

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة  
قسم علوم الأرض والكون



# مذكرة ماستر

الميدان هندسة معمارية عمران ومهن المدينة  
فرع تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص عمران وتسيير مدن

رقم: 62/M.STU/2018

إعداد الطالب:  
ضنين مصطفى  
يوم: 27/06/2018

## أزمة السكن (رهانات وتحديات) دراسة مدينة بسكرة نموذجاً

### لجنة المناقشة:

رئيساً	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	بو معراف حسين
مقرراً	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مس أ	عمارة هيمة
مناقشاً	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ. مح ب	بوزوايد لحسن

## تشكرات

"بسم الله الرحمان الرحيم"

قوله تعالى:

"وإذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم وإن كفرتم إن عذابي لشديد"

وقول رسول الله

(صلى الله عليه وسلم): " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق والسداد ومنحنا الرشد والثبات وأعانا على كتابة هذا المذكرة وإنجازها على نحو ما ونجروا أن تكون ذخرا في ميزان الحسنات يوم القيامة ومنه فإننا:

- نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي الكريم "عمارة هيمة" على إشرافه علي وما منحني من نصح وإرشاد وتصويب للأخطاء في إثراء هذا البحث.

- شكر خاص أيضا الى كل أساتذة قسم تسيير التقنيات الحضرية بجامعة محمد خيضر بسكرة الذين منوا علينا بمساعدتهم وتوجيهاتهم القيمة ومعلوماتهم النيرة.

- إلى كل من ساعدني في إتمام هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة وابتسامة صادقة.

إليكم كلكم أخلص التشكرات

## الإهداء

إلى كل من نطق بكلمة التوحيد لسانه وصدقها قلبه، إلى كل من  
صلى على خير البرية عليه الصلاة والسلام

إلى من أرضعتني لبن الحنان وسقتني ماء الحياة، إلى من تطيبت أيامي  
بقربها، إلى..... أمي.....أمي..... أمي رحمها الله واسكنها فسيح جنانه  
أهدي ثمرة جهدي .

إلى من كان سندا لي طول الحياة ولم يبخل على بالنفس والنفيس إلى  
والدي الكريم رحمة الله عليه

إلى دفء البيت وسعادته إخوتي وخاصة إلى برعم البيت أخي الصغير  
"هوارى"

إلى كل زملائي وزميلاتي بالدراسة.

إلى كل من نسيهم القلم ولم ينساهم القلب.

# الفصل الأول المنهجي

مدخل عام

# الفصل الثاني

المبحث الأول: تحليل مفاهيم مرتبطة بالسكن وأزمة السكن

والحق فيها.

المبحث الثاني: السياسة السكنية أهدافها وتمويلها والهيئات

المتدخلة فيها.

# الفصل الثالث

الدراسة التحليلية:

المبحث الأول: تقديم عام لمدينة بسكرة

المبحث الثاني: دراسة طبيعية لمدينة بسكرة.

المبحث الثالث: دراسة سكانية لمدينة بسكرة.

المبحث الرابع: دراسة عمرانية لمدينة بسكرة

المبحث الخامس: الحاضرة السكنية في مدينة بسكرة.

# الفصل الرابع

الدراسة الميدانية: الاستثمار الاستثنائية.

خاتمة عامة: تحتوي على حلول وتوجيهات لازمة السكن

(رهانات وتحديات)

قائمة المراجع:

مذكرات ورسائل:

- خليل نجيمة، سياسة السكن في الجزائر (رهانات وتحديات) دراسة حالة ولاية الوادي مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2015\_2016) ص 2.
- شايب ايمان، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي ام البواقي (2014) (3) ص 7.
- بوحزام وفاء وزملتها، إشكالية استدامة السكن الجماعي دراسة حالة ام البواقي مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهدي ام البواقي (2014\_2015) ص 6.
- رملي خير الدين، سياسة الإسكان وتأثير أزمة السكن على المدن الجزائرية دراسة حالة مدينة المغير مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 5.
- لهالي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 6, 7 بتصرف.
- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسستها في حل أزمة السكن أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة الجزائر سنة (2010\_2011) ص 22, 23, 26 بتصرف.
- مؤذن عبد القادر وزملائه، اشكالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة (جوان 2011) ص 4, 5 بتصرف.
- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران-رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة محمد بن احمد وهران (2015\_2016) ص 64, 65 بتصرف.
- بوخاري جمال الدين، اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001\_2015) دراسة حالة بلدية متليلي الشعابنة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، في العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة لسنة (2014\_2015) ص 18, 19 بتصرف.

- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع نقود ومالية جامعة الجزائر (2002-2003) ص 44, 45 بتصريف.

- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه جافة (دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة) مذكرة لنيل شهادة الماجستير تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة (2008-2009) ص 33، 34 بتصريف.

- لعزاوري أمال، الموضوع: اختلالات البيئة البصرية في المدن الجزائرية (أسبابها، نتائجها، وتطلعاتها المستقبلية) حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في عمران والتسيير المدن، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة (2015-2016) ص 23، 24، 25 بتصريف.

#### مقالات ومجالات:

- المصدر مقالة من الانترنت الرابط

<https://www.facebook.com/groups/GTU.GVU/permalink/1151791938218919>

- بيان اجتماع مجلس الوزراء يوم الاثنين 24 ماي 2010 (قطاع السكن).

-مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، د. هيشور محمد لمين، جامعة ابن خلدون تيارت، جويلية 2017

#### تقارير إدارية:

-منوغرافيا ولاية بسكرة 2016.

-منوغرافيا ولاية بسكرة 2015.

-مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة.

-مديرية السكن لولاية بسكرة.

-مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية بسكرة.

-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات بسكرة، شتمة، الحاجب. لسنة 2014.

الملاحق:

-الاستمارة الاستبائية المقدمة للوكالات العقارية

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية تخصص: عمران وتسيير المدن

استمارة استبائية مقدمة للوكالات العقارية (البحث الميداني)

عنوان المذكرة: ازمة السكن (رهانات وتحديات)

ملاحظة: هذه الاستمارة تدخل في الدراسة الجامعية، الغرض منها البحث العلمي لا غير والرجاء ملؤها بدقة.

(ضع علامة (X) في الخانة المناسبة)

البيانات الشخصية:

ملكية المسكن:  مالك  مستأجر  مستفيد

- تركيبة الأسرة:

ما هو عدد الأفراد القاطنين بالمسكن:

ما هو عدد الافراد الطالبين للمسكن:

هذا السؤال اختياري ما هو عدد الأولاد: الاناث  الذكور

معدل الترحال:

متى كانت اقمتمهم في هذا المسكن:

ما هو مكان الإقامة السابق:  من خارج مدينة بسكرة  من أحياء مدينة بسكرة

ما هي أسباب تغييرهم المسكن السابق او بيعيه، من اجل:

أسباب مهنية: نعم  لا

اكتظاظ في المسكن: نعم  لا

أسباب اجتماعية: نعم  لا

أخرى: .....

معدل تعطل المسكن:

عدد السكنات المعطلة (مغلقة):

منذ متى وهذه المساكن معطلة (غير مستعملة):

سنة  سنتين  أكثر من ذلك

أسباب عطل هذه المساكن: ارتفاع اسعار البيع والاستئجار  نعم  لا

كثرة المستفيدين من البرامج الاسكانية:  نعم  لا

أخرى: .....

معدل البيع:

في أي سنة كان معدل البيع للمساكن مرتفع: خماسي (2005.2009)  (2010.2014)  (2015.2018)

ماهي غاية المشتري للمسكن من اجل:

استئجاره: نعم  لا

السكن فيه: نعم  لا

طبيعة المساكن المباعة من: مستفيد  مالك

معدل التداول:

كم اسرة تداولت على هذه المساكن: واحدة  اثنين  أكثر من ذلك

من اجل: الاستئجار  الشراء

معدل الاستحواذ:

كم من مسكن يمتلك الذي يقوم ببيع او استئجار مسكنه: واحد  اثنين  أكثر من ذلك

نوع السكن: فردي  جماعي

## مقدمة عامة:

يعتبر قطاع السكن والعمران من الأولويات الكبرى لدول العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، حيث أصبحت جل اهتمامها بتسيير القطاع السكني والقضاء على أزمة السكن، إذ يعتبر اقتناء منزل يشكل أولوية اجتماعية خاصة مع أزمة السكن الحادة.

وعليه فإن الجزائر تعاني من أزمة السكن وذلك جراء عدة عوامل اجتماعية واقتصادية، ديموغرافية، سياسة ساهمت مباشرة في تفاقمها خاصة في السنوات الأخيرة، ولعل أهمها الديموغرافية المتسارعة والنزوح الريفي.

رغم الإنجازات الكبرى التي قامت بها الجزائر في هذا القطاع وتبيين إنجاز أكثر من 3(ثلاث) ملايين وحدة سكنية في الخمسينات الثلاث الأخيرة مع نهاية سنة 2019.

تطرقنا الى هذا الموضوع بتساؤل رئيسي: هل هناك أزمة سكن فعلية إذ ما أخذنا في الحسبان حجم الحظيرة الوطنية التي تقارب 7(سبعة) ملايين مسكن؟

للإجابة على هذا السؤال وردت هذه الدراسة في مقدمة عامة، فصل أول منهجي، فصل ثاني لمعرفة اهم المفاهيم العامة والسياسة السكنية، فصل ثالث تحليلي لمنطقة الدراسة (مدينة بسكرة)، فصل رابع خصصناه لتقييم الأداء التنظيمي والتسييري لبرامج الإسكان، وفي الأخير خاتمة نهائية تشمل بعض الاقتراحات والحلول للقضاء على أزمة السكن في المدينة.

## الإشكالية:

أصبحت أزمة السكن هاجس يؤرق الدولة الجزائرية نتيجة النمو الديمغرافي من جهة والتطور الاقتصادي والاجتماعي للفرد وتحسن المستوى المعيشي من جهة أخرى، هذا ما ساهم في ارتفاع حجم الطلب على السكن، بالرغم من مجهودات التي تبذلها الدولة الجزائرية من اجل القضاء على أزمة السكن، والملاحظ من الإحصائيات المقدمة من طرف السلطات الجزائرية أن الدولة تحصي أزيد من 7 سبعة ملايين وحدة سكنية، بمقارنة هذا مع المعدل الوطني لشغل المسكن والمقدر (نسبيا /سبعة أفراد في المسكن).

انطلاقا من مقارنه هاتين الإحصائيتين نبرز أن هناك فائض في السكن لدى الدولة.

وعليه نرجح أن سبب تعقيد أزمة السكن في الجزائر يعود إلى مشكل في التنظيم والتسيير.

من خلال هذه الإشكالية يمكن لنا أن نطرح تساؤلين رئيسيين اعتمدا عليهما في هاته الدراسة:

ما مدى نجاح برامج الإسكان في الجزائر حسب برامج الخمسيات الثلاثة الأخيرة لحل أزمة السكن؟

ما مدى نجاعة سياسة الإدارة في تسيير وتنظيم برامج الإسكان؟

## أسباب اختيار الموضوع:

- 1 - حساسية موضوع أزمة السكن بالنسبة للجزائر مع مراعاة برامج الإسكان الضخمة.
- 2 - تبيان وجود أزمة سكن حقيقيه من عدمها.
- 3-التحديات المستقبلية لبرامج الإسكان مع تضائل مداخل الدولة.
- 4-حتمية التنوع بتنوع وسائل التمويل وأشكال الإنجاز .
- 5 - التأكيد على الجانب التنظيمي والتسييري في حل أزمة السكن.
- 6-إيجاد حلول واقتراحات للتخفيف من أزمة السكن في مدينه بسكره كنموذج.

## نتائج المرجوة من هذه الدراسة (الأهداف):

- معرفة أسباب والليات التي ساهمت في تشكل أزمة السكن حسب الوضع الراهن.
- المساهمة في ادراج حلول لازمة السكن.
- الحرص على أداء وتطبيق برامج الإسكان من ناحية التنظيم والتسيير .

**فرضية البحث:**

الملاحظ في حالة دراسة مدينه بسكرة أن هنالك ارتفاع في معامل تعطل المسكن، معامل الاستحواذ على عدة مساكن، معامل الترحال، معامل التداول على المسكن، معامل البيع، وهذا ما يبطل أزمة السكن في مدينه بسكرة.

ولهذا صيغت فرضية الدراسة على الشكل التالي:

هل هناك أزمة سكن فعليه في مدينه بسكرة إذ ما قدرت حجم الحضيرة السكنية الموجودة فعليا والمنجزة قبل نهاية سنة 2019.

**المنهجية:**

تطلبت هذه الدراسة وضع منهجية محكمة قصد الوصول الى تحليل شامل لازمة السكن رهانات وتحديات حالة مدينة بسكرة، وقد تم الاعتماد في هذا البحث الذي بين أيدينا على المنهج التحليلي الوصفي، عن طريق الإحاطة بجميع العوامل والاسباب المتعلقة بأزمة السكن وفي الأخير إيجاد حلول ومحاولة تخفيف هذه الازمة عبر اقتراح مجموعة من التوصيات والارشادات التي قد تساهم في حل الازمة، وقد انقسم هذا البحث الى مرحلتين مهمتين هما:

**المرحلة الأولى (مرحلة البحث النظري):**

في هذه المرحلة قمنا من خلالها بالاطلاع على المراجع التي تخدم الموضوع أو لها صلة به وذلك قصد تكوين خلفية علمية والاحاطة بموضوع الدراسة، كما قمنا خلالها بالاطلاع على الدراسات السابقة والمخططات التنموية التي تخص الدراسة.

**المرحلة الثانية (مرحلة البحث الميداني):**

في هذه المرحلة قمنا بالاتصال المباشر لمختلف الهيئات والمصالح التي لها علاقة بموضوع الدراسة:

- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة.

- مديرية السكن لولاية بسكرة.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية بسكرة.
- مديرية التعمير والبناء لولاية بسكرة.
- بلدية بسكرة.
- دائرة بسكرة.

### صعوبات الدراسة:

- نقص المصادر والدراسات التطبيقية لأزمة السكن.
- التعقيدات الإدارية وعائق الحصول على المعلومات والاحصائيات الميدانية الجديدة.

### المبحث الأول: تحليل مفاهيم مرتبطة بالسكن وأزمة السكن

#### تمهيد:

نحاول في هذا الفصل التعرض الى اهم المفاهيم ذات الارتباط الوثيق بمشكلة ازمة السكن، وذلك بغية التوصل الى تحديد الإطار التصوري والنظري لهذه الازمة عبر بعض المفاهيم المرتبطة ب:( السكن، ازمة السكن، الحق في السكن) كما سنتطرق الى السياسة السكنية لأنها جزء من السياسة العامة للدولة وذلك عبر عدة أدوات وهيئات ومؤسسات عامة في ميدان السكن والمتابعة والانجاز.

#### 1-المجال العمراني: 1

عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة نسبيا مرتفعة وبتنظيم هيكلية معقدة للأشياء والمباني...

#### 2- مفهوم السكن: 2

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

1- المصدر مقالة من الانترنت الرابط

<https://www.facebook.com/groups/GTU.GVU/permalink/1151791938218919>

2- خليل نجيمة، سياسة السكن في الجزائر (رهانات وتحديات) دراسة حالة ولاية الوادي مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2015\_2016) ص 2

### 3-السكن الفردي:<sup>3</sup>

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له، له مدخل خاص ويمكن أن نجده على هذه الأشكال:

-منعزل :مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا و أفقيا)

-مجتمع :له واجهاته محددة (مستقلة عموديا فقط).

### 4-السكن نصف الجماعي:

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي وهو عبارة عن خلايا سكنية مركبة متصلة ببعضها عن

طريق الجدران أو الأسقف، تشترك في الهيكل العام وفي بعض المجالات الخارجية (مواقف السيارات

والمساحات العامة) ولكنها مستقلة في المدخل. (3)

### 5-السكن الجماعي:

هو عبارة عن بناية جماعية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك ومجالات مشتركة وهو

يعتبر اقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي وهو عبارة عن عمارات. (3)

### 6-تعريف الإسكان:<sup>4</sup>

هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي والذي بني في حدود

الإسكان وهو ذو قيمة لثلاث وظائف هي الإنتاجية ومجال العمل ومجال الحياة.

3- شايب ايمان، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي (2014) (3) ص 7

4-بوحزام وفاء وزملتها، إشكالية استدامة السكن الجماعي دراسة حالة ام البواقي مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي (2014\_2015) ص 6

7- أزمة السكن: 5

إن الاختلاف في التوازن التضخم أدى إلى عدم توفير وتلبية الاحتياجات الضرورية بما فيها المرافق التي تخدم الافراد وما ينتج عنها من تراحم واكتظاظ داخل المسكن، فهي ظاهرة متشابكة ومعقدة تربط سلسلة من الاهتمامات والمسائل تبدأ بدخل الفرد وتنتهي بمسائل السياسة العامة والتشريعات الاجتماعية. حيث تجسد أزمة السكن في نقص الرفاهية والاكتظاظ، ورغم عدم صلاحية بعض المساكن القديمة غير الصحية إذن ففضية الإسكان ليست مجرد قضية توازن في العرض والطلب ولكن هي قضية تفاوت ضروري في حاجيات السكن المحددة اجتماعيا وانتاج السكن وهي تحديد هيكل هذه التفاوت.

8- اسباب ومخلفات أزمة السكن: (6)

8-1- أسباب نشأة أزمة السكن: (6)

بإمكاننا تلخيص أهم أسباب نشأة أزمة السكن في النقاط التالية:

النمو الحضاري السريع أو ما يعرف بالنزوح من الارياف إلى المدن والعواصم الكبرى لأسباب اقتصادية، ادارية واجتماعية وسياسية نوجزها فيما يلي:

8-1-1- النمو الديمغرافي السريع:

حيث تضاعف عدد السكان في الجزائر إلى ثلاث اضعاف بعد أن كان 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 36 مليون نسمة حسب آخر إحصائية لسنة 2008 وهذا راجع إلى الانخفاض في معدل الوفيات وارتفاع الولادات وتحسن الخدمات الصحية، زيادة على انخفاض الحروب والأزمات.

5- رملي خير الدين، سياسة الإسكان وتأثير أزمة السكن على المدن الجزائرية دراسة حالة مدينة المغير مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 5

### 8-1-2- الأسباب الاجتماعية: <sup>6</sup>

أبرزها التطور الموضوعي في انماط الحياة العائلية اضافة إلى عوامل الجذب والتأثير على المناطق القابلة للاستقطاب على سبيل المثال، تمركز كافة الجامعات ومراكز التكوين والصحة وغيرها كإنشاء العديد من القواعد العالمية على حدود المدن الكبرى.

### 8-1-3- الأسباب الاقتصادية والادارية:

ولعل من أهمها قصور برامج التنمية والتخطيط الاقتصادي على تلبية حاجات النمو السكاني في الأرياف، فضلا على تمركز فرص العمل والبنى التحتية في المدن الكبرى والعواصم، دون أن ننسى عامل التفاوت بين تطور الأجور والأسعار.

### 8-1-4- الأسباب السياسية:

في أغلب الأحيان يعود سبب النزوح الريفي ناحية المدن إلى البحث عن الحريات السياسية والفكرية والابتعاد عن النزاعات الحدودية والحروب.

### 8-1-5- النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية:

نتج ارتفاع اسعار الأراضي المخصصة للبناء إلى التناقص المستمر في المتاح منها وتزايد الطلب عليها نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة خاصة للاستثمارات الاستثمارية، مما أدى إلى عدم قدرة الفئات من محدودي ومتوسطي الدخل في الحصول على الأراضي المخصصة للبناء بصورة قانونية ومن ثم اتجاههم للمناطق الغير نظامية (البناء الفوضوي) والبناء على الاراضي الزراعية وما يترتب عليها من تآكل في

---

6- لهالي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 6, 7 بتصرف.

الرقعة الزراعية، فضلا على الارتفاع النسبي في تكلفة بناء الوحدات السكنية بدرجة تفوق القدرة الاقتصادية لمعظم فئات الشعب من ذوي الدخل المتوسط والمحدود.

### 8-1-6- تعدد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن:

نشأ هذا الخلل من خلال العلاقة القائمة بين المالك والمستأجر والتي تنطلق في معظمها من منظور سياسي نتيجة طول وتعقد اجراءات تراخيص البناء، زيادة على ظهور وانتشار نظام التمليك الذي لا يناسب فئات كبيرة من المواطنين وبالتالي اختفاء الايجار. اضافة إلى التخطيط غير مدروس للارتفاعات واصدار القرارات المنظمة لذلك دون مراعاة أسعار الاراضي المرتفعة والنادرة.

### 8-2- مخلفات أزمة السكن:<sup>7</sup>

تخلف أزمة السكن اثار جمة تعود سلبا على الحياة الاجتماعية والانسانية والاقتصادية وحتى السياسية والثقافية، نوجز أهمها فيما يلي:

- بداية انتشار ازمات عديدة كالفقر والفساد وكثرة الاجرام والانحلال الخلقي والسرقة...الخ
- اللجوء إلى السكنات العشوائية المعروفة بالسكن القصديري والفوضوي أو غير نظامي
- تأخر سن الزواج لدى الشباب بسبب العجز على تأمين السكن
- تجميد التحرك السكني وزيادة الكثافة السكنية
- اختفاء التأجير والاتجاه نحو التمليك وعدم الاستقرار التشريعي في مجال الاسكان، أدى إلى تعدد قوانين مما أدى إلى الفصل في الكثير من قضايا السكن على مستوى المحاكم الاسكان وكثرة تعديلا

7- نفس المصدر السابق (6)

## 9- معنى الحق في السكن: 8

إذ ما قلنا الحق في السكن، فإننا نعني بذلك الحق في المسكن ذاته وكل المرافق التابعة له اجتماعيه كانت، اقتصادية أو ثقافيه... إلخ. وبالتالي فإننا نبحث عن حق المواطن في الانتماء إلى حظيرة سكنيه بمستلزماتها المختلفة، واندماجه ضمن منظومه عمرانية معينه.

أما إذا اقتصرنا على تعبير الحق في المسكن فإننا نقصد به الحق في الإيواء للعائلة فقط بصرف النظر عن اندماجها في مجمع سكني آخر.

## 10- الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية: (8)

### 10-1- من خلال ميثاق الجزائر 1964: (8)

يلاحظ المتفحص للفصل الثالث من هذا الميثاق والمتعلق بتحقيق مطامح الجماهير الشعبية عنوان - الإسكان، وإعادة البناء -، والذي لن يتضمن الا فقرتين إثنين تعدان أقرب من غيرهما إلى موضوع هذا الحق وهما: الفقرة-ب- التي تنص على " استحالة تمكين كل العائلات من مساكن صالحه لأن مثل هذه المهمة تستنفذ الموارد الوطنية ".

أما الفقرة الأخيرة من هذا العنوان " كله فتنص على أنه يتعين على الدولة أن تسهل ملكية المساكن للحاجات الشخصية والعائلية عن طريق الإيجار - البيع ".

نستنتج من مدلول الفقرة الأولى استحالة تمكين كل العائلات من الحصول على مساكن صالحه بسبب ضاله الموارد المالية الوطنية المحدودة آنذاك يعني عدم الإقرار بحق الفرد في الحصول على مسكن.

8- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسستها في حل أزمة السكن أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة الجزائر سنة (2010\_2011) ص 22, 23, 26 بتصرف.

وما دور الدولة حسب الفقرة الأخيرة لذات العنوان، إلا واجب تسهيل ملكيه المساكن عن طريق صيغه الإيجار-البيع، وبالتالي لا أثر لمصدر هذا الحق ضمن هذا الميثاق وكل ما في الأمر هو مساهمة من الدولة وحسب إمكانياتها في تحقيق مطامح الجماهير الشعبية.

### 10-2- من خلال ميثاق الوطني 1976: (8)

جاء في الباب السابع من هذا الميثاق، المتعلق بالأهداف الكبرى للتنمية في فصله السادس، تحت عنوان "الاستمرار في سياسة التقدم الاجتماعي مع تشييد القاعدة المادية للاشتراكية"، وما تضمنته الفقرة هـ-بنصها التالي: "توفير سكن محترم ومريح وفقا للحد الأدنى من شروط السكن العصري، يعتبر عاملا أساسيا لتحسين المستوى المعيشي للجماهير الشعبية".

ولتسوية أزمة السكن وتحقيق شروط حياه أفضل ستنتج مجموعة أعمال في ميدان السكن والعمران.

على أن التواصل إلى تسوية نهائية لأزمة السكن على مستوى كامل البلاد يتطلب ضبط برنامج مكثف لتجديد المساكن وبناء بنايات جديدة.

سوف تشجع الدولة من جهة أخرى كل مواطن يرغب في بناء مسكنه الخاص وبهذا الصدد ستتخذ الدولة الإجراءات الملائمة كي يتمكن كل جزائري يرغب في بناء مسكنه من حيازة قطعة الأرض الضرورية في مأمّن من كل مضاربة ومن الحصول على قرض لتمويل أشغال البناء وتأمين المواد اللازمة لذلك.

غير أن أزمة السكن نظرا لموضوعيتها ولما تكتسبه من أبعاد تبقى بصرف النظر عن الأعمال التي تتعهد بها الدولة هي قضية جميع المواطنين سواء فيما يتعلق بتطويره أو صيانتته، وبهذا الصدد ينبغي أن ينضم كل مجهود فردي أو جماعي إلى الجهد الذي تبذله الدولة ومؤسساتها.

نستنتج من الفقرة أعلاه بأن الجديد في موضوع البحث عن مصدر الحق في السكن ضمن الميثاق الوطني

1976، لا يعدو عن كونه التزاما من الدولة باتخاذ جملة من الإجراءات وقيامها بعدد من الأعمال بغية

مساعدة المواطنين وتمكينهم من الحصول على قطع أرض وقروض، هذا كل ما تتعهد به الدولة حسب هذا

النص، وهو في الحقيقة ليس بالشيء القليل، على أن يبقى حل أزمة السكن قضية جميع المواطنين سواء في ما يتعلق بتطوير السكن أو صيانتة حسب ما ورد.

### 10-3- الميثاق الوطني لسنة 1986: (8)

ورد في الفصل الرابع من هذا الميثاق والمتعلق بالتنمية الثقافية والاجتماعية ضمن فرعه العاشر، فقرات تقترب من موضوع المصدر الحق في السكن هذا نصها: "تتخذ الدولة الإجراءات اللازمة لمواصلة دعم العمل الرامي إلى تمكين العمال وفئات المواطنين الأكثر حرمانا في المدن والقرى من الحصول على مسكن في إطار برامج تعد لهذا الغرض".

ويكمل عمل الدولة في هذا المجال تعبئة وسائل الجماعات المحلية والمؤسسات التي يجب أن تدرج

أعمالها ضمن هذا المنظور الرامي إلى تحقيق الأهداف المرسومة. ونظرا لأهمية الأهداف المنشودة

واستكمال الجهود التي يبذلها القطاع العام، تشجع الدولة مساهمة استثمار القطاع الوطني الخاص في مجال الترقية العقارية.

وهكذا فإن الدولة تواصل مساعدتها لكل مواطن يرغب في بناء سكن عائلي سواء كان ذلك في إطار

فردى أو جماعي، من خلال تشجيع التوفير.

ينتهي هذا النص بفقرة أخيره نراها أقرب من غيرها لتحديد مفهوم الحق في السكن بنصها على أنه "

مهما يكن فإن السكن يظل قضية الجميع سواء في ذلك تنميته أو المحافظة على صيانتة أو نظافته، وعلى

هذا يجب أن تتضافر جهود جميع المواطنين فردية كانت أو جماعية مع جهود الدولة والمؤسسات التابعة لها

ومن خلال ما تقدم ذكره يتضح لنا معالم الأسس التي تقوم عليها سياسة السكن بأهدافها ووسائلها، من ذلك

الاشتراك القطاع الخاص الوطني في عملية مساعدة المواطنين وتشجيع التوفير إلى جانب جهود الدولة في

توفير السكن، لكنه لا يبدو من هذا الطرح أن الحق في السكن مضمونا من طرف الدولة

لصالح مواطنيها بصريح العبارة، فتنمية السكن كما جاء في النص قضية الجميع، جهود المواطنين فرديه أو جماعية، وجهود الدولة ومؤسساتها.

إن المتبع لتطور سياسة السكن عموماً، والحق في المسكن على وجه الخصوص، وذلك عبر العقود الثلاثة الأولى بعد الاستقلال، تستوقفه حتماً ثلاث محطات رئيسية قد يتبين من خلالها مدى التحولات المحدثة في هذا المجال والتي يمكن حصرها في الاعتراف لاستحالة تمكين كل العائلات من مساكن صالحة، لكون ذلك يستنفذ الموارد الوطنية، وهو أساس دائم ومتعلق بكل السياسات السكنية المتعاقبة وباختصار التزام الدولة على تسهيل ملكية المسكن، وهو ما ورد في ميثاق الجزائر لسنة 1964. إلا أنه يحق للمواطن أن يسعى للحصول على سكن محترم ومريح عاملاً أساسياً لتحسين المستوى المعيشي للأفراد، مع تشجيع الدولة للأفراد الراغبين بتقديم قطع أرض، ومنح قروض مسترجعة، مع اعتبار تطوير السكن وصيانته قضية جميع الأفراد عن طريق ضم جهودهم إلى جهود الدولة وهذا ما أقره ميثاق الوطني لسنة 1976.

وبمعنى آخر فإنه يتعين على المواطنين أن يسعوا للحصول على مساكن لهم والدولة تتخذ الإجراءات اللازمة لتمكين العمال وفئات المواطنين الأكثر حرماناً في المدن والقرى من الحصول على مسكن بينما يقتصر دور الدولة على مساعدة الراغبين في البناء الفردي أو الجماعي عن طريق التوفير، وبالتالي تحملهم لتكاليف إنجاز البناء، مع إبقاء اعتبار أزمة السكن قضية الجميع، مواطنين، دولة ومؤسساتها وهو ما أقره الميثاق الوطني لسنة 1986.

#### 10-4- الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية: <sup>9</sup>

ففي غياب تعبير صريح عن مصدر هذا الحق وطبيعته في النصوص الأساسية يمكننا البحث عنه

من خلال الرجوع إلى النصوص الدستورية للدولة، علنا نجد أثراً لهذا الحق على غرار ما ورد به بالنسبة

للحق في العمل، الحق في التعليم، والحق في الرعاية الصحية والحماية الاجتماعية.

<sup>9</sup> نفس المصدر السابق(8)

والشيء الملاحظ في هذا المجال أنه لا وجود لأي نص صريح بهذا المعنى، إلا أن المادة 33 من دستور سنة 1976، وفي إطار الفصل الثالث المتعلق بالدولة تنص على أن الدولة "مسؤولة عن حياة كل مواطن فهي تكفل استفتاء حاجياته المادية والمعنوية خاصة متطلباته المتعلقة بالكرامة والأمن". وهو ما يفيد ضمناً إقرار وجود الحق في السكن ضمن تكفل الدولة بحاجيات المواطن المادية والمعنوية إلا أن مصدر هذا الحق قد اختفى بصور دستور سنة 1989، تحت تأثير التحولات السياسية والاقتصادية، وهذا من خلال المادة 23 التي تنص على أن "الدولة مسؤولة عن أمن كل مواطن وتتكفل بحمايته في الخارج". وهو ما يعد تراجعاً صريحاً عن تكفل الدولة بحاجيات المواطن المادية والمعنوية. وهو ما يتماشى مع التراجع الوارد في الميثاق الوطني لسنة 1986 والمتعلق بحصر دعم الدولة للفئات الأكثر حرماناً وهو ما يسمى حالياً بالسكن الاجتماعي المدعم أساساً من خزينة الدولة، مع إبقاء المساعدة للمواطنين الراغبين في التكفل ببناء مساكنهم بأنفسهم وهذا عن طريق التوفير.

وأخيراً مهما يأخذ مضمون الحق في السكن من أشكال، سواء تعلق الأمر بمنح قطع أرض وقروض تمويل الإنجاز، تشجيع التوفير، أو إقرار السلطة بحق الملكية الفردية أو المشتركة أو شكل الإيجار - البيع، فإن الحق في السكن يبقى مطلباً جماهيرياً ترجم إلى هدف سياسي ذو بعد اجتماعي وأثر اقتصادي، يساهم في تطويره وتمويله دعم الدولة ومؤسساتها في حصول المواطن على مسكن طبقاً لشروط معينة وحسب إمكانيات الدولة والجماعات المحلية.

### خلاصة المبحث:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه والحق فيه والذي ضبطه التشريع العمراني بشكل ضعيف مما رفع من حدة أزمة السكن في الجزائر، والذي يرجع لأسباب كثيرة جدا ويعامل أساسي ومحوري وهو النمو الديموغرافي السريع جدا الذي أدى الى مخلفات حادة جدا، رغم الجهود المبذولة في الإنجاز التشريعي، وأهمها دسترت حق السكن في تعديل الدستوري الأخير.

## المبحث الثاني: السياسة السكنية أهدافها وتمويلها والهيئات المتدخلة فيها

### 1-تعريف السياسة السكنية<sup>10</sup>

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة" .

### 2\_أنواع السكن: <sup>11</sup>

#### 2\_1\_السكن الاجتماعي (11)

هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل

بغرض الحصول على سكن

#### 2\_1\_1\_أنواعه:

السكن الاجتماعي التطوري

السكن الاجتماعي التساهمي

السكن الاجتماعي الايجاري

10-رملي خير الدين، سياسة الإسكان وتأثير أزمة السكن على المدن الجزائرية دراسة حالة مدينة المغير مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 4

11- مؤذن عبد القادر وزملائه، اشكالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات

الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة (جوان 2011) ص 4, 5 بتصرف.

## 2\_1\_1\_2\_1\_1\_1\_2 السكن الاجتماعي تطوري: <sup>12</sup>

في شكل تخصيص اجتماعي حيث "AADL" تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن فيه استغلال المجال أفقي من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي وهو يوجه للطبقات ذات الدخل المحدود.

## 2\_1\_1\_2\_2\_1\_1\_2 السكن الاجتماعي التساهمي:

هو نوع سياسة السكن الجديدة المتبعة من طرف الدولة وهو الدخول في مشروع سكني عن طريق مشاركة شخصين أحدهما معنوي أي هيئة رسمية وأخرى طبيعية أي شخص عادي، هذا النوع يرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة من خلال الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة مكلفة بتمويل السكن ذو الطابع الاجتماعي إذا هذا النوع من السكن ينجز عن طريق مرقي عقاري والتمويل يكون عن طريق المرقي، المستفيد والدولة.

### خصائصه:

يمكن انجازه في إطار برنامج مسكن جماعي، نصف جماعي أو فردي.

يحدد البرنامج الجماعي والنصف الجماعي بنصفه أو 50% على شكل شقق بثلاث غرف والنصف

الآخر بأربع غرف

## 2\_1\_1\_2\_3\_1\_1\_2 سكن اجتماعي ايجاري:

يوجه هذا النوع من السكن إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف جد عسيرة والتي لا تسمح

لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن أي أن الذين تتوفر فيهم شروط يحددها المرسوم

التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01/02/1998

12- نفس المرجع السابق (11)

### 2\_2\_2\_2 السكن الترقوي:

2\_2\_2\_1 تعريفه: هو السكن المنجز على شكل نواة وبأقل تكلفة وفي أقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه حسب احتياجاته وحسب التعلية الوزارية رقم 42/49 المؤرخة في 21-08-1994 فان السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع.

### 2\_2\_2\_2\_2 المستفيدون وشروطهم:

هذا النوع من السكن موجه لفائدة الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، كما يمكن أن يمس

سكان الأحياء الفقيرة، والفوضوية، المنكوبة على أساس المعايير التالية:

-الدخل (ضعيف أو متوسط) .

-الاستفادة (أن لا يكون قد استفاد من السكن الاجتماعي أو غيره) .

-الوضعية الحالية لمسكنه (جيدة ،متوسطة ،رديئة.)

### 2\_2\_3\_2 السكن بيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم

105-01 المؤرخ في أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من

الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة

الإيجار المحددة في إطار عقد

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة الدخل من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم

خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون وبالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين لا يمكنهم

الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى ولا الترقوي لارتفاع سعره.

### 2\_3\_1\_ خصوصيات سكن البيع بالإيجار:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو النصف جماعي خاصة المناطق الحضرية .

-وتعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن بعمليات تجارية .

### 2\_3\_2\_ شروط الترشح:

-عدم الاستفادة المترشح و زوجه من مسكن من الحظيرة العقارية او لإعانة مالية.

-عدم امتلاك مسكن خاص .

-لم يتحصل على سكن في إطار البيع بالإيجار .

### 2\_3\_3\_ الإجراءات:

-يقدم طلب شراء مسكن إلى وكالة تحسين السكن وتطويره.

-تقديم دفعة مالية تقدر ب25% على الأقل من ثمن المسكن.

-يتم تسديد الباقي على شكل دفعات لا تتعدى 20 سنة.

### 2\_4\_ السكن الريفي:

هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير ، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة وفضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف والمنحدرين عادة من أوساط ريفية.

الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي وما عليه إلا

أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون ملك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن وأن يكون مقيما

بالريف الجزائري، وللتذكير فقط نشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله، ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا، وتقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد موافقة الشروط عي ثلاث دفعات.

### 2\_4\_1\_المستفيدون : 13

يؤهل الاستفادة بالدعم الخاص للبناء الريفي الأشخاص الطبيعيون الذين ينخرطون في مختلف برامج

المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي حسب الشروط التالية:

-لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن تابع للقطاع العمومي ولم يحصلوا على أية إعانة للسكن.

-عدم امتلاك بناية مخصصة للسكن في حالة بناء مسكن جديد.

-امتلاك مسكن في الوسط الريفي في حال طلب الإعانة لتوسيع أو تهيئة مسكن موجود. (11)

### 3- أدوات أو آليات السياسة السكنية : 14

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

### 3-1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة، إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة وجذرية على أزمة السكن.

فمثلا إذا أخذنا السكن الاجتماعي، باعتباره يمثل طلب أكبر شريحة من المجتمع، حيث يتطرق المرسوم إلى تفصيل دقيق لعملية التوزيع، وهذا من خلال عدة فصول، الفصل الأول مثلا يتطرق إلى شروط السكن العمومي الإجباري، أما الفصل الثاني فهو حول كفاءات معالجة الطلبات... الخ.

14- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران-رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة محمد بن احمد وهران (2015\_2016) ص 64, 65 بتصريف.

### 3-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي، كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية. حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية. إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات، وتوزيعها وبيعها وتمويلها... إلخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة. ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ووكالة تطوير وتحسين السكن (عدل) ومؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF

### 3-3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

#### 3-3-1- الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة ،و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة .و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني،و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد ،و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

#### 3-3-2- الإعانات المالية:

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

### 3-3-2-1-اعانات مالية مباشرة: 15

والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه، إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن. ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات) أي الإعانات المباشرة (والمتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين، والتي تقدر قيمة الإعانة بحوالي 999.599 دج وذلك وفق شروط موضوعة كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ.

### 3-3-2-2-اعانات غير مباشرة:

ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

### 4-اهداف السياسة السكنية: 16

تكتسي السياسة السكنية صفتها الاساسية من خلال اهدافها المسطرة، إلا أنها تهدف في الاساس الى ارضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن، والملاحظ أن هذه الاهداف تتدرج في الاهمية التي يكتسبها قطاع السكن وأثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية. غير أننا يمكن ان نميز ثلاث اهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في:

15- نفس المرجع السابق (14)

16- بوخاري جمال الدين، اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001\_2015) دراسة حالة بلدية متليلي الشعانبة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، في العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة لسنة (2014\_2015) ص 18, 19 بتصرف.

### 4\_1\_ الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض ان تتوفر فيه، سواء كانت تتعلق بجودته او تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن ان يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الاهداف الاساسية للسياسة السكنية هو ان توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء الهاجس الذي تعاني منه معظم الدول والمتمثل في " أزمة السكن "، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

وعليه فعلى السياسة السكنية ان تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وان تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما عليها ان تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء كان نظام اشتراكي او نظام اقتصاد السوق.

### 4\_2\_ الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية: 17

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن الا انه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الاخرى وبواسطة ميكانزمات مالية، وضريبة اقتصادية، فان أثر هذا الارتباط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، اما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والاعفاءات المقدمة.

وعليه ، فعلى السياسة السكنية ان تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الاخرى ، وذلك من خلال ادواتها وآلياتها ( القوانين والمراسيم التنفيذية ، خلق مؤسسات متخصصة ، الضرائب والاعانات )، والتي تتبثق عنها اسعار الفائدة و القروض وفرض الضرائب والرسوم

17- نفس المرجع السابق<sup>(16)</sup>

الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وقرار حقوق الملكية... إلخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر او غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن ، وانتعاش هذا الاخير يجذب وراءه كل القطاعات الاخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والارتفاع في الدخل القومي... الخ.

### 4\_3\_ الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن ,فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الاعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به وعليه ، فعلى السياسة السكنية ان تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وتأخذه بالحسان ، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي اخذت بعين الاعتبار لمستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من اجل الحصول على ملكية السكن ، وكدليل على ذلك ، الاعلانات المباشرة وغير مباشرة التي تعطى للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، او عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف او المنعدم والتي من المستحيل ان تسمح لها امكانياتها من الحيابة على ملكية سكن .

وعليه نلاحظ ان السياسة السكنية تهدف الى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى ان لم يكن بنسبة مطلقة غير انها تأخذ بعين الاعتبار وبالاهتمام هذا الجانب بالحسبان.

### 5\_ تطور السياسة السكنية في الجزائر:

#### 5\_1\_ الفترة الممتدة ما بين 1962-1966<sup>18</sup>

لقد عرفت عملية انجاز السكنات في الجزائر توفقا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين

18- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع نقود ومالية جامعة الجزائر 2002-2003 ص 44, 45 بتصرف.

الفرنسيين بعد رحيلهم, وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضمانة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين, غير أنه و من خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964 , لوحظ أن السكنات الفارغة و المهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء و استيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن, وكان لا بد على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 75 ألف جديد في المدن و أكثر من 35 ألف سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف و المدينة .

-ومن هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية انجاز السكنات فانتهجت السياسة البنكية في بادئ الأمر الى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز ولعل أهم هذه البرامج تمثلت فيمايلي:

### 5-1-1-1-برامج السكن من نوع هياكل Les carcasses:

بعد الاستقلال، من بعد أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن تمثلت في إتمام انجاز السكنات التي لم يتم إتمام عملية إنجازها بعد أي السكنات قيد التنفيذ التي يطلق عليها اسم "هياكل Les Carcasses" هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ اتمامها سنة 1977

### 5-1-2-برامج سكنات " نظام الرهن العقاري Fond de dotation de l'habitat

"FHD

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري "FDH" وفي هذا الصدد أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على قاع الخزينة الجزائرية. -تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ اتمامها سنة 1970.

### 5-1-3- برامج سكنات " ذات الايجار المتوسط HLM Habitat à loyer modéré "

بعد الاستقلال تدخلت الدولة في مجال السكن حيث مست كذلك برامج السكنات "ذات الايجار المتوسط HLM " التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية أنداك ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، جددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة وذلك لأن الايجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. -قدر حجم هذا البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا الى غاية 1975.

### 5\_2\_مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969<sup>(18)</sup>

أعطى المخطط الثلاثي أهمية لمجال السكن وعالج سياسته من خلال:

- انهاء انجاز السكنات في طور الإنجاز وهي اما سكنات من نوع " سكنات ذات الكراء المتوسط HLM " أو " هياكل السكنات "Les carcasses" وقدرت السكنات بـ 38 ألف سكن.
- تسيير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى 3 سنوات أي على عمر المخطط ويخص انجاز 10500 سكن.
- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص انجاز من 500 الى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.
- ومما تجدر الإشارة اليه، أن الانطلاقة في انجاز السكنات أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية، ويرجع ذلك الى عدة أسباب فمن الناحية المالية انعدام المصادر التمويلية البنكية، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج انجاز السكنات بالإضافة الى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع.

- وعليه أمام هذه الوضعية الحرجة تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء الى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية. الأشغال العمومية)، وكان على عاتق هذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.

- ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على أثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في انجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، بينما يرمج السكنات من نوع "سكنات ذات الايجار المتوسط HLM فقد تم الانطلاق في إنجازها وذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.<sup>19</sup>

### 5-3-المخطط الرباعي الأول من 1970 الى 1973: <sup>20</sup>

المهمة المسطرة لهذا المخطط، هي إرساء سياسة وطنية تهدف الى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ومع ذلك ورغم الجهود المبذولة، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات قدرت بـ 3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المراحل السابقة. وهذا الفقدان في التوزيع الكمي ساعد على التموضع الكثيف للسكان الريفيين في المدن القصديرية، في ضواحي المدن الكبرى.

حيث سطر انجاز 40000 سكن ريفي تم تسليم 24000 سكن بنسبة 60 بالمئة اما فيما يخص السكن

الحضري فقد تم برمجة 45000 تم انجاز 18000 سكن وقدرت نسبته بـ 40 بالمئة.

19- نفس المصدر السابق<sup>(18)</sup> ص 47.

20- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه جافة (دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة) مذكرة لنيل شهادة الماجستير تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة (2008-2009) ص 33، 34 بتصرف.

#### 5-4-المخطط الرباعي الثاني من 1974 الى 1977: (20)

في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (وزارة السكن والعمران) بغية تلبية احتياجات السكان حيث تم تحديد 10% من النفقات لهذا القطاع حيث تم:

- الانطلاق في انجاز 100.000 سكن. بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن.
- الانطلاق في انجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

#### 5-5-المخطط الخماسي الأول: (1980-1985):

بانطلاق هذا المخطط، أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط. لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطيع أن تلبى كل الاحتياجات فاضطرت الى اتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساس في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية "Le promotion immobilière" والهدف من هذا البرنامج طموح جدا حيث يصبوا الى حجم توزيع 700.000 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتواضعة في عدة مرات ضعف هذا القطاع.

#### 5-6-المخطط الخماسي الثاني: (1985-1990) (20)

اللجوء الى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط. والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل. كما أن تشجيع الادخار الخاص لم ينجح لوحده في اقتناء مسكن بصفة فردية، حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن.

علاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر المطبق على الترقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن " جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام إنجاز البرنامج الجاري تقييمه و356000 سكن احتفظ بها، وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن " (الديوان الوطني للإحصاء O.N.S" سنة 1992)

### 5-7- المرحلة الممتدة بين 1990-1994<sup>(20)</sup>

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 التي تقييم الحصية المادية لإنجاز المساكن الاجتماعية حيث اتضح أن إنجاز المساكن بالنسبة لكل فترة أساسا في أوجه خلال سنتي 1992 و1994 حيث بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة سواء من حيث الانطلاق أو الإنجاز درجة عالية، ففي عام 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8% وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل الى 73782 مسكنا أي بنسبة 62.5 وهي نسبة أقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992.

أما من حيث تسليم السكنات تعد سنة 1992 أحسن سنة بحيث بلغ عدد المساكن المستلمة 36171 مسكن من جملة 45542 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة تسليم تناهز 80% على العكس من ذلك انخفضت هذه التسليمات عام 1994 بحيث لم تسجل الا تسليم 37585 مسكنا من جملة 63705 مسكنا المقرر تسليمه أي بنسبة 59% فقط.

وكم خلال هذه الحوصلة الملاحظة الأكثر أهمية تتعلق بالسكن الاجتماعي الذي تعد نتائج إنجازة جد مرضية عام 1992 سواء من حيث الإنجاز أو التسليم بنسبة مشتركة تقدر بـ 98.80%

غير أنه ابتداء من سنة 1993، لاحظنا أن السياسة السكنية في الجزائر أخذت بعد آخر حيث أصبحت

حصة السكنات الترقية فوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية وفتح زمام

المبادرة خاصة بعد صدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993.

### 5-8- المرحلة الممتدة بين 1995-2000:21

تميزت هذه المرحلة بتعدد العروض وتنوع السياسة السكنية لتأخذ عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا، ولعل ما يميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل، عرفت بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية، كما عرفت فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، بالإضافة الى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات.

### 5-9- المرحلة الممتدة ما بين 2000-2005:22

عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن، حيث وضعت الدولة استراتيجية للقطاع وذلك بإنجاز مليون سكن في أفق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الممكن ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع الضخم

الجدول رقم (01): أنواع السكنات الحضرية المنجزة ما بين 2000-2004

النمط السكني	سكن اجتماعي	%	سكن تساهمي	%	السكن الوظيفي	%	سكن بالإيجار	%	سكن ترقوي	%	المجموع
السكنات المنجزة	322904	37	446884	51	19232	2.2	25363	2.8	66916	7	881299

المصدر: وزارة السكن والعمران، مجلة المشاريع الكبرى في الجزائر 2010

21- نفس المصدر السابق(20)

22- لهالي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية،

جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص29.

## 5-10- المرحلة الممتدة ما بين 2010-2014<sup>23</sup>

2 جوان 2010 خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (2) وحدة سكنية و إعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010-2014.

ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها ب 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4 بالمئة بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني.

ويتعلق الأمر أيضا بإنجاز 500000 وحدة سكنية ايجارية و 500000 وحدة سكنية ترقية و 300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و 770000 وحدة سكنية ريفية.

وعليه سيتم تسليم مجموع 1.2 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010-2014 فيما سيتم استكمال ال 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015-2017.

وللاشارة يأتي البرنامج السكني هذا تكملة للبرنامج الخماسي 2005-2009 الذي حدد هدفا مبدئيا لإنجاز مليون (1) وحدة سكنية ليرفع هذا العدد الى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65 بالمئة عملا بالقرارات التي اتخذها رئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة المتمثلة في اعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والامتصاص التدريجي للسكن الهش.

وللاشارة فان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال فترة 2005-2009 يبلغ 912326 وحدة سكنية (كل الفئات) مما يمثل 91.2 بالمئة من هدف برنامج رئيس الجمهورية الذي نص على تسليم 1 مليون وحدة سكنية في أفق سنة 2009.

23- بيان اجتماع مجلس الوزراء يوم الاثنين 24 ماي 2010 (قطاع السكن).

واعتمادا على توقعات الإنجاز المحددة للسداسي الثاني 2010 فان عدد السكنات المنجزة بتاريخ 31 ديسمبر 2010 قد يصل الى 1.048 مليون وحدة سكنية.

وللاشارة تمثل السكنات الريفية نسبة 42 بالمئة من هذه السكنات المنجزة فيما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58 بالمئة. وبخصوص الجانب المالي خصصت الدولة غلafa ماليا اجماليا لبرنامج السكن 2005-2009 قدرت 1581 مليار دج.

ويذكر أن غلafa ماليا قيمته 21214 مليار دج (ما يعادل 286 مليار دولار) خصص لبرنامج الاستثمارات العمومية الخاص بالبرنامج الخماسي 2010-2014 الذي تتمثل أهدافه الرئيسية في استكمال المشاريع الكبرى التي تمت مباشرتها لا سيما في قطاعات السكك الحديدية والطرق والمياه بقيمة 9700 مليار دج (130 مليار دولار) والالتزام بتحقيق المشاريع الجديدة التي قيمتها 11534 مليار دج (ما يعادل 156 مليار دولار).<sup>24</sup>

### 6\_تعريف التمويل: <sup>25</sup>

يمكن أن نعرف التمويل على أنه عبارة عن استثمار رؤوس في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن.

### 6\_1\_مرحلة 1962-1989: (25)

اتبعت الجزائر في هذه المرحلة سياسة الاقتصاد الموجه والمخطط فأدرج قطاع السكن ضمن المشاكل الاجتماعية التي تكون على عاتق الدولة لكن لم تأخذ قضية السكن وضعها الصحيح ضمن الإطار العام للتنمية، بسبب سوء التخطيط حيث خصصت الدولة معظم استثماراتها في الجانب الصناعي مما أدى الى

24- نفس المصدر السابق (23)

25- لهلاي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية،

جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص32،31 بتصرف.

إهمال قطاع السكن الذي جاء في المراتب الأخيرة وحتى الجهود المبذولة لم تكن في المستوى المطلوب لاسيما خلال المخططات الأولى حيث تميزت بمايلي:

- بطابعها الاجتماعي (السكن الاجتماعي)، حيث كانت هذه المساكن توجر بمبالغ لا تعكس التكلفة الحقيقية، سواء التي كانت تنجز من طرف مؤسسات عمومية مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI)، أو مؤسسات ترقية السكن العائلي(EPLF)، وكذلك المجالس الشعبية البلدية(APC)، وقد كانت السكنات تمول ب 75% من الخزينة العمومية، تسدد خلال 40 سنة بمعدل فائدة 1% و25% من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- تم السماح لمختلف التعاونيات والأفراد ببناء مساكن بهدف تغطية الطلب الكبير على السكن وتخفيف العبء على كاهل الدولة وهذا ما جاء به القانون رقم 86-07 الخاص بالترقية العقارية المؤرخ في 01/03/1986 والذي ينص على أن الترقية العقارية تتضمن انشاء مجموعة من العقارات مستعملة خصيصا للإسكان أو المحلات ذات طابع حرفي أو تجاري على الأراضي المملوكة أو المشتراة، كما أن هذا القانون صرح بـ:

- الجماعات المحلية.
- منشآت ومنظمات عامة مؤهلة قانونيا.
- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يتمتعون بحق خاص.
- العاملين بالمنشآت الإدارية العامة والمؤسسات والمنظمات العامة والخاصة من أجل تلبية حاجاتهم الشخصية.

لكن هذا الشكل من التمويل أثبت فشله في امتصاص الطلب على الإسكان بعد انخفاض إيرادات الخزينة سنة 1986 وتفاقم الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض أسعار البترول وتنامي أزمة المديونية التي أثقلت كاهل الخزينة وعجزت عن تمويل البرامج السكنية.

## 6\_2\_مرحلة 1990-1996: (25)

- أمام تفاقم الأزمة الاقتصادية وزيادة أعباء الخزينة أصدرت الدولة قرارا برفع دعمها من السكن الاجتماعي فأوكلت المهمة ل (CNEP) كحل مؤقت وفق شروط بحيث أن مدة التسديد للقرض تكون 25 سنة بدلا من 40 سنة الممنوحة من الخزينة سابقا.
- اتجهت الدولة نحو إجراءات تجارب أخرى في ميدان إنتاج السكن وذلك عن طريق تدعيم المواطن في انجاز أو شراء مسكنه وذلك بمساعدة من الدولة أو ما يسمى "السكن المدعم" بالإضافة الى ذلك انه من أجل زيادة العرض السكني جاء القانون 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمكمل للمرسوم 86-07 بفكرة قروض الترقية العقارية التي يمنحها CNEP الى المتعهدين العقاريين قصد تشجيعهم على زيادة نشاطاتهم فيما يخص السكن الترقوي.

## 6\_3\_مرحلة 1997-2012 26

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) الى بنك تجاري، يأخذ شكل شركة مساهمة تطبق عليه القواعد الاحترازية مثله مثل باقي البنوك التجارية، وأصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك (CNEP-Banque).
- تم تأسيس مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي (SRH) والتي تقوم بإعادة تمويل محافظ القروض العقارية، بالإضافة الى ذلك تأسست شركة ضمان الكفالة التعاونية للترقية العقارية، بغية تفعيل و ضمان الترقية العقارية.

## 7\_ الهيئات الفعالة في سياسة السكن <sup>27</sup>

نظرا لما يتميز به قطاع السكن من إجراءات ومشاريع سكنية كبيرة بالإضافة الى تباين الحالة الاجتماعية لطالبي السكن كان من الضروري تجسيد هيئات مكلفة بتسيير ووضع برامج سكنية تهدف الى تفعيل سياسة السكن ومنها نذكر مايلي:

### 7-1- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI): (27)

يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري الهيئة الرئيسية لإنتاج السكن ذو الطابع الاجتماعي حيث يضمن الإنجاز والتمويل وتتبع المشروع تتجلى مهامه في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لاسيما الفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل.

"OPGI" مؤسسة ذات طابع اقتصادي واجتماعي وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ومع نهاية 1982 الذي غير وعدل التعليمية رقم 93/76 الصادرة في 23/10/1976، ومنذ 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي بظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والتي تنص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية وتحديد كيفية تنظيمها حولت الطبيعة القانونية لـ"OPGI" الى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري في مجال انتاج السكن.

### 7-2- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن: (AADL) (27)

هي مؤسسة عمومية مكلفة بمسألة المدن الجديدة تلعب دورا خاصا بتطوير العقار على المستوى الوطني وقد نشأت هذه الوكالة بقرار تنفيذي تحت رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي مهمتها انجاز السكن التطويري المدعم والتساهمي والبيع بالإيجار إي

27- خليل نجيمة، سياسة السكن في الجزائر (رهانات وتحديات) دراسة حالة ولاية الوادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2015-2016 ص 13، 14 بتصرف.

إعطاء نفس جديد للسكن وبالتالي تحديث الأنسجة الحضرية وتطوير السوق العقارية، وجهتها الاجتماعية في هذه الطبقات الضعيفة وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصدية.

### 7-3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: (CNEP)(27)

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10/08/1964 بموجب القانون رقم 277/64 وابتداء من سنة 1971 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن وعليه أصبح الصندوق يهتم بجمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق مخصص لتمويل ثلاثة أنواع من العمليات: تمويل عمليات البناء بالإضافة الجماعات المحلية وكذا بعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية. كما تتجلى مهامه في إيجاد وتسيير أشكال من التوفير التي يقصد بها التشجيع السكني مع التدخل لتسهيل التمويل للبناء السكني.

وفي إطار السياسة الافتراضية في مجال السكن فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء السكن أو لشراء سكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية.

### 7-4- الوكالة العقارية المحلية: 28

تصنف الوكالة العقارية المحلية على انها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 فهي تنشئ نوعين من التخصيصات (ترقية واجتماعية) و تتولى تسيير المحافظة العقارية للبلدية وكذا الأملاك والحقوق العقارية داخل المحيط العمراني الى جانب الشراء ، البيع، ايجار الأراضي المهيأة القابلة للتعمير وكل المعاملات التي تدخل في السوق العقارية لحساب البلدية بالإضافة الى عمليات الترميم، نزع البنايات ، والأراضي وبناء العمارات الجديدة وكل عمليات الترقية داخل المحيط العمراني.

### 7-5- مديرية السكن والتجهيزات العمومية:

تأسست بموجب المرسوم التنفيذي 97/89 المؤرخ في 08/03/1998 مهمتها القيام بالدراسة والمتابعة الميدانية للمشاريع العمومية وهذا بواسطة تقنيين مكلفين بذلك بالإضافة لهذا لها علاقة مع باقي المديرية مثل مديرية مسح الأراضي كما تقوم بدراسة الصفقات المقدمة لها من طرف المؤسسات المكلفة بالبناء والأشغال العمومية وهي صاحبة القرار في اختيار المؤسسة المناسبة.

### 7-6- مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF):

تتمحور مهمة مؤسسة ترقية السكن العائلي في انجاز وحدات سكنية تخضع الى مقاييس خاصة تختلف عن النوعية المخصصة للسكن الاجتماعي حيث تتميز بأنها راقية وذات نوعية جيدة، كما يتم إنجازها وفق شروط المستفيدين وحسب اتفاق بالبيع ومخطط متفق عليه، فهي تهدف الى انجاز السكنات الترقية بشكل معماري مميز تتمتع بموقع جيد ومساحات خضراء وذلك حرصا على المؤسسة على تقادي انجاز أحياء للنوم، وصل عددها سنة 1987 الى 22 مؤسسة موزعة عبر ولايات مختلفة من التراب الوطني منها 12 مؤسسة بدأت نشاطها ببرنامج 41000 مسكن من اجمالي 22000 مسكن استفاد من تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

### 8\_ الهيئات المتدخلة في مراقبة السكن في الجزائر: <sup>29</sup>

#### 8-1- البلدية:

تتولى البلدية بمساهمة المصالح التقنية للدولة:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

29- لهالي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية،

جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص39 بتصرف.

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.
- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

### 8-2-شرطة العمران:

عبارة عن جهاز أمني لمراقبة مجال العمران ومن أبرز مهامها السهر على تطبيق قوانين التعمير ومراقبة ورش البناء.

### 8-3-المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل:(CGS)

ومن بين أهم مهامه إعلام وتحسيس الإدارات المختصة في ميدان البناء وتقديم المساعدة لمكاتب الدراسات الفنية والهياكل الأخرى المهمة بمجال البناء.

### 8-4-المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء: (CNERIB)

تتمثل مهمته في مباشرة كل الأشغال العلمية والتقنية المتصلة بضبط التقنيات وتطويرها والتحكم فيها من أجل تنمية جهاز انتاج قطاع البناء

### 7-5-هيئة الرقابة التقنية (CTC)

تتكفل هيئة الرقابة التقنية بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للأشغال الكبرى للبنيات العمومية مهما كان استعمالها.

### 7-6-هيئات الضبط العقاري

هي الجهات الأمرية والقضائية التي تقوم بتحريك الدعاوي القضائية والفصل فيها.

### خلاصة المبحث:

انطلاقا من هذه الدراسة نجد أن الحاجة والألوية في حياة الافراد هي المسكن، فقد سعى الإنسان دوما إلى تحقيق الأمن والاستقرار، لذلك تولي الدولة الجزائرية أهمية قصوى في قطاع السكن والعمران، الذي بدوره يعاني من مشاكل عديدة، سواء من حيث الكم أو النوع ومن أسباب هذه المشاكل هي: النمو السكاني السريع.

عدم تطابق البرامج الإنمائية السكنية مع خصوصيات كامل التراب الوطني.

عجز أنظمة التمويل في تغطية العجز في السكن.

غلاء العقار (المضاربة العقارية) .

عدم مراعات استخدامات الأرض والتأخير في وضع سياسة تخطيط للقطاع السكني.

وعليه، نستنتج مما سبق أن كلما تطورت السياسة السكنية بالجزائر وارتفعت المعطيات الاقتصادية

والاجتماعية، أصبح القضاء على أزمة السكن وتخطي جميع العقبات والمشاكل التي تعيق مسار السياسة

السكنية وضمان التنمية محليا ووطنيا، لذلك سعت الجزائر دوما إلى إيجاد الحلول، واتخاذ سياسة ناجعة

لحل مشكل تفاقم أزمة السكن، وذلك من خلال التحكم الجيد في طريقة الإنجاز التمويل، المراقبة، التنظيم.

## الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة:

### المبحث الأول: تقديم عام لمدينة بسكرة

#### 1-لمحة تاريخية عن مدينة بسكرة:

تعتبر منطقة بسكرة مهد للحضارات القديمة وخير دليل الحضارات التي وجدت على ضفاف الشرقية لوادي بسكرة وهي واحة ضمن واحات الزيبان، والزاب يعني بالأمازيغية الواحة أما ابن خلدون فقد عرف الواحة بأنها "وطن كبير يشمل قرى متعددة متجاورة جمعا أولا لها زاب الدوس ثم زاب مليلي ثم زاب بسكرة، زاب تهودة وزاب باديس. وبسكرة أهم هذه القرى كلها ". وقد خضعت المنطقة للاحتلال الروماني فالوندالي البيزنطي بحيث خلفوا آثارا ما تزال تشهد على أهمية طابعها العمراني المتميز. ومع الفتوحات الإسلامية وخلال القرن السابع الميلادي تمكن القائد عقبة بن نافع من فتح بسكرة وتحريرها من غزو الصليبيين فكان هذا الحدث تحولا بارزا في تاريخ المنطقة سياسيا، اقتصاديا، اجتماعيا، وعمرانيا، وقد تعاقبت على المدينة بعد الفتح عدة دويلات وخلافات " الزيريون، الهالليون، الحفصيون، الزيانيون، ثم الخلافة العثمانية من القرن 16 م إلى القرن 19 م، وخلال هذه الفترة اكتسبت الطابع الإسلامي في شتى نواحي الحياة وبرز ذلك من خلال ما كتبه المؤرخون والرحالة العرب وما بقي من آثار لا تزال شاهدة على ذلك. وباحتلالها من طرف الفرنسيين عام 1844 نظرا للطابع الاستيطاني والعنصري للاحتلال الفرنسي وضعها كمنطقة انطلاق للتوسع في الجنوب بحيث أنشأها حامية لتكون نواة المدينة جديدة في المكان المسمى باعتباره موقع استراتيجي لنمو وتوسع تلك المدينة مع توسع المدينة القديمة ويكون الاهتمام منصب حول تنمية وتطور المدينة الجديدة حيث يقيم المعمرون. وغداة الاستقلال عرفت المدينة صورا متعددة للتعمير، منها التعمير غير القانوني، وفي سنة 1974 ارتقت من بلدية الى ولاية.

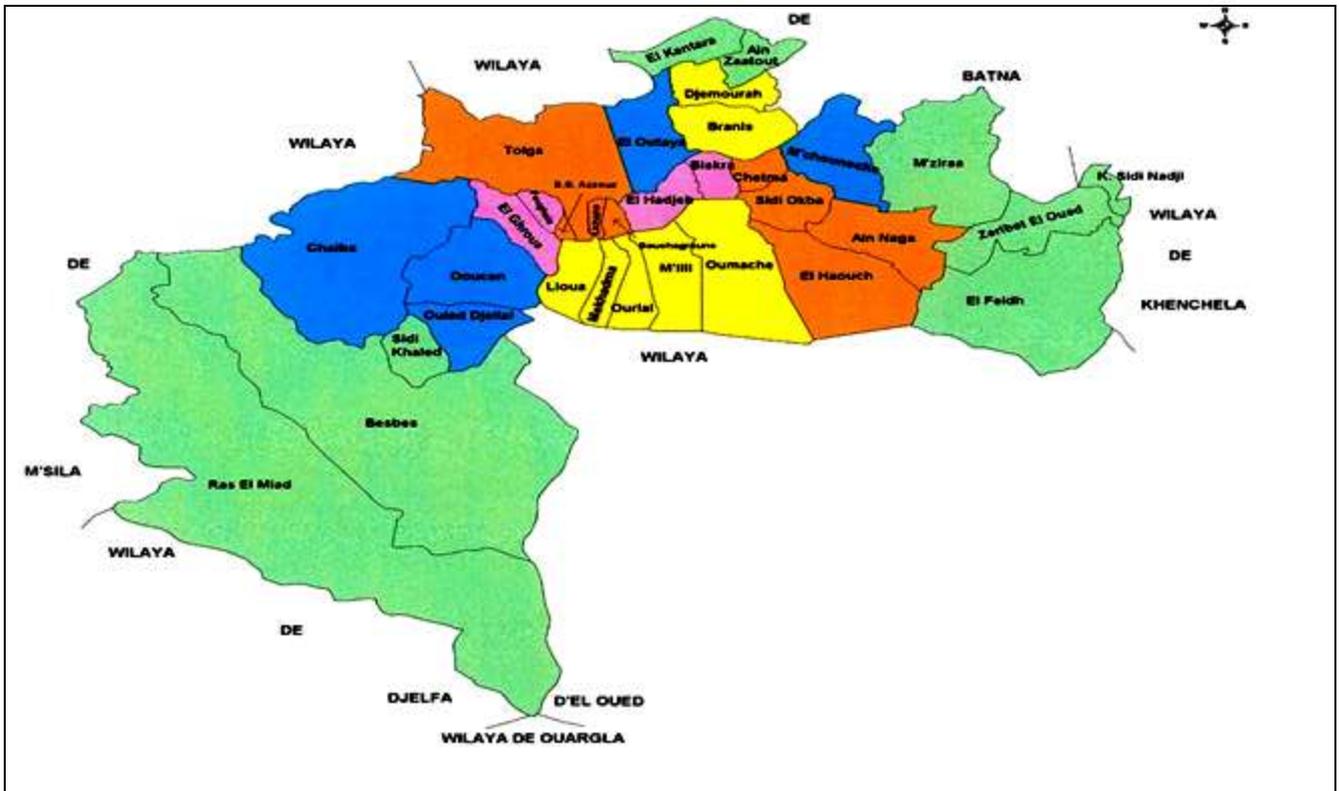
2- موقع ولاية بسكرة:

2-1- الموقع الجغرافي:

تقع ولاية بسكرة في الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد؛ تحت سفوح كتلة جبال الأوراس، التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال، وتتربع على مساحة تقدر بـ 21 509.80 كلم<sup>2</sup> وتضم 33 بلدية و12 دائرة ويحدها:

- ولاية باتنة من الشمال.
- ولاية مسيلة من الشمال الغربي.
- ولاية خنشلة من الشمال الشرقي.
- ولاية الجلفة من الجنوب الغربي.
- ولاية الوادي من الجنوب الشرقي.
- ولاية ورقلة من الجنوب.

خريطة رقم (01): تمثل الموقع الجغرافي لولاية بسكرة.



المصدر: منوغرافيا ولاية بسكرة 2016

**2-2-الموقع الفلكي:**

تقع مدينة بسكرة ما بين خطي طول  $5^{\circ}$  و  $6^{\circ}$  شرقا ودائرتي عرض  $34^{\circ}$  و  $35^{\circ}$  شمالا وهذا الموقع جعلها تتميز بخصائص فريدة بحيث أنه يعطيها مناخ متميز عن باقي التراب الوطني.

**2-3-أهمية الموقع:**

تقع في منطقة استراتيجية بحيث تمثل همزة وصل بين الشمال والجنوب وبين الشرق والغرب. وتقطع المدينة ثلاث طرق وطنية مهمة وتتمثل في طريق وطني رقم (03) الرابط بين الجنوب الشرقي والشمال الشرقي أي بين ولاتي قسنطينة والوادي وطريق وطني رقم (46) الرابط بين بسكرة والعاصمة وطريق وطني رقم (83) الذي يربطها بتبسة شرقا بالإضافة إلى خط السكة الحديدية والخط الجوي.

**2-4-الموضع:**

تتموضع مدينة بسكرة بارتفاع 128م على مستوى سطح البحر تحت سفوح جبال الأطلس الصحراوي فهي همزة وصل بين الشمال والجنوب لهذا لقب ببوابة الصحراء واغلب أراضيها قابلة للتعمير بنسبة 13 بمئة اي في أراضي جبلية مائلة قليلا نحو الجنوب ومفتحة على منخفض الصحراء تقع أراضيها المرتفعة في الشمال حيث يصل ارتفاعها إلى 150م على مستوى سطح الأرض اما الاراضي المنخفضة فتقع في الجنوب اين غابات النخيل حيث يقل ارتفاعها عن 95م على مستوى سطح البحر. كما يخترقها واد سيدي زرور والذي يبلغ عرضه ما بين 400م الى 500م.

## المبحث الثاني: دراسة طبيعية لمدينة بسكرة.

### 1-الدراسة طبيعية:(1)

#### 1-1-التضاريس:

تقع المدينة على ارتفاع يقدر بـ 120م على سطح البحر بين النطاقين الصحراوي والأطلسي، وسوف

نختصر حديثاً عن تضاريس المنطقة في تقديم المكونات الأساسية وهي كالتالي:

الجبال: تمثل نسبة قليلة من مساحة الولاية، تتركز أساساً في الشمال، أعلى قمة بها تقدر بـ: (1942م)

وغالبية هذه الجبال معراة وفقيرة من الغطاء النباتي الطبيعي.

الهضاب: أقل علو من المنطقة الجبلية، تتمثل في مناطق السفوح وتمتد حتى الناحية الجنوبية الغربية.

السهول: تمتد على محور شرق، غرب، وتتميز منطقة السهول بتربة عميقة وخصبة.

المنخفضات: تقع في الناحية الجنوبية الشرقية، وهي عبارة عن مسطحات ملساء من الغضار والتي تحجز

طبقات رقيقة من المياه ممثلة بذلك الشطوط والتي يبلغ متوسط انخفاضها (-33م) تحت مستوى سطح البحر

وتعتبر المجمع الطبيعي الرئيسي للمياه السطحية في المنطقة

#### 1-2-الدراسة جيوتقنية للمنطقة:

من الناحية الجيوتقنية فإن الطبيعة الجيولوجية للأرض تسمح لنا باستنتاج ما يلي:

-الطين الموجود في هذا الموقع ليس من النوع المنتفخ كالمنتورونييت (Montmorillonite) وهو معروف أن

البناء في الأراضي التي توجد فيها هذه النوعية من الطين غير قابلة للبناء.

-أرضية غير معرضة لصعود المياه

-أرضية غير معرضة للقوقال الجهوية

-أرضية غير محمضة (Sol non agressif)

من هذا فإن أرضية مجال الدراسة ليس لها عائق خاص وهي صالحة للبناء إلا المناطق الجبلية التي

تمثل الحدود الشمالية لموقع الدراسة.

### 1-3-1- المناخ:

مناخ الولاية شبه جاف إلى جاف، يمتاز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة

والجفاف أيضا.

### 1-3-1- الحرارة:

على ضوء دراسة "سلتزار" المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب 22.4 م°، أما بالنسبة

لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة فنسجل خلال سنة 2015 درجة حرارة

قصوى تقدر بـ 44.8 م° في شهر جويلية ودرجة حرارة دنيا تقدر بـ 12.1 م° خلال شهر جانفي وفيما يلي

درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2015.

جدول رقم (01): يمثل درجة الحرارة الشهرية المتوسطة لمحطة بسكرة سنة 2015 (م°)

المعدل (م°)	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	الأشهر
22.4	13.2	17.3	22.2	30.3	34.0	34.8	29.7	24.8	22.0	16.0	13.1	12.1	درجات الحرارة (م°)

المصدر: منوغرافيا بسكرة 2015

### 1-3-2-التساقط:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن بسكرة تقع في منطقة 0-200 مم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية وكيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا. قد تكون 60 إلى 70% من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانيه تسبب انجرافا للتربة وأضرارا للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي سقطت خلال سنة 2015 والمقدرة بـ 282.3 ملم وهي كمية معتبرة إذا ما قارناها بالسنة الماضية أين وصلت إلى 185.5 ملم تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 294.1 ملم سنة 2004 وهذا منذ أكثر من 36 سنة.

جدول رقم (02): يمثل معدلات التساقط الشهرية لمحطة بسكرة سنة 2015 (ملم)

الأمطار المتساقطة (ملم)	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	مجموع
6.8	0.2	37.6	39.4	55.4	0.6	1.3	00	28.7	79.9	2.4	00	282.3	

المصدر: منوغرافيا بسكرة 2015

### 1-3-3-الرياح:

الرياح التي سجلت على منطقة مجال الدراسة متعددة خلال السنة، فنجد الرياح قوية باردة شتاء قادمة من الشمال الغربي التي تأتي من السيول العليا والرياح الرملية في فصل الربيع الآتية من الجنوب الغربي عموما.

أما في فصل الصيف فرياح (السيروكو) الرياح الحارة القادمة من الجنوب الشرقي تهب بمعدل 31 يوم في العام، أين يعتبر شهر ماي الشهر الذي تهب فيه أكثر.

1-4-العوامل المناخية: يمثلها الجدول رقم (03)

الأشهر	درجة الحرارة (°C)	تساقط الامطار (مم)	الرطوبة النسبية	قوة الرياح (م/ث)
جانفي	12.1	6.8	59	جهاز معطل
فيفري	13.1	0.2	49	جهاز معطل
مارس	16.0	37.6	48	2.4
أفريل	22.0	39.4	36	4
ماي	24.8	30.2	34	4.1
جوان	29.7	0.6	29	4.3
جويلية	34.8	1.3	27	3.9
أوت	34.0	0	30	جهاز معطل
سبتمبر	30.3	28.7	38	3.1
أكتوبر	22.2	59.6	37	جهاز معطل
نوفمبر	17.3	2.4	51	جهاز معطل
ديسمبر	13.2	0.7	60	جهاز معطل
المعدل السنوي	22.4	13.2	41.5	3.6

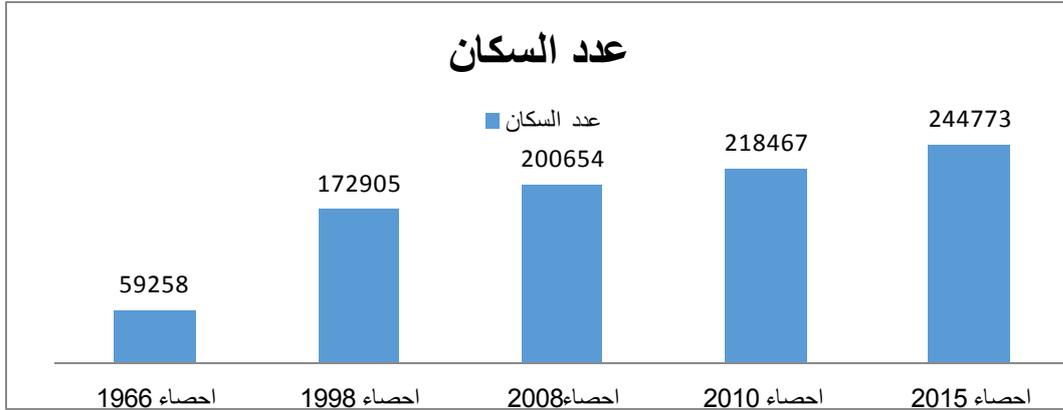
المصدر: منوغرافيا بسكرة 2015

المبحث الثالث: دراسة سكانية لمدينة بسكرة.

1- تطور عدد سكان بلدية بسكرة من سنة 1966 إلى 2015

لقد عرف عدد سكان بلدية بسكرة تطورا مهما منذ الاستقلال، حيث قدر سنة 1966 بـ 59258 نسمة، ليرتفع في سنة 1977 إلى 87200 نسمة، في إحصاء سنة 1987، ونتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية للسكان من جهة وكذا عامل الهجرة نحو الولاية من جهة أخرى، تضاعف عدد سكان البلدية إلى 129611 نسمة وفي إحصاء سنة 1998 ارتفع عدد السكان إلى 172905 نسمة، ليرتفع بعدها إلى 200654 نسمة لسنة 2008، ليرتفع في سنة 2010 إلى 218467 نسمة، وتضاعف عدد سكان بلدية بسكرة إلى 244773 نسمة، في إحصاء سنة 2015.

الشكل رقم (01): يمثل عدد سكان بلدية بسكرة.



المصدر: منوغرافيا ولاية بسكرة لسنة 2010، 2015 + معالجة الطالب

الجدول رقم (04) يعبر على التطور السكاني لبلدية بسكرة خلال السنوات 1966-1977 - 1998 - 2008-2010-2014-2015

البلديات	السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2010	2014	2015
بسكرة	عدد السكان (نسمة)	59258	87200	129611	172905	200654	218467	239 270	244773
	الزيادة السنوية (نسمة/السنة)	-	2794	42411	43294	27759	17813	22669	5503

المصدر: منوغرافيا ولاية بسكرة +تدخل الطالب

من خلال الجدول يمكن ان نلاحظ التطور السكاني لمجال لبلدية بسكرة حيث عرفت زيادة سكانية معتبرة خلال الفترة الممتدة من 1966 - 1987، حيث ان بلدية بسكرة وباعتبارها عاصمة الولاية في هذه الفترة شكلت مركز استقطاب كبير للسكان، سواء بالسكن الدائم او الايجاري او الريفي وبزيادة سكانية قدرت بـ 4241 نسمة /السنة وهذا راجع الى الاسباب التالية

استفادت بلدية بسكرة بمخططات تنموية استثمارية اقتصادية منها صناعية واخرى زراعية (الثورة الزراعية) في هذه الفترة الممتدة من سنة 1963 الى 2002.

أما خلال الفترة الممتدة 1998 - 2008 شهدت المنطقة عموما انخفاضا لقيمة الزيادة الطبيعية لبلدية بسكرة، وهذا راجع التوازن الجهوي والاستقرار، وذلك بانتهاج سياسة تطوير الريف حيث ان في هذه الفترة شهدت قرى مدين بسكرة اهتماما استثماريا وخدماتيا ساهم في تقليل نسبة هجرة السكان نحو عاصمة المدينة. ورجعت للانخفاض في الفترة الممتدة بين 2008-2015 كذلك للأسباب التي سبق ذكرها.

## 2-معدل النمو السكاني:

الجدول رقم(05) يمثل معدل النمو لسنوات(1966-1998)، (1998-2008)، (2008-2015)،

السنوات البلديات	1998-1966	2008-1998	2015-2008
بسكرة	3.57	4.04	4.69

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية +معالجة الطالب

تحليل النتائج المتعلقة بمعدل النمو:

من خلال تحليل الجدول يمكننا التوصل الى عدة تطورات وتغيرات في الطبيعة السكنية عند هذه فترات زمنية وهي كالاتي:

- ظاهرة الارتفاع السكاني خلال الفترة 1977-1987 والفترة 1998-2008 و2008-2015 حيث بلغ

معدل النمو 4.69 وهذا المعدل تحكمت فيه العوامل التالية:

تعتبر هذه الفترة فترة الاقتصاد الموجه وذلك بتدخل الدول في كل مجالات ووظائف بلدية بسكرة وتحولت بلدية بسكرة الى قطب حضاري جاذب للسكان يتوفر على جميع التجهيزات والخدمات.

### 3-العوامل المتحكمة في النمو السكاني:

يتطور عدد السكان في فترات زمنية محددة ولهذا التطور عوامل متحكمة فيه تعبر عن الحركة السكانية بدلالة المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية وغيرها حيث ان التغير في نموها ما هو طبيعي كالمواليد والوفيات ومنها ما هو اجتماعي مثل الهجرة، قلة المرافق والخدمات.

### 3-1-المواليد: يتمثل في أحد العناصر الاساسية في عملية التغير السكاني ويطلق عليه بالحركة الموجبة

للسكان ولدراسة عدد المواليد لبلدية بسكرة قمنا باستحضار الجدول الاتي والذي يوضح عدد المواليد سواء ذكور او اناث.

#### الجدول رقم(06): يبين قيمة المواليد (2014)

البلديات	عدد المواليد			معدل المواليد ( % )
	ذكور	إناث	المجموع	
بسكرة	24495	24505	49000	25.99
			239 270	2014

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2014 + معالجة الطالب

نلاحظ انه تم تسجيل نسبة مواليد مرتفعة حيث بلغت 25.99 وهو ناتج عن تحسن الظروف

الاجتماعية والاقتصادية عموما وتحسن ظروف الرعاية الصحية.

### 3-2-الوفيات: وهي تمثل الحركة السالبة للسكان، حيث تعتبر كعامل لتناقص عدد السكان.

#### الجدول رقم(07): يبين قيمة الوفيات 2014

البلديات	عدد الوفيات			معدل الوفيات ( % )
	ذكور	إناث	المجموع	
بسكرة	3659	3661	7320	3.15
			239270	2014

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2014 + معالجة الطالب

يعتبر معدل الوفيات منخفضا جدا حيث بلغ 3.15 مقارنة بمعدل المواليد وهذا راجع دائما الى تحسن الظروف الاجتماعية والصحية.

4-درجة التحضر:

البلديات	بسكرة
درجة التحضر (%)	99,51

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية

حسب الجدول يمكننا ملاحظة ارتفاع درجة التحضر في بلدية بسكرة حيث قدرت ب 99.51 وهذا راجع

للأسباب التالية:

-استقرار السكان ببلدية بسكرة للمكانة الادارية التي تختص بها

-احتوائها على عدد كبير من المرافق والتجهيزات

-تحسن متوسط دخل الفرد، باعتباره قوة مؤثرة في تحديد المستوى المعيشي له.

5-دراسة التركيب السكاني لبلدية بسكرة:

إن التركيب العمري من أهم العوامل الدالة على حيوية السكان وقوتهم الإنتاجية اضافة إلى أنها

تساعد على معرفة نسبة النمو العام التي تساهم في تقدير الاحتياجات المطلوبة لكل فئة والجدول التالي يبين

التركيب العمري لسكان بلدية بسكرة

الجدول رقم(08): يمثل الفئات العمرية الأساسية لبلدية بسكرة 2008

الفئات العمرية	بسكرة	
	ذكور	إناث
0-5سنوات	13452	13030
6-11سنة	13084	12723
12-15سنة	9622	9250
16-18سنة	7487	7126
19-59سنة	53360	52898
60+سنة	6532	7044
المجموع	103537	102071

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية بسكرة (2008) +معالجة الطالب

-الفئة (0-5 سنوات):-

وهي تمثل فئة الأطفال وهي تقدر بـ 26494 نسمة بما يعادل تقريبا 13 من مجموع سكان المدينة مما يدل على أنها تتميز بخصوبة من مجموع سكان التجمع مما يدل على أن هذا التجمع يتميز بخصوبة عالية أما على مستوى كل البلدية فنجد أن أكبر عدد من هذا المجموع بالنسبة لهذه الفئة مسجل ببلدية بسكرة 25658 نسمة وهي أكبر نسبة (90 % من المجموع الكلي للفئة) وهذا راجع دائما إلى أن بسكرة مركز عمراني أكبر من باقي المراكز خاصة وأنها يتمركز بها أكبر عدد من السكان.

-الفئة من (6-18 سنة):-

وهي تمثل فئة المتدرسين في الطور الابتدائي، المتوسط والثانوي يقدر عددها بـ 59320 نسمة أي بنسبة 29 % من مجموع سكان المدينة وهي تعد مرتفعة وهذا ما يستدعي وهي تعد مرتفعة وهذا ما يستدعي إنجاز هياكل وتجهيزات ملائمة لاستقبال هذه الشريحة السكانية الكبيرة.

-الفئة من (19-59 سنة):-

وتعرف بالفئة النشطة يبلغ عددها 106269 نسمة نسجل أعلى نسبة بقيمة 52 % من سكان الولاية ككل معبرة على وجود طاقة شبانية كبيرة يجب الاهتمام بها ومراعاة احتياجاتها حسب إمكانيات وطاقات المدينة.

- الفئة (فوق 60 سنة):-

وهي تعد الفئة المعالة يقدر عددها بـ 13585 نسمة هي تسجل أدنى نسبة 6 %، كما هو الحال بالنسبة للمدن الجزائرية.

ومنه يمكن القول أن مجال الدراسة الذي هو بلدية بسكرة يزدهر ببطاقات شبانية يجب الاهتمام بتكوينها من أجل المساهمة في تنميتها وتنمية الولاية.

### المبحث الرابع: دراسة عمرانية لمدينة بسكرة.

إن دراسة ونشأة وتطور تاريخي لمدينة ما والبحث في مختلف مراحل التطور بشكل مفصل على مستوى التخطيط العمراني والمعماري وكذا العلاقات التي تديرها وتسيرها هي التي تمكنها من فهم وإدراك الوضع الحالي للمدينة والعلاقة بين مختلف قطاعاتها وأجزائها. وهذا ما نحن بصدد القيام به لمدينة بسكرة.

#### 1- التطور العمراني لمدينة بسكرة: (2)

وخلال مراحل التطور هذه، شهدت المدينة العديد من التحولات والتغيرات لهذه التجمعات حتى بلغت صورتها الحالية، لكي نفهم ونذكر التحولات ومسبباتها نتبع المراحل التالية:

##### 1-1- المرحلة العثمانية:

لم يدخل الأتراك بسهولة إلى المدينة بل ضربوا عليها حصارا دام أشهرًا وخلالها مات الكثير عطشا ولم يستسلموا إلا بعد مدة وعندما دخلوا المدينة خرج السكان إلى غاباتهم وحقولهم ومزارعهم وبهذا قسمت المدينة إلى قسمين:

المدينة القديمة المهجورة: قداشة، باب الضرب، والبرج التركي.

المدينة الجديدة: لمسيد، رأس القرية، وسيدي بركات.

##### 1-2- مرحلة الاحتلال الفرنسي:

دخل الاستعمار الفرنسي المدينة عام 1844 واستقر أول الأمر بالقلعة التركية أين زرع نفسه في

وسط المدينة العربية المنغلقة على نفسها ليراقب الغلال والخيرات وتحركات السكان، ثم أقاموا مخططهم

الشطرنجي خارج المدينة العربية لعزلهم ومراقبة سالمة للمعمرين، وبهذا كان هناك نسيجين:

(2) - لعداوري أمال، الموضوع: اختلالات البيئة البصرية في المدن الجزائرية (أسبابها، نتائجها، وتطلعاتها المستقبلية) حالة مدينة بسكرة

،مذكرة لنيل شهادة الماستر في عمران و التسيير المدن ، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة (2015-2016) ص 23،24،25 بتصرف.

- النسيج العربي العتيق.

- النسيج الفرنسي الحديث وقتها.

وقد مرت مدينة بسكرة بمراحل معينة في هذه المرحلة نختصرها كالآتي:

### 1-2-1- توسع القلعة العسكرية (S.GERMAN):

قبل الشروع في بناء مستوطنة للمدنيين وقبل ذلك قرية بناها السكان الأصليون لمساعدة العسكريين

أمام منبع المياه وإلى الجنوب في القلعة (قرية رأس الماء وذلك نسبة إلى منبع المياه المحاذي لها) وعلى

جانب السور المؤدي إلى النخيل زرعت بعض المنشآت العسكرية إلى الشرق منها، ظهور المنشآت الأولى:

إلى الجنوب من مساحة السوق يظهر جليا آثار الاستيطان المدني الفرنسي إبان العشرية الأولى منذ وصولهم

مشكلة خطين ينتهيان عند حدود النادي العسكري الموجود بجانب ساحة المسجد سابقا من محلات مربعة

الشكل فهي مشكلة بذلك شوارع متقاطعة.

### 1-3-1- مخطط دارفو (DERVAUX):

وهو مخطط شغل الأرض لواجهة بسكرة المنجز من طرف "بوسياردورفو مفتش أملاك الدولة"

و "لاباي ريني مهندس المسح والطبوغرافية" وهو مشروع يهدف إلى تحويل مدينة بسكرة إلى منطقة سياحية

متميزة وذلك عن طريق الاستغلال الأمثل لثرواتها المعدنية والطبيعية، هذه المساحة التي تلتف حول ساحة

بوتي المركز الحيوي، وتحيط بها كحزام طريق الإمبراطورية الكبرى التي يبلغ عرضها 22م بما في ذلك

الرصيف. وبالأحرى إيجاد مخطط وظيفي للواجهة من ناحية الإنتاج والسكن والمؤسسات المعدنية والسياحية،

لمراقبة أحسن لما تدر به المساحات الشاسعة من النخيل.

غير أن هذا المخطط لم يتم إنجازه عدا بعض الأجزاء الصغيرة كالمنشآت الموجودة حاليا مقابل البريد

والمواصلات (مصلحة الضرائب، وسينما الأطلس، ودار الثقافة)، أما المادة السياحية فغنية في هذه المدينة

بمنشأتها العديدة وأن المدينة اعتبرت بعد الحرب العالمية الثانية معبرا سياحيا نحو الصحراء، وحتى خارج الوطن (نحو تونس).

#### 1-4- المدينة في الخمسينات (50-60):

ما يميز المدينة أثناء هذه الفترة هو امتداد المجال المبني نحو الجنوب إلى الضفة الغربية للوادي وعلى جانب محور الزعاطشة (اتجاه الزيبان) والحكيم سعدان وصالح باي من جهة، ومن جهة أخرى التوسع نحو الجنوب الغربي بمحاذاة السكة الحديدية وامتداد المدينة العتيقة نحو الشمال على الطول الشرقي وظهور قطب آخر إلى الشمال يتمثل في حي العالية (على حافة الوادي) وهي توسعات لا تخضع لنظام هندسي معين، بل توسع على حساب مساحات النخيل.

#### 1-5- مرحلة التوسع العمراني (1962-1975):

وما يميز هذه الفترة هو الجمود الكلي في الحركة العمرانية غداة الاستقلال، أي جمود في البرامج المسطرة من طرف الهيئات المحلية أو الوطنية، عدا ذلك في حركات توسعية شخصية للمواطنين المحليين أو المهاجرين من الضواحي والبلديات المجاورة لتعمير مساكن الفرنسيين من جهة أو النشاط الإنشائي على عقارات خاصة وأراضي عمومية أو خاضعة لمضاربة عقارية من جهة ثانية.

حيث لوحظ تكثيف لبناءات عشوائية غير مخططة هنا وهناك في جميع أنحاء المدينة، في حين تتعرض المساكن المحاذية للوادي (حارة الوادي) لانهدامات جراء الأمطار الطوفانية التي اجتاحت إقليم الزاب عام 1969، مما زاد في حدة الطلب على المساكن وتعميق أزمة السكن، والتي كان لها أثر بليغ على هياكل المدينة الرسمية، الشيء الذي أدى إلى توسعات عشوائية أنها لم تخضع ليد المخطط على حساب واحات النخيل.

### 1-6-1-مرحلة التوسع العمراني ما بعد 1975 م (3)

استفادت مدينة بسكرة بعد أن أصبحت مقر للولاية سنة 1971 من برنامج سكني يدخل في إطار

إقامة مناطق سكنية حضرية جديدة "ZHUN" حيث يوجد منطقتان سكنيتان جديدتان، الأولى في الجهة

الغربية والثانية في الجهة الشرقية من المدينة، وتقدر مساحتهما معا 318 هكتار حيث يسكنها حوالي 3340

نسمة، كما استفادت مدينة بسكرة على منطقة صناعية تقدر مساحتها ب: 177 هكتار تقع في الجهة الغربية

من المدينة.

#### 1-6-1-1-المنطقة الحضرية السكنية الغربية:

أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 001 الصادر بتاريخ 1979/11/24 وهي امتداد

وتوسع للمدينة من جهة الغرب، ابتداء من طريق الوطني رقم (03) وتمتد على مساحة 100 هكتار تقريبا

وقدرة استيعابها هو 8500 مسكن.

#### 1-6-1-2-المنطقة الحضرية السكنية الشرقية:

أنشأت سنة 1979 من خلال التشريع العقاري رقم 31 الصادر بتاريخ 1979 / 04 / 30 وهي

امتداد لمدينة بسكرة في الجية الشرقية للوادي، تقدر مساحتها ب 250 هكتار وطاقة استيعابها تقدر ب

11000 مسكن، وقد برمجت المساكن بالمنطقتين الحضريتين على عدة سنوات لتصل إلى قدرتها المحددة

لهم.

(3)- لهلاي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية،

جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص66،67 بتصرف.

## 1-7- فترة 1986-1996:

وهي مرحلة حساسة تميزت بالانسحاب الجزئي لدعم الدولة في ميدان التعمير والإعلان عن عهد جديد يتميز بتشجيع الاقتصاد الحر حيث ظهرت في هذه الفترة التخصيصات وهي مساهمة السكان في التعمير وذلك لترقية البناء الفردي.

فمن بين 8585 مسكن استقادت منها المدينة خلال هذه الفترة هناك 3917 مسكن عبارة عن قطع تجزئة غير أن أغلب هاته المساكن لم تتجز نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية للمستفيدين منها، وكذا ارتفاع سعر مواد البناء وندرته أحيانا.

## 1-8- فترة 1996-2007:

عرفت المدينة خلال هذه الفترة حركة عمرانية جد متواضعة مقارنة بالفترات السابقة، حيث استقادت المدينة من برنامج سكني يقدر ب 3241 مسكن منها 1372 في شكل تخصيصات، تربعت على مساحة تقارب 55 هكتار، إذ يمكننا القول إن هذه الفترة هي مرحلة التوسع في شكل تخصيصات، وهذا بعد انسحاب الدولة جزئيا من ميدان التعمير.

بقيت حركة التوسع مستمرة في كامل اتجاهات المدينة، ومع هذا تبقى مدينة بسكرة تعاني من العجز في السكن حيث قدرت الاحتياجات حسب إحصائيات 2004 ب 3700 مسكن.

خلاصة المباحث:

تعتبر هذه الدراسة قاعدة نطلق منها في موضوع أزمة السكن في مدينة بسكرة باعتبار تأثيرها داخل الولاية وخارجها حيث استخلصنا ان الدراسة الطبيعية بمختلف أنواعها أنها أرضية صالحة للسكنات وبمختلف أنواعها وتحتوي على موارد مائية ومناخ حار وجاف صيفا وبارد وجاف شتاء إضافة للدراسة السكانية والعمرانية بحيث تعتبرنا قاعدة السكن في مجال الدراسة لتوضيح كمية الوحدات السكنية واتجاه التوسع العمراني.

المبحث الخامس: الحاضرة السكنية في مدينة بسكرة

1- تقديرات حاضرة السكن 2016:

يقدر عدد السكان إلى غاية نهاية سنة 2016 بحاضرة سكنية اجمالية 164118 سكن منهم:

سكانات مشغولة 132990 سكن بنسبة 81.03%

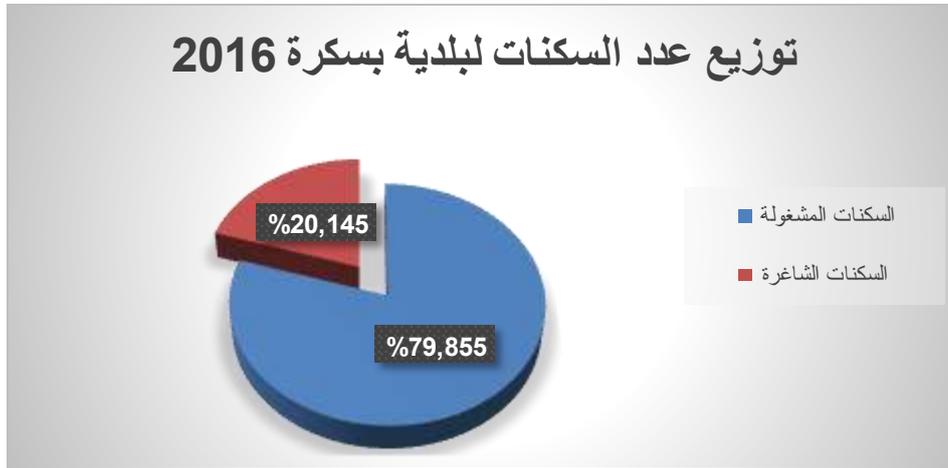
سكانات شاغرة 31128 سكن بنسبة 18.96 %

جدول رقم (01): يمثل تقديرات حاضرة السكن (2016)

البلدية	السكانات المشغولة	السكانات الشاغرة	المجموع	نسبة السكان الشاغرة	نسبة السكان المشغولة
بسكرة	40071	10109	50180	20,14548	79,85452
مجموع الولاية	132990	31128	164118	18,96684	81,03316

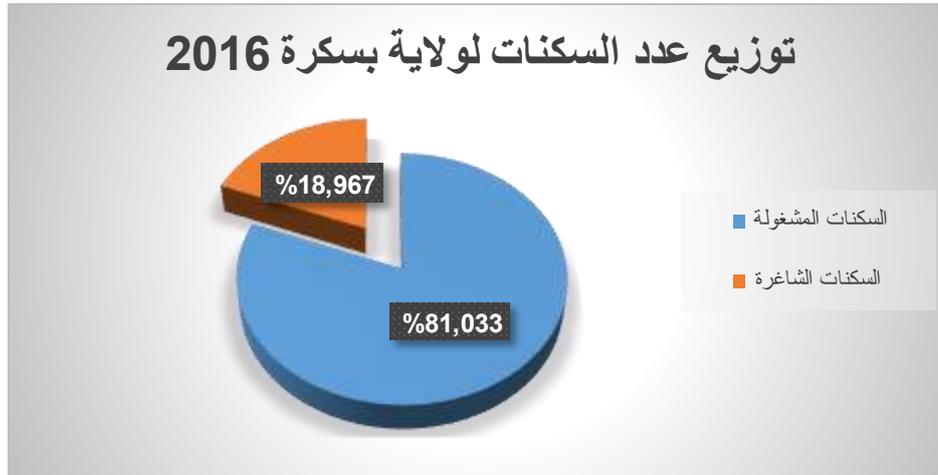
المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة + معالجة الطالب.

الشكل رقم(1):



المصدر: من اعداد الطالب

الشكل رقم (02):



المصدر: من اعداد الطالب

من خلال الجدول والدوائر النسبية للحظيرة السكنية نلاحظ ان عدد السكنات المشغولة لبلدية وولاية بسكرة في سنة 2016 ما يقارب 80 بالمئة من النسبة الاجمالية لسكنات ومقارنة مع السكنات الشاغرة التي تقارب 20 بالمئة من مجموع السكنات غير معقولة اطلاقا حيث نستنتج مايلي:

ان النسبة الكبيرة للسكنات الشاغرة في المدينة تعبر على أحد مؤشرات ازمة السكن في مدينة بسكرة هذا ما يبين ان سكنات معتبرة غير مستغلة مما يعني انه يمكن لأسرة واحدة ان تمتلك أكثر من سكن وفي نفس الوقت قد لا تمتلك عديد من الاسر مساكن لها وهذا ما يسمى بمعدل الاستحواذ على عدة مساكن.

### 1-1-وضعية السكنات الاجتماعية لمدينة بسكرة:

جدول رقم (02): يمثل وضعية السكنات الاجتماعية لمدينة بسكرة.

البلدية	عدد السكنات		
	المسجلة	المنتهية	في حيز الإنجـل في المنطقة الغير
بسكرة	13452	10254	3198
المجموع الولاية	36504	28935	7569

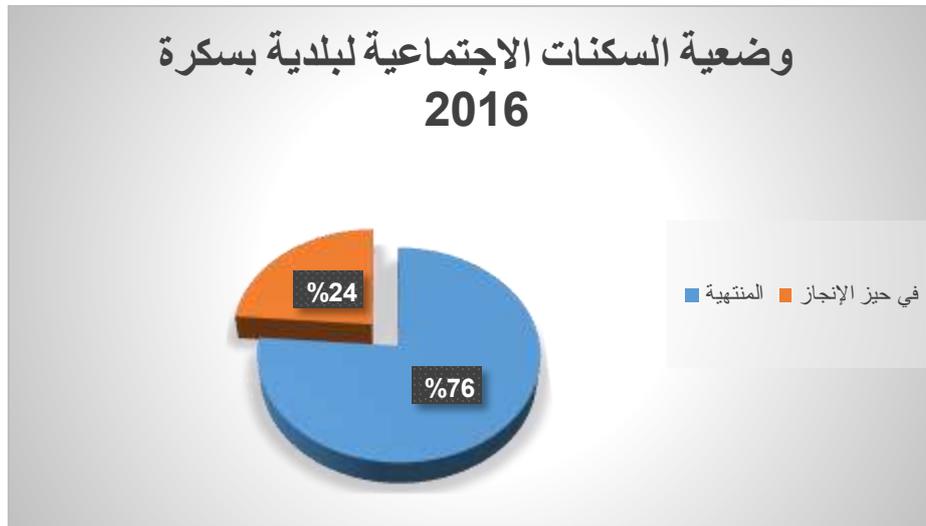
المصدر: مديرية السكن لولاية بسكرة + معالجة الطالب

الشكل رقم(03):



المصدر: من اعداد الطالب

الشكل رقم(04):



المصدر: من اعداد الطالب

- من خلال الجدول والدوائر النسبية لوضعية السكنات الاجتماعية لمدينة بسكرة سواء بلدية او الولاية نلاحظ ان عدد من السكنات مزال في طور الإنجاز بنسبة تفوق 20% وهذا التأخر راجع الى خلل او مشكل في التسيير والتنظيم للإدارة المحلية، ساهم مباشرة في تفاقم ازمة السكن في هذه المدينة.

1-2- وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لمدينة بسكرة:

جدول رقم (03): يمثل وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لمدينة بسكرة

عدد السكنات				البلدية
المنتهية	في حيز الإنجاز	الغير منطلقة	المسجلة	
5552	1694	0	7246	بسكرة
9099	1952	0	11051	مجموع الولاية

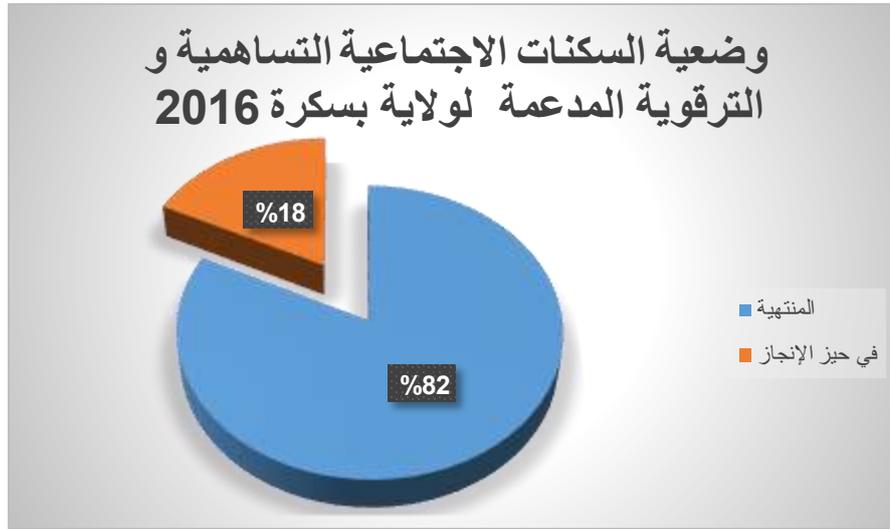
المصدر: منوغرافيا لولاية بسكرة 2016+ معالجة الطالب

الشكل رقم(05):



المصدر: من اعداد الطالب

الشكل رقم(06):



المصدر : من اعداد الطالب

- من خلال الجدول والدوائر النسبية لوضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقية المدعمة لمدينة بسكرة سواء بلدية او الولاية، نلاحظ نسبة معبرة من السكنات مازالت في طور الإنجاز تقارب 20% مقارنة مع السكنات المنتھية او المنجزة للولاية وتقوم 20% لبلدية، وبالتالي هذا التأخر نراه سبب من أسباب نقص الوحدات السكنية المنجزة مقارنة مع السكنات المسجلة.

### 1-3- وضعية السكنات التطورية لمدينة بسكرة:

جدول رقم (04): يمثل وضعية السكنات التطورية لمدينة بسكرة

البلدية	عدد السكنات		
	المسجلة	المنتھية	في حيز الإنجاز في منطقتة الغير
بسكرة	420	420	00 -
مجموع الولاية	3100	3100	00 -

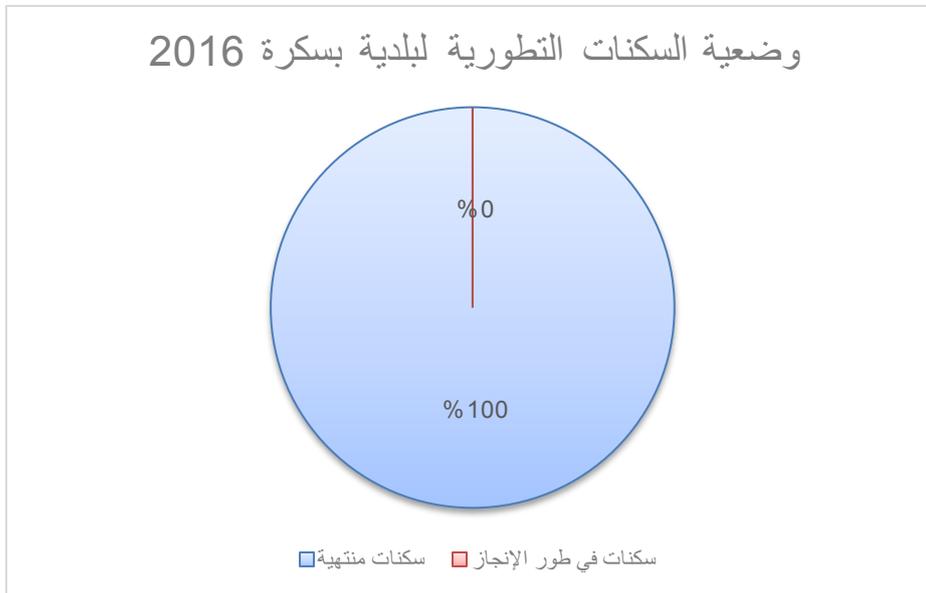
المصدر : منوغرافيا لولاية بسكرة 2016+معالجة الطالب

الشكل رقم(07):



المصدر: من اعداد الطالب

الشكل رقم(08):



المصدر: من اعداد الطالب

- من خلال الجدول والدوائر النسبية لوضعية السكنات التطورية لمدينة بسكرة سواء بلدية او الولاية،نلاحظ

اتمام السكنات المنجزة بنسبة 100% مقارنة بحصص المسجلة.

### 1-4-وضعية السكنات الريفية لمدينة بسكرة:

جدول رقم (05): يمثل وضعية السكنات الريفية لمدينة بسكرة

عدد السكنات				البلدية
المنطقة الغير منطلقة	في حيز الإنجاز	المنتهية	المسجلة	
1	34	470	505	بسكرة
193	4186	28251	32630	مجموع الولاية

المصدر: مديرية السكن لولاية بسكرة + معالجة الطالب

الشكل رقم(09):



المصدر: من اعداد الطالب

الشكل رقم(10):



المصدر: من اعداد الطالب

## 2-الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج لولاية بسكرة:

جدول رقم (06): يمثل الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج لولاية بسكرة

نوعية البرامج	عدد السكنات		
	المسجلة	المنتهية	في حيز الإنجاز
السكن الاجتماعي	36 504	28 935	7 569
السكن الاجتماعي التساهمي	11051	9099	1952
السكن التطوري	3 100	3 100	0
السكن الريفي	32 630	28 251	4 186
إعادة الاعتبار للسكن الهش	6 300		6 300
أخرى	3 150		3 150
<b>المجموع</b>	<b>92 735</b>	<b>69 385</b>	<b>23 157</b>

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية بسكرة

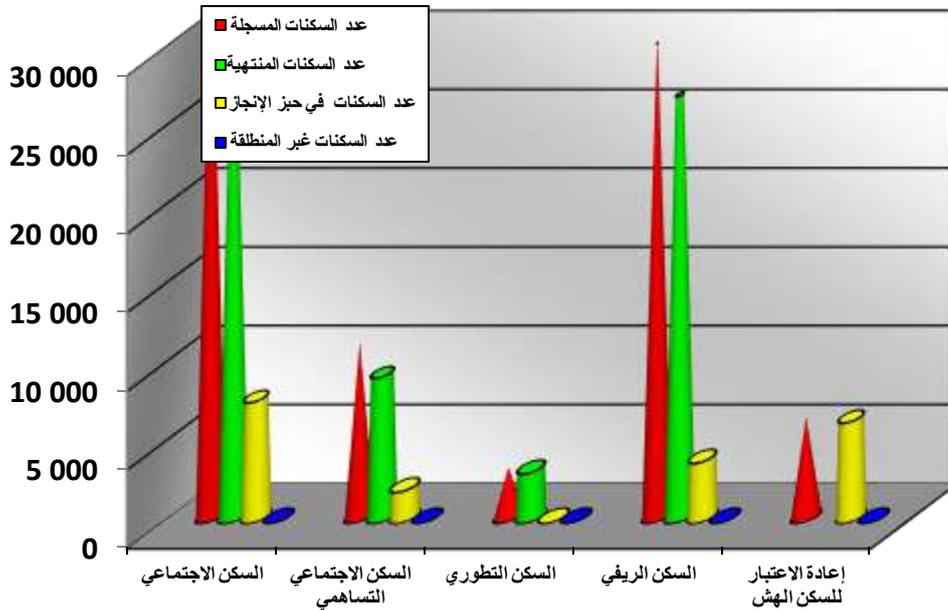
من خلال الجدول يمكن أن نستخلص أن السكن الاجتماعي يمثل أكبر نسبة من إجمالي حجم

العرض السكني وهذا لأن سياسة السكن في الجزائر ذات بعد اجتماعي بالدرجة الأولى.

يليه السكن الريفي الذي عرف حالة عدم استقرار في نتائجه بسبب عدم وجود سياسة واضحة فيما

يتعلق بالتمويل إضافة إلى سوء تسيير الإعانات الموجهة لهذه الفئة وعدم كفايتها في بعض الحالات.

الشكل رقم (11): يمثل الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج



المصدر: منو جرافيا بسكرة 2016

جدول رقم (07) يمثل معدل شغل لبلدية وولاية بسكرة

البلدية	عدد السكان	عدد السكنات الإجمالية 2016	عدد السكنات المشغولة	معدل شغل المسكن	معدل شغل المسكن المشغولة
			2016	الإجمالية	للسكنات المشغولة
بسكرة	250403	50180	40071	4,52	6,25
مجموع الولاية	889205	164118	132990	5,08	6,69

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة + معالجة الطالب

1- من خلال الاحصائيات والمعطيات المدونة حول البرامج السكنية ومختلف الصيغ التي حظيت بها بلدية بسكرة، حيث حظيت ببرنامج سكني كبير ومختلط من ناحية المستفيدين منه، يهدف الى تنشيط الطلب الكلي لسكن وتغطية الاحتياجات السكنية والقضاء كذلك على السكنات الهشة والقصديرية الخ.....

حيث اعتمدت بلدية بسكرة على السكن الاجتماعي والتساهمي والترقوي بصفة خاصة لأنه يخدم بنسبة

كبيرة الفئات الضعيفة والمتوسطة لسكان البلدية والتي لا يمكن فصلها عن الجانب السياسي والاجتماعي

والديموغرافي والاقتصادي للبلدية باعتباره مركز استقطاب كبير وعاصمة الولاية وذلك للتقليص من حدة أزمة السكن عبر الصيغ السابق ذكرها.

2- من خلال تحليلنا وملاحظتنا للدوائر النسبية الممثلة لعدد السكنات الشاغرة والمشغولة سواء لبلدية بسكرة او الولاية لاحظنا انه ما يقارب 20 بالمئة من اجمالي السكنات شاغرة وهذا المؤشر بين عدم وجود أزمة سكن فعلية لمدينة بسكرة.

3- من خلال الاحصائيات المذكورة أعلاه في الجداول الممثلة لوضع السكنات بمختلف الصيغ لبلدية بسكرة او الولاية لاحظنا ان هناك سكنات في طور الإنجاز، سكنات غير منطلقة هذا ما يساعد على تفاقم أزمة السكن في المدينة.

### 3- تقديرات عدد السكان والمساكن لسنة 2016:

جدول رقم (08): يوضح تقديرات عدد السكان والمساكن لسنة 2016

السنة	2016
عدد السكان	889205
عدد المساكن المشغولة	132990
عدد المساكن الشاغرة	31288

المصدر: منوغرافيا لولاية بسكرة سنة 2016 + معالجة الطالب

### 4- حساب مؤشر العجز السكني لمدينة بسكرة:

حساب مؤشر الاحتياج او العجز السكني لسنة 2016 باعتبار معدل شغل المسكن هو 7

ساكن/مسكن  $(127029 = 7 / 889205)$  عدد السكنات المشغولة لمدينة بسكرة هو 132990 مسكن.

انطلاقا من مقارنة هذا الأخير مع نتيجة العملية الحسابية للعجز السكني نجد فائض في السكن

بقيمة 5961 مسكن  $(5961 = 127029 - 132990)$  وهذا دون إضافة السكنات الشاغرة.

من هنا نستنتج أن أزمة السكن في بمدينة بسكرة لم تتعلق يوما بكمية الوحدات السكنية من خلال البرامج السكنية بل هي كافية وموفرة بشكل كبير وانما تتعلق باليات التسيير والتنظيم، وهو ما نستطيع ان نعممه على جميع المدن الجزائرية.

- رغم ان مدينة بسكرة لم تتحصل على برامج سكنية كباقي مدن الشمال الجزائرية غير انها كافية وتغطي احتياجات السكان.

نلاحظ انا معدل الشغل المسكن سنة 2016 المقدر ب 6.69 ن/ مسكن مرتفع ومن ذلك

تستخلص مما يلي:

- وجود توزيع غير دقيق ومتوازن للتجمعات الحضرية في بلدية بسكرة خاصة المركز والذي يؤكد الاستقطاب الكبير لعاصمة ولاية بسكرة وهي البلدية.

### 5-البرامج السكنية المسجلة في ولاية بسكرة من سنة 2006 الى سنة 2016:

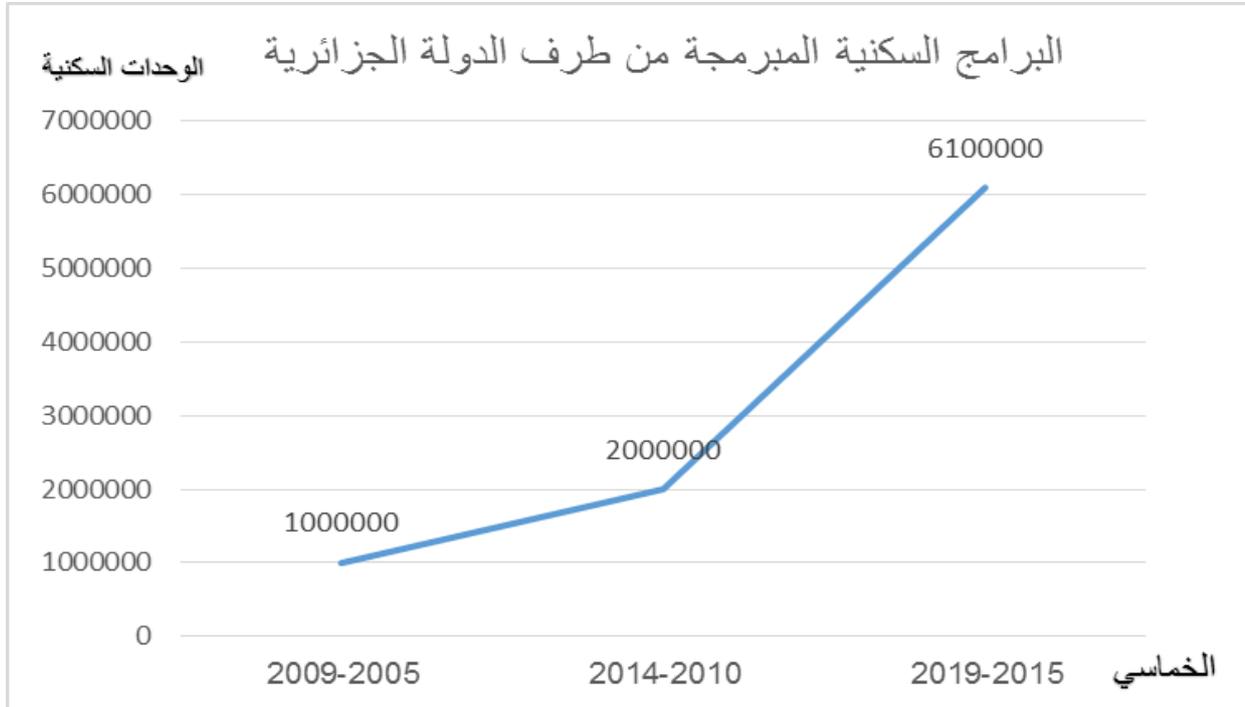
الشكل رقم(12):



المصدر: منوغرافيا لولاية بسكرة من سنة 2006 الى غاية سنة 2016 + معالجة الطالب

## 6- البرامج السكنية المبرمجة من طرف الدولة الجزائرية في الخمسيات الثلاث الأخيرة:

الشكل رقم(13):



المصدر: وزارة السكن والعمران. www.mhu.org +مجلة العلوم

الاجتماعية، العدد 25، د. هيشور محمد لمين، جامعة ابن خلدون تيارت، جويلية 2017 + معالجة الطالب

1 - من خلال فحص منحنيات واعمدة البيانية للبرامج السكنية أعلاه سواء على المستوى الوطني او على مستوى ولاية بسكرة فان الدولة والمؤسسات التابعة لقطاع السكن بذلت جهود كبيرة تجسدها المخططات الخماسية الثلاث الأخيرة (2009-2005)، (2014-2010)، (2019-2015) حيث خصصت الدولة مبالغ مالية كبيرة وبرامج سكنية هائلة بمختلف الصيغ.

2- بمقارنة عدد المساكن مع عدد السكان وباحتساب معدل شغل المسكن 7 افراد /مسكن فان هناك فائض في السكن لدى الدولة الجزائرية ومدينة بسكرة.

3- يمكن القول ان الدولة الجزائرية لم تعاني يوما من إشكالية النقص الكمي او النوعي للوحدات السكنية في مجال السكن بل الإشكالية تكمن في التسيير والتنظيم لهذا القطاع، حيث لا يمكن تسييره بأساليب عادية وتقليدية

بل على خلاف ذلك ينبغي الإقرار والاعتراف بان هذا القطاع جد معقد، يحتاج الى نكاه تنظيمي والى فكر تطوري معاصر لإحداث إنعاش حقيقي ونجاحات في هذا المجال.

1-الاستمارة الاستبيانىة:

من اجل ان نصل الى إجابة للإشكالية المطروحة في دراستنا لهذا الموضوع اعتمدنا على أداة من ادوات الدراسة العلمية وهي الاستمارة الإستبيانىة المقدمة للوكالات العقارية.

الجدول رقم(01): يمثل الاستمارة الإستبيانىة.

عدد الأولاد	عدد طالبي السكن	معدل شغل المسكن المتوسط	خصائص الأسر المدروسة
80% من الاسر المدروسة تتكون من اناث وذكور. 20% من الاسر تتكون من اناث او ذكور فقط	من 1 الى 2 طالب لسكن	5 افراد	
أسباب تغير المسكن السابق	مكان الإقامة السابق	سنة الإقامة في هذا المسكن	معامل الترحال
40% أسباب اجتماعية 30% أسباب مهنية 30% بسبب اكتظاظ المسكن	70% من احياء مدينة بسكرة 30% من خارج مدينة بسكرة	75% قبل سنة 2014 25% بعد سنة 2014	
أسباب عطل هذه المساكن	مدة تعطل هذه المساكن	عدد المساكن المغلقة (المعطلة)	معامل التعطل
70% بسبب ارتفاع أسعار البيع والاستئجار	40% منذ سنة واحدة 30% منذ سنتين 30% أكثر من ذلك	من 30% الى 40% من المساكن مغلقة	

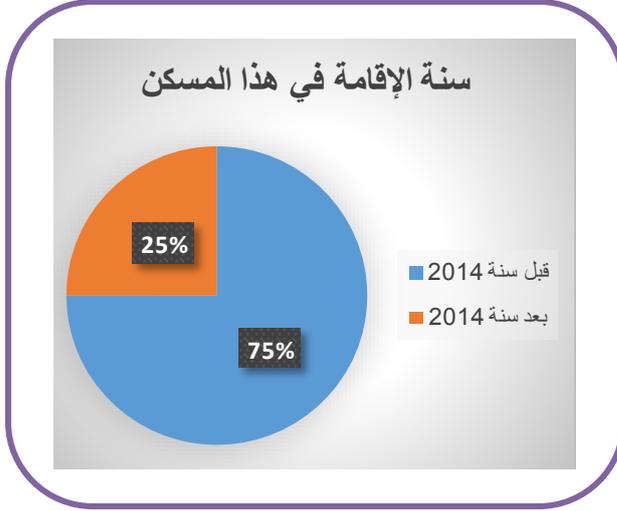
30% بسبب نوعية المستفيدين من البرامج السكنية		من 70% الى 60% من المساكن مستعملة	
طبيعة المساكن المباعة	غاية المشتري من المسكن	السنوات التي كان فيها معدل البيع مرتفع	معامل البيع
70% من المستفيدين 30% من الملاك	80% من اجل السكن فيه 20% من اجل استئجاره	40% خلال (2009-2005) 50% خلال (2014-2010) 10% خلال (2018-2015)	
	من اجل	كم اسرة تداولت على هذه المساكن	
	80% من اجل الاستئجار 20% من اجل الشراء	10% اسرة واحدة 50% اسرتين 40% أكثر من ذلك	معامل التداول
	نوع المساكن المستحوذة	كم من مسكن يمتلك الذي يقوم ببيع او استئجار مسكنه	معامل الاستحواذ
	70% مساكن جماعية 30% مساكن فردية	10% يمتلكون مسكن واحد 60% يمتلكون مسكنين 30% أكثر من ذلك	

المصدر: الاستمارة الاستبيانينة المقدمة للوكالات العقارية + معالجة الطالب

2- تحليل الاستثمار الاستبيانية:

2-1-1- معامل الترحال للأسرة المدروسة:

الشكل رقم(01):



المصدر: الطالب ماي 2018

2-1-1- متى كانت الإقامة في المسكن:

حسب نتائج الاستثمار الاستبيانية تعتبر إقامة اغلبية الاسر في هذه المساكن بنسبة 75% قبل سنة 2014 اما النسبة المتبقية والتي تمثل 25% فكانت اقامتهم بعد سنة 2014 في هذه المساكن.

الشكل رقم(02):



المصدر: الطالب ماي 2018

2-1-2- ما هو مكان الإقامة السابق:

حسب تحليل نتائج الاستثمار الاستبيانية نجد ان 70% من الاسر المدروسة كانت اقامتهم السابقة من احياء مدينة بسكرة وهذا قبل الترحال وان نسبة 30% كانت اقامتهم السابقة من خارج مدينة بسكرة.

2-1-3- أسباب تغير المسكن السابق:

الشكل رقم (03):



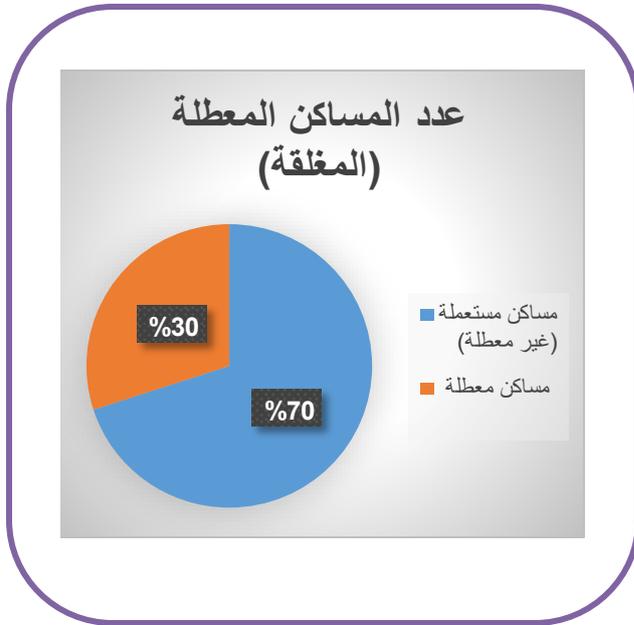
المصدر: الطالب ماي 2018

نجد من خلال تحليل نتائج الاستمارة الإستبائية انه 40% من الاسر المدروسة غيروا مساكنهم السابقة من اجل أسباب اجتماعية، وتليها نسبة 30% من أجل أسباب مهنية، ونسبة 30% الأخرى بسبب اكتظاظ المسكن.

2-2- معامل تعطل المسكن:

الشكل رقم (04):

2-2-1- عدد المساكن المعطلة (المغلقة):



المصدر: الطالب ماي 2018

من خلال الاستمارة الإستبائية نجد ان نسبة (من 70% الى 60%) من المساكن مستعملة (غير معطلة) غير انه هناك نسبة تتراوح ما بين (40% الى 30%) من المساكن معطلة (مغلقة).

2-2-2-2 منذ متى وهذه المساكن معطلة (مغلقة):

الشكل رقم (05):



المصدر: الطالب ماي 2018

حسب نتائج الاستمارة الإستبائية نجد ان نسبة 40% من المساكن معطلة (مغلقة) منذ سنة وتليها 30% من المساكن مدة تعطلها منذ سنتين ونسبة 30% الأخيرة تجاوزت مدة تعطلها السنتين.

الشكل رقم (06):

2-2-3 أسباب تعطل هذه المساكن



المصدر: الطالب ماي 2018

نجد من خلال النتائج التحليلية للاستمارة الاستبائية ان 70% من المساكن المعطلة بسبب ارتفاع أسعار البيع والاستئجار واما النسبة المتبقية والتي تمثل 30% بسبب نوعية المستفيدين من البرامج السكنية.

2-3-معامل البيع:

الشكل رقم(07):

2-3-1-السنوات التي كان فيها معدل البيع للمساكن مرتفع



المصدر: الطالب ماي 2018

حسب نتائج الاستمارة الإستبائية نجد ان معدل البيع للمساكن كان مرتفع في الخماسي الثاني (2010-2014) بنسبة 50% ويليه الخماسي الأول (2005-2009) بنسبة 40% فيما تمثل النسبة المتبقية 10% معدل البيع المنخفض جيدا في الخماسي الحالي.

الشكل رقم(08):

2-3-2-ماهي غاية المشتري للمسكن من اجل:

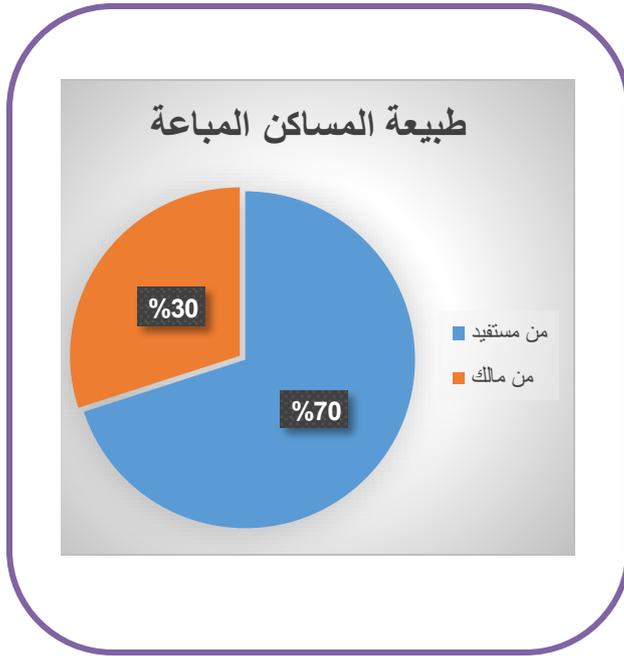


المصدر: الطالب ماي 2018

نجد من خلال النتائج التحليلية للاستمارة الاستبائية ان غاية المشتري للمسكن والتي تمثل نسبة 80% من اجل السكن فيه ونسبة 20% من اجل استجاره.

2-3-3- طبيعة المساكن المباعة:

الشكل رقم(09):



المصدر: الطالب ماي 2018

من خلال الاستمارة الإستبائية نجد ان طبيعة المساكن المباعة بنسبة 70% هي مساكن للمستفيدين من البرامج السكنية اما نسبة 30% فهي تمثل مساكن الملاك.

2-4-4- معامل التداول للمساكن:

الشكل رقم(10):

2-4-4-1- كم اسرة تداولت على هذا المسكن:



المصدر: الطالب ماي 2018

حسب تحليل نتائج الاستمارة الإستبائية نجد ان نسبة 50% تمثل تداول اسرتين على نفس المسكن وتليه نسبة 40% من المساكن تداولت عليه أكثر من اسرتين اما النسبة المتبقية 10% تمثل تداول اسرة واحدة على نفس

2-4-2- تداول الاسر على المسكن من اجل:

الشكل رقم(11):



المصدر: الطالب ماي 2018

نجد من خلال تحليل نتائج  
الاستمارة الاستبيانانية ان تداول  
الاسر على المسكن من اجل  
الاستئجار تمثل نسبة 80% ونسبة  
20% تمثل تداول من اجل الشراء.

2-5-2- معامل الاستحواذ على عدة مساكن:

الشكل رقم(12):

2-5-2-1 كم من مسكن يمتلك الذي يقوم ببيع او استئجار مسكنه:

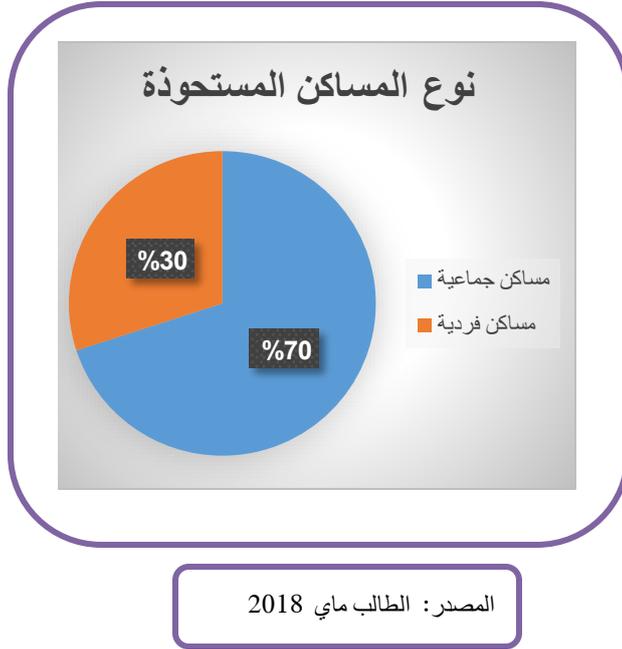


المصدر: الطالب ماي 2018

من خلال تحليل نتائج الاستمارة  
الإستبيانانية نجد ان 60% من  
الأشخاص الذين يقومون ببيع او  
استئجار مسكنهم يمتلكون مسكنين  
وتليها نسبة 30% التي تمثل  
الأشخاص الذين يمتلكون أكثر من  
مسكنين اما النسبة المتبقية 10%  
فهي تمثل الاستحواذ على مسكن  
واحد.

2-5-2- نوع المساكن المستحوذة:

الشكل رقم(13):



من خلال الاستمارة الإستبائية نجد ان نوعية المساكن المستحوذة بنسبة 70% هي مساكن جماعية اما نسبة 30% فهي تمثل مساكن فردية.

حسب نتائج الاستمارة الاستبائية وجدنا ان معدل الاستحواذ على عدة مساكن هو ما يسجل اعلى

قيمة في المساكن المدروسة بنسبة 35% ويليه معدل تعطل المسكن بنسبة 25% ويليهما كل من معدل

البيع والتداول بنسبة 15% لكل منهما اما معدل الترحال للمساكن فهو يغطي النسبة المتبقية 10%.

3- ترتيب المعاملات المدروسة:

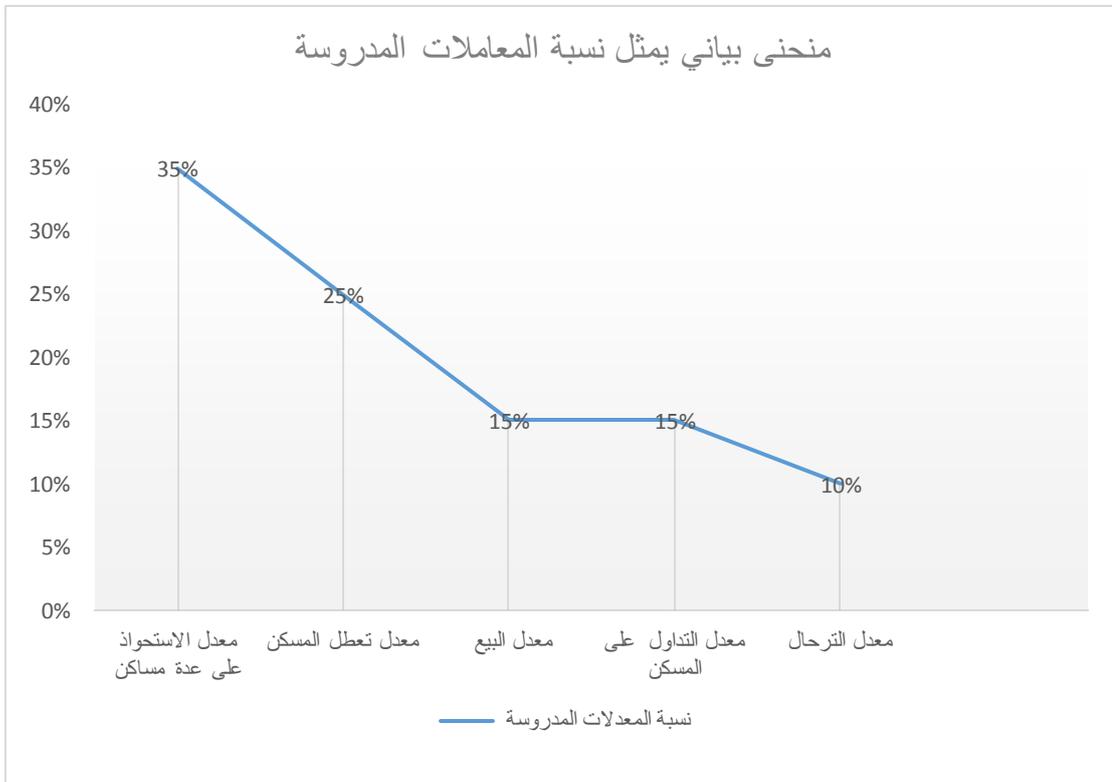
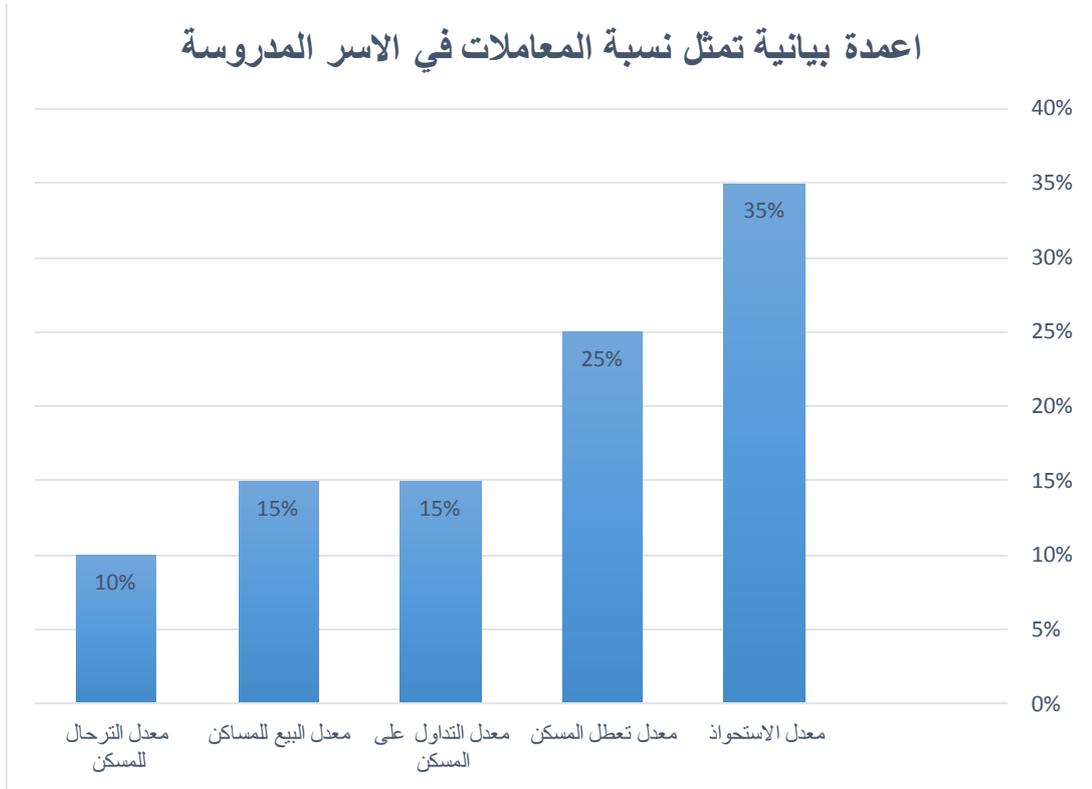
جدول رقم (02): يمثل ترتيب المعاملات التالية (معامل الاستحواذ على عدة مساكن، معامل تعطل المسكن،

معامل التداول على المسكن، معامل البيع، معامل الترحال) على حسب نسبتهم.

معامل الاستحواذ	معامل تعطل المسكن	معامل التداول على المسكن	معامل البيع للمساكن	معامل الترحال للمسكن
35%	25%	15%	15%	10%

المصدر: الطالب ماي 2018

الشكل رقم(14):



المصدر: الطالب ماي 2018

#### 4- تحليل ترتيب معاملات المدروسة:

##### 4-1- معامل الاستحواذ على عدة مساكن:

حسب نتائج الاستثمار الاستبائية والمنحنى البياني نجد ان معدل الاستحواذ على عدة مساكن يحتل اعلى قيمة بنسبة 35% مقارنة بالمعدلات الأخرى وذلك يعود لامتلاك او استحواذ المواطن على عدة عقارات وهذا ما بين ضعف في تسيير قطاع السكن العمومي والترقية العقارية.

كما ان نتائج الدراسة افضت ضعف وخلل في اليات التسيير والتنظيم (توزيع السكنات) وافضت

الدراسة الى ارتفاع نسبة الاستحواذ على عدة مساكن الى (35%) تبين ان 70% منها هي سكنات جماعية بإضافة الى أسباب أخرى أهمها رغبة الساكن (المواطن) الجزائري في بناء مسكن فردي فضلا على المضاربة والاستثمار العقاري.

##### 4-2- معامل تعطل المسكن:

حسب نتائج الاستثمار الاستبائية والمنحنى البياني نجد ان معدل تعطل المسكن يحتل ثاني قيمة بالمعدلات الأخرى بنسبة 25 % وذلك بسبب نوعية المستفيدين من البرامج السكنية حيث نجد سكنات مغلقة أو معطلة وهذا دليل على أن طبيعة المستفيد من السكن لا يحتاج إليه ومنه نستنتج خلل في توزيع السكنات وهذا ما جعل من أزمة السكن مشكلة كبيرة ومتجددة.

##### 4-3- معامل البيع:

حسب نتائج الاستثمار الاستبائية والمنحنى البياني نجد ان معدل البيع يحتل نسبة 15% والملاحظ أن معدل البيع انخفض في السنوات الأخيرة وذلك يعود الى ارتفاع اللامعقول للأسعار السكنات وايجار السكنات بشكل رهيب يفوق الدخل الشهري للمواطن ومنه نستنتج عدم تحكم الدولة في السوق العقارية وظهور مشكل المضاربة العقارية (وسطاء) وهذا مشكل في التسيير والتنظيم يزيد من حدة أزمة السكن.

**4-4-معامل التداول على عدة مساكن:**

حسب نتائج الاستمارة الاستبائية والمنحنى البياني نجد ان معدل التداول على السكن نسبة 15%

أيضا والملاحظ أن أغلبية التداول على السكن بسبب ارتفاع أسعار ايجار بنسبة 80% نتيجة عدم تحكم

الدولة في ايجار والتسيير والتنظيم (حقوق المستأجر والمعاملات العقارية) هذا ما يزيد في تفاقم أزمة السكن.

**4-5-معامل الترحال:**

حسب نتائج الاستمارة الاستبائية والمنحنى البياني نجد ان معدل ترحال لمساكن تحتل النسبة

المتبقية والتي تمثل 10% من المعدلات الأخرى وذلك لأن تقريبا أسباب الترحال أو تغيير المسكن أغلبها

أسباب اجتماعية ومهنية وسبب اكتظاظ المسكن أيضا برغم من أن حلها يسهل بواسطة حلول تسييرية

وتنظيمية فقط لكن غياب هذه الحلول ساعد على تفاقم أزمة السكن.

خلاصة الفصل:

بعد معالجة وتحليل نتائج الاستمارة الاستبائية لاحظنا ان ارتفاع في المعاملات (تعطل المسكن، الاستحواذ على عدة مساكن، الترحال، التداول على المسكن، البيع) كان لها الأثر المباشر في تقاوم ازمة السكن في مدينة بسكرة.

كما استنتجنا من هذه المعاملات ان مدينة بسكرة لا تعاني من نقص السكنات (اذ تحصي فائض في السكن مقارنة مع عدد الاسر المسجلة)، وهو ما يبرز مشكل التسيير والتنظيم كأحد اهم الأسباب المؤدية الى هذه الازمة.

وأخيرا نستطيع القول ان الخلل الحاصل في سياسة الإسكان ساعد على المضاربة العقارية والاستحواذ على عدة مساكن بإضافة الى ضعف التشريعات والتسهيلات الضريبية للمضاربين.

خاتمة عامة:

تهتم الدراسة باقتراح حلول لأزمة السكن في الجزائر ومدينة بسكرة نموذجا، وقد تطرقنا إلى هذا الموضوع الشائك والمعقد بسؤال جوهري رئيسي: هل هناك أزمة سكن فعلية؟ إذ ما أخذنا في الحسبان إحصائيات الخماسي الثاني (2010-2014) والخماسي الثالث (2015-2019) والتي تؤكد بلوغ (حضيرة السكن الوطنية 7 ملايين وحدة سكنية).

بعملية حسابية بسيطة يظهر أن عدد السكان أكثر من عدد طالبي السكن (إذ تغطي الحضيرة الوطنية تقريبا 50 مليون سكن ان اخذنا في الحسبان المعدل الوطني لشغل المسكن 7 أفراد/مسكن).  
ترمي أهداف الدراسة إلى وضع توصيات تخص الجوانب التنظيمية والتسييرية، والتي نراها المتسبب الرئيسي في أزمة السكن، إضافة إلى أسباب أخرى وردت في هذه الدراسة.

لبلوغ هذا الهدف اخترنا مدينة بسكرة نموذجا أين حاولنا دراسة السوق العقاري في المدينة، وهذا ما جعلنا نقوم باستبيان مع الوكالات العقارية بغرض استطلاع، فهم وتحليل أزمة السكن في هذه المدينة.  
وردت هذه الدراسة في أربعة فصول وخاتمة عامة تشمل بعض الاقتراحات والحلول لتخفيف أزمة السكن في هذه المدينة، وقد خلصنا من هذه الفصول إلى مجموعة من النتائج نقدمها كالتالي:

1- بالنسبة للفصل المنهجي تم من خلاله اختيار أداة الاستبيان التي تتوافق جيدا مع موضوع الدراسة

الشائك والمعقد لكثرة متغيراته، مما استدعى التقرب المباشر للفاعلين في سوق العقار.

2- بالنسبة للفصل الثاني تطرقنا فيه إلى مبحثين: مبحث أول تناولنا فيه أهم المفاهيم العامة المرتبطة

بأزمة السكن، الحق في السكن، وهذا ما جعلنا نأخذ نظرة معرفية على التشريعات الخاصة بالسكن في

الجزائر، ومبحث ثاني تعرضنا فيه إلى السياسة السكنية للدولة وقد خلصنا من هذا المبحث بمعرفة

أدوات، هيئات والمؤسسات الفاعلة فيها.

3- بالنسبة للفصل الثالث (التحليلي): والذي خصصناه لدراسة مدينة بسكرة اين قمنا فيه بتجميع المعلومات وحصر الوضعية الحالية، فقد خلصت الدراسة إلى التدقيق في الاحصائيات المجمع من مختلف الهيئات مما سمح بتحديد حجم حضيرة السكن على مستوى مدينة بسكرة، خاصة بالنسبة لمشاريع التي هي قيد الإنجاز، وقد استنتجنا من هذا الفصل تضارب الإحصائيات بين طالبي السكن وحجم حضيرة السكن وهذا ما يؤكد خلل آليات التسيير والتنظيم.

4- بالنسبة للفصل الأخير (الدراسة الميدانية): فقد خلصنا بعد معالجة نتائج الاستبيان إلى ترتيب مجموعة مؤشرات والتي تؤكد صحة الفرضية المتطرق إليها في هذه الدراسة والتي نرتبها كالتالي:

1- ارتفاع معامل الاستحواذ على عدة مساكن عند شريحة واسعة من المتعاملين مع هذه الوكالات ونبرز ذلك بضعف أداء سياسة الإسكان والتي تعتمد على ملكية السكن -مما يعطل حرية تداول السكن - ونوعية السكن الضيق الذي يحتم على كل مواطن البحث على سكن أفضل (ملك قطعة ارض لبناء سكن فردي).

2- معامل تعطل المسكن: الملاحظ من معالجة نتائج الاستبيان ارتفاع معامل تعطل المسكن، إذ يؤكد المستجوبون على احتكار السكنات وتعطيلها من قبل السماسرة وحتى المواطنين، ويرجع ذلك إلى ثقافة المواطن الجزائري في ممارسة تجارة العقار، خاصة مع تضاعف أرباح هذه التجارة، فضلا على التسهيلات الجبائية المقدمة في تداولات السكن، كما نجذر بالإشارة إلى بعض العوامل الأخرى من عطل السكنات الموروثة، ضعف برامج الصيانة وتأخر إنجازات السكن الجديدة.

3- رغم انخفاض معامل البيع في السنوات الأخيرة إلى أن معاملات البيع مازالت مرتفعة، وهي تعكس في الحقيقة الفوضى التي يعيشها سوق العقار في الجزائر، حيث أن معظم عمليات البيع تكون خارج الإطار القانوني وخاصة السكن ذو الصيغ الاجتماعية.

4- معامل التداول على عدة مساكن: ارتفاع معاملات التداول المستتبطة من نتائج الاستبيان تؤكد فشل

سياسات الايجار في الجزائر خاصة وأن معظمها تتم خارج النظم القانونية.

5- معامل الترحال: أكد المستجوبون على أهمية معامل الترحال في حالة الفوضى التي يعيشها سوق

العقار، يترجم هذا المعامل عدم استقرار الساكن الجزائري في مسكنه والذي نرجعه بالأساس إلى أسباب

اجتماعية، مهنية واكتظاظ المسكن... إلخ، وبالتالي صعوبة تقديرات العجز السكني.

### -توصيات وتوجيهات (رهانات وتحديات):

في نهاية هذه المذكرة نقترح بعض التوصيات والتي نراها يمكن ان تلعب دورا مهما في موضوع ازمة

السكن (رهاناته وتحدياته) وأهمها:

- إعادة النظر في التشريعات الحالية في مجال الإسكان والإسراع بإصدار التشريعات، خاصة فيما

يخص التحصيل الضريبي على تداولات السكن والثروة.

- التشديد في تطبيق قوانين خاصة بالملكية العقارية (ملكية المساكن) في مجال البيع والشراء ووضع

إطار قانوني يمنع المستنفدين من المساكن من إعادة بيعها أو كراءها.

- الاعتماد على الايجار في سياسة الإسكان (الاستثمار المشترك بين الدولة والمقرون) مع تقديم العديد

من الامتيازات للاستثمار في هذا المجال وضمان دعم الفئات الضعيفة.

- رفع الضريبة على المضاربيين والمستحودين على عدة مساكن.

- ضرورة التحكم في السوق العقارية (المضاربة العقارية للمساكن) عن طريق مراقبتها ومنعها من فرض

أسعارها على السوق وفوترتها.

- وضع لجنة مراقبة للإدارة المحلية من أجل الشفافية في أسلوب توزيع السكنات.

- تحفيز أصحاب السكنات الشاغرة على ضخها في السوق العقارية التي ستخلق ديناميكية في السوق

وتعمل على تخفيض الأسعار عن طريق تأجير السكنات ليصبح العرض أكثر من الطلب، ويتطلب

- هذا الاقتراح على تقديم بعض الامتيازات الضريبية على أصحاب السكنات الشاغرة الذي يوافقون على تأجير سكناتهم وفرض ضعف الضريبة على الذين يرفضون هذا الاقتراح.
- العمل على تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلفة المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
  - الفصل في المساكن الشاغرة الخاصة بالورث مع نزع الملكية إذا استدعى ذلك.
  - احترام اجال انجاز المشاريع.
  - إنشاء قاعدة بيانات محدثة على حالة الإسكان وتوزيع المساكن وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع للاستجابة لمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع في المدى القصير.
- وبطبيعة الحال يمكن القول ان قطاع السكن في الجزائر لا يخلو من التعقيدات والصعوبات، حيث لا يمكن تسييره بأساليب عادية وتقليدية، بل على خلاف ذلك ينبغي الإقرار والاعتراف لأن هذ القطاع جد معقد، يحتاج إلى نكاء تنظيمي وإلى فكر تطوري معاصر لإحداث إنعاش حقيقي ونجاحات في هذا المجال.
- ويمكن القول ان الجهود المبذولة من طرف السلطات الجزائرية في مجال تنويع صيغ السكن لإيجاد الحل الأمثل والأفضل لإشكالية أزمة السكن على المستويين الكمي والنوعي لم تكن في مستوى التطلعات.
- فلا يمكن تطوير الأزمة إلا من خلال تكاثف الجهود بين جميع المتعاملين وتفعيل الآليات العلمية والإجراءات القانونية والتشريعية وإشراك جميع المتعاملين الاقتصاديين والشركاء الاجتماعيين، والمرفقون العقاريون.
- وخلاصة يمكن إثبات الفرضية المعتمدة في هذه الدراسة والتشديد على ضرورة الاهتمام بالجانب التنظيمي والتسييري. في دراسات مستقبلية خاصة من جانب تقييم أداء سياسات الإسكان

وكذا من جانب تطوير آلية جديدة لمعالجة إحصائيات السكن وتصفية قوائم طالبي السكن. وفي الأخير نأمل أن تكون هذه الدراسة ذات فائدة وتفتح افاق بحوث مستقبلية خاصة من جانب تقييم أداء سياسات الإسكان وكذا من جانب تطوير آلية جديدة لمعالجة إحصائيات السكن وتصفية قوائم طالبي السكن. كما نأمل ان تكون ذات فائدة للقراء والباحثين في مجال السكن.

## قائمة المراجع الخاصة بالفصل الثاني: مفاهيم عامة حول أزمة السكن والسياسة السكنية.

- المصدر مقالة من الانترنت الرابط

<https://www.facebook.com/groups/GTU.GVU/permalink/1151791938218919>

- خليل نجيمة، سياسة السكن في الجزائر (رهانات وتحديات) دراسة حالة ولاية الوادي مذكرة لنيل شهادة

الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2015\_2016) ص 2.

-شايب ايمان، النمو الحضري وأزمة السكن الجماعي حالة مدينة عين البيضاء مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي (2014) (3) ص 7.

-بوحزام وفاء وزملتها، إشكالية استدامة السكن الجماعي دراسة حالة ام البواقي مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي (2014\_2015) ص 6.

-رملي خير الدين، سياسة الإسكان وتأثير أزمة السكن على المدن الجزائرية دراسة حالة مدينة المغير مذكرة

لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 5.

- لهلاي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 6, 7 بتصرف.

- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسستها في حل أزمة السكن أطروحة مقدمة لنيل شهادة

الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة الجزائر سنة (2010\_2011) ص 22, 23, 26 بتصرف.

- مؤذن عبد القادر وزملائه، اشكالية السكن الاجتماعي الايجاري بتيميمون، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة

في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة (جوان 2011) ص 4, 5 بتصرف.

- دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران-رسالة لنيل شهادة

الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة محمد بن احمد وهران (2015\_2016) ص 64, 65 بتصرف.

- بوخاري جمال الدين، اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001\_2015) دراسة حالة بلدية متليلي الشعانبة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، في العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة لسنة (2014\_2015) ص 18, 19 بتصرف.
- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والأفاق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع نقود ومالية جامعة الجزائر (2002-2003) ص 44, 45 بتصرف.
- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة وشبه جافة (دراسة تقييمية ونقدية حالة مدينة بوسعادة) مذكرة لنيل شهادة الماجستير تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة (2008-2009) ص 33, 34 بتصرف.
- بيان اجتماع مجلس الوزراء يوم الاثنين 24 ماي 2010 (قطاع السكن).

## قائمة المراجع الخاصة بالفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة.

-منوغرافيا ولاية بسكرة 2016.

-منوغرافيا ولاية بسكرة 2015.

-مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية بسكرة.

-مديرية السكن لولاية بسكرة.

-مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية بسكرة.

- لعداوري أمال، الموضوع: اختلالات البيئة البصرية في المدن الجزائرية (أسبابها، نتائجها، وتطلعاتها المستقبلية) حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في عمران والتسيير المدن، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة (2015-2016) ص 23،24،25 بتصريف.

-لهلالي أشرف، أزمة السكن بين الواقع والتحديات دراسة حالة مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد خيضر بسكرة (2016\_2017) ص 66،67 بتصريف.

-مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، د. هيشور محمد لمين، جامعة ابن خلدون تيارت، جويلية 2017

## قائمة المراجع الخاصة بالفصل الرابع: الدراسة الميدانية.

-الاستمارة الإستبائية المقدمة للوكالات العقارية.

## فهرس الأشكال والخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
<b>الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة</b>		
53	يمثل عدد سكان بلدية بسكرة	الشكل رقم (01)
<b>المبحث الخامس: الحاضرة السكنية في مدينة بسكرة</b>		
64	توزيع عدد السكنات لبلدية بسكرة 2016	الشكل رقم (01)
65	توزيع عدد السكنات لولاية بسكرة 2016	الشكل رقم (02)
66	وضعية السكنات الاجتماعية لولاية بسكرة 2016	الشكل رقم (03)
66	وضعية السكنات الاجتماعية لبلدية بسكرة 2016	الشكل رقم (04)
67	وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لبلدية بسكرة 2016	الشكل رقم (05)
68	وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لولاية بسكرة 2016	الشكل رقم (06)
69	وضعية السكنات التطورية لولاية بسكرة 2016	الشكل رقم (07)
69	وضعية السكنات التطورية لبلدية بسكرة 2016	الشكل رقم (08)
70	وضعية السكنات الريفية لبلدية بسكرة 2016	الشكل رقم (09)
71	وضعية السكنات الريفية لولاية بسكرة 2016	الشكل رقم (10)
72	يمثل الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج	الشكل رقم (11)
74	البرامج السكنية المسجلة في ولاية بسكرة من سنة 2006 الى سنة 2016	الشكل رقم (12)
75	البرامج السكنية المبرمجة من طرف الدولة الجزائرية	الشكل رقم (13)
<b>الفصل الرابع: الدراسة الميدانية</b>		
80	سنة الإقامة في هذا المسكن	الشكل رقم (01)
80	مكان الإقامة السابق	الشكل رقم (02)
81	اسباب تغير المسكن السابق	الشكل رقم (03)
81	عدد المساكن المعطلة (المغلقة)	الشكل رقم (04)
82	مدة تعطل هذه المساكن	الشكل رقم (05)
82	اسباب عطل هذه المساكن	الشكل رقم (06)
83	السنوات التي كان فيها معدل البيع مرتفع	الشكل رقم (07)

## فهرس الأشكال والخرائط

83	غاية المشتري من المسكن	الشكل رقم(08)
84	طبيعة المساكن المباعة	الشكل رقم(09)
84	عدد الاسر التي تداولت على هذه المساكن	الشكل رقم(10)
85	التداول من اجل	الشكل رقم(11)
85	عدد المساكن المستحوذة	الشكل رقم(12)
86	نوع المساكن المستحوذة	الشكل رقم(13)
87	اعمدة بيانية تمثل نسبة المعاملات في الاسر المدروسة	الشكل رقم(14)
47	تمثل الموقع الجغرافي لولاية بسكرة	خريطة رقم(01)

الرقم	العنوان	الصفحة
<b>الفصل الثاني: مفاهيم عامة حول أزمة السكن والسياسة السكنية</b>		
جدول رقم (01)	أنواع السكنات الحضرية المنجزة ما بين 2000-2004	34
<b>الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة</b>		
جدول رقم (01)	يمثل درجة الحرارة الشهرية المتوسطة لمحطة بسكرة سنة 2015 (م°)	50
جدول رقم (02)	يمثل معدلات التساقط الشهرية لمحطة بسكرة سنة 2015 (مم)	51
جدول رقم (03)	يمثل العوامل المناخية	52
جدول رقم (04)	يعبر على التطور السكاني لبلدية بسكرة خلال السنوات: 1966-1977 - 1998-2008-2010-2014-2015	53
جدول رقم (05)	يمثل معدل النمو لسنوات (1966-1998)، (1998-2008)، (2008-2015)	54
جدول رقم (06)	يبين قيمة المواليد (2014)	55
جدول رقم (07)	يبين قيمة الوفيات 2014	55
جدول رقم (08)	يمثل الفئات العمرية الأساسية بلدية بسكرة 2008	56
<b>المبحث الخامس: الحضيرة السكنية في مدينة بسكرة</b>		
جدول رقم (01)	يمثل تقديرات حضيرة السكن (2016)	64
جدول رقم (02)	يمثل وضعية السكنات الاجتماعية لمدينة بسكرة	65
جدول رقم (03)	يمثل وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لمدينة بسكرة	67
جدول رقم (04)	يمثل وضعية السكنات التطورية لمدينة بسكرة	68
جدول رقم (05)	يمثل وضعية السكنات الريفية لمدينة بسكرة	70
جدول رقم (06)	يمثل الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج لولاية بسكرة	71
جدول رقم (07)	يمثل معدل شغل لبلدية وولاية بسكرة	72
جدول رقم (08)	يوضح تقديرات عدد السكان والمسكن لسنة 2016	73
<b>الفصل الرابع: الدراسة الميدانية</b>		
جدول رقم (01)	يمثل الاستثمار الإستبائية	78
جدول رقم (02)	يمثل ترتيب المعاملات	86



## الفهرس:

الصفحة	العنوان
<b>الفصل الأول: المنهجي</b>	
أ	مقدمة عامة
ب	الإشكالية
ج	أسباب اختيار الموضوع
ج	الأهداف
د	الفرضية
د	المنهجية
هـ	صعوبات الدراسة
<b>الفصل الثاني: مفاهيم عامة حول أزمة السكن والسياسة السكنية</b>	
8	المبحث الأول: تحليل مفاهيم مرتبطة بالسكن وأزمة السكن
8	تمهيد
8	1-المجال العمراني
8	2-مفهوم السكن
9	3-السكن الفردي
9	4-السكن نصف الجماعي
9	5-السكن الجماعي
9	6-تعريف الإسكان
10	7-أزمة السكن
10	8-اسباب ومخلفات ازمة السكن
10	8-1-أسباب نشأة أزمة السكن
10	8-1-1النمو الديمغرافي السريع
11	8-1-2الأسباب الاجتماعية
11	8-1-3الأسباب الاقتصادية والادارية
11	8-1-4الأسباب السياسية

11	8-1-5 النمو النسبي في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية:
12	8-1-6- تعدد وعدم استقرار التشريعات المنظمة للسكن
12	8_2 مخلفات ازمة السكن
13	9_ معنى الحق في السكن
13	10- الحق في السكن من خلال المواثيق الوطنية
13	10-1 من خلال ميثاق الجزائر 1964
14	10-2 من خلال ميثاق الوطني 1976
15	10-3 الميثاق الوطني لسنة 1986
16	10-4 الحق في السكن من خلال النصوص الدستورية
18	خلاصة البحث
19	المبحث الثاني: السياسة السكنية أهدافها وتمويلها والهيئات المتدخلة فيها
19	1_ تعريف السياسة السكنية
19	2_ أنواع السكن
19	2_1 السكن الاجتماعي
19	2_1_1 أنواعه
20	2_1_1_1 السكن اجتماعي تطوري
20	2_1_1_2 السكن الاجتماعي التساهمي
20	2_1_1_3 سكن اجتماعي ايجاري
21	2_2 السكن الترقوي
21	2_2_1 تعريفه
21	2_2_2 المستفيدين وشروطهم
21	2_3 السكن بيع بالإيجار
22	2_3_1 خصوصيات سكن البيع بالإيجار
22	2_3_2 شروط الترشح
22	2_3_3 الإجراءات
22	2_4 السكن الريفي

23	2_4_1_المستفيدون
24	3-أدوات أو آليات السياسة السكنية
24	3-1-القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
25	3-2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي
25	3-3-الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة
25	3-3-1-الضرائب
25	3-3-2-الإعانات المالية
26	3-3-2-1-إعانات مالية مباشرة
26	3-3-2-2-إعانات غير مباشرة
26	4-اهداف السياسة السكنية
27	4_1_الأهداف الأساسية للسياسة السكنية
27	4_2_الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية
28	4_3_الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية
28	5_تطور السياسة السكنية في الجزائر
28	5_1_الفترة الممتدة ما بين 1962-1966
29	5-1-1-برامج السكن من نوع هياكل Les carcasses
29	5-1-2-برامج سكنات " نظام الرهن العقاري Fond de dotation de l'habitat FHD"
30	5-1-3-برامج سكنات " ذات الايجار المتوسط HLM Habitat à loyer modéré"
30	5_2_مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969
31	5-3-المخطط الرباعي الأول من 1970 الى 1973
32	5-4-المخطط الرباعي الثاني من 1974 الى 1977
32	5-5-المخطط الخماسي الأول: (1980-1985)
32	5-6-المخطط الخماسي الثاني: (1985-1990)
33	5-7-المرحلة الممتدة بين 1990-1994
34	5-8-المرحلة الممتدة بين 1995-2000
34	5-9-المرحلة الممتدة ما بين 2000-2005

35	10-5-المرحلة الممتدة ما بين 2010-2014
36	6_تعريف التمويل
36	6_1_مرحلة 1962-1989
38	6_2_مرحلة 1990-1996
38	6_3_مرحلة 1997-2012
39	7_الهيئات الفعالة في سياسة السكن
39	7-1-ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI)
39	7-2-الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن:(AADL)
40	7-3-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:(CNEP)
40	7-4-الوكالة العقارية المحلية
41	7-5-مديرية السكن والتجهيزات العمومية
41	7-6-مؤسسة ترقية السكن العائلي:(EPLF)
41	8_الهيئات المتدخلة في مراقبة السكن في الجزائر
41	8-1-البلدية
42	8-2-شرطة العمران
42	8-3-المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل:(CGS)
42	8-4-المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء:(CNERIB)
42	7-5-هيئة الرقابة التقنية (CTC)
42	7-6-هيئات الضبط العقاري
43	خلاصة البحث
<b>الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بسكرة</b>	
46	البحث الأول: تقديم عام لمدينة بسكرة
46	1-لمحة تاريخية عن مدينة بسكرة
47	2-موقع ولاية بسكرة
47	2-1-الموقع الجغرافي
48	2-2-الموقع الفلكي

48	2-3-أهمية الموقع
48	2-4-الموضع
49	المبحث الثاني: دراسة طبيعية لمدينة بسكرة
49	1-الدراسة طبيعية
49	1-1-التضاريس
49	1-2-الدراسة جيوتقنية للمنطقة
50	1-3-المناخ
50	1-3-1-الحرارة
51	1-3-2-التساقط
51	1-3-3-الرياح
52	1-4-العوامل المناخية
53	المبحث الثالث: دراسة سكانية لمدينة بسكرة
53	1-تطور عدد سكان بلدية بسكرة من سنة 1966 إلى 2015
54	2-معدل النمو السكاني
55	3-العوامل المتحكمة في النمو السكاني
55	3-1-المواليد
55	3-2-الوفيات
56	4-درجة التحضر
56	5-دراسة التركيب السكاني لبلدية بسكرة
58	المبحث الرابع: دراسة عمرانية لمدينة بسكرة
58	1-التطور العمراني لمدينة بسكرة
58	1-1-المرحلة العثمانية
58	1-2-مرحلة الاحتلال الفرنسي
59	1-2-1-توسع القلعة العسكرية (S.GERMAN)
59	1-3-مخطط دارفو (DERVAUX)
60	1-4-المدينة في الخمسينات (50-60)

60	5-1-مرحلة التوسع العمراني (1962-1975)
61	6-1-مرحلة التوسع العمراني ما بعد 1975 م
61	1-6-1-المنطقة الحضرية السكنية الغربية
61	2-6-1-المنطقة الحضرية السكنية الشرقية
62	7-1-فترة 1986-1996
62	8-1-فترة 1996-2007
63	خلاصة المباحث
64	المبحث الخامس: الحضيرة السكنية في مدينة بسكرة
64	1-تقديرات حضيرة السكن 2016
65	1-1-وضعية السكنات الاجتماعية لمدينة بسكرة
67	1-2-وضعية السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المدعمة لمدينة بسكرة
68	1-3-وضعية السكنات التطورية لمدينة بسكرة
70	1-4-وضعية السكنات الريفية لمدينة بسكرة
71	2-الوضعية المادية للسكن حسب نوعية البرامج لولاية بسكرة
73	3-تقديرات عدد السكان والمساكن لسنة 2016
73	4-حساب مؤشر العجز السكني لمدينة بسكرة
74	5-البرامج السكنية المسجلة في ولاية بسكرة من سنة 2006 الى سنة 2016
75	6-البرامج السكنية المبرمجة من طرف الدولة الجزائرية في الخمسينات الثلاث الأخيرة
<b>الفصل الرابع: الدراسة الميدانية</b>	
78	1-الاستمارة الاستبيانانية
80	2-تحليل الاستمارة الاستبيانانية
80	2-1-معامل الترحال للأسرة المدروسة
81	2-2-معامل تعطال المسكن
83	2-3-معامل البيع
84	2-4-معامل التداول للمساكن
85	2-5-معامل الاستحواذ على عدة مساكن

86	3-ترتيب المعاملات المدروسة
88	4-تحليل ترتيب معاملات المدروسة
88	4-1-معامل الاستحواذ على عدة مساكن
88	4-2-معامل تعطل المسكن
88	4-3-معامل البيع
89	4-4-معامل التداول على عدة مساكن
89	4-5-معامل الترحال
90	خلاصة الفصل
91	خاتمة عامة
93	توصيات وتوجيهات (رهانات وتحديات)
96	قائمة المراجع
100	قائمة الجداول
101	قائمة الأشكال والخرائط
103	الفهرس

## ملخص الدراسة:

تطرقت الدراسة الى ازمة السكن في مدينة بسكرة. المعاينة المبدئية لحجم الإنجازات السكن في الخمسيات الثالث الأخيرة تشير الى انجاز أكثر من 7 ملايين وحدة سكنية وهو الذي يتنافى مع وجود عجز حقيقي في حضيرة السكن الوطنية، وبالتالي كان لزاما علينا التطرق الى مشكل التنظيم التسيري كأحد اهم أسباب هذه الازمة فقد وردت هذه الدراسة في مقدمة عامة، أربعة فصول، وخاتمة.

للإجابة على فرضية خلل التنظيم والتسيير قمنا باستعمال منهج تحليل الوصفي (الاستبيان الموجه للمرقين العاقرين) وهذا بعرض فهم السوق العقاري والتدقيق في وجود ازمة السكن. خلصت الدراسة الى استنتاج بعض المعاملات (معامل الاستحواذ على عدة مساكن، تعطل المسكن، البيع، التداول، الترحال) والتي اكدت وفرة السكنات ومن ثما سوء التنظيم والتسيير لحضيرة السكن في مدينة بسكرة، والجزائر على العموم.

## Résumé de L'étude

L'étude aborde le problème de la crise du logement dans la ville de Biskra. Enquête préliminaire des nombres des réalisations de logement dans les cinq derniers quinquennales indique un total de de 7 millions de logements dans le parc national, ce qui est contraire à l'existence d'un déficit réel dans le logement national, Donc, le vrai souci s'articule autours du problème de la gestion et l'organisation, comme l'une des causes les plus importantes de cette crise. Ont à structurer cette étude en une introduction générale, quatre chapitres et une conclusion.

Pour répondre à l'hypothèse du dysfonctionnement du système de la gestion, nous avons utilisé la méthodologie analyse descriptive (le questionnaire adressé aux professionnels promoteurs),

Effectivement, cette technique nous a permis de comprendre le marché immobilier et de vérifier la crise du logement ; Ainsi elle nous a permis de dévoiler plusieurs par la hausse des coefficients : d'appropriation, de vacance, de vente, de mobilité, de transition, est qui révèle la vraie crise de logement (la question du dysfonctionnement du système de gestion) dans la ville de Biskra et en Algérie en générale.