني -مسكن F4 :

* عدد الطوابق : طابق أرضي RDC + سطح مستعمل + مطبخ + بهو + فناء + مستودع مفتوح على الهواء .

* عدد الغرف : 03 + غرفة الضيوف

الجدول رقم -21- توضيح المساحات الداخلية

للغرف

الجدول المساحي	
F4 m ²	
18.98	غرفة الضيوف
12.10	غرفة 01
11.96	غرفة 02
12.04	غرفة 03
10.98	المطبخ
1.41	المرحاض
3.50	الحمام
14.03	بهو
165.00	فناء
85.00	السطح المبني
250.00	المساحة الكلية

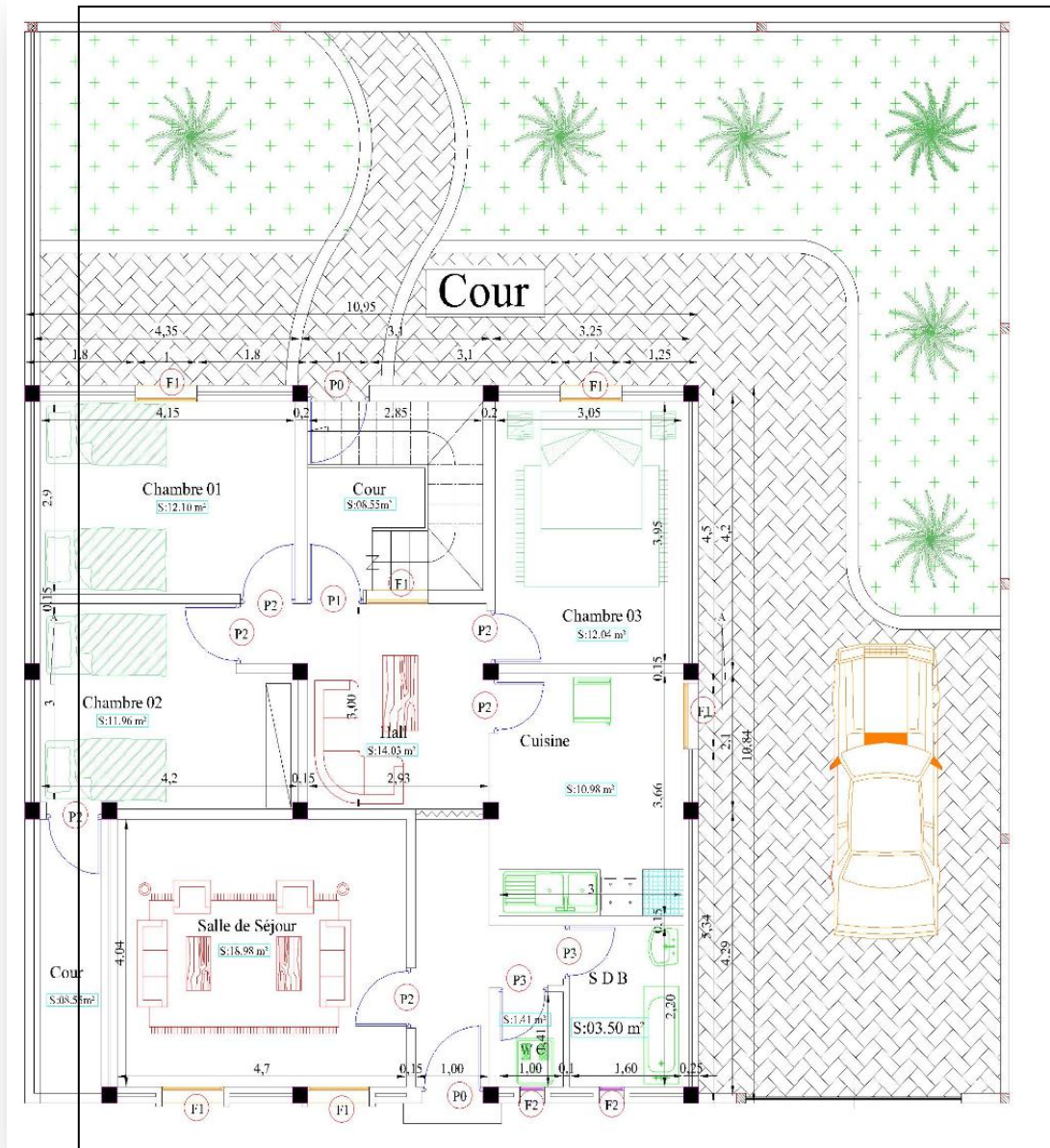
مساحة المسكن المبنية : 113m²

مساحة المسكن الغير مبنية : 137m²

مساحة الكلية : 250m²

مصدر : المصلحة التقنية التابعة لبلدية حاسي القارة

الصورة رقم 18- مخطط التوزيع الداخلي لمسكن F4RDC



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم-19- المطبخ



الصورة رقم -21- غرفة الضيوف



الصورة رقم -20- السلالم مع الفناء



مصدر : الصور الثلاثة من إعداد الطالب

4-التجهيزات العمومية الضرورية :

حسب مخطط التهيئة للقطب العمراني الجديد نذكر عدة مرافق مجاورة لسكنات عدل منها :

مركز التعليم و التكوين المهني	مركز الحماية المدنية	روضة أطفال عسكرية ومركز طبي تابع لوزارة الدفاع
-------------------------------	----------------------	--

*المرافق الموجودة المبنية :

*المرافق المقترحة حسب المخطط التهيئة لقطب العمراني (مرافق غير المبنية):

- وكالة بريدية	- مسجد كبير	- فرع بلدي مقترح	- عيادة متعددة الخدمات .
- مدرسة ابتدائية	مركز أمني تابعة لدرك الوطني	- قاعة رياضية	- حيز مخصص لخدمات و محلات تجارية (المساحة:994.88م2)

الصورة رقم -22-مركز تكوين مهني



الصورة رقم -23-مركز حماية مدنية



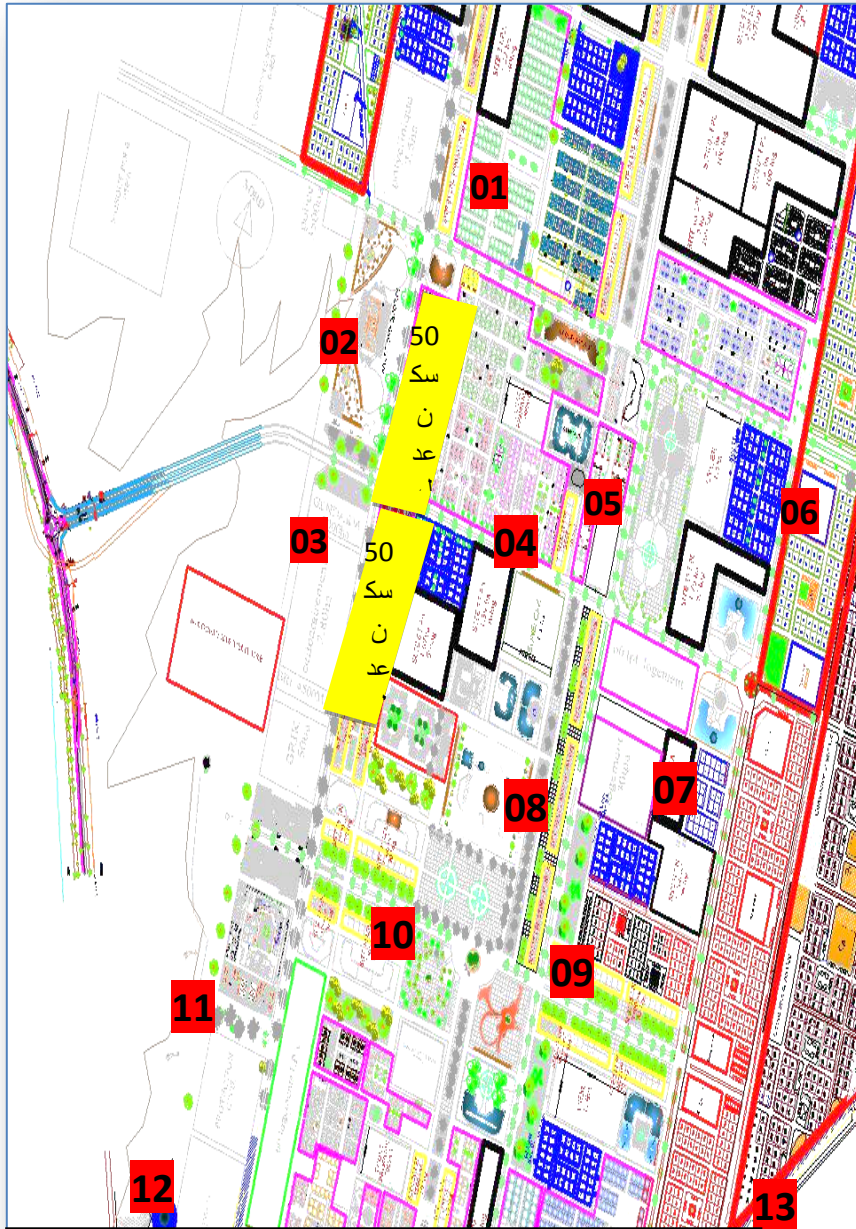
مصدر: الصور: من إعداد الطالب

الصورة رقم -24- عيادة روضة أطفال ومركز طبي عسكري.



مصدر: من تصويري بتاريخ 28 ماي 2023

خريطة -06- مخطط توضيحي لمرافق الاساسية بجانب سكنات -عدل-



المفاتيح :

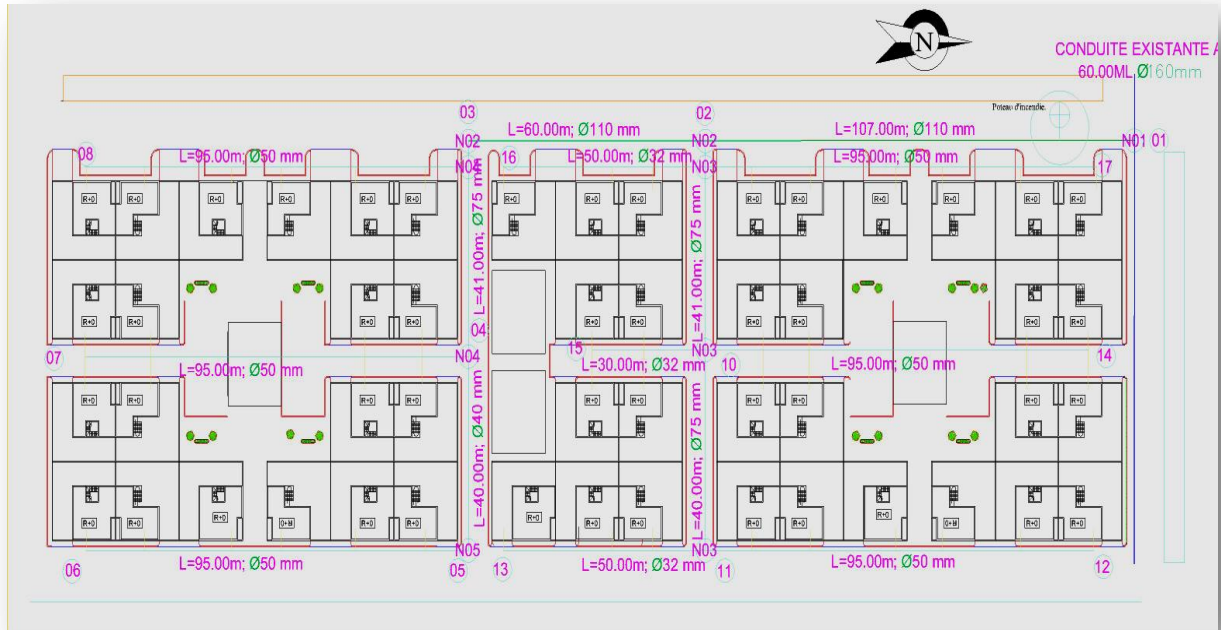
- عيادة متعددة الخدمات .
- قاعة رياضية
- مركز أمني تابع لدرك الوطني
- خدمات ومحلات تجارية
- مدرسة ابتدائية
- ثانوية
- فرع بلدي
- روضة أطفال وعيادة عسكرية
- مسجد كبير
- وكالة بريدية
- مركز تكوين مهني
- مركز حماية مدنية
- متوسطة

مصدر: مصلحة التعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

5- الربط بمختلف الشبكات :

5-1- الربط بشبكة المياه الصالحة لشرب:

الصورة رقم -25- مخطط التوزيع الخارجي لشبكة المياه الصالحة للشرب AEP



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

5-2- الربط بشبكة الصرف الصحي

الصورة رقم -26- مخطط شبكة الصرف الصحي الخارجي ASS



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم -27- صور لمشعبات الصرف الصحي



مصدر: من إعداد الطالب

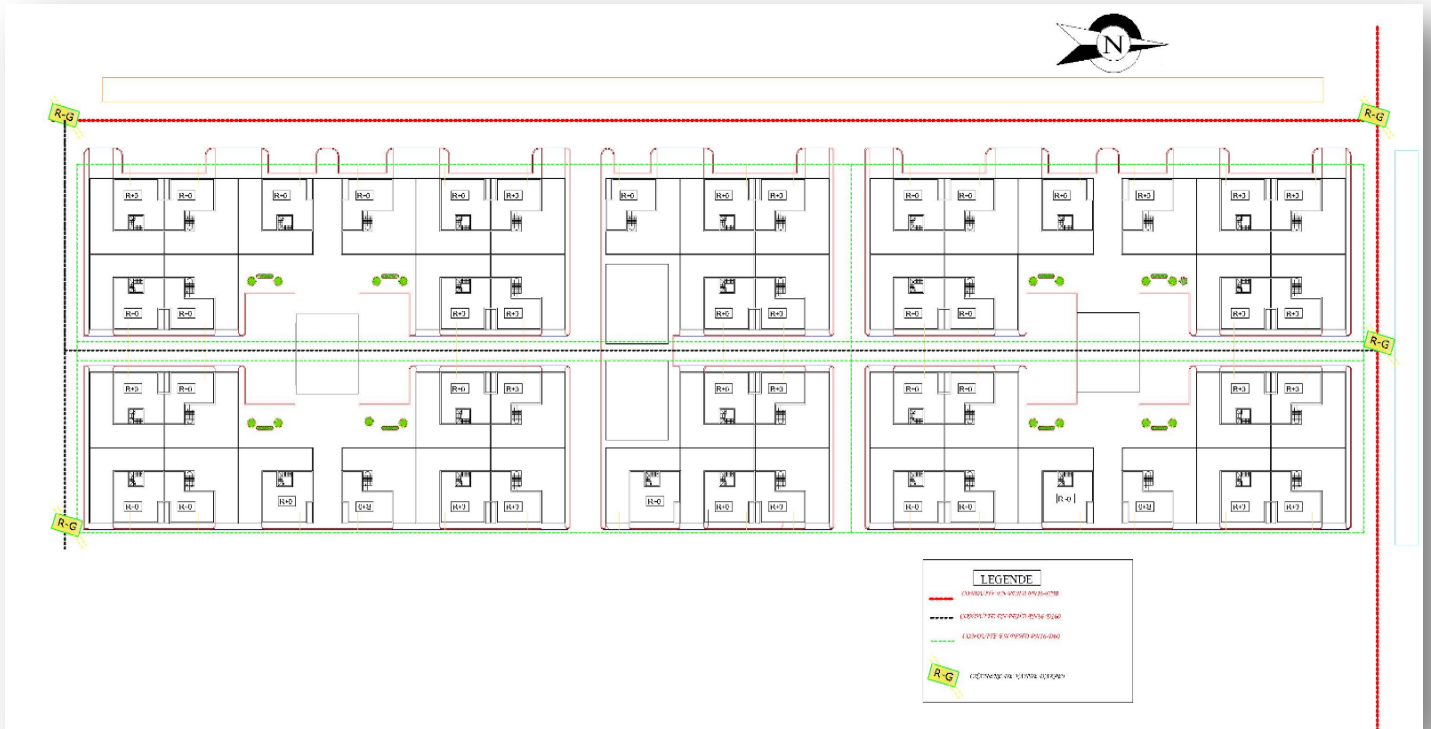
الصورة رقم -28- صور لمشعبات الصرف الصحي



مصدر: من إعداد الطالب

3-5-الربط بشبكة الغاز

الصورة رقم -29- مخطط شبكة الغاز GAZ



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

4-5- الربط بشبكة الكهرباء

الصورة رقم -30- مخطط شبكة الكهرباء ELECTR



الصورة رقم -32- اصالات الفردية بعداد الكهربائي لمسكن



الصورة رقم -31- أعمدة الكهربائية الحاملة

لتوتر المنخفض BT



مصدر : من إعداد الطالب

5-5-مخطط التهينة الخارجية و الانارة العمومية .

الصورة رقم -33- مخطط شبكة الانارة الخارجية EclairagePublic



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم -34- حامل المصابيح

الصورة رقم -35- أعمدة الانارة الخارجية المزدوجة و الاحادية المصابيح

مثبت في واجهة المساكن

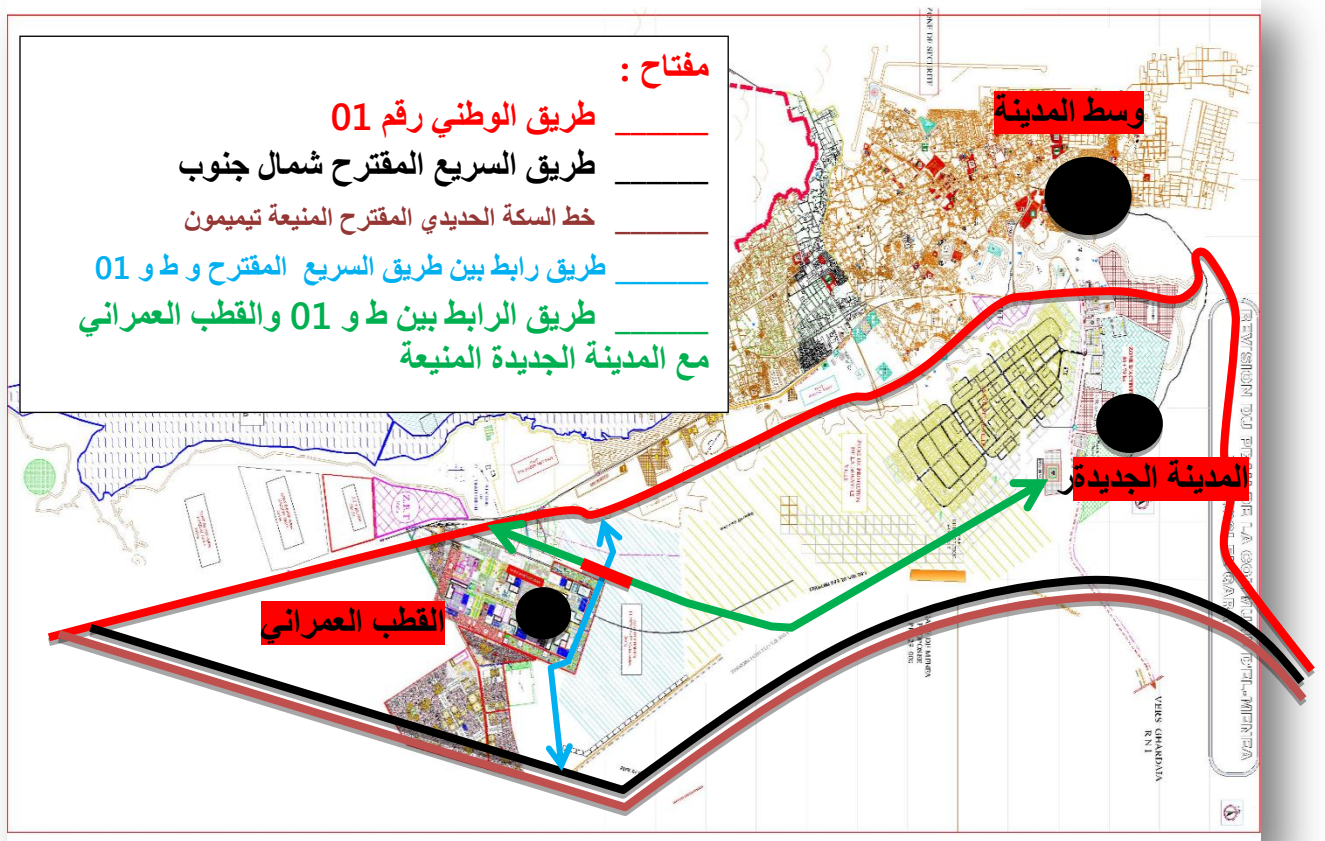


مصدر: من إعداد الطالب

6-الربط بشبكة الطرق (النقل) و دمج المشروع بالنسيج الحضري لمدينة المنيعه :

يمتاز مشروع سكنات عدل بوجوده في المدخل الرئيسي الغربي لقطب العمراني المؤدي لهذه السكنات مربوط مع الطريق الوطني رقم 01. و الذي يمر بالنسيج الحضري لمدينة المنيعه و يمتاز الموقع بأنه يقع في شبكة تقاطعات الطرق الرئيسية مؤدية مباشرة الى الطريق الوطني رقم 01 و الطريق السيار شمال جنوب المقترح للانجاز و خط الرئيسي لشبكة القطار المنيعه تميمون و كذلك الطريق المؤدي لمدينة الجديدة المنيعه المقترح و المدخل الشمالي الذي هو قيد الدراسة , أهميته تكمن في وجوده في شبكة تقاطعات لأهم الطرق على المستوى المحلي والوطني.

خريطة -07- مخطط توضيح الطرق الرابطة بين مشروع عدل مع النسيج



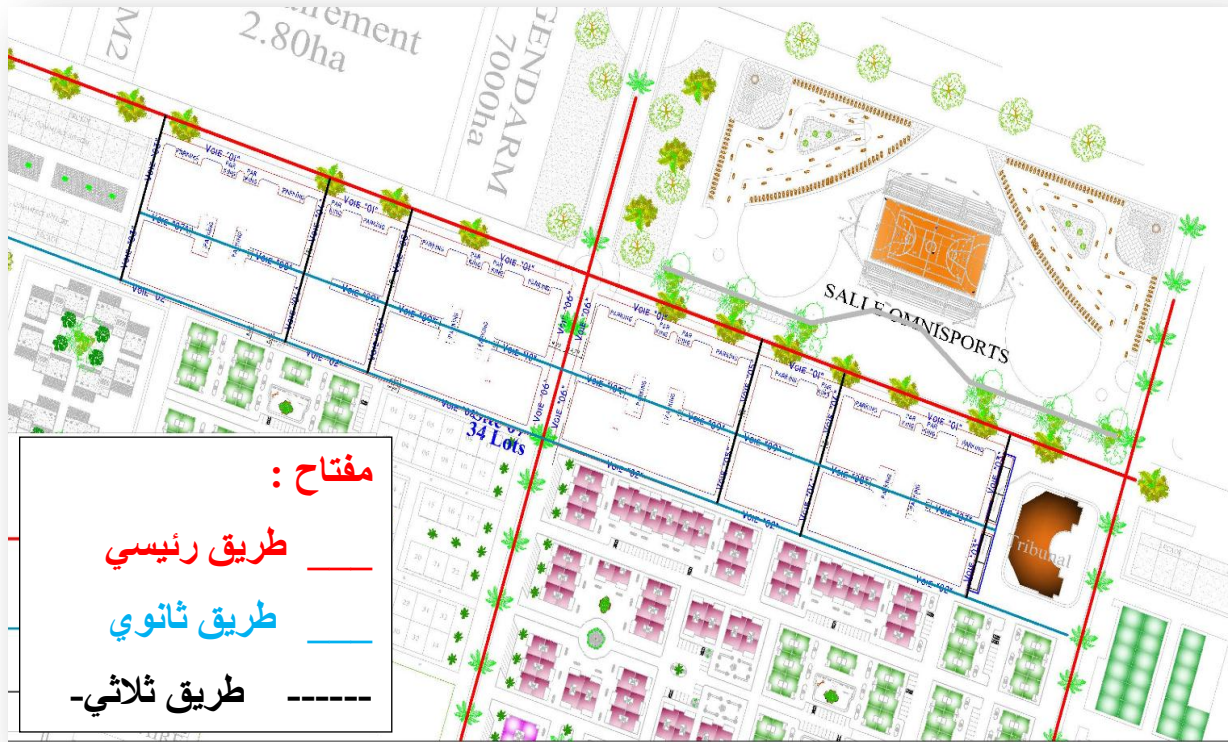
مصدر: مصلحة التعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية او البناء لولاية المنيعه

الصورة رقم -36- طريق رابط بين طريق السريع المقترح و الطريق ط و 01



مصدر: الصور من تصويري بتاريخ 28 ماي 2023

الصورة رقم -37- مخطط توضيح مختلف أنواع الطرق داخل القطب العمراني بسكنات عدل



مصدر : مكتب الدراسات المنارة المكلف بدراسة والمتابعة

الصورة رقم -40- طريق الرابط بين
ط و 01 والقطب العمراني مع المدينة
الجديدة المنیعة



الصورة رقم -38- طريق رئيسي
طريق رابط بين طريق السريع
المقترح و ط و 01



الصورة رقم -39- طريق ثانوي



مصدر: الصور من إعداد الطالب بتاريخ 28 ماي 2023

7-المساحات الخضراء لسكنات عدل :

تحتوي سكنات عدل على مساحة خضراء مقترحة عند مفترق الطرق الرئيسي بمساحة 8000m² و أماكن مخصصة لحرث الأشجار منجزة بجانب السكنات مع وجود مساحات خضراء مقترحة داخل التجمعات السكنية بمساحة 90m².

الصورة رقم -41-مخطط المساحات الخضراء بسكنات عدل و المجاور لها



مصدر : مكتب الدراسات وتبين الموقف الخاص بسيارات من إنجازي الشخصي بعد دراسة المخطط التهيئة لقطب

الصورة رقم -42-أماكن مخصصة لحرث الأشجار منجزة بجانب السكنات



مصدر: من إعداد الطالب بتاريخ 28 ماي 2023

8-الفضاءات العمومية وأماكن لعب الأطفال :

- مساحة (705.44m²) مخصصة لانجاز فضاء اللعب.
- مساحة (3240.00m²) مخصصة لانجاز موقف السيارات.
- مساحة (9023.68m²) مخصصة لانجاز مساحات خضراء.
- مساحة (4101.96m²) مخصصة لانجاز الطرقات.
- مساحة (25000m²) مخصصة لانجاز 100 سكن .

الصورة رقم -43- مخطط فضاءات العمومية وفضاءات لعب الأطفال



مصدر : مكتب الدراسات وتبين الموقف الخاص بسيارات من إنجازي الشخصي بعد دراسة المخطط التهيئة لقطب العمراني

الصورة رقم -44- مكان مخصص لانجاز فضاء اللعب



مصدر:من إعداد الطالب بتاريخ 28 ماي 2023

9- أهمية سكنات عدل بالنسبة لسكان المحليين :

9-1- الفئات المستفيدة من هذه السكنات :

عدد طلبات سكنات عدل المودعة لدى وكالة عدل بالمنيعية حوالي 1000 طلب سكن ، وتم اختيار 100 سكن فقط بسبب عدد الطلبات المودعة لدى الوكالة و النسمة . وأيضاً بسبب تحقيق الشروط :

- التحقيقات العقارية (أن لا يمتلك أي عقار أو مستفيد من أي صيغة سكنية) .
- المدخول الفردي من 24000 دج الى 108000 دج .

والفئات المستفيدة من سكنات عدل بمدينة المنيعية موظفون بقطاع (جميع قطاعات الوظيف العمومي ، السلك العمومي الاقتصادي و المؤسسات الاقتصادية ، الأمن ، الحماية المدنية ، المعلمين . وكل من تتوفر فيه الشروط ...).

9-2- مدى مساهمة سكنات عدل في حل الأزمة بالمنيعية:

جاء التفكير في نوع من الحلول و الآليات للمحاولة الخروج من هذه الأزمة وتمخض عن ذلك ما يسمى بسكن عدل الذي ساهم في حل مشكلة السكن في المنيعية حيث أن واقع السكن عرف عدة تطورات حتى أصبح بإمكان المواطن امتلاك مسكن لائق به بالرغم من دخله المحدود، كما هي تجربة ناجحة في نظر الساكن وكل ما قيل عن هذا النوع من العقود إلا أنه لا أحد ينكر أنه قد ساهم بصفة مباشرة وفعالة في التخفيض من مشكل السكن و كذا مشكل البطالة و لو بنسبة قليلة .

نظراً لكم الهائل لطلبات لهذه السكنات والعدد المنجز في أرضية الواقع فهي لا تلبي الإحتياج الكامل لساكنة ونجاح هذه التجربة على السلطات المحلية والوزارية زيادة عدد السكنات من نوع عدل نظراً لتوفر الاوعية العقارية بالقطب العمراني ولأن هذا النوع مناسب لسكان المحليين نظراً لوجود فناء ذو مساحة كبيرة و سطح مستعمل و مساحة البناية كبيرة وهي موافقة لموصفات العمرانية المحلية مع عدم إحترام مدة الانجاز.

خلاصة:

يعد سكن عدل أو صيغة البيع بالإيجار صيغة حديثة لجأت إليها الدولة لتقليل من أزمة السكن التي يعانيها المواطنون وبالفعل كان الإقبال عليها كثيرا وقد استجابت وتلاءمت معه شريحة كبيرة من المجتمع كما هي الصيغة الوحيدة التي أعطت الأمل لمواطن حتى أنه سمية بصيغة كل الأمل .

و بعد الدراسة التقنية لهذه السكنات ومن خلال الزيارات الميدانية المتكررة لموقع المشروع و استشارات الادارة المعنية تبين لنا أن هذه السكنات تعد من أفضل أنواع السكنات الموجودة بالقطب العمراني و المساحات الكبيرة لفناء و سطوح المستعملة كل هذه الخصيات جعلت لها أهمية من ناحية طلب الساكنة المحلية عليها لأنها مطابقة لمواصفات المسكن الصحروي الصيفي (Maison d'été)

الخاتمة العامة:

تلعب ولاية المنبوعة دورا هاما في الهيكلية الحضرية للجنوب الجزائري ولها تاريخ قديم وموقع استراتيجي هاما مما يسهل من عملية التنمية بمختلف النواحي كالزراعة الاقتصادية الاجتماعية في البلاد.

كما تعاني من أحد أهم المشاكل وهي السكن التي أخفقت كل الحكومات المتعاقبة في البلاد على حلها و تعبت كل السياسات المرتبطة بالقطاع من تخفيف حدها فهي أحد أهم عوامل التوتر الاجتماعي .

الا أن الانسان يلجأ دوما مع أسرته الى مسكن لقضاء حاجاته اليومية ويستخدمه للحفاظ على نفسه و أسرته من العوامل الطبيعية المتغيرة وهذا مما وفرتة الصيغ السكنية لحصول أي شخص على مأوى

كما ترجع الصيغ السكنية بالفائدة و خصوصا البيع بالإيجار الذي يرجع بالفائدة المزدوجة التي تعمل على إيجاد حل لأزمة السكن و البطالة معا وليس القضاء عليهما ، كما لا يجب أن يتوقف الأمر عن هذا الحد لأن صيغة البيع بالإيجار التي ساعدت في تحقيق سياسة الدولة الاجتماعية لهذا تعين تحسين هذه الصيغة و تدارك النقائص و الاختلالات التي تشوبها حتى تكون أحسن مما هو عليه الآن لتحقيق نتائج أفضل .

و باعتبار أن عقد البيع بالإيجار أو سكن عدل تبادلي أي يقيم التزامات متبادلة بين المستفيد و الوكالة فانه ساعد في القضاء على مشكل السكن بشكل أسرع.

1. المراجع باللغة العربية :

الكتب :

- (1) ابن خلدون عبد الرحمن :المقدمة ، تاريخ العالمة ابن خلدون ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، دار الكتاب اللبناني، بيروت ، 0699، ص 7939 .
 - (2) جيلالي بن عمران: ترجمة عبد الغني بن منصور ،أزمة السكن ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص29.
 - (3) جيلالي بن عمران:أزمة السكن-أفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر-المؤسسة الوطنية للكتاب-الجزائر 1980 ص20.
 - (4) محمد عمران:سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية قسم التنظيم السياسي و الإداري بجامعة الجزائر، سبتمبر 2001 ص 6.
- المراسيم :**
- (5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل 28شوال 1431هـ الموافق ل07أكتوبر 2013-العدد رقم 10.
 - (6) طبقا للجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الموافق ل28شوال 1431هـ الموافق ل07أكتوبر 2001،العدد53،المرسوم التنفيذي رقم 01-105المؤرخ في 29محرم 1422هـ الموافق ل23أفريل 2001.
 - (7) المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم الموافق ل23 أفريل 2001.
 - (8) المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29محرم الموافق ل 23أفريل 2001.
 - (9) المرسوم التنفيذي رقم 08-142المؤرخ في 11ماي 2008،الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري
 - (10) المرسوم التنفيذي رقم14-2003 الموافق ل 15 جويلية 2014.

المجلات والرسائل الجامعية :

- (11) بن زنين نوري : السكن بالجزائر عامل للتنمية و مؤشر للسلم الاجتماعي ،
مداخلة بجامعة تلمسان ، الجزائر ، 2008 ، ص 6.
- (12) حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، جامعة ورقلة ، الجزائر ،
عدد5، 2007 ، ص 19.
- (13) صلاح الدين عمراوي : السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير في
علوم الديمغرافيا ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2009 ، ص 86 .
- (14) نسويرت مرتا : مقالة حول السياسة السكانية ، خبرة البلدان ، مجلة التموين و
التنمية ، رقم 3 ، سبتمبر 4891 ، ص 49.

2.المراجع باللغة الأجنبية :

- 1) Agence d'amélioration et du développement du logement AADL,
guide pratique du Demandeur de logement dans le cadre de la
location vente, 2003, p2.
- 2) AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie,
mémoire fin d'étude, école national)1(d'administration, 2001, p15.
- 3) Bachelard.G,La Poétique de l'espace , Paris ,Puf ,0690,P29 .
Cf ,Larbi Messaoud ,L'art de L'espace ,Op cit .
- 4) Hadjidj. EL,Urbanification et Appropriation de L'espace ,Op Cit ,P403.
- 5) Nadir AbdelalahBenmatti" L'habitat du tiers monde cas de l'Algérie – Alger -
S.N.E.D 1982 P 19.
- 6) P32 La revue de l'AADL -Août 2002 N°00.
- 7) P333 La revue de l'AADL –Ibid
- 8) Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997,
p28,p29.
- 9) Thyssen.X , Des manières d'habiter dans le sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693,P13

الملخص:

لقد عرفت السياسة السكنية في مدينة المنية تحولات كثيرة و متعددة نظرا للظروف الاقتصادية التي عرفتها البلاد و الإصلاحات في قطاع السكن الذي ظهرت فيه عدة صيغ سكنية منها عدل الذي هو نوع البيع بالإيجار الذي ساهم منذ بداية بواده من خلال المرسوم التنفيذي المؤرخ في 35-97 المؤرخ في 14 يناير 1997 في القضاء على مشكل السكن ، على أساس أنه أصبح يمكن الأفراد من امتلاك ممتلكاتهم بعد انقضاء مدة الإيجار . بالرغم من دخله المحدود و المتواضع وبذلك يكون المواطن أكثر استقرارا وأمانا له و لعائلته.

الكلمات المفتاحية: السياسة السكنية ، مدينة المنية ، صيغ سكنية ، عدل ، البيع بالإيجار .

Summary:

The housing policy in the city of Al-Meniaa has known many and multiple transformations due to the economic conditions that the country has known and the reforms in the housing sector, in which several housing formulas have appeared, including fairness, which is the type of rental sale that contributed from the beginning of its signs through the executive decree dated 35-97 dated On January 14, 1997, the housing problem was eliminated, on the grounds that it now enables individuals to own their property after the expiry of the lease period, despite his limited and modest income, and this the citizen will be more stable and secure for him and his family.

Keywords: housing policy, housing formulas, Meniaa city, justice formula, rent sale.