



جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية العلوم الطبيعية والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة لنيل شهادة الماستر اكايمي شعبة الجغرافيا وتهيئة الاقليم
تخصص : مدن وديناميكية المجال

إشكالية الاستقرار لدى المستفيدين من السكن
الاجتماعي
دراسة حالة: حي الوئام (الجلفة)

إعداد الطالب:
جكال مصطفى

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة			
رئيسا	ج ز ع الجلفة	أستاذ مساعد أ	- شينون ساعد
عضوا ممتحنا	ج ز ع الجلفة	أستاذ مساعد أ	- رابحي بدر الدين
عضوا ممتحنا	ج ز ع الجلفة	أستاذ محاضر ب	- تيشوداد الطيب
مشرفا و مقررا	ج ز ع الجلفة	أستاذ مساعد ب	- باكرية البشير

السنة الجامعية:

2018 - 2019 م

الإهداء

الحمد لله حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه الذي وفقني في إتمام هذا العمل.

إلى نبع الحنان الدافئ والكنز الزاخر بالعطاء والعطف، إلى من كان الحنان سلوكها

والعزيمة رمزها والصبر دواؤها، إلى من منحتني أبجدية الحياة، إلى مدرسة الأخلاق

وصاحبة القلب الكبير.....إلى أمي وأبي حفظهما الله.

إلى من كانوا لي سندا في الحياة، إلى أجمل هدية من المولى عزّ وجل...إلى إخوتي

وأخواتي وأبنائهم وبناتهم حفظهم الله.

إلى كل الأهل والأقارب.

إلى هؤلاء جميعاً أهدي هذا العمل

المتواضع.



شكر وتقدير و عرفان

بعد الثناء على الله عز وجل وحمده وشكره على نعمه

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى من ساعدنا من قريب أو
من بعيد على إنجاز هذا العمل

ونخص بالذكر الأستاذ المشرف باكرية البشير الذي لم يبخل
علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة .

ولا ننسى شكر كل من أشعل شمعة في دروب علمنا وإلى من
وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير طريقنا
إلى الأساتذة الكرام



فهرس المحتويات	
I	-الاهداء
II	- التشكر
III	-الملخص
IV	-المحتويات
X	-قائمة الجداول
X	-قائمة الأشكال و الخرائط
XI	-قائمة الصور
XI	-قائمة الملاحق
01	-مقدمة عامة
01	1-الإشكالية
02	2-أسباب اختيار الموضوع
02	3-أهداف الدراسة
02	4-منهجية البحث
الفصل الأول: السياسة السكنية في الجزائر	
03	- السياسة السكنية في الجزائر
03	- مقدمة
04	- ظهور أزمة السكن بالجزائر
07	-الاستراتيجية الجديدة للاسكان في الجزائر

13	- الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر
13	1-السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي)
15	2-السكن الجماعي
15	-السكن التطوري
16	-السكن التساهمي
16	-البيع بالإيجار
17	-السكن الترقوي العمومي
18	- السكن الترقوي المدعم(LPA)
18	- البناء الريفي
19	السكن الترقوي الإيجاري ” LLP ” بداية 2019
20	الخاتمة
الفصل الثاني : الدراسة السكانية والسكنية لمدينة الجلفة	
21	تمهيد :
21	1 - الموقع
24	2 - مراحل التطور العمراني لمدينة الجلفة :
24	1 - 2 - مرحلة ما قبل الاستعمار
24	2 - 2 - مرحلة الاستعمار
24	2 - 2 - 1 - الفترة من 1830 إلى 1872
24	2 - 2 - 2 - الفترة من 1872 إلى 1962
25	2 - 3 - مرحلة الاستقلال
25	2 - 3 - 1 - الفترة من 1962 إلى 1974

25	2 - 3 - 2 - الفترة من 1974 إلى 1987
25	2 - 3 - 3 - الفترة من 1987 إلى 1998
26	2 - 3 - 4 - الفترة من 1998 إلى 2008
26	3 - مراحل النمو السكاني
26	3 - 1 - المرحلة الأولى 1966 إلى 1977
27	3 - 2 - المرحلة الثانية 1977 إلى 1987 :
27	3 - 3 - المرحلة الثالثة 1987 إلى 1998
28	3 - 4 - المرحلة الرابعة 1998 إلى 2008
28	4 - الأنماط السكنية في مدينة الجلفة
29	4 - 1 - النمط الجماعي
29	4 - 2 - النمط الفردي
29	4 - 2 - 1 - النمط الفردي الأوربي
29	4 - 2 - 2 - النمط الفردي التقليدي
30	4 - 2 - 3 - النمط الفردي الحديث (المخطط)
30	4 - 3 - البناء الفوضوي (اللاشرعي)
32	الخاتمة
الفصل الثالث: السكن العمومي الايجاري بالجلفة حالة حي الونام أنموذجاً	
33	مقدمة

34	1-تعريف عام للسكن العمومي الايجاري
34	1-1من يستطيع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري
35	1-2 مما يتكون ملف طلب الاستفادة من من السكن العمومي الإيجاري
35	1-3 أين يودع ملف طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري
36	2-خصائص السكن العمومي الايجاري
37	-تقديم الحي
37	1-بطاقة تقنية لحي الونام:
39	2- نشأة الحي
39	3-التجهيزات
39	4- تحليل الاطار المبني وغير المبني
40	1-4 تحليل الاطار المبني
40	أ- الواجهات
41	ب- الأجزاء المشتركة
41	2-4 تحليل الاطار الغير مبني
42	أ-شبكة الطرق
42	ب-الممرات والأرصفة
43	ت- المساحات الخضراء
44	ث- مساحات لعب الأطفال
44	ج- الشبكات المختلفة
43	ح- التأثيث العمراني

45	4- الاستبيان
47	5-تحليل نتائج الاستبيان
49	خاتمة
التوصيات والمقترحات المستخرجة	
50	-مقدمة
51	التوصيات:
53	-الخاتمة العامة

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
27	مراحل النمو السكاني لمدينة الجلفة	01
31	عدد و نمط البناء في مدينة الجلفة حسب مديريةية التخطيط والتهيئة العمرانية (DPAT)	02
40	يمثل مساحات ونسب لمجال الدراسة	03

فهرس الأشكال و الخرائط

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
23	خريطة الموقع الاداري لبلدية الجلفة	01
28	مراحل النمو السكاني لمدينة الجلفة	01
31	مدينة الجلفة الأنماط السكنية	02

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
24	النواة الأصلية لمدينة الجلفة سنة 1955	01
25	الحي الأوربي (الظل الجميل) سنة 1965	02
29	تمثل النمط الجماعي في مدينة الجلفة مارس 2018	03
29	تمثل النمط الجماعي في مدينة الجلفة مارس 2018	04
30	تمثل النمط الفردي في مدينة الجلفة.	05
38	موقع حي الونام.	06
40	تعديل في الواجهات.	07
41	استيلاء بعض المساحات	08
41	خزانات الماء تحت الدرج	09
42	شبكة الطرق	10
43	رصيف في حي الونام	11
44	مساحة خضراء في حي الونام	12

فهرس الملاحق

عنوان الملحق	الرقم
استمارة التحقيق الميداني حول إشكالية الاستقرار في الونام	01

المقدمة العامة

المقدمة العامة:

مدينة الجلفة كباقي مدن الجزائر كبيرة التي تعرف زيادة سكانية معتبرة خاصة في العشرية الاخيرتين ادى الى زيادة الطلب على المساكن و بالرغم من مختلف الصيغ السكنية المنجزة في مدينة الجلفة الا ان الطلب مازال متواصلا و ازمة السكن الشغل الشاغل للمواطن خاصة صفة السكن العمومي الايجار .

و جراء الزيادة السكانية للزيادة الطبيعية للسكان و الذي يرجع الى سوسولوجية السكان هذا من جهة و الى الهجرة الريفية نحو مدينة الجلفة كعاصمة الولاية و التي تحتوي على كثير من الخدمات و التجهيزات و غيرها من مناطق الولاية اضافة الى الهجرة الوافدة خارج الولاية و التي ترجع الى مركز المدينة الاستراتيجية بالنسبة للتراب الوطني هذه الزيادة الديمغرافية ادت الى زيادة الطلب على السكن بكل صيغة خاصة الموجهة للفئات الهشة و المعروفة في المجتمع و نقصد بها السكن الاجتماعي حيث انجزت بالمدينة احياء بكاملها من نوع السكن الاجتماعي كحي الوئام موضوع الدراسة .

الاشكالية : بالرغم من توفير السكن الاجتماعي لطالبيه بحي الوئام الا اننا نلاحظ هجرة كبيرة بالحي من خلال الخروج المستمر للمستفيدين عن طريق البيع او الكراء او المبادلة و هو ما يجعلنا نطرح الاشكالية التالية :

-ماهو سبب عدم استقرار المستفيدين في السكن الاجتماعي بحي الوئام ؟

هل يرجع ذلك الى طبيعة السكان او نوع المسكن ؟

و للاجابة على التساؤلات كانت الفرضيات المطروحة كالتالي:

1- ان السكان و نظرا لحدائثة عهدهم بالريف لا يفضلون هذا النوع من السكن

الجماعي و ما هذا الى حتمية.

2- سوء التوزيع و استفادة كثير من غير مستحقه عن هذا السكن اضافة الى دمج

سكان الفوضوي مع طالبي السكن الاجتماعي في نفس الحي ما خلق نوع من

اللاستقرار داخل الحي.

أسباب اختيار الموضوع :

- ❖ مغادرة كبيرة للمستفيدين للحي.
- ❖ حالات البيع الواسعة للسكنات داخل الحي.
- ❖ انتشار السكن الفردي حوش 10/5 بحي حاشي معمر المجاور لحي الوثام.

أهداف الدراسة :

- ❖ ان الهدف الرئيسي لهذه الدراسة هو البحث عن سبب مغادرة المستفيدين للسكن الجماعي لهذا الحي و البحث عن ايجاد حلول واقعية.
- ❖ محاولة تحديد العلاقة بين سوسيولوجية السكان و نمط السكن المرغوب.

منهجية البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة في بحثنا تمثلت منهجية بحثنا في مرحلتين أساسيتين :

1- مرحلة البحث النظري :

و تعتبر هذه المرحلة هذه ذات أهمية كبيرة فمن خلالها تم جمع الوثائق و المعطيات و الاطلاع على كل ما له علاقة بموضوع بحثنا و كذا الاطلاع اعمال كمؤلفي الباحثين و الدراسات الجامعية قصد الاستفادة و اثراء البحث .

2- مرحلة البحث الميداني :

ان موضوع بحثنا يرتكز اساسا على التحقيق الميداني حيث تنعدم المعطيات و الدراسات الخاصة بحركة سكان الحي و هو ما جعلنا نعتمد على توزيع الاستمارات على سكان الحي و اجراء المقابلات مع لجان الحي و بعض المهتمين و المتتبعين لاطواق السكن و السكان في الحي و نقصد بهم سماسرة معروفون يتوسطون في عمليات الكراء و الشراء مقابل مبلغ مالي و بالتالي و جدنا عندهم معلومات خاصة ببحثنا .

الفصل الأول

السياسة السكنية في الجزائر

السياسة السكنية في الجزائر

مقدمة

السياسة السكنية هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة 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 و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.

ويمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية و من أهمها :

تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

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

1- ظهور أزمة السكن بالجزائر:

اعتبر خبراء في قطاع العقارات الجزائري أن أزمة السكن التي تلقي بظلالها على حياة الجزائريين منذ خمسة عقود هي نتيجة للسياسات العقيمة والرؤية الخاطئة للسلطة.

ورغم المخصصات المالية الضخمة التي رصدتها الحكومات المتعاقبة، إلا أن مئات الآلاف من المواطنين لا يزالون يواجهون رحلة البحث عن مأوى دون جدوى.

وقال رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين الجزائريين عبد الحميد بوداود، إن الجزائر “لا تعاني من أزمة سكن بقدر ما تعاني من مشكلة تنظيم وغياب إستراتيجية واضحة في القطاع”.

وأضاف “الدولة أنفقت أموالا طائلة على السكن وأطلقت مختلف الصيغ السكنية، لكن للأسف النتائج لم تظهر رغم تعاقب 35 وزيرا على وزارة السكن منذ إنشائها في 1977.”

ويستدل بوداود على ذلك بوجود نحو 1.5 مليون وحدة سكنية شاغرة في البلاد كشف عنها الإحصاء العام للسكان لعام 2008، مشيرا إلى أن 1.2 مليون مسكن تم تشييده إما بطريقة غير قانونية أو مازال في طور الإنجاز.

وتعود أزمة السكن في الجزائر، إلى نهاية سبعينات القرن الماضي، مع تفاوت في حدة الأزمة من عقد لآخر. وقد خصصت الدولة في الفترة ما بين 2010 و2014، نحو 23 مليار دولار، لإنجاز 2.2 مليون وحدة سكنية، حسب أرقام وزارة السكن والعمران.

وتشير البيانات أيضا، إلى أن الفترة بين 2015 – 2019 قد أُطلق لها برنامج خماسي آخر يستهدف إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية والوصول في نهاية المخطط إلى القضاء على أزمة السكن بالبلاد.

¹ وكالة الأنباء الجزائرية أدرج يوم 18 جويلية 2018.

ويشكك الخبير الجزائري في بيانات الوزارة التي تشير إلى أن العجز في السكن حاليا يبلغ قرابة 400 ألف وحدة، بعد أن كان في بداية 1999 تاريخ وصول الرئيس الحالي عبدالعزيز بوتفليقة للحكم يقدر بثلاثة ملايين وحدة سكنية.

وكشف رئيس مجمع خبراء المهندسين المعماريين في الجزائر أن مقترحا تقدم به للحكومة سابقا لإجراء تحقيق دقيق وشامل بإشراك البلديات ودواوين السكن في المحافظات للخروج بإحصائيات دقيقة حول حقيقة واقع السكن في البلاد، لكن السلطات لم ترد على طلبه.

وسبق لوزير السكن الجزائري، عبدالمجيد تبون، أن أطلق وعودا بالقضاء نهائيا على أزمة السكن في البلاد بحلول عام 2017، لكنه سرعان ما استدرك وأجلها إلى 2018، ثم ما لبث وأن حددت سنة 2019 كموعد لإنهاء هذه الأزمة.

وأعلنت السلطات في مايو الماضي، مدينة الجزائر كأول عاصمة أفريقية خالية من الأحياء العشوائية، وحضر الإعلان وفد عن الأمم المتحدة زار البلاد للغرض ذاته.

ويقول لطفي رمضاني وهو مدير ومؤسس موقع “الكريّة” الإلكتروني المتخصص في بيع وتأجير المساكن بالجزائر، إن أزمة السكن في البلاد بدأت تعرف طريقها نحو الحل ولم تبق بتلك الحدة التي كانت عليها أواخر الثمانينات وسنوات التسعينات من القرن الماضي.

لكنه أكد أن الطلب مازال كبيرا على السكن في الجزائر رغم المشاريع والشقق التي أنجزتها الدولة والتي بلغ عددها نحو 3 مليون مسكن منذ مطلع الألفية.

وأرجع رمضاني استمرار الأزمة إلى كون الدولة بقيت هي المصدر العقاري الرئيسي في البلاد في ظل غياب شبه تام لسياسة بناء العقارات من طرف القطاع الخاص مقارنة بدول المنطقة.

¹ نفس المصدر.

وأشار إلى أن قدرات الإنجاز لقطاع العقارات الخاص والمساكن التي يشيدها المواطنون لا تتعدى 10 آلاف وحدة سكنية سنويا، منها 7 آلاف مسكن فردي، يحصل المواطنون على تراخيص لبنائها.

ووفق أرقام رسمية لوزارة السكن نشرتها نهاية يناير الماضي، فإنه يوجد 535 ألف مسجل في الصيغة السكنية المعروفة بـ”عدل” الموجهة للموظفين والطبقة الوسطى من المجتمع.

وهذا النوع من الوحدات السكنية يدفع أصحابها ثمنها بالتقسيط طيلة فترة إنجازها مع إعانة من الدولة وقرض بنكي يسدد على فترة زمنية تصل إلى 25 سنة.

ويشدد مصطفى زبدي رئيس الجمعية الجزائرية لحماية المستهلك على أن هناك بطئا وتأخرا كبيرين في المشاريع وعدم احترام آجال التسليم، رغم أن الأمور بدأت تتطور نحو حل أزمة السكن.

وقال زبدي إن “المشاكل والاحتجاجات التي تلقنتها الجمعية كانت في الغالب تتعلق بتأخر آجال تسليم الوحدات¹”.

وتوقع أن تتجه أزمة السكن في غضون السنوات الثلاث المقبلة للحل، إذا استمرت وتيرة الإنجاز والتسليم على ما هي عليه الآن، وقال “سنشعر بتراجع الأزمة مع عمليات التسليم في الفترة المقبلة والتي سيصاحبها تراجع في الأسعار والطلب على حد سواء.”

لكنه أكد أنه في ظل استمرار ارتفاع أسعار العقارات والإيجار تبقى هذه القرائن دليلا على أن الطلب مازال قويا والأزمة مازالت مستمرة.

¹ جريدة الشروق.

الاستراتيجية الجديدة للاسكان في الجزائر :

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، تم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في مسعى آخر، يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة مدينة علي منجلي وماسينيسا بالشرق وعين تموشنت بالغرب إلى جانب مدينة سيدي عبد الله وبوينان.

أفاد وزير السكن و العمران و المدينة , عبد الوحيد طمار بالمجلس الشعبي الوطني ان الفترة الممتدة بين 1999 الى غاية مارس 2018 عرفت انجاز ما يفوق 3 ملايين و 600 الف وحدة سكنية من مختلف الصيغ فيما قدر المبلغ المالي الذي رصد لهذا البرنامج 5.788 مليار دج , تم استهلاك منها 4.615 مليار دج .

وأوضح السيد طمار في تقديمه لحصيلة قطاع السكن بمناسبة يوم برلماني حول " السكن بين التخطيط و تحديات العصر " انه خلال الفترة الممتدة من 1999 الى غاية مارس 2018 سجلت انجازات ضخمة من خلال انجاز ما يفوق 3 ملايين و 600 الف وحدة سكنية منها 1.176.000 سكن عمومي ايجاري (30 بالمائة) و 1.583.000 سكن ريفي (38 بالمائة) و 456.000 سكن اجتماعي تساهمي و ترقوي مدعم بنسبة 11 بالمائة و 156.000 سكن بصيغة البيع بالإيجار " عدل " (6 بالمائة) و 46 الف سكن إلزامي (وظيفي) (1 بالمائة) و 138 الف سكن ترقوي حر (3 بالمائة) و 448 الف سكن من نوع البناء الذاتي (11 بالمائة).

و اضاف الوزير ان الغلاف المالي الذي رصد لهذا البرنامج يقدر ب 5.788 مليار دج , تم منها استهلاك 4.615 مليار دج اي بنسبة 80 بالمائة".

من جهة اخرى, قال ذات المسؤول ان قوام البرنامج المسجل خلال الخماسي 2015-2019 يفوق 2 مليون وحدة سكنية من شتى الصيغ و يشمل ما تبقى من النجاز الى غاية 1 يناير 2015 يضاف اليه البرنامج الجديد المسجل بعنوان سنوات 2015 و 2016 و 2017 و 2018.

ويشمل ذات البرنامج نحو 698.790 سكن بصيغة السكن العمومي الإيجاري ما يمثل نسبة 33 بالمائة من البرنامج الخماسي المذكور و 470 الف سكن بصيغة البيع بالإيجار " عدل" بنسبة 22 بالمائة و 661.898 سكن ريفي (31 بالمائة) و 253.031 سكن بصيغة الترقوي المدعم (12 بالمائة) و 50 الف سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي ما يمثل نسبة 2 بالمائة.

و اشار الوزير في هذا الاطار الى ان وتيرة الانجاز عرفت قفزة نوعية , حيث اصبح معدل الانجازات سنويا يفوق 300 الف وحدة سكنية و ذلك "بفضل الاجراءات الجديدة و المتابعة الصارمة لورشات الانجاز".

وفيما يخص مجال السكن الترقوي العمومي , ذكر السيد طمار انه تم رصد برنامج أولي يحتوي على 70 الف وحدة سكنية في اطار هذه الصيغة وزعت على الولايات على ان تنطلق الاشغال خلال السداسي الثاني للسنة الجارية.

و أوضح الوزير انه نظرا " للعراقيل التي عرفها هذا البرنامج سابقا" , فانه بات من "الضروري ادخال تعديلات جديدة" على هذه الصيغة باعتبارها تلبية لطلبات ذوي الدخل المتوسط كما تسمح بتخفيف الضغط على الخزينة العمومية كما قام القطاع بمراجعة " عميقة" لكل التنظيمات الخاصة بهذا النوع من السكن و ذلك بهدف "تطهيره من بعض النقائص ووضع اطار يسمح بالحفاظ على مصالح كل المتدخلين فيه".

و ذكر السيد طمار بهذا الخصوص ببعض الاجراءات منها اشراك اكبر للجماعات المحلية بتعزيز دورها في ادارة هذه المشاريع من خلال تجنيد العقار و انتقاء المرقين و اختيار

المستفيدين و تعيين البرامج التي تتماشى و الخصوصيات المحلية الى جانب تعبئة الموارد المالية عن طريق قناة واحدة متمثلة في الصندوق الوطني للسكن حيث يضمن هذا الاخير استمرارية الدفع من خلال تحرير الاعانة المالية (الإعانات و مساهمات المكتتبين) و فق تقدم الاشغال.

كما تشمل الاجراءات توفير ضمان اكمال البرامج في حالة التقصير من طرف المرقين من خلال تعزيز الية الانابة الممنوحة لصندوق الضمان و الضمان المتبادل للترقية العقارية اضافة الى الاجراء المتعلق بتنويع انماط السكن من غرفتين الى ثلاث أو اربع غرف بمساحات 50 و 70 و 85 متر مربع في اطار النظام المعدل الجديد.

و اشار الوزير ايضا الى ضرورة التفريق بين اسعار بيع المساكن حسب أنماطها و موقعها و ذلك حسب ثلاث مناطق محددة وفقا لا حكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ابريل 2011 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة.

كما تحدث الوزير عن اجراء تعديلات اخرى من شأنها جعل صيغة الترقوي المدعم اكثر جاذبية و اكثر ربحية لمختلف الجهات الفاعلة كالسماح للمرقين باستغلال من 20 الى 25 بالمائة من المساحة لبناء سكنات ترقية و محلات و مستودعات يمكن التصرف فيها و بيعها في السوق العقاري الحر.

الى جانب , يضيف الوزير , اجراء تعديلات على الاطار التنظيمي ذي الصلة لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح المساعدة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5 جوان 2014 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

كما سمح هذا المرسوم يقول الوزير "بتعميم الاستفادة الى ذوي الدخل الذي يقل عن 6 مرات الاجر القاعدي الأدنى و كذا عديمي الدخل".

وكانت هذه النتائج الملموسة تركز على حلول واقعية و ملموسة لأزمة السكن وتعتمد أساسا على تنويع و تطوير صيغ عروض السكن أين أصبحت تتناسب مع مدا خيل الأسر وفئاتها الاجتماعية المختلفة .

و تجدر الإشارة، أن عرض السكن ، لم يقتصر على الشرائح المحرومة حيث كانت السياسة المنتهجة تهدف إلى جعل عروض السكن أو الإعانات تتلاءم أكثر مع مدا خيل الأسر .

إضافة إلى السكن الاجتماعي الذي تموله الدولة كلية من ميزانيتها و يبقى مخصص فقط للأسر ذات الدخل الضعيف، نجد السكن الاجتماعي التساهمي الذي يمس الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، و يرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية للمستفيد و إعانة الدولة، و عليه أصبحت هذه المساهمة الشخصية النقطة البارزة في المسعى الجديد الذي بادرت به الحكومة، كما يمكن للمستفيد من اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض بفوائد مقبولة .

و يستطيع المرقى العقاري الذي يساهم في انجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيض يقدر بـ 80% من التكلفة بالنسبة للسكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات و حافز إضافي يمنح للمستفيدين من هذه الصيغ و الذين يستفيدون، أيضا من إعانة مباشرة من الدولة دون تسديد تتراوح بين 400000 دج و 500000 دج حسب مستوى مدا خيل الأسر .

وما تجدر الإشارة إليه، هو أن هذه الصيغة عرفت إقبالا كبيرا في عدة ولايات التي أصبحت تنجز برامج سكنية سنوية معتبرة مثل ولاية سيدي بلعباس و وهران بالغرب قسنطينة و برج بوعريريج في الشرق الجزائري على سبيل المثال .

و علاوة على هذا يجب التذكير بأنه شرع في سنة 2001 وضع صيغة البيع بالإيجار التي ظهرت تجسيدا لسياسة و عهد جديدين، حيث لم تعد الدولة العنصر الوحيد المطلق في إنجاز

وتمويل المشاريع السكنية كما كانت قرابة أربع عشرات، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل والتي يلعب فيها المستفيد دورا هاما من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، تلقى رواجاً واسعاً مكنت المواطنين من الاستفادة من سكنات في آجال و بمبالغ مالية معقولة تسدد على حده تصل إلى عشرين سنة. واليوم فإن هذه العملية لم تقتصر على الولايات الكبرى بل توسعت إلى 8 ولايات على مستوى التراب الوطني وهذا من خلال مشروع إنجاز 20000 سكن خلال برنامج 2001، إضافة إلى ذلك تجاوزت هذه الصيغة بسرعة كل التوقعات من حيث الإقبال الكبير وذلك بتوسيعها في مرحلة ثانية إلى 24 ولاية وهذا في إطار برنامج 2002 بمشروع 35000 سكن .

ومن جهة، التزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برنامج مكونا من 65000 مسكن، 10000 وحدة في إطار برنامج 2003.

ومن بين الوسائل التي ساهمت في نجاح الصيغة، طريقة دفع ثمن السكنات، حيث حاولت التوافق مع الإمكانيات المالية للفئة الوسطى في المجتمع .

وحددت المساهمة الأولية للمستفيد في هذه الصيغة بـ 25% من ثمن تكلفة المسكن تدفع 10% منها عند عملية الدفع الأولى أما الـ 15% الأخرى تدفع على مدى 03 سنوات بنسبة 5% في كل سنة .

وبالنسبة لباقي ثمن الشقة 75% فيدفع بالتقسيط خلال مدة 20 سنة كحد أقصى وذلك على شكل دفعات شهرية، وعند الانتهاء من المستحقات تتم عملية تحويل الملكية، كما يمكن تقليص مدة التحويل إذا قام المكنتب لهذه الصيغة بتسديد الثمن الإجمالي للمسكن .

ومن أجل إعادة الاعتبار إلى النسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح التي عرفت الجزائر والتي تسعى الدولة للقضاء عليها لتعيد للمدن وجهها الحقيقي، نجد ظاهرة الأحياء القصديرية أو كما يسمى بالسكن الهش الذي ما انفك يتكاثر هنا وهناك بطريقة فوضوية لتصبح المدن محاصرة بأحياء فوضوية تعكس الظروف الصعبة التي مرت بها البلاد فالعاصمة لوحدها على سبيل المثال قد سجلت 24000 سكن هشا و 544000 على المستوى الوطني لسنة 2003،

و82000 سكن هش سنة 2017، قامت الدولة باتخاذ إجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع عبر سياسة القضاء على السكن الهش بإعادة إسكان هؤلاء المواطنين في مساكن عصرية للأسر وتشجيع العائلات التي ترغب في العودة إلى الوسط الريفي .

وفي مجال التهيئة العمرانية، فقد أدخلت تعديلات عبر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير على ضوء الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال مايو 2003 كما سيضع حدا لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصديرية ويفرض على الجميع احترام مقاييس البناء المعاصر والمقاوم للزلازل . وقد كان زلزال بومرداس والجهود الكبرى التي بذلتها الدولة ومؤسساتها والتضامن الشعبي إحدى التحديات الكبرى .

وفورا، وبعد الانتهاء من مرحلة التقييم، قامت السلطات العمومية بإحداث برنامج خاص بالتكفل بمنكوبي الزلزال، يتكون من مرحلتين :

-المرحلة الأولى:

خاصة بإعادة إسكان العائلات المنكوبة في سكنات جاهزة حيث أنجز ما يزيد عن 7233 مسكن جاهز بولاية بومرداس و 3926 مسكن آخر بولاية الجزائر العاصمة، ما يمثل عدد إجمالي يقدر بـ 11159 سكن جاهز وضعت لفائدة العائلات المنكوبة و هذا من مجموع 17000 سكن جاهز منجز. إضافة إلى وضع حوالي 6000 سكن اجتماعي تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري تحت تصرف المنكوبين بولاية الجزائر والولايات المجاورة لها في الشهور الأولى من وقوع هذه الكارثة الكبرى .

كما شرع في عملية الترميم وإصلاح و تمتين و تقوية البنايات المتضررة، مع إعادة تأهيل الحظيرة المتكونة من مساكن جماعية مأهولة بالمواطنين والمرافق العمومية اللازمة للنشاط الاقتصادي والاجتماعي والتربوية والتعليم العالي .

وقد قدرت مجمل البنايات المرممة في ولاية الجزائر و بومرداس بـ 76134 مسكن، وسمحت

العملية بعودة أكثر من 180000 منكوبا إلى سكناتهم قبل آجال قصوى.

-المرحلة الثانية:

خاصة ببناء المناطق المنكوبة، حيث شرع منذ عدة أشهر في بناء 20000 مسكن بولايتي الجزائر و بومرداس، منها 5000 مسكن ومن أجل وضع حد للإهمال والتلاعب وتحديد المسؤوليات على إثر زلزال 23 مايو 2003 الذي ضرب منطقة الجزائر و بومرداس، تقرر اتخاذ إجراءات بخصوص فتح تحقيقات حول الغش و مختلف التجاوزات التي كانت السبب في ضخامة الكارثة خاصة في البنايات الخاصة وبرامج الترقية العقارية والتي لم يكن فشلها الرقابة التقنية .

وقد وضعت وزارة السكن و العمران شكوى رسمية لدى النائب العام لولاية الجزائر و بومرداس، من أجل فتح تحقيق قضائي لتحديد المسؤوليات لكل من لهم علاقة بقطاع البناء سواء من بعيد أو قريب .

الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر :

يمكن إجمال صيغ السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد ويمكن اجمالها كالآتي:

1-السكن العمومي الايجاري (الاجتماعي) :

حسب المادة 09 من القرار المشترك المؤرخ في 1993/06/22 فإنه يعد سكننا اجتماعيا كل مسكن ممول من اموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة وتتدخل في تمويله باعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن، ولا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكن اجتماعيا إذا كان يملك عقارا ذا استعمال سكني، أو يملك قطعة ارض صالحة للبناء، أو محلا تجاريا أو ارضا زراعية من شأنها أن تمنحه مداخيل مالية ، أو أن

هذا الشخص قد استفاد من سكن اجتماعي ايجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في اطار البيع بالإيجار، أو كان قد استفاد من اعانة الدولة في اطار الشراء أو بناء مسكن، وتعنى هذه الشروط في كل الاحوال زوج طالب السكن وعلى الرغم من ان باقي الشروط تؤكد على انه لا يجب ان يستفيد من هذه الصيغة السكنية من لم يكن مقيما منذ خمسة سنوات على الاقل ببلدية اقامته المعتادة ولا يتجاوز دخل زوجه الشهري اربعة وعشرين الف دينار جزائري 24000 دج. كما انه يجب ان يكون سن طالب السكن 21 عاما على الاقل عند تاريخ ايداع ملفه

من يستطيع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ؟

لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي:

- ❖ يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية
- ❖ ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج)
- ❖ سنه إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه

الا ان كل تلك الشروط لا يتم احترامها في الغالب، علاوة على تماطل المسؤولين في الاعلان عن قوائم المستفيدين خوفا من الاحتجاجات العارمة التي يلجأ إليها المواطنون المقصيون في كل عملية توزيع لهذه السكنات، الامر الذي يخلط اوراق هؤلاء المسؤولين بسبب العدد الكبير من الملفات المودعة على مستوى المصالح المعنية لعقود طويلة.

2-السكن الجماعي:

السكن التطوري: تعود هذه الصيغة بالأساس إلى انجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر المتوسطة الدخل التي تتحمل تكاليف اتمام اشغال البناء، الى جانب الحصول على اعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية وقد ظهرت هذه الصيغة سنة 1995، تميزت بـ:

- ❖ عرض الدولة للأراضي المهيئة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات.
- ❖ انجاز الاشغال الكبرى للمشروع مجانا.
- ❖ قيام المستفيد بعملية التوسيع والاعمال النهائية مع الحصول على اعانة مالية.
- ❖ مساحة عقارية صغيرة نسبيا تتراوح ما بين 100 و150 متر مربع.

غير ان هذه الصيغة عرفت فشلا مما ادى الى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقها سنة 1998 بسبب:

- ❖ الانتقادات الكثيرة التي وجهها المستفيدون لعجزهم عن اتمام الاشغال نظرا لارتفاع اسعار البناء وعدم قدرتهم المالية.
- ❖ عدم ادراك وفهم سير العملية.
- ❖ مساحات صغيرة ومخططات غير ملائمة.
- ❖ غياب عمليات المتابعة والاشراف وتأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها انتجت ورشات بناء غير منتهي. ولذلك تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغ اخرى.

السكن التساهمي :

وهو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة من المواطنين ويتم انجازه في شكل برامج سكن جماعي، أو نصف جماعي وفردى، ويقنصر الانجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبنائية في نمط النصف جماعي والفردى.

البيع بالإيجار :

هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملك عقاريا ذا استعمال سكنى لأي مشتر آخر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها ، فالبيع بالإيجار هو إذن صيغة تسمح بالحصول على المسكن بعد اقرار شراءه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب.

وفي إطار البيع بالإيجار تم تسجيل نحو سبع مئة ألف طلب مودع لدى وكالة "عدل" حيث شكل اطلاق البرنامج السكنى الجديد لعدل "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره" الحدث الابرز لعام 2013، وقد كان يتعين على وكالة عدل تسوية الملفات العالقة لمكتتبي 2001 و2002 قبل الشروع في استقبال المكتتبين الجدد حيث قامت بين نهاية جانفى وجويلية من سنة 2013 بتحيين حوالى 76000 ملف قديم وتم فتح باب التسجيل للمكتتبين الجدد في منتصف شهر سبتمبر 2013 عبر الانترنت في عمليات ضخمة لقيت تجاوبا كبيرا لدى المواطنين، وقد تم انجاز وتسليم جزء كبير من وحدات هذه الصيغة في اواخر 2016، وخاصة في العاصمة الجزائرية وضواحيها، في انتظار استكمالها في باقى انحاء الوطن.

وعموما يمكن التأكيد على ان فكرة الطلب على المساكن وعدم وجود استراتيجيات تنظيمية في هذا المجال اديا الى اشتداد المضاربة على سعر السكن، والى ارتفاع اسعار الايجار في القطاع الخاص الى مستويات تتجاوز قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين، حيث تضاعفت الاسعار خمسة مرات منذ 2004 .

ويسهم الاتجار غير المشروع بالمساكن العمومية الايجارية والمساكن العمومية المدعمة ايضا في زيادة المضاربة على اسعار السكن، ويبدو ان وكالات الايجار الخاصة تحدد في اغلب الاحيان معايير جائزة، مثل دفع مبلغ ايجار سنة مسبقة.

السكن الترقوي العمومي:

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، و عليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) و لا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكرء، المخصصين للمواطنين الذين يترواح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يترواح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بيكي مدعم بنسبة فائدة 3%.

يجب التنويه بان السكن التساهمي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي و سكنات عدل و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

السكن الترقوي المدعم (LPA) :

هو صيغة جديدة للسكن الاجتماعي التساهمي (LSP) و هو عبارة عن سكنات جماعية من نوع (f3)(ص+2) مساحتها المسكونة المتوسطة 72 م² , تتراوح الإعانة في هذا البرنامج ما بين 400000 دج إلى 700000 دج على حسب المدخول الشهري للمعني:

من 24000 دج الى 72000 دج يستفيد من اعانة قدرها 700000 دج.-يعني ليخلص من 24000 دج إلى 72000 دج دولة تعطيه إعانة 70 مليون

–من 72000 دج الى 108000 دج يستفيد من اعانة قدرها 400000 دج -يعني ليخلص من 72000 دج الى 108000 دج دولة تعطيه اعانة 40 مليون...

شروط الاستفادة من السكن الترقوي:

–عدم استفادة المعني و الزوج معا من أي نوع من أنواع إعانات الدولة.

–لا يملك المعني و الزوج معا عقارا (قطعة ارض صالحة للبناء او سكن).

–يكون للمعني راتب شهري لا يقل عن 24000 دج و لا يتجاوز 108000 دج (أما بالنسبة للمتزوجين راتب الزوجين معا)

–لا يقل مبلغ القسط الأول عن 20 % من المالمالي للسكن.

البناء الريفي:

يندرج السكن الريفي في اطار سياسة التنمية الريفية ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت الساكنة المحلية، ويتمثل في تشجيع الاسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة ارض تكون ملكه ومشاركته في تنفيذ وانجاز السكن .

السكن الترقوي الإيجاري ”LLP” بداية 2019 :

وأعلن عن هذه الصيغة الجديدة وزير السكن عبد الواحد طمار خلال لقاء الحكومة- الولاية أن الهدف منها بعث السوق التجاري للسكن.

وأیضا السماح للمواطنين بالتنقل عبر التراب الوطني مع توفير سكنات تجارية في متناول أصحاب الدخل المتوسط.

حيث تمت برمجة الإطلاقة بداية 2019 والتي من شأنها إشراك المرقين الولوج إلى السوق الإيجارية على أن يكون الإيجار بسعر معقول.

هذه الصيغة الجديدة سيتم الحصول عليها وفق شروط محددة:

يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوج أو الزوجين ما بين 24 ألف إلى 80 ألف دينار.

تعطى الأولوية والأسبقية للمتزوجين في قبول الملف على أساس عدم الاستفادة من صيغة سكنية أو عقار أو إعانة مالية من طرف الدولة سابقا.

تستثني هذه الصيغة بأي حال من الأحوال إجراءات التنازل عن أملاك الدولة.

تحدد شروط عبر نصوص تطبيقية لاحقا في طريقة التسديد والإقتطاع من الراتب الشهري الثابت.

تحتضن ولايات الوطن هذه الصيغة على حسب توفر العقاري لإنجازها خصوصا فيما تعلق بالمدن الكبرى.

الخاتمة :

تعد أزمة السكن في الجزائر احد اهم التحديات التي تواجهها السياسة العامة ، حيث عجزت مختلف الحكومات الوطنية منذ الاستقلال عن حلها ، مع أنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الاحتجاجات والفوضى. وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية في سبيل حل تلك المعضلة الى انتهاج طرق وصيغ متنوعة لاسيما بين 2001 و2018 وكان من بينها: صيغة السكن بالإيجار وهو احد ابرز الصيغ التي حظيت بالتأييد من المواطنين، وخاصة وأن هذا النوع من الصيغ يعتمد على الامتلاك بالتقسيط من دون فوائد ، بشرط أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط اضافة الى هذه الصيغة تم الاستمرار في صيغة السكن الاجتماعي، وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف ويتسم بأنه مدعم من الخزينة العمومية.

الفصل الثاني

الدراسة السكانية و السكنية لمدينة الجلفة

تمهيد :

نهدف من خلال هذه الدراسة الموجزة إلى التعريف بمجال الدراسة وذلك بإبراز أهم خصوصياته خاصة المجالية منها و ذلك من خلال التطور العمراني و السكاني لمدينة الجلفة و أيضا الأنماط السكنية و مراحل تطور التجزئات في المدينة .

1 - الموقع : يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية و مرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة¹ وانطلاقا من هذا التعريف يمكن تحديد الموقع من خلال المعطيات التالية :

- موقع ولاية الجلفة : تعتبر ولاية الجلفة من الولايات السهبية حيث تقع في وسط الجزائر على بعد 300 كلم جنوب العاصمة الجزائر و يحدها :

- ❖ شمالا : ولايتي المدية و تسميلت .
 - ❖ شرقا : ولايتي المسيلة و بسكرة .
 - ❖ غربا : ولايتي الاغواط و تيارت .
 - ❖ جنوبا : ولايتي ورقلة و غرداية .
- كما هو موضح في الخريطة رقم 01 .

- الموقع الإداري : ظهرت ولاية الجلفة بموجب التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث أصبحت الولاية تتربع على إقليم مساحته الإجمالية 32391.8 كلم² ما يمثل نسبة 1.36% من المساحة الإجمالية للوطن وهي الآن تضم 36 بلدية مهيكلة في 12 دائرة . و يحد مدينة الجلفة كل من البلديات التالية :

- ❖ من الشمال بلديتي عين المعبد و دار الشيوخ .
- ❖ من الشرق بلديتي مجبارة و مليلحة .
- ❖ من الغرب بلدية الزعفران .
- ❖ من الجنوب بلديتي زكار و عين الإبل .

كما هو موضح في الخريطة رقم 01 .

أما مدينة الجلفة فهي تقع ضمن التراب البلدي لبلدية الجلفة و تمثل مركزا للولاية و تعتبر نقطة التقاء هامة بين مختلف جهات الوطن حيث يقطعها كل من :

¹ لعروق محمد الهادي ، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984 ص 13 .
² المصالح التقنية لبلدية الجلفة + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU 2008 .

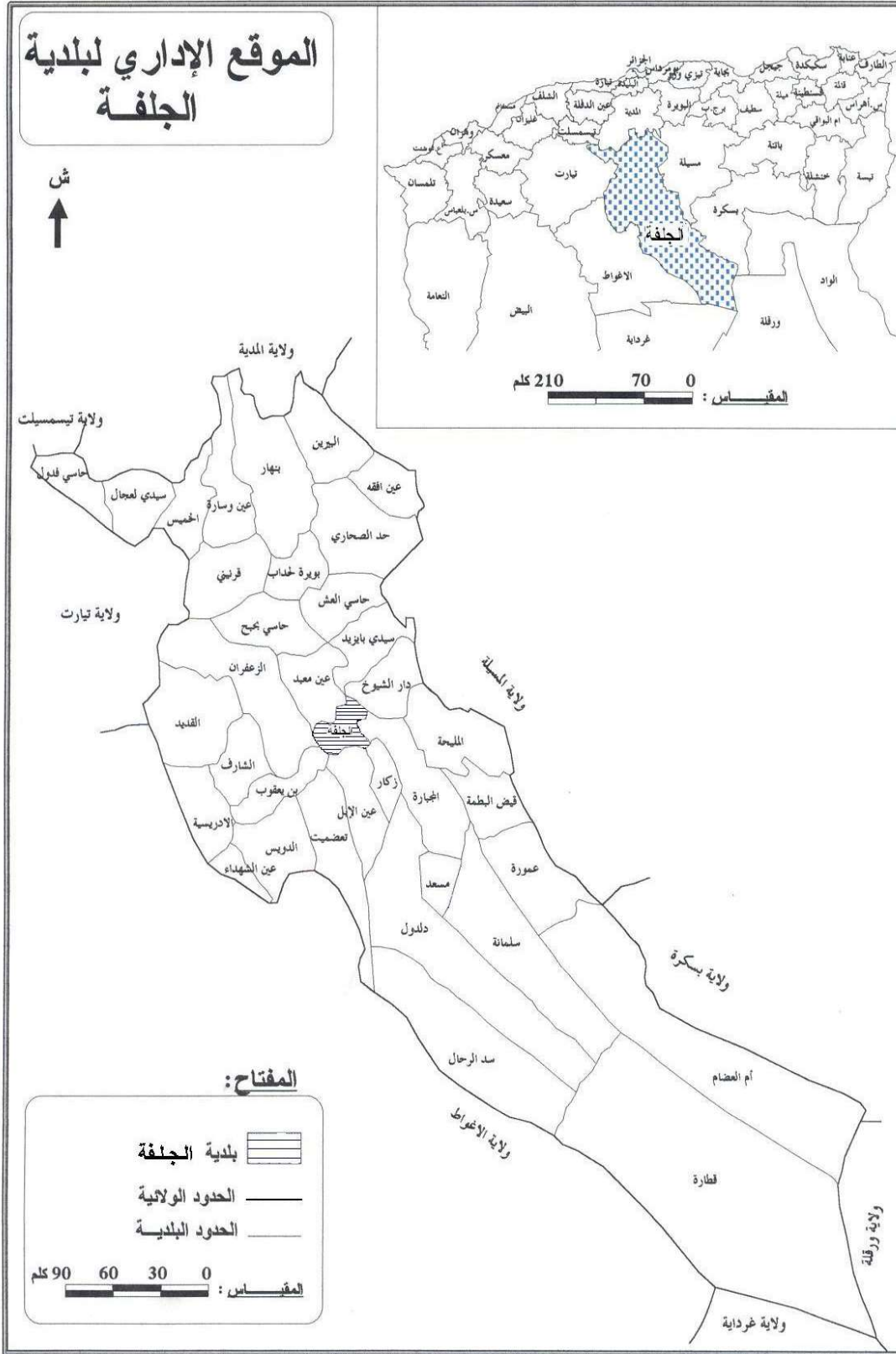
الطريق الوطني رقم 01 : الرابط بين الشمال والجنوب مرورا بالجلفة .

الطريق الوطني رقم 46 : الرابط بين الجلفة و بوسعادة .

الطريق الوطني رقم 40 : الرابط بين الجلفة و الغرب .

و هي بمثابة المحاور الرئيسية المهيكلة للمدينة و تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 24058 هـ .

الخريطة رقم 01



المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية الجلفة (2000)

2 - مراحل التطور العمراني لمدينة الجلفة : على غرار كل المدن الجزائرية وخاصة الكبرى ذات الطابع الديناميكي الدائم ، فان البنية الحضرية لمدينة الجلفة و نوعية السكن هي نتيجة عدة مراحل نمو ، فالتطور السكاني السريع و خصائص المنطقة أخضعت المنطقة إلى المرور بهذه المراحل الكبرى نوجزها فيما يلي :

2 - 1 - مرحلة ما قبل الاستعمار: في هذه المرحلة كانت المنطقة عبارة عن نقطة التقاء محورين هامين الأول شمال جنوب والثاني شرق غرب .

2 - 2 - مرحلة الاستعمار : شهدت هذه الفترة عدة مراحل وهي :

2 - 2 - 1 - الفترة من 1830 إلى 1872 : تطورت العقدة (نقطة الالتقاء) لتصبح قرية استعمارية في إطار سياسة بناء المواقع العسكرية المحصنة ومنه تم إنشاء أول قلعة و المعروفة حاليا باكمالية ابن عياد ، أدرجت هذه المنطقة كبلدية حيث تم انجاز عدة مرافق إدارية مثل دار البلدية و الكنيسة و مكتب الأهالي (le bureau arabe) الذي يهتم بشؤون الجزائريين .

الصورة رقم 01 : النواة الأصلية لمدينة الجلفة سنة 1955.



2 - 2 - 2 - الفترة من 1872 إلى 1962 :

بدأت القرية في التوسع من خلال الهجرة الريفية كما تميزت بظهور مواقع جديدة للأوربيين مثل حي الأمير عبد القادر .
كما تم إنشاء بعض المرافق كبناء المدارس الابتدائية ، المذبح البلدي ، سوق الماشية ، مصنع الأخشاب و غيرها.

عرفت النواة عملية توسع في اتجاهين : السكان الأوربيون شرقا (حي الظل الجميل ، حي حاشي عبد الرحمان ، حي السعادات) و المحليون غربا (حي قناني ، حي باب الشارف ، حي عين الشيخ) .

صورة رقم 02 : الحي الأوربي (الظل الجميل) سنة 1965.



2 - 3 - مرحلة الاستقلال : و نميز في هذه الفترة :

2 - 3 - 1 - الفترة من 1962 إلى 1974 :

عرفت هذه الفترة نزوحا ريفيا كبيرا خاصة بعد مغادرة المستعمر الفرنسي ارض الوطن ، كما شهدت المدينة توسعات في كل الاتجاهات ، و اثر التقسيم الإداري لسنة 1974 ارتقت المدينة إلى ولاية و هذا ما أعطاها دفعا جديدا في مجال انجاز المشاريع الكبرى و التجهيزات و الهياكل القاعدية .

2 - 3 - 2 - الفترة من 1974 إلى 1987 : نتيجة للنمو الديمغرافي المتزايد و الطلب على السكن

انتهجت الدولة سنة 1975 م سياسة للحد من أزمة السكن تمثلت في مناطق التجزئة و التي بدورها ساهمت في توسع مدينة الجلفة من خلال استفادة السكان من 2848 قطعة ارض تابعة للاحتياجات العقارية للبلدية ، ومن جهة أخرى بلغ عدد السكن الجماعي 1546 مسكن و كان الهدف من هذه المشاريع إسكان أكبر عدد ممكن من السكان .

2 - 3 - 3 - الفترة من 1987 إلى 1998 : في هذه الفترة تم انجاز المنطقة الصناعية إضافة إلى عدة

مشاريع سكنية من أهمها المنطقة الحضرية السكنية الجديدة الشرقية (ZHUN – EST) ب 2278

مسكن جماعي و المنطقة الثانية المتمثلة الغربية (ZHUN – OUEST) متكونة من السكن الجماعي بـ 745 مسكن (حي 05 جويلية) و السكن الفردي بـ 2503 حصة .

2 - 3 - 4 - الفترة من 1998 إلى 2008: شهدت المدينة في هذه الفترة نموا ديمغرافيا كبيرا حيث عرفت توسعا في كل الاتجاهات انطلاقا من عدة مشاريع سكنية و خدماتية منها ما تم انجازه ومنها ما هو في طور الانجاز و نوجزها فيما يلي :

- **من الناحية الشمالية:** تم انجاز 1900 مسكن بحي عين أسرار بالإضافة إلى إعادة تهيئة طول محور طريق بوسعادة الجزائر المار بحي بوتريفيس .
- **من الناحية الشرقية :** تم إنشاء الأحياء ذات السكنات الجماعية لحي بوتريفيس على طول محور الطريق الوطني رقم 46 الذي يربط مدينة الجلفة بمدينة بوسعادة ، إضافة إلى مشروع 1600 مسكن في حي الوثام الذي تم انجازه بين حي بوتريفيس و حي 05 جويلية ، كما تم انجاز تجهيزات تعليمية مثل الثانوية المتشعبة .
- **من الناحية الجنوبية الشرقية :** تم انجاز أحياء كل من حاشي معمر ، مسعودي عطية ، المقر الجديد للولاية و كذا حي الحدائق بـ 840 مسكن و ذلك على امتداد الطريق الولائي رقم 189 و الذي يربط مدينة الجلفة بمدينة مسعد بالإضافة إلى المركب الرياضي ، الإقامتين الجامعيتين للذكور و الإناث و بعض المعاهد العليا ، كما تم انجاز المركب الثقافي الإسلامي .
- **من الناحية الغربية :** نجد كل من أحياء الزريعة ، بناية 40 ، حي الفصحة ، و المركز الجامعي زيان عاشور و كذا المحطة البرية للمسافرين ، و قد تم انجاز 536 مسكن بهذه المنطقة من أجل القضاء على البيوت القصديرية ، و البناء الفوضوي .

3 - مراحل النمو السكاني :

تكمن أهمية دراسة النمو السكاني في معرفة مدى استقطاب المدينة للسكان حيث تعتبر احد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلي ، حيث اعتمدنا على سنوات الإحصاء السكاني في تحليل مراحل النمو السكاني في مدينة الجلفة .

الجدول رقم 01 : مراحل النمو السكاني لمدينة الجلفة .

السنوات	عدد السكان (نسمة)	الزيادة الطبيعية	معدل النمو %
1966	25628	—	—
1977	47435	21807	6.35
1987	83162	35727	5.77
1998	154094	70932	5.64
2008	265842	111748	5.76
2017	408676	142834	5.9

المصدر : مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPSP) 2017 .

3 - 1 - المرحلة الأولى 1966 إلى 1977 : تعتبر هذه المرحلة امتداد للفترة الاستعمارية حيث عرفت ارتفاعا كبيرا عدد السكان و بزيادة سنوية قدرت بـ 1982 نسمة ، حيث انتقل حجم سكان المدينة من 25628 إلى 47435 نسمة في سنة 1977 و بمعدل نمو 4.83 % و هو مرتفع مقارنة مع المعدل الوطني في تلك الفترة و الذي يساوي 3.21 % ، ويفسر هذا الارتفاع إلى زيادة عدد المواليد و استمرار النزوح الريفي من المناطق المجاورة لضمان المعيشة الملائمة إضافة إلى أن هذه الفترة تمت فيها ترقية مدينة الجلفة إلى ولاية سنة 1974 .

3 - 2 - المرحلة الثانية 1977 إلى 1987 : أهم ما يميز هذه العشرية هو استمرار النمو السكاني حيث وصل تقريبا إلى ضعف الفترة التي قبلها بعدد سكاني قدره 82162 نسمة و بمعدل نمو قدره 6.35 % حيث يعتبر أكبر معدل نمو شهدته المدينة خلال مراحل نمو سكانها ، وهو مرتفع جدا مقارنة مع المعدل الوطني في تلك الفترة والذي كان يقدر بـ 3.06 % و كذا استحوذت المدينة على حوالي 93.62 % من إجمالي عدد سكان البلدية .

3 - 3 - المرحلة الثالثة 1987 إلى 1998 : استمر عدد نمو سكان المدينة في النمو حيث بلغ في هذه الفترة حسب إحصاء 1998 إلى 154094 نسمة أي بزيادة سنوية مقدرة بحوالي 6448 نسمة و بمعدل نمو 5.64 % ، و يمكن إرجاع هذا الارتفاع في النمو إلى :

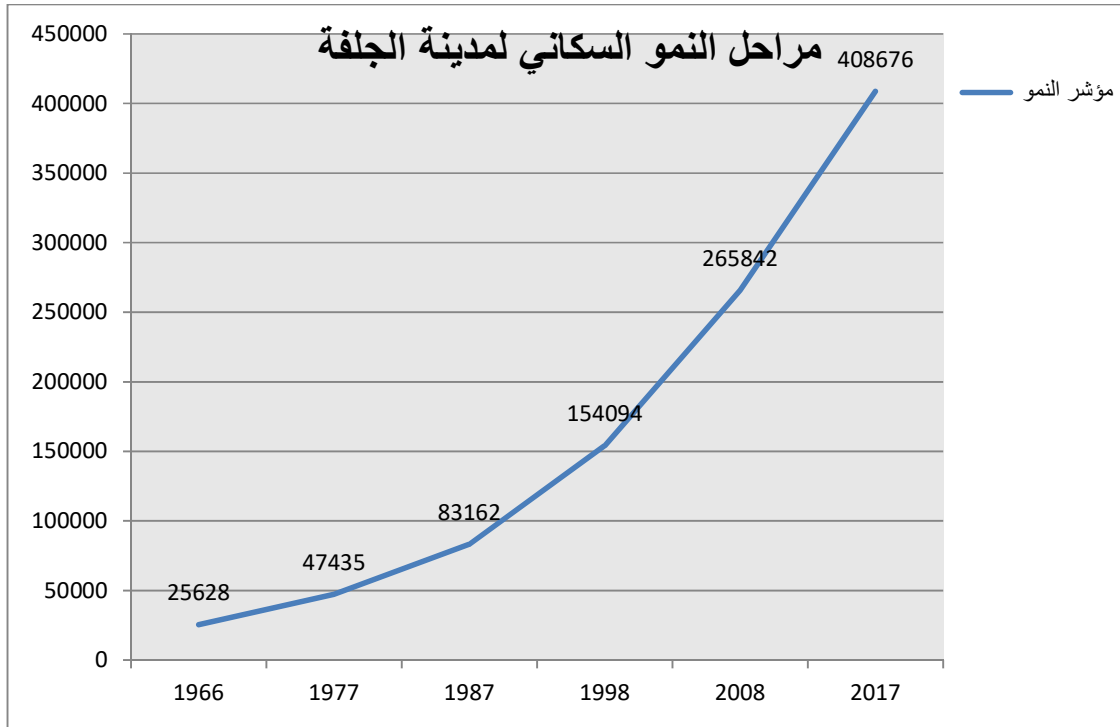
- إنشاء المنطقة الصناعية و استفادة المدينة من عدة مشاريع تنموية ذات نفوذ و بروزها كقطب تنموي مستقطب لليد العاملة .

- الظروف الأمنية التي عرفتها المدينة أدت إلى هجرة السكان من الريف إلى المدينة .

3 - 4 - المرحلة الرابعة 1998 إلى 2008 : عرف معدل النمو في هاته الفترة زيادة نسبية حيث وصل إلى 5.76 % ، و بلغ عدد السكان 265842 نسمة سنة 2008 أي بزيادة سنوية مقدرة بـ 11175 نسمة ، و يرجع هذا الارتفاع بالدرجة الأولى لتوفر الأمن و الهجرة الريفية بحثا عن العمل و كذا مختلف المشاريع التنموية المستقطبة للسكان .

كما عرف معدل النمو سنة 2017 زيادة كبيرة حيث وصل 5.9% وبلغ عدد السكان 408676 أي بزيادة سنوية مقدرة بـ 142834.

الشكل رقم 01 : مراحل النمو السكاني لمدينة الجلفة .



المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية (DPSP) 2017 + معالجة الطالب.

4 - الأنماط السكنية في مدينة الجلفة :

يقصد بنمط البناء الاختلاف الذي يميز كل شكل عمراني من حيث التقسيم الداخلي و طبيعة الاستعمال السكني و المظهر الخارجي الذي يعتبر بمثابة عنصر هام في تحديد المستوى الاجتماعي للسكان ، وهو يشمل مادة البناء والشكل الهندسي و تحتوي الحظيرة السكنية لمدينة الجلفة على أنماط مختلفة من المساكن تتوزع على مجالها العمراني كما يلي :

1 - 4 - النمط الجماعي : هو عبارة عن عمارات حديثة تتعدد طوابقها من 3 إلى 4 طوابق يشترك سكانها في مدخل واحد ، و لها شكل هندسي يكاد يكون موحد ظهرت في إطار ما يسمى ب المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN) و تتواجد في كل جهات المدينة حيث بلغ عددها 12062 سكن سنة 2008 أي بنسبة 28.40 % من مجموع السكن .

تمثل النمط الجماعي في مدينة الجلفة مارس 2018

الصورة رقم 04

الصورة رقم 03



2 - 4 - النمط الفردي : هو النمط السائد بالمدينة و ينتشر عبر مختلف أحيائها و قد بلغ 24457 مسكن سنة 2008 أي بنسبة 57.58 % من مجموع المساكن ، حيث ينقسم إلى ثلاث أنواع هي :

1 - 2 - 4 - النمط الفردي الأوربي : يوجد هذا النوع من السكن في وسط المدينة ، وهي عبارة عن سكنات ذات طابق ارضي تتميز بأشكال خارجية مختلفة عن بعضها البعض بسبب اختلاف مواد البناء (أسقف من القرميد و الجدران بالأجر و الحجارة) ، و الوضعية التقنية لها هشّة و غير مقاومة ، و هي الآن في طور التحويل نتيجة لعمليات التجديد في إطار عملية إعادة الهيكلة خاصة المساكن المطلة على الشوارع الرئيسية .

4-2-2 - النمط الفردي التقليدي : يتميز هذا النمط من المساكن بشكله الهندسي البسيط و تمركزه خاصة في النسيج القديم (حي قناني ، حي الضاية)، و مادة بناء جدرانه من الحجارة والاسمنت و يتراوح علو المباني في هذا النمط من طابق ارضي (RDC) إلى ارضي + طابقين (RDC + 2) ، و بلغ عدد المساكن به 1520 سكن أي بنسبة 6.21 % من مجموع المساكن الفردية .

4-2-3 - النمط الفردي الحديث (المخطط): و هو السكن الذي يبني ذاتيا من طرف صاحب القطعة الأرضية الواقعة ضمن التخصيصات المجزئة من طرف البلدية و التي تخضع إلى تخطيط ، و يتراوح علو مبانيه من طابق ارضي (RDC) إلى ارضي + ثلاث طوابق (RDC + 3) ، كما يختلف في تقسيماته الداخلية .

الصورة رقم 05 : تمثل النمط الفردي في مدينة الجلفة.



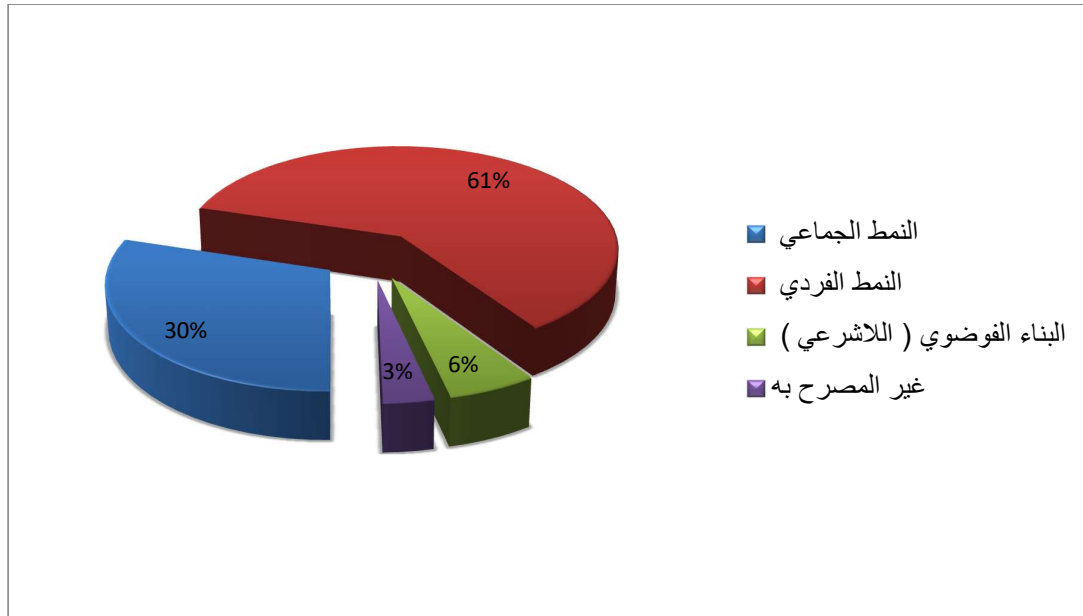
4-3 - البناء الفوضوي (اللاشعري) : و يقصد به السكنات التي لا تخضع للمقاييس العمرانية سواء من حيث الشكل أو من حيث التجهيز كالطرق والشبكات المختلفة ، يتراوح علو مبانيه من طابق ارضي (RDC) إلى ارضي + طابقين (RDC + 2) . و قد بلغ عدد المساكن به 2332 مسكن أي بنسبة 5.49 % من مجموع المساكن .

الجدول رقم 02 : عدد و نمط البناء في مدينة الجلفة حسب مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية (DPAT) 2008 .

نمط البناء	النمط الجماعي	النمط الفردي	البناء الفوضوي (اللاشرعي)	غير المصرح به
العدد	12062	24457	2332	1334
النسبة المئوية %	28.40	57.58	5.49	3.14

المصدر :- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية (DPAT) 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم 02 : مدينة الجلفة الأنماط السكنية



المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية (DPSP) 2017 + معالجة الطالب .

الخاتمة

تعتبر الدراسة الديمو-اقتصادية في إطار التهيئة العمرانية القاعدة الأولية والعنصر الأساسي التي لا يمكن الاستغناء عنها في التخطيط والتنظيم و "هي تقوم على دراسة السكان ومعالجة حجمهم و تطورهم و صفاتهم العامة"، فدراسة هذه العناصر تجعل من الدراسة السكانية أن تكون بمثابة وسيلة لتهيئة المجال و إيجاد الحلول اللازمة و القريبة من الواقع و التي تخدم السكان بشكل رئيسي، و "عنصر السكان هو العامل الأساسي و المؤثر الأول و الأخير في تنظيم المجال بشكل خاص و الحياة بشكل عام".

الفصل الثالث

السكن العمومي الايجاري بالجلفة
حالة حي الوئام أنموذجا

مقدمة

حي الوئام هو أحد النماذج التي تتجسد فيه علاقة المواطن الجلفاوي بالسكنات الجماعية خاصة سكان الأحياء القصدية وطالبي السكن الاجتماعي، فالبرغم من الطلب المتزايد على السكنات الجماعية وحياء البناءات القصدية، إلا أن النفور من السكنات الجماعية هو السائد و أصبحت عبارة عن ترونييت نحو السكن الفردي.

1- تعريف عام للسكن العمومي الايجاري

ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) و بتمويل منها و يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة.

1-1 من يستطيع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ؟

لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي:

- ❖ يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- ❖ ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).
- ❖ سنه إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

1-2 مما يتكون ملف طلب الاستفادة من من السكن العمومي الإيجاري ؟

يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع نموذجيو يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية:

- ❖ نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 لصاحب الطلب و زوجه.
- ❖ شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- ❖ شهادة شخصية للحالة المدنية (للغراب) + شهادة عدم الزواج
- ❖ شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- ❖ صورتان شمسيتان
- ❖ حكم الطلاق + عدم تكرار الزواج (للمطلقات).
- ❖ شهادة وفاة الزوج + عدم تكرار الزواج (للأرامل).
- ❖ شهادة المعاينة التقنية للمساكن المهدة بالانهيار.

- ❖ شهادة مجاهد أو ذوي حقوق.
- ❖ -نسخة من بطاقة الإعاقة (للمعوقين).
- ❖ كشف الراتب للزوجين أو شهادة البطالة + شهادة عدم الانتساب / (CNAS / CASNOS / CNR) للبطالين.
- ❖ شهادة السلبية للزوجين تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجته، مسلمة من المحافظة العقارية (الملف لاستخراج هذه الوثيقة : نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر + شهادة الميلاد (12) + 500 دج. مدة استخراجها : 48 ساعة و لكن تستطيع أن تطول حتى 15 يوما في الجزائر العاصمة).
- ❖ تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح هذا النوع من السكنات و يتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى. (تحميل نموذج التصريح الشرفي).

1-3 أين يودع ملف طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ؟

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل. يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.

مفهوم العقارات المعدة للسكن:

وهذا يعني أن تكون العقارات معدة للسكن و لا يجب أن تكون مسكونة فعلا من قبل الغير وبالتالي هل انصرفت إرادة المشرع إلى أن ينحصر تطبيق هذا القانون على السكنى الجديدة دون تلك التي تكون قد استعملت من طرف المالك المكري. ويتضح أنه لا يوجد مانع من تمديد هذا القانون على العقارات التي يستعملها المالك للسكن سواء من طرفه أو من طرف الغير فيمكن لمثل هذه العقارات أن تكون محلا لعقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، في مفهوم المحلات المعدة للسكنى نجد بعض الفقه يستدل بالمادتين 663 و

692 من ق ل ع وبقرائتنا للمادتين نجد معيارين اثنين لمعرفة ما إذا كان العقار معدا للسكن يتمثل في الرجوع إلى العقد المبرم بين الطرفين وطبيعة العقار.

ويطرح تساؤل بخصوص المحل المعد للاستعمال المختلط أي استعمال سكني ومهني في نفس الوقت ، فهناك كثير من الأشخاص يستعملون سكنهم لممارسة نشاط مهني ومن خلال دراسة المادة يتضح أنه أغفل مثل هذه الحالة و لكن بالاستدلال على ما ورد بالقانون الفرنسي ينص صراحة على تطبيق القانون على مثل هذه الحالات.

يتعين الإشارة إلى المفهوم التقني للسكن حيث نجدهم يميزون بين ثلاثة أصناف من السكن

- أ- المنزل التقليدي : ذلك السكن الذي يتوفر على مدخل مستقل ولا يهيمه عدد طوابقه.
- ب- الشقة : وهو السكن الذي يخضع في تنظيمه لقانون 18 . 00 وهو الذي يتوفر على أجزاء مفرزة و مملوكة بشكل منفرد وأجزاء مملوكة بشكل مشترك مع باقي ملاك الشقق الآخرين.

2- خصائص السكن العمومي الايجاري

نشرت وزارة السكن والعمران والمدينة، الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن العمومي الايجاري

وحددت الوزارة- حسب الجريدة الرسمية- شروط جديدة، خاصة بمعايير المساحة والرفاهية . ويتكون نموذج البرامج السكنية لهذه الصيغة –حسب نص القرار-، من مسكن بغرفتين بمساحة 50 مترا مربعا بالنسبة للبلديات الشمالية.

فيما ستكون مساحة سكنات بثلاثة غرف 70 مترا مربعا، أما السكنات ذات أربعة غرف فحددت بمساحة 85 مترا مربعا مع نسبة تفاوت مسموح به أقل من 3 بالمائة.

ودعت وزارة السكن أن تكون سكنات LPI تتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للسكن مع نمط المعيشي المحلي.

ومن بين الشروط التي أقرتها وزارة السكن، دخول أشعة الشمس إلى غرف الجلوس والمطبخ لهذه الصيغة.

كما يجب أن يتكون كل مسكن من قاعة الجلوس، غرفتان إلى ثلاث غرف، مطبخ، قاعة حمام، مرحاض، وحدات للتخزين “blacar”.

تقديم الحي:

1- بطاقة تقنية لحي الونام:

ان مشكلة توفير السكن احدى القضايا الهامة التي تواجه صانعي القرار في جميع الدول ، والجزائر من بين الدول التي تبنت سياسة سكنية تقوم على مبدأ حق الحصول على سكن لكل أفراد المجتمع ، ومن بين سياسة السكنات الاجتماعية الجماعية، لكن الملاحظ لهذه الأحياء على مستوى المدينة الجزائرية يجدها تعاني من عدة مشاكل عمرانية وبيئية وهو ما يتجلى في ظهور عدم الاستقرار داخل المحيط الحضري.



الصورة رقم 06 : موقع حي الوئام.

المصدر 2019 Map data

2- نشأة الحي:

أنشأ حي الوئام سنة 2001 من خلال برنامج الموجه للقضاء على السكن الهش (حي عين سرار، حي 100 دار) حيث يتربع على مساحة 266907 م²، وهو يضم أربعة أحياء حي 1134 مسكن، حي 190 مسكن ، حي 300 مسكن ، حي مسكن 100 مع كثافة سكانية تقدر ب 8916 ساكن و 1995 مسكن ويحده:

- ❖ الشمال المدخل الشرقي لمدينة الجلفة طريق بوسعادة.
- ❖ الغرب غابة وحي المستقبل.
- ❖ الجنوب حي 05 جوبلية.
- ❖ الشرق حي حاشي معمر.

3- التجهيزات:

ان منطقة الدراسة تحتوي على عيادة متعددة الخدمات كما يحتوي على مدرستين ابتدائيتين ومتوسطة وثانوية، بالإضافة الى مقر وكالة عدل وفرع للصمان الاجتماعي و مكتب تأمينات وفرع بلدي وفرع للديوان ترقية والتسيير العقاري ومركز بريدي ومركز للشرطة وفرع للجزائرية للمياه واتصالات الجزائر.

4- تحليل الاطار المبني وغير المبني:

ان الاطار المبني عبارة عن سكنات جماعية يمثل نسبة 69% من المساحة الاجمالية للحي
266907 م².

أما الاطار غير المبني فيمثل نسبة 31% ، ومن خلال القيم السابقة الذكر تم حساب معامل شغل الأرض (COS) فيساوي 1.39 ما يعكس وجود كثافة سكانية كبيرة وهذا للتوفير فالمساحة الغير مبنية.

الجدول رقم 03: يمثل مساحات ونسب لمجال الدراسة.

التعيين	المساحة م ²	النسبة %	الدائرة المثلثية
المساحة المبنية	184165.83	69	
المساحة الغير مبنية	82741.17	31	
المساحة الكلية	266907	100	

المصدر OPG 2019 + معالجة الطالب.

4-1 تحليل الاطار المبني:

ان الاطار المبني للحي عبارة عن عمارات سكنية و بعض التجهيزات العمومية.

أ- الواجهات:

من خلال المعاينة الميدانية للحي نلاحظ أن التغيرات التي قام بها السكان تتمثل أغلبها في اضافة اطار من الحديد للنوافذ وانتشار كبير وفوضوي للمقعرات الهوائية، كما عاينا غلق الشرفة تماما او بناء جزء منها.

الصورة رقم 07: تعديل في الواجهات.



المصدر الطالب/2019.

ب- الأجزاء المشتركة:

نقصد بها السلالم والبهو المشترك بين السكان فحالتها ليست استثنائية فبالإضافة الى انعدام النظافة وغياب الانارة ، تم استغلال أسفل السلالم لوضع خزانات الماء ، استغلال بعض السكان الذين يقطنون بالطابق الأرضي المساحة المحيطة بالعمارة لتصبح مجال خاص بهم.

الصورة رقم 08: استيلاء بعض المساحات. الصورة رقم 09: خزانات الماء تحت الدرج.



المصدر الطالب/2019.المصدر الطالب/2019.

4-2 تحليل الاطار الغير مبني :

تمثل الفضاءات الحصرية الأماكن المفتوحة وأ احتواء أنشطة السكان الجماعية في الأحياء السكنية ، وتكون أرضية مناسبة للقاءات بينهم ، حيث نجاح تصميم الفضاءات يؤدي الى منح جل سكان الحي الشعور بالراحة والأمان وتقوية الروابط بينهم، وهو مال يظم ويشم دل العناصر لمكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات ، الأرصفة ، المساحات الخضراء ، ومساحات اللعب ، ومواقف السيارات ، وهو عنصر أساسي شأنه شأن المسكن.

أ- شبكة الطرق:

ان موقع الحي المتميز جعل امكانية الوصول اليه بالحركة الميكانيكية سهلة ، وتتواجد بالحي نوعان من الطرق ، طريق رئيسي يقسم الحي الى جزئين وهو الطريق المؤدي من المدخل الشرقي لمدينة الجلفة وحيبوتريفيس الي حي 5 جويلية، وفرت هذه الطرق موصولية جيدة للحي مع محيطه المجاور، أما بالنسبة الى المنافذ في الحي و له الموصولية الجيدة حيث يتم الوصول اليه من خلال عدة منافذ.

الصورة رقم 10: شبكة الطرق.



المصدر الطالب/2019

ب- الممرات والأرصفة:

تعتبر ممرات الراجلين من العناصر المهمة في تهيئة الحياء السكنية وكذ تساهيل حركة المشاة و الربط بين العمارات وربط الحي بالمحيط المجاور وباقي الفضاءات ،وبعد المعاينة الميدانية وجدنا أن هذه الأرصفة والممرات ذات حركة كبيرة وهي في حالة حسنة.

الصورة رقم 11: رصيف في حي الوئام.



المصدر الطالب/2019.

ت- المساحات الخضراء:

تحتل المساحات الخضراء جزءا كبيرا من المساحة الغير مبنية للحي ، وحالة معظمها متوسطة وهي عادت وجهة أغلبية سكان الحي حيث تتوفر على ملعب وحديقة وهي مقتطعة من حضيرة السد الأخضر.

الصورة رقم 12: مساحة خضراء في حي الوئام.



المصدر الطالب/2019.

ث- مساحات لعب الأطفال:

يوجد في الحي العديد من فصانات للاطفال و اهمها الموجود في الحديقة العمومية وهي وجهة مقصودة مت اغلبية سكان الحي بالرغم من أنها تفتقد لعملية التهيئة الحقيقية .

ج- الشبكات المختلفة:

ان الحي موصول بجيميع (الشبكات ، الكهرباء ، الهاتف ، المياه الصالحة للشرب ، صرف المياه القدرة ، صرف مياه الأمطار) منذ انجازه سنة 2001 م ، الا أن نقص تزود الحي بالماء دفع بالسكان الى صهاريج

التخزين التي وضعت فوق الأسطح وتحت السلالم في الطوابق الأرضية ما شوه منظر العمارات ، بالإضافة الى انسداد في البالوعات الخاصة بتصريف مياه الأمطار.

ح- التأثيث العمراني:

هو عنصر مكون للمجال العمراني والهدف الأساسي منه توفير الراحة و الرفاهية للسكان لكن بعد الملاحظة الميدانية تبين ان التأثيث العمراني شبه منعدم داخل الحي.

لاتوجد بالحي أماكن بها حاويات مخصصة لرمي القمامة ، فسكان العمارات اتخذوا مساحات مجاورة غير مهيئة موقعا لرمي نفاياتهم مما يؤثر سلبا على السكان أنفسهم (الروائح الكريهة والحشرات الضارة) وعلى مظهر الحي ونظافته بصفة عامة.

5- الاستبيان:

من جل دراسة حركية سكان حي الوئام فانه لا توجد اي مطيات رقمية عند الجهات الادارية لذلك لجأنا الى الاستبيان وملاً الاستمارات من خلال التحقيق الميداني مع بعض ساكنة الحي ولجان الحي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور

كلية علوم الطبيعة و الحياة

استمارة تحقيق ميداني حول إشكالية الاستقرار حي الوئام

نوع المسكن : F2 F3

الطابق الأرضي : 1 2 3 4 5

هل أنت المستفيد الأول : نعم لا

هل أنت مستأجر : نعم لا

هل أنت المشتري من المستفيد : الأول الثاني الثالث أكثر

إذا كنت المستفيد الأول هل ترغب في البيع و مغادرة السكن : نعم لا

سبب بيع المستفيد للسكن :

1- ضيق المسكن

2- حجم العائلة لا يحدد هذا النوع من المسكن

3- الحي غير ملائم

4- بعد مكان العمل

5- ..

- إذا كنت المشتري من المستفيد :

- لماذا اشتريت في هذا الحي :

- سبب بيع المستفيد للسكن و مغادرة الحي ؟

- ..

- توجد تغييرات على السكن : نعم

- توجد تغييرات خارجية

- توجد تغييرات داخلية

- عدد أفراد الأسرة

- متزوجون

- الحالة العملية لرب الأسرة

- يعمل لا يعمل متقاعد

- هل توجد سكنات مغلقة في الحي : نعم لا

- عددها

- هل تفضل الإقامة في هذا الحي : نعم لا

- إذا كان لا لماذا

- كم تتراوح أسعار البيع ؟

5-تحليل نتائج الاستبيان:

أظهرت نتائج تحليل الاستثمارات ان 60 % من الفئة المستجوبة لم تكن من المستفيدين الأوائل لهذا السكن اي ان نسبة 60% من المستفيدين قد غادروا الحي عن طريق البيع F2 كما اظهرت النتائج ان 75 % من المغادرين هم اصحاب سكنات. بالرغم من ان عمليات البيع و مبادلة السكن بقطعة ارضية او سكن من حجم 10/5 لا تتم بوثائق رسمية ، انما عن طريق كاتب عمومي يحرر وثيقة البيع او المبادلة بشاهدينحيث وصلت بعض السكنات الى مرحلة البيع الخامس.

و يعتمدون في كل هذا على ما يسمى بالثيقة التي يضمنها الوسطاء او السماسرة و تراوحت اسعار البيع ما بين 25 مليون في السنتين الاليتين من توزيع هذه السكنات الى 220 مليون بعد سنة 2010 الا انها تراجعت بعد سنة 2016 الى حوالي 175 مليون مع ركود في عملية البيع. كما اننا وجدنا الكثير من المشترين لا يعرفون اصلا المستفيد الاصلي للسكن الا في وثيقة دفع ايجار السكن عند OPG و يكتفون بتغيير وثيقة الكهرباء و الغاز باسم المشتري كونها سهلة اداريا و 80% من السكان لا يدفعون حقوق الجزائرية للمياه. اما ترتيب المشترين بالنسبة للمستفيد الاول فنجد منهم 20% ممن اشترى مباشرة من المستفيد الاول و 40 % هم الاكثرية الذين اشترى من المشتري الاول و 30% من المشتري الثاني و اكثر من ذلك قدرت ب 10%.

اذا كان 40% فقط من المستجوبين هم من المستفيدين الاصليين الى ان 70% منهم يرغبون في المغادرة اذا اتاحت لهم الفرصة .

و يرجع السبب الرئيسي لبيع المسكن بحي الوئام الى كبر حجم الاسرة و ضيق المسكن و لم يصبح هذا الاخير مليبا لغرضه (من السكنية و الراحة) و خاصة اذا تزوج احد افراد الاسرة زد على ذلك الصورة العامة للحي غير مرضى عنها و يعود ذلك الى ادماج سكان الاحياء الفوضوي يعين سرار و حي 100 دار مع طالبي السكن الاجتماعي و هو ما خلق نع من

اللاقبول لدى الكثيرين خاصة مع المظاهر الفوضوية التي يجلبها البعض كهايكل سيارة قديم او الجرارات الصغيرة التي تصدر اصواتا مزعجة خاصة الصباح الباكر .
كما توجد تغييرات على المسكن وصلت 25% من المستجوبين و شملت ادماج الشرفات بالمطبخ قصد توسعت او اعادة بلاط الارضية و اضافة السيراميك للجدران .

خاتمة:

بالرغم من جميع محاولات الدولة في ارضاء أذواق المواطنين في تصميم السكنات الجماعية متنوعة ، لكن الملاحظ من خلال تحليل الفرضيات أن هؤلاء السكان (وحدات العينة) غير راضيين عن هذه المجهودات ويتجلى لنا ذلك بوضوح في النسب المرتفعة التي سجلناها على كثرة التغييرات الداخلية والخارجية الطار المبنى والاستحواذ على بعض أجزاء الاطار الغير مبنى ولاتي انعكست سلبا على الحي والمدينة ف ان واحد.

ان هذه التغييرات لم تأت هكذا فغياب الثقافة الحضرية لدى السكان من جهة وسوء التسيير من جهة أخرى ، زيادة على سوء التصميم وتجاهل واغفال الخصائص الاجتماعية والثقافية ، عادات وتقاليد السكان أدى الى عدة مشاكل مشخصة في تدهور اطار الحياة ، تدهور المنظر الجمالي للاحياء ، فكلما قلت نسبة التعديلات أو تأخرت كلما كان ذلك دليل على نجاح المشروع وحسن انجازه ، والعكس كلما تمت تعديلات كبيرة ، وكانت هذه التعديلات في بداية استلام المسكن دل ذلك قصور المشروع وعيوبه وعدم ملائمته.

التوصيات

مقدمة:

على ضوء الدراسة التحليلية التي قمنا بها تحليلنا لمختلف العناصر التي أدت الى عدم استقرار الحي وما أحدثه السكان في محيطهم من تغيير في المجال العمراني داخل الأحياء السكنية الجماعية، فان هاته التدخلات العشوائية للمستعملين في محاولة منه لتكييف الاطار المعيشي المفروض حسب يمليه نمط معيشته ، وهيذه الظاهرة الغير مقبولة انتشرت بصورة واسع داخل السكنات الجماعية الاجتماعية ، فحتى الفضاءات العمومية المشتركة لم تسلم من هذه التغييرات. ان معالجة ظاهرة ما تمر حتما عبر دراستها وفهمها ، وتحليل معطياتها حتى يتسنى لنا بعد ذلك اقتراح حلول مناسبة ، وعلى ضوء النتائج المتوصل اليها من خلال تحليلنا لوضعية الحي ، واقتراح مجموعة من الحلول تستجيب للهدف المسطر ألا وهو الوصول الى منتج عمراني يعطي صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات واحتياجات أكبر عدد من السكان.

1-التوصيات:

- ❖ انجاز السكنات الجماعية لابد أن يتلائم وخصوصية السكان وثقافة المنطقة.
- ❖ لابد من مراعاة عدد الأسرة الواحدة.
- ❖ سكنات ذات غرفتين لا تتلائم بتاتا وحجم عائلات المنطقة.
- ❖ يجب استشارة السكان والتركيز على القيم الثقافية والاجتماعية ونط حياتهم كأولوية هامة لدراسة قبل تخطيط وتصميم المخططات واعتمادها وذلك باجراء بحوث اجتماعية والعمرانية الشاملة.
- ❖ التطبيق الفعلي لمضمون مخططات التهيئة على أرض الواقع.
- ❖ الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميميا وانجازا ومتابعة.
- ❖ اعطاء الفضاءات العمومية نفس القدر من أهمية التي تعطى للاطار المبني سواء على مستوى التصميم أثناء الانجاز (عدم تهيئة هذه الفضاءات وتركها بدون تهيئة بعد اتمام المشروع).
- ❖ ضرورة تهيئة أماكن التقاء السكان لما لها دور في توطيد العلاقات الاجتماعية.
- ❖ تحديد كل التدخلات القانونية بين مختلف المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية وصيانتها وتجنب التداخل بينها.
- ❖ احترام النصوص القانونية من قبل كل الاطراف لاسيما الادارات والمصالح العامة.
- ❖ دراسة امكانية انشاء مؤسسة عمومية أو خاصة مختصة في صيانة وتسيير الأحياء السكنية الجماعية وتحقيق العبء الملقى على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري (الدراسة، الانجاز، الصيانة) .
- ❖ ازالة التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات وهذا بوضع قوانين تلزم السكان اللذين يقومون بتعديل وتغيير شرفاتهم بغرامة مالية.

- ❖ انجاز البطاقة التقنية لكل حي تشخيص كل النقائص والعيوب الموجودة على مستواه ، وهذا لتسهيل عملية التدخل.
- ❖ الخطط السكنية التي لا بد من الاعتماد عليها لا يجب ان تقف عند توفير المسكن لأعداد المواطنين المدرجة طلباتهم حاليا على قوائم الانتظار بل والنظر في احتياجات الأجيال القادمة ، لذا كان من الضروري تسريع خطوات تنفيذ المشاريع الإسكانية بما فيها المدن الجديدة متكاملة الخدمات.
- ❖ ان اتباع الاساليب العلمية امر على درجة كبيرة من الاهمية ، و لا سيما في حالة اجراء الدراسة الميدانية الاولية لحاجات السكان قبل البدء في عمليات تشييد المساكن
- ❖ تزويد قطاع الاسكان بالموارد البشرية من مختلف الاطارات و الحرفيين و المهنيين يعتبر من الاولويات التي يجب العمل بها اذا ما اريد تحقيق النهوض بالقطاع
- ❖ الاستفادة من تجارب الدول المتقدمة في طريقة الحل للأزمة السكنية.

الْخَاتِمَةُ الْعَامَّةُ

الخاتمة العامة:

لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنويع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى اجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع وغيرها من الاجراءات وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن والذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية، إلا أن الواقع اثبت عكس ما سطر له حيث ما زال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن وإن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصا عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن ومما ازد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالية وعجز قطاع السكن عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة، التوقيت والتكلفة .

مدينة الجلفة من المدن الكبرى في الجزائر تعرف نمو متسارعا في السنوات الاخيرة خاصة مع زيادة عدد سكان المدينة و هو ما ادى الى زيادة الطلب على السكن و انتشار السكن الفوضوي ، و للقضاء على هذا الاخير و تحسن صورة المدينة و كذا مساعدة الطبقة الهشة في المجتمع للحصول على السكن لجأت السلطات الى عدة برامج سكنية كنمط السكن الاجتماعي ، الا ان الإشكال ما زال مطروحا بالرغم من توزيع الآلاف من السكنات ، و يرجع ذلك الى الاختلال بين العرض و الطلب من جهة و الى سوء التسيير و البيروقراطية و المحاباة في التوزيع من جهة أخرى و هو ما خلق غضب اجتماعي في كل فترة توزيع.

وحي الونام هو عينة من السكنات الاجتماعية الموزعة خلال من 2001-2003 على الفئات الهشة و القضاء على الحي الفوضوي بعين سرار و حي 100 دار الا ان غياب المسؤولية و اللامبالاة من صناع القرار و الجماعات المحلية بهذا الموضوع و اهمية السكن في الحياة الفرد و المجتمع و سلب السكن من محتواه الاجتماعي و الفلسفي و الاقتصادي جعل من حي الونام مرقد مؤقت "وترونزيت" لمن استطاع لذلك سبيلا فنتائج بحثنا اظهرت عمليات بيع مستمرة للسكنات خاصة في السنوات الاولى و بأسعار زهيدة و مبادلات بقطع ارضية او نصف بناية او ما يطلق عليه "ربع" ذو مساحة 5م/10م اضافة الى كراء المستفيدين لسكناهم .

و ترجع اسباب عدم استقرار كثير من المستفيدين في حي الونام الى :

❖ -المحاباة و الرشوة في التوزيع و استفادة من لا يستحقها و بالتالي بيعها.

❖ ضيق مساحة المساكن f_2 و f_3 مع كبر حجم الاسرة المستفيدة و القادمين من الفوضوي

او من هم حديثو العهد بالريف .

و جل السكان لا يفضلون هذا النوع من السكن على حساب الحوش .

و كانت توصياتنا هو تطبيق مفهوم التنمية الحضرية المستدامة و السكن المستدام و الذي

يراعي فيه سوسيولوجية السكان و اذواقهم .

قائمة المراجع

- ❖ وكالة الأنباء الجزائرية أدرج يوم 18 جويلية 2018.
- ❖ العروق محمد الهادي، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية العمران، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية 1984 صفحة 13.
- ❖ المصالح التقنية لبلدية الجلفة + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU 2008.
- ❖ مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية الجلفة 2000.
- ❖ مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية DPAT 2008.
- ❖ <https://www.google.com/maps/place/cité+elwiam,+Djelfa>
- ❖ ديوان الترقية والتسيير العقاري 2019.
- ❖ وزارة السكن والعمران 2019.

الملخص:

زيادة عدد سكان مدينة الجلفة في العشريتين الاخيرتين نتيجة للزيادة الطبيعية و الهجرة الريفية زادت معه حدة أزمة السكن و بالرغم من جهود الدولة لمسايرة هذه الازمة باطلاق برامج السكن الاجتماعي الموجه للفئات الهشة و للقضاء على السكن الفوضوي كانجاز حي الونام الا ان دراستنا لهذا الحي لحظنا خروج معتبر لساكنيه المستفيدين و يرجع السبب الرئيسي لذلك عدد افراد هذه الاسر الكبير اضافة الى صغر مساحة السكن خاصة f2 السكن ذو غرفتين.

Résumé:

L'augmentation de la population de la ville de Djelfa au cours des deux dernières années en raison de l'accroissement naturel et de l'exode rural a augmenté avec l'intensité de la crise du logement. Malgré les efforts déployés par l'État pour remédier à cette crise en lançant des programmes de logement social destinés aux groupes vulnérables et en éliminant les logements chaotiques, nous avons observé une nette disparition. F1 Deux chambres.

الكلمات المفتاحية:

سياسة سكنية – سكن اجتماعي – أزمة – فوضوي – أسرة – استقرار – حي الونام

Mots Clé:

Politique de logement – Logement Social – crise – Bidon ville – Menage – Stabilité – Cité Wiaam.