



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف



كلية الهندسة المدنية والمعمارية

Faculté de Génie Civil et d'Architecture

قسم الهندسة المعمارية

Département d'Architecture

N° d'ordre :/2024

مذكرة

لنيل شهادة ماستر

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

اختصاص: تسيير المدن

تقييم ما بعد الإستغلال للسكن الجماعي بيع بالإيجار (AADL)

–دراسة حالة حي الياسمين بالمركز الثانوي كارمان –

مقدمة من طرف:

- نسيب أسامة
- بلقايد عزالدين

نوقشت يوم : 2024-07-02

أمام اللجنة المكونة من :

رئيسا	جامعة حسيبة بن بوعلي شلف	أستاذ مساعد –أ-	زمار أحمد
مؤطرا	جامعة حسيبة بن بوعلي شلف	أستاذ مساعد –أ-	محفوظ جعجو
مناقشا	جامعة حسيبة بن بوعلي شلف	دكتور	عزوزي عمار

السنة الدراسية : 2023/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

من قال أنا لها "نالها"

وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها

نلتها وعانقت اليوم مجدا عظيما، فعلتها بعد أن كانت مستحيلة، كانت دروبا قاسية، وطرقا خسرت بها الكثير ولكني

"وصلت"

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا

إلى العزيز الذي حملت اسمه فخرا، يردد اسمي عاليا في عنان السماء حاملا شرف لقبك وبكل اعتزاز، إلى من كلله الله بالهيبة

والوقار (والدي العزيز) حفظه الله وأطال في عمره.

إلى الحظن الدافئ والقلب المحب والعيون الساهرة، من كان وجودها يمدني بالسعي دون ملل، إلى التي ظلت دعواتها تضم اسمي

دائما، معلمتي الأولى (والدي) أطال في عمرها.

أهديك هذا الإنجاز الذي لولاك لم يكن، أهديك مراحلتي وكلها فالفضل والثناء للمولى ثم لكفاحك لأجلي، وعطائك

الذي يضمّد تعبي.

إلى خيرة أيامي وصفوتها، إلى مصدر قوتي والحائط الثابت عندما أميل أتكئ عليه إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي "

إخواني وأخواتي " حفظهم الله.

إلى من كاتفني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية، إلى رفاق دربي: بلقايد عزالدين، بن سالم هشام عزالدين.

إلى الصادقين في الوعود والمحبين بلا شروط وأخلاء الدروب إلى الذين يبهجهم نجاحي، ولكل من كان عوناً في هذا

الطريق، لأصدقاء ورفقاء السنين وأصحاب الشدائد والأزمات.

إلى كل زملاء الدراسة إلى كل من سقط عنهم قلمي سهوا.

إلى كل طلبة وعمال " GTU "

وأخيرا الشكر موصول لنفسي على الصبر والعزيمة والإصرار، ها أنا أختتم كل ما مررت به بفخر ونجاح الحمد لله

من قبل ومن بعد، راجيا من الله تعالى أن ينفعني بما علمني وأن يعلمني ما أجهل ويجعله حجة لي لا علي.

نسيب أسامة

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع الى من وهبوني الحياة والأمل، والنشأة على شغف الاطلاع
والمعرفة، ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بالحكمة والصبر، برا ، واحسانا ووفاء لهما : والدي العزيز (رحمة الله عليه) ، ووالدتي
العزيرة أطال الله في عمرها .

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي الى العقد المتين من كانوا عوننا لي في رحلة بحثي: اخواني وأخواتي.

إلى من كاتفني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية، الى رفيق دربي: نسيب أسامة .

ولأولئك الذين لديهم ميزة كبيرة في تشجيعي وتميزوا بالولاء والعطاء، ولمن رافقتهم في دروب الحياة السعيدة والحزينة، ولمن كان
معي على طريق النجاح والخير أعزائي الأصدقاء و جميع زملائي بالجامعة عامة وبالكلية خاصة .

وأخيرا الى كل من ساعدني، وكان له دور من قريب أو من بعيد في إتمام هذه الدراسة، سائلا المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير
الجزاء في الدنيا والاخرة. ثم الى كل طالب علم سعى بعلمه، ليفيد الإسلام والمسلمين بكل ما أعطاه الله من علم ومعرفة.

بلقايد عزالدين

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الشكر والحمد لله عز وجل الذي أهدانا بالقوة وأثار عقولنا وثبت خطانا حتى وصلنا إلى مبتغانا وأنجزنا مذكرة تخرجنا فالشكر والحمد لله حمدا كثيرا

وتطبيقا لقوله صلى الله عليه وسلم: من لا يشكر الناس لا يشكر الله ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له.

نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة... إلى جميع أساتذتنا الأفاضل ونخص بالذكر الأستاذ المؤطر " جعجوج محفوظ " الذي منح لنا فسحة من وقته الثمين ولم ييخل علينا بتوجيهاته القيمة، أنار الله دربه وجزاه الله عنا خير الجزاء وجعله ذخرا للعلم.

إلى كل من قدموا لنا المساعدات والأفكار والمعلومات لهم منا كل الشكر.

نسيب أسامة، بلقايد عزالدين

فهرس المحتويات

I	الإهداء:	.....
III	شكر وعرفان:	.....
IV	فهرس المحتويات	.....
2	المقدمة العامة:	.....
3	1-الإشكالية:	.....
4	2-أهداف الدراسة:	.....
4	3-أسباب اختيار الموضوع:	.....
4	4-أسباب اختيار مجال الدراسة:	.....
5	5-منهجية البحث المتبعة:	.....
5	6-مراحل إنجاز البحث:	.....
5	7-هيكلية المذكرة:	.....
	الفصل الأول: مفاهيم عامة حول السكن	.....
9	تمهيد:	.....
10	I-مفاهيم حول السكن:	.....
10	1. ماهية السكن:	.....
10	2. مفهوم السكن:	.....
11	3. مفهوم الإسكان:	.....
11	4. أهمية السكن :	.....
14	6- أبعاد السكن وعلاقته بالتنمية:	.....
16	II-المسكن :	.....
16	1. مفهوم المسكن:	.....
17	2. المعنى النفسي للسكن:	.....

18	وظائف المسكن:
19	أبعاد المسكن:
22	III- الوظيفة السكنية والحي السكني:
22	1. مفهوم الوظيفة السكنية:
22	2. مفهوم الحي السكني:
23	3. العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني:
23	IV- السكن الجماعي:
23	1. تاريخ ظهور السكن الجماعي:
25	2. تعريف السكن الجماعي:
25	3. العوامل المحددة لشكل السكن الجماعي:
26	4. الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي:
27	5. إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي:
29	خلاصة الفصل:
	الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
31	تمهيد:
32	I- السياسة السكنية:
32	1. مفهوم السياسة السكنية:
32	2. خصائص السياسة السكنية:
32	3. أهداف السياسة السكنية:
34	4. تطورات السياسة السكنية في الجزائر:
41	II- الفاعلون في إنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم في الجزائر:
41	1- المؤسسات العمومية للترقية:
41	III- المؤسسات الخاصة بالترقية العقارية:
41	IV- أهم الصيغ المعتمدة في السكن الجماعي في الجزائر:
41	1. السكن التساهمي سابقا:

43	.....	2.السكن الترقوي المدعم LPA :
44	.....	3.السكن العمومي الإيجاري LPL :
45	.....	4.السكن الموجه للبيع بالإيجار AADL :
52	.....	5.السكن الترقوي العمومي LPP :
55	.....	خلاصة الفصل:
.....	.....	الفصل الثالث: مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الاستغلال
59	.....	I-التقييم :
59	.....	1.أهمية التقييم:
59	.....	2.مبادئ التقييم:
60	.....	3.أهداف التقييم:
60	.....	4.أنواع التقييم:
62	.....	5.مراحل التقييم:
62	.....	6.جوانب التقييم:
63	.....	II-مقارنة تقييم ما بعد الإشغال (Post Occupancy Evaluation) :
63	.....	1.نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإشغال :
63	.....	2.تطور مصطلح تقييم ما بعد الإشغال :
63	.....	3.نظرة عامة على طرق التقييم ما بعد الإشغال:
64	.....	4.تعريف تقييم ما بعد الإشغال:
65	.....	5.فوائد تقييم أداء ما بعد الإشغال:
68	.....	6.أهداف تقييم ما بعد الإشغال(EPO) :
69	.....	7.مستويات تقييم ما بعد الإشغال :
69	.....	8.مراحل تقييم ما بعد الإشغال:
71	.....	9.منهجية تقييم ما بعد الإشغال:
72	.....	10.أهمية تقييم ما بعد الإشغال:
74	.....	11.أساليب وطرق تقييم ما بعد الإشغال:

75	III-تقييم أداء المبني :
75	1. مفهوم أداء المبني:
76	2. المناهج المختلفة لتقييم أداء المباني بعد الإشغال:
77	3. معايير أداء المباني:
78	خلاصة الفصل:
	الفصل الرابع: تحليل مدينة تيارت
81	تمهيد:
82	1. دراسة موقع المدينة:
84	2. التطور التاريخي لمدينة تيارت:
89	3. الدراسة الطبيعية للمدينة:
90	4. دراسة الشبكة الهيدروغرافية:
91	5. الخصائص المناخية للمنطقة:
95	6. الدراسة الجيولوجية:
96	7. الدراسة الاجتماعية والاقتصادية:
111	8. المحطات:
112	9. الشبكات التقنية:
113	خلاصة الفصل:
	الفصل الخامس: تحليل المجمع الثانوي كارمان ومجال الدراسة حي الياسمين
115	تمهيد:
116	I-دراسة تحليلية للمجمع الثانوي(كارمان):
116	1-نبذة تاريخية عن المجمع الحضري كارمان:
116	2- الموقع والحدود:
116	3- الانحدارات:
118	4-مراحل التوسع العمراني للمجمع الحضري كارمان:
120	5- الدراسة السكانية:

123	6.الدراسة العمرانية:
130	II-دراسة تحليلية لمجال الدراسة (حي الياسمين):
130	1-تقديم مجال الدراسة:
130	2- موقع الحي:
131	3-الحيط المجاور:
132	4- الدراسة العمرانية:
146	خلاصة :
147	الفصل السادس: تحليل نتائج الدراسة الميدانية
148	تمهيد:
148	1-تحليل المحور البيانات الشخصية لمالئ الاستبيان:
154	2-تحليل محور البيانات الخاصة بالمسكن.
157	3-تحليل المحور الجانب التقني للمسكن.
164	4-تحليل المحور المتعلق بالجانب السلوكي:
170	خلاصة الفصل:
172	الخاتمة العامة:
175	قائمة الملاحق:
183	قائمة المصادر والمراجع:

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
23	توزيع السكان المعمرين والجزائريين على عدة وحدات سكنية حسب إحصائيات سنة 1954	01
34	يوضح نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963.	02
36	الإنجازات الفيزيائية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي 1967-1969	03
37	البرامج السكنية (الحضرية الريفية) لفترة 1970-1973	04
38	الإنجازات السكنية المبرجة والمحقة خلال المخططين الخماسيين للإقتصاد الجزائري	05
66	أهم الفوائد المتحققة للجهات المرتبطة بالمبنى في الفترات الزمنية المختلفة.	06
72	مميزات تقييم مابعد الإشغال	07
92	تساقط الأمطار والثلوج.	08
95	التطور السكاني لمدينة تيارت	09
96	التركيب العمري والنوعي السكاني.	10
98	التركيب الاقتصادية للسكان لسنة 2012.	11
98	قطاعات مدينة تيارت	12
103	أنماط وعدد السكنات بمدينة تيارت.	13
104	أنماط السكن بمدينة تيارت.	14
105	التجهيزات	15
108	مختلف الطرق الوطنية والولائية بمدينة تيارت.	16
131	توزيع المساحات في الحي	17
132	توزيع المساحات في الاطار المبني	18
133	المساحات السكنية حسب نوع المسكن	19

147	نسبة جنس مالى الاستثمارة	20
128	يمثل عمر مالى الاستثمارة.	21
150	نسبة الحالة العائلية لمالى الاستثمارة.	22
151	الوضعية المهنية	23
152	نسب الراتب الشهري	24
155	نسبة حالة المسكن السابق	25
156	نسب اجراء تغييرات بالمسكن.	26
160	نسبة مكان وضع الهوائي المقعر	27
161	نسبة ربط الحى بالنقل الحضري	28
162	نسبة ربط الحى بالنقل الحضري	29
165	نسبة الشعور بالأمان بالمسكن	30
166	نسبة تشاور السكان بالحى	31
167	نسبة رغبة السكان فى مغادرة الحى	32

فهرس الصور:

الصفحة	العوان	الرقم
23	نموزج الوحدة السكنية بفرنسا	01
86	مدينة تيارت فى العهد الاستعماري.	02
86	مدينة تيارت فى العهد الاستعماري.	03
100	السكن الفردي الأوري	04
100	السكن الفردي الأوري	05
101	سكن فردي قديم	06
101	سكن فردي حديث	07
101	سكن فردي حديث	08
102	سكن عشوائي	09
103	سكن جماعي	10

122	سكنات فردية	11
122	سكنات جماعية	12
123	سكنات نصف جماعية	13
124	توضيح مدرسة ابتدائية	14
124	توضيح متوسطة	15
124	تبيين مسجد	16
125	عبادة متعددة الخدمات	17
125	الملحق الإداري	18
135	حالة مسكن من الداخل	19
135	حالة مسكن من الداخل	20
135	حالة الواجهات بالحلي	21
136	مداخل العمارات	22
136	مداخل العمارات	23
137	حالة المحلات التجارية	24
137	حالة المحلات التجارية	25
139	حالة الطرقات بالحلي	26
139	حالة الطرقات بالحلي	27
139	مواقف السيارات بالحلي	28
139	مواقف السيارات بالحلي	29
141	الأرصفة وممرات الراجلين	30
141	الأرصفة وممرات الراجلين	31
141	حالة المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال بالح	32
141	حالة المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال بالح	33
143	مكان رمي النفايات بالحلي	34
143	مكان رمي النفايات بالحلي	35
144	أعمدة الإنارة بالحلي	36
144	ظاهرة استعمال الصهاريج	37

فهرس الأشكال:

الصفحة	العوان	الرقم
7	هيكمل المذكرة	01
9	هرم الحاجات لماوسلو	02
13	أبعاد السكن	03
14	البعد الاجتماعي للسكن	04
17	وظائف المسكن	05
19	أبعاد المسكن	06
25	العوامل المحددة لشكل المسكن	07
28	الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي	08
60	أنواع التقييم.	09
63	(: نموذج تقييم الزهرة Evaluation Focus Flower يوضح بعض الأماكن التي يمكن إجراء التقييم عندها بناء على أماكن التركيز.	10
64	مفهوم تقييم مابعد الإشغال	11
68	الدروس المستخلصة	12
71	نموذج منهجية تقييم مابعد الإشغال	13
72	الأسباب المختلفة لتقييم مبنى بعد الإشغال.	14
73	مراحل تشييد المبنى.	15
75	نموذج لتقييم أداء المبنى	16
76	معايير تقييم أداء المباني	17
91	منحنى معدلات الحرارة.	18
92	تساقط الأمطار والثلوج	19
95	عدد السكان (1966-2012)	20
96	معدل النمو (1966 - 2012)	21
97	التركيب العمري والنوعي السكاني	22
106	نسبة التجهيزات حسب كل قطاع	23
119	التطور السكاني للمجمع الحضري كارمان	24
120	الزيادة السكانية للمجمع الحضري كارمان	25
120	الفئات العمرية للمجمع الحضري كارمان	26
121	التركيبية الاقتصادية للمجمع الحضري كارمان	27
148	نسبة جنس ماليء الإستمارة.	28

149	نسبة عمر مالى الإستثمار.	29
149	عدد افراد الاسرة	30
150	نسبة المستوى التعليمي لمالى الاستثمار.	31
151	نسبة الحالة العائلية.	32
152	نسبة الوضعية المهنية	33
153	نسبة الراتب الشهري	34
153	نسبة ملكية المسكن	35
154	نسبة نمط المسكن	36
155	نسبة طابق تواجد المسكن	37
156	نسبة حالة المسكن السابق	38
157	نسب إجراء تغييرات بالمسكن.	39
158	نسبة سبب التغيير	40
158	نسبة مكان اجراء التغييرات داخل المسكن	41
159	نسبة نوع التغيير.	42
160	نسبة الغرض لاستعمال فضاءات المسكن	43
161	نسبة أماكن وضع المقعر الهوائي.	44
162	نسبة ربط الحي بالنقل الحضري	45
162	نسبة مشاكل الشبكات	46
163	نسبة الرضى بالمسكن	47
164	نسبة الازعاج بالمسكن	48
165	نسبة مصادر الازعاج	49
166	نسبة الشعور بالأمان بالمسكن	50
167	نسبة تشاور السكان بالحي	51
168	نسبة رغبة السكان في مغادرة الحي	52

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	الرقم
82	مخطط الموقع الجغرافي لمدينة تيارت	01
83	خريطة الموقع لبلدية تيارت	02
86	مدينة تيارت في سنة 1962.	03
88	المراحل التاريخية لنمو مدينة تيارت.	04

89	نسبة الإنحدار في مدينة تيارت.	05
90	خريطة هيدروغرافية	06
94	زهرة الرياح لمدينة تيارت	07
99	يمثل تقسيم القطاعات في مدينة تيارت.	08
107	توزيع التجهيزات على مستوى مدينة تيارت	09
108	المحاور المشكلة لمدينة تيارت	10
110	أهم مفترقات الطرق والجسور في مدينة تيارت.	11
116	موقع المجمع الحضري كارمان بالنسبة لمدينة تيارت	12
118	مراحل التوسع العمراني للمجمع الحضري كارمان	13
123	أنماط المباني بالمجمع الحضري كارمان	14
126	التجهيزات الموجودة في المجمع الحضري كارمان	15
127	الطرق بالمجمع الثانوي كارمان	16
129	موقع الحي بالنسبة للمجمع الحضري كارمان	17
130	الأحياء المجاورة لحي الياسمين	18
131	يوضح الإطار المبني والغير المبني	19
132	المساحة المبنية لمنطقة الدراسة	20
134	ارتفاع المباني.	21
138	أصناف الطرق بالحي	22
140	السيارات بحي الياسمين	23
142	مساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال	24

الفصل التمهيدي

- 1- الإهتالية.
- 2- أهداف الدراسة.
- 3- أسباب اختيار الموضوع.
- 4- أسباب اختيار منطقة الدراسة.
- 5- منهجية البحث والأحوال المستعملة.
- 6- مراحل إنجاز البحث.
- 7- هيكلية المذكرة.

المقدمة العامة:

يعتبر نشاط الإنسان أحد العوامل الرئيسية التي أحدثت وتستمر في إحداث تغييرات ملحوظة على البيئة. منذ العصور القديمة، تفاعل الإنسان مع مكونات البيئة وسعى لتسخيرها لخدمته وراحته، مستفيداً من العناصر الطبيعية المحيطة لتلبية احتياجاته من الملابس والمأكل والمأوى. بدأ ببناء المأوى ثم تطور إلى إنشاء المساكن والقرى والمدن التي نراها اليوم. فالمدينة تمثل الإطار الذي يحتضن نشاطات السكان، وهي نتاج تراكم تجارب وخبرات أجيال تسعى لتوفير بيئة معيشية ملائمة.

ويمثل السكن الملائم أحد الأساسيات الضرورية لحياة الإنسان وأحد مقومات الحياة الكريمة، كما هو الحال مع الغذاء. فقد تجاوز مفهومه البسيط الذي يتكون عادة من الجدران والسقف، ليصبح ذلك المكان الذي يشمل الخدمات المساندة والتسهيلات التي يوفرها المجتمع للفرد، بوصفه كائناً يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في كافة جوانب الحياة.

وتتنوع وتتعدد أنماط السكن عبر العالم تبعاً لمجموعة العوامل المناخية والجغرافية والاقتصادية والثقافية، معبرة بذلك عن تكيف الإنسان مع بيئته واحتياجاته، كما تعكس تطور المجتمعات عبر الزمن وتفاعلها مع التكنولوجيا والموارد المتاحة التي توفرها البيئة التي يتواجد بها المسكن.

ولعل أن السكن الجماعي واحد من بين أنماط السكن ذات الأهمية الكبيرة عبر مختلف دول العالم لما له من مكانة أساسية ضمن سياسات التعمير التي تبناها الدول في توجيه والتحكم في التوسعات الطارئة على المدن. فالسكن الجماعي هو نمط يضم مجموعة من الأفراد الذين يعيشون معاً في مبنى أو مجموعة من المباني، ويشتركون في استخدام بعض المرافق والمساحات العامة، بهدف تلبية احتياجات متنوعة مثل توفير تكاليف السكن، تعزيز الحياة الاجتماعية، أو توفير دعم معين لفئات معينة من المجتمع.

من وجهة نظر أخرى يتعرض هذا النمط من المساكن (السكن الجماعي) إلى أنواع مختلفة من التدخلات والتعديلات التي تحول دون الإضافة الإيجابية للأنسجة العمرانية الحديثة النشأة، ويرجع السبب في ذلك إلى عدم وجود دراسات سوسولوجية كفيلة بتحديد الاحتياجات الحقيقية للأفراد المستفيدين من برامج السكن الجماعي التي تقوم بتشبيدها الدول كل مرة، حيث تظهر هذه التدخلات والتعديلات بدرجة كبيرة على مستوى دول العالم الثالث سواءً المتخلفة أو السائرة في طريق النمو.

ويرتبط حجم التعديلات والتدخلات ارتباطاً وثيقاً بمدى نجاعة البرامج السكنية التي يعمل المصمم على تحقيقها من خلال توفير جميع الشروط اللازمة التي تتيح للمستخدمين أداء الأنشطة المطلوبة في بيئة ملائمة، ولكي نحكم على نجاح أو فشل البرامج السكنية الجماعية كمنتج معماري، يجب أن نأخذ بعين الاعتبار آراء ووجهات نظر المستخدمين بعد إشغالهم للمسكن في حياتهم اليومية، فهم الأكثر تعاملًا مع المبنى بعد اكتماله وعلى مدى فترات زمنية مختلفة.

الجزائر واحدة من بين دول العالم التي شهدت مدتها تطوراً سريعاً نتيجة للزيادة الهائلة في عدد السكان والهجرة الريفية المكثفة خصوصاً في فترة التسعينات، الأمر الذي أدى إلى ظهور أبعاد سلبية لمشكلة السكن تمثلت في ندرة الموارد وزيادة الطلب على السكن بسببه الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها الدولة الجزائرية، حيث اضطرت إلى تبني نموذج السكن الجماعي كوسيلة لحل جزء من مشاكلها العمرانية والمعمارية يتجلى ذلك من خلال برامج متنوعة للسكن الجماعي، مثل السكن الاجتماعي، السكن الترقوي، السكن بيع بالإيجار،... التي تخضع لمجموعة من القوانين التي تنظمها وتديرها.

في حين تبقى جل البرامج السكنية الجماعية التي انتهجتها الدولة الجزائرية عرضة لمختلف التدخلات والتعديلات التي يقوم بها المستفيدون من هذا النوع من السكن سواءً كان ذلك على الإطار الخارجي أو الداخلي للمسكن بهدف تحسين جودة الحياة

والراحة للسكان، تحسين التهوية والإضاءة، زيادة عدد الغرف لاستيعاب عدد أفراد الأسرة، تجديد التصميم الداخلي وجعله أكثر جاذبية، توفير الأمن من خلال تغيير أبواب ونوافذ كفيلاً بذلك،... وغيرها من مظاهر التدخلات الخارجية والداخلية.

1- الإشكالية:

شهدت مدينة تيارت الجزائرية في السنوات الأخيرة نمواً عمرانياً سريعاً، مما تسبب في العديد من التغيرات التي مست جوانب متعددة، من بين هذه الجوانب الجانب الاجتماعي، حيث تحولت العائلات من النمط التقليدي إلى (الأسرة النووية)، وكذلك الجانب العمراني والمعماري الذي تأثر (بنمط السكن، مساحة السكن، وتصميمه)، كما واجهت المدينة أزمة سكن حادة على مستوى الإدارة والتسيير، نتيجة لذلك ركز الفاعلون الحضريون والهيئات المحلية لمدينة تيارت في توفير السكن على الجانب الكمي على حساب الجوانب النوعية وجودة السكن.

ويعد السكن الجماعي بيع بالإيجار أحد أهم الصيغ السكنية التي استفادت منها مدينة تيارت ضمن برامج متعددة، حيث يتعرض هذه الصيغة السكنية بصفة دورية إلى شتى أنواع التدخلات والتعديلات كإعادة تهيئة التصميم الداخلي للسكن لمختلف جوانبه المالية والوظيفية، تغيرات عديدة على مستوى الواجهات سواء بإحداث فتحات جديدة أو غلق آخر موجودة،... والتي بدورها أثرت وبشكل كبير على القيمة العمرانية للمدينة، كل هذا راجع إلى سلوكيات المستخدمين، اتساع الفجوة بين فكر المصممين واحتياجات المستخدمين بشكل متزايد نتيجة عدم وجود علاقة مباشرة بين المصممين وشاغلي المباني، تعارض تطلعات المستخدمين مع التصميم المنفذ.

وسعيًا منا إلى الربط بين الجانبين التقني والاجتماعي لدراسة التغيرات التي تطرأ على السكنات الجماعية بيع بالإيجار في مدينة تيارت، من خلال تقييم أداء المسكن باستخدام نموذج تقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال) Post Occupancy Evaluation، بهدف معرفة أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها ضمن مجموعة من المعايير الضابطة بتسليط الضوء على (حي الياسمين 600 سكن (AADL) الذي اختارناه كعينة دراسة في بحثنا.

وانطلاقاً مما سبق ذكره، جاء الموضوع الرئيسي لدراستنا هذه بهدف إيجاد معايير توافقية لتقييم السكن الجماعي البيع بالإيجار AADL في حي الياسمين بمدينة تيارت تماشيًا مع يناسب المستخدمين من جهة ومراعاةً لمختلف القوانين والمعايير التقنية المعمول بها من جهة أخرى ببلورة التساؤل الرئيسي التالي:

❖ كيف يمكن تقييم ما بعد الإشغال للسكنات الجماعية بيع بالإيجار بحي الياسمين أن يساهم في الارتقاء بجودة

المسكن واستدامته وتحسين المعيشة للمستخدمين وفق ما تمليه البيئة الاجتماعية والعمرانية لمدينة تيارت؟

وعلى ضوء التساؤل الرئيسي تأتي مجموعة الأسئلة الجزئية التالية:

❖ ماهية تقييم ما بعد الإشغال؟

❖ ماهي أسباب التدخلات على الأحياء السكنية الجماعية بيع بالإيجار؟

❖ كيف يمكن تطبيق المقاربة "تقييم ما بعد الإشغال" على مستوى حي الياسمين؟

❖ كيف يؤثر مستوى الوعي وسلوكيات السكان في حجم التعديلات على البرنامج السكني بيع بالإيجار بحي الياسمين؟

❖ ما الحلول اللازمة لتحقيق رضا سكان حي الياسمين على الخدمات التي يوفرها حيهم السكني؟

2-أهداف الدراسة:

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى الدراسة إلى تحقيقه هو " تدعيم مراحل اتخاذ القرار التخطيطية والتصميمية بالمعلومات اللازمة التي تعتمد على أساليب علمية في الحصول عليها وتحليلها واستخلاص النتائج منها لتكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط والمصمم عند وضع برامج أو مشروعات سكنية جديدة.

ومن خلال العمل على تحقيق الهدف الرئيسي تبرز أهداف فرعية أخرى تعمل الدراسة على تحقيقها وتمثل في:

- ✓ تقييم أداء السكن الجماعي (AADL)، وتحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.
- ✓ الوصول إلى تطبيق تقييم مابعد الإشغال في الميدان وإثبات فعالياته في تحسين أداء السكن الجماعي . (AADL)
- ✓ الوصول إلى تصميم وتخطيط مشروعات ترضي وتراعي جميع النواحي الاجتماعية والتقنية لمستعملها.
- ✓ محاولة معرفة العوامل التي تتحكم في رضا الساكنين.
- ✓ محاولة الاستفادة من الدراسات السابقة (دراسة تقييم ما بعد الإشغال) وتطبيقها على السكن الجماعي (AADL) في دراسة جديدة تواكب التطورات الحالية.

3-أسباب اختيار الموضوع:

يمكن أن نميز جملة من الأسباب التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع كموضوع للدراسة وهي كالتالي:

- ✓ حالة السكن الجماعي بيع بالإيجار (AADL) التي آلت إليها نتيجة التغيرات المستمرة من طرف مستعمليه.
- ✓ توفر المادة العلمية في موضوع البحث.
- ✓ العلاقة الوطيدة بين مجال تخصصنا وموضوع البحث.
- ✓ حداثة الموضوع خاصة فيما يتعلق بتطبيق مقارنة تقييم ما بعد الاشغال على مستوى السكن الجماعي بيع بالإيجار (AADL).

4-أسباب اختيار مجال الدراسة:

- ✓ مدينة تيارت كغيرها من المدن الجزائرية استفادت من برامج السكن الجماعي بيع بالإيجار (AADL) حيث يعاني هذا النوع من السكنات من جملة التغيرات في منطقة الدراسة.
- ✓ سهولة الحصول على المعلومات في منطقة الدراسة.
- ✓ سهولة التنقل الى مجال الدراسة من اجل القيام بخطوات العمل الميداني.
- ✓ حجم التعديلات على مستوى السكن بيع بالإيجار (AADL) بحى الياسمين بمدينة تيارت.
- ✓ المعرفة الجيدة بمجال الدراسة (مدينة تيارت).
- ✓ عدم وجود دراسات سابقة في نفس الموضوع بحى الياسمين بمدينة تيارت.
- ✓ العلاقة الجيدة مع مختلف الهيئات والجماعات المحلية على مستوى مدينة تيارت المكتسبة من خلال البحث المتكرر على مجال الدراسة (مدينة تيارت).

5- منهجية البحث المتبعة:

اعتمدنا في دراستنا على ثلاث مناهج من التحليل العلمي وهي:

- ✓ **منهجية التحليل الوصفي:** من خلال الدراسة العمراني للمدينة، وكذا الدراسة الميدانية التي تم تطبيقها على الأحياء المعنية بالدراسة، من خلال تحليل ووصف مكوناتها العمرانية.
- ✓ **المنهج التاريخي:** من خلال دراسة الطور التاريخي للمدينة والبرامج السكنية التي استفادت منها مدينة تيارت، مع التركيز على مكانة الأحياء المعنية بالدراسة من هذا التطور.
- ✓ **المنهج المقارن:** يبرز تطبيق هذا المنهج في بحثنا، في الدراسة العمرانية للأحياء المعنية بالدراسة والمقارنة بين نتائج عملية التحليل الإحصائي.

6- مراحل إنجاز البحث:

- ✓ **مرحلة جمع المعلومات (البحث النظري):** في هذه المرحلة تم جمع مختلف الكتب والمذكرات وكذا الدراسات السابقة التي تخدم موضوع هذه الدراسة، وذلك من أجل تكوين خلفية الطلبة على فهم الموضوع أكثر من أجل التحكم في مساره.
- ✓ **مرحلة البحث الميداني:** في هذه المرحلة تمت زيارة منطقة الدراسة قصد معاينة واقع السكن الجماعي فيها والتواصل مع مستعملي هذا السكن، وذلك من أجل الإجابة على محتوى الاستبيان تم الاعتماد عليه فيما بعد، وكذا التواصل مع مختلف الهيئات الذي.
- ✓ **مرحلة التحليل والإنتاج:** وقد كانت هذه أهم مرحلة حيث تم فيها تحليل محتوى الاستبيان الموجه لمستعملي هذا السكن باستخدام منهجية علمية قصد التعرف على مجموع العوامل التي تتحكم في رضا الساكنين.
- ✓ **مرحلة الاقتراحات والتوصيات:** تم في هذه المرحلة اقتراح مجموعة من التوصيات لمعالجة الأخطاء التي تم ارتكابها من طرف مبرمجي هذا النوع من السكن، وكذا توصيات أخرى للاستفادة من مثل هذه الدراسات (تقييم ما بعد الإشغال) مستقبلا.

7- هيكلية المذكرة:

لقد اعتمدنا في دراستنا لموضوع " تقييم ما بعد الاستغلال للسكن الجماعي بيع بالإيجار -دراسة حالة حي الياسمين بالمركز الثانوي كارمان - تيارت " AADL على جزأين رئيسيين كأى دراسة علمية، نظري يعتبر بمثابة مرجع يوضح مختلف المصطلحات الأساسية الواردة في الدراسة، وآخر ميداني يهدف إلى تقييم السكن الجماعي بيع بالإيجار بالاعتماد على منهجية تقييم ما بعد الإشغال، يعتمد هذا الجزء على أدوات البحث العلمي مثل الاستبيان والملاحظات الميدانية.

تهدف الدراسة في مجملها إلى تحسين جودة السكن الاجتماعي بيع بالإيجار من خلال هذه الأدوات التقييمية، ويمكن أن نلخص ماجاء في المذكرة فيما يلي:

أولاً: الجانب النظري ويحتوي على ثلاثة فصول:

- **الفصل الأول:** جاء تحت عنوان " مفاهيم حول السكن " حيث تم التطرق فيه إلى بعض المفاهيم التي لها بالموضوع، من خلال الوقوف على أربع مراحل، مفاهيم حول السكن، مفاهيم حول المسكن، الوظيفة السكنية والحي السكني، السكن الجماعي.

- **الفصل الثاني:** جاء تحت عنوان " السياسة السكنية في الجزائر " والذي تعرضنا فيه لمسار السياسة السكنية في الجزائر، وما أسفرت عنه من تحولات انعكست على قطاع السكن وهذا على فترتين هامتين عرفهم الاقتصاد الجزائري وهما قبل وبعد الإصلاحات الاقتصادية لتتفحص في الأخير أهم النتائج التي أسفرت عنها السياسات المعتمدة على الواقع المعاش بالإضافة إلى التعرض إلى أهم الأسباب التي أدت إلى الوصول إليها.

- **الفصل الثالث:** جاء تحت عنوان " مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الاستغلال " يتضمن هذا الفصل استعراضاً لأهمية تقييم ما بعد الإشغال في عمليات البناء والتشييد، الهدف من هذا كله الاستفادة من المساهمات العلمية في هذا المجال.

ثانياً: الجانب التطبيقي: هو عملية إسقاط الجانب النظري على أرض الواقع، وذلك عن طريق الاستعانة بمنهج تقييم ما بعد الإشغال، باستخدام الملاحظة الميدانية لمحيط الدراسة بهدف جمع المعلومات من مصادرها المباشرة، واستبيان موجه لعينة من مستعملي السكن الجماعي AADL، وتحويلها إلى جملة من العوامل التي يسهل على القارئ فهمها ويحتوي على ثلاث فصول:

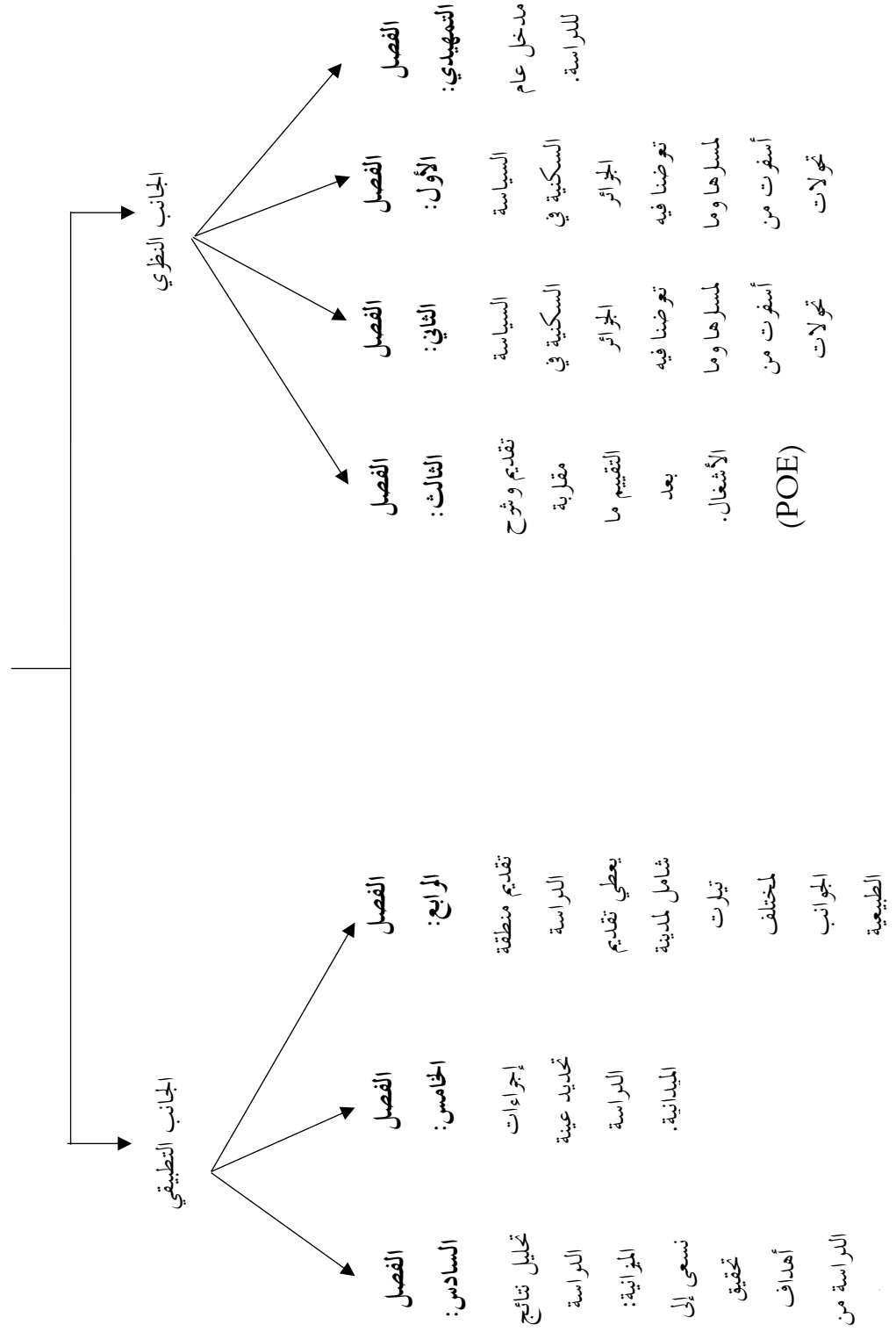
- **الفصل الرابع:** تناولنا في تقديم شامل لمدينة تيارت حيث حاولنا الوقوف على أهم المميزات التي تخص مدينة تيارت والتي لها علاقة مباشرة بموضوع الدراسة.

- **الفصل الخامس:** لقد قمنا في هذا الفصل بدراسة تحليلية للمجمع الثانوي كارمان إضافة إلى ذلك تقديم شامل للحي السكني الجماعي بيع بالإيجار " حي الياسمين 600 سكن "، حيث ركزنا على بعض المظاهر التي يعاني منها الحي.

- **الفصل السادس:** لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى تحليل نتائج الدراسة الميدانية وإلى تطبيق مقارنة الدراسة، وتخص " تقييم ما بعد الإشتغال " والتي تم تطبيقها ميدانياً بأداة الاستبانة موجهة لمستعملي السكن الجماعي بيع بالإيجار بحي الياسمين 600سكن، ليتم فيما بعد تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها والخروج بخلاصة عامة وتوصيات.

والشكل الموالي يوضح هيكل المذكرة:

تقييم ما بعد الاستغلال للسكن الجماعي بيع بالإيجار
 -دراسة حالة حي الياصمين بالوكز الثاوي كومان -تيلرت- AADL



الشكل رقم 01: هيكل المذكرة



الفصل الأول:

مفاهيم عامة حول السكن

تمهيد ❖

مفاهيم حول السكن ❖

مفاهيم حول المسكن ❖

الوظيفة السكنية والحي السكني ❖

السكن الجماعي ❖



تمهيد:

لم يكن موضوع توفير المسكن وليد الأيام الحاضرة بل هو قديم قدم الإنسان نفسه عندما اعتمد الإنسان الكهوف والجبال كبيوت، فهو يسعى للراحة والهدوء، ولم يتوقف في الوقت نفسه عن تطوير هذه البيوت في كل فرصة تتاح له، حيث يحتاج الإنسان إلى مسكن يستقر فيه ويمكّنه من ممارسة وظائفه وحقوقه الأساسية، وليس مجرد مأوى للإقامة المؤقتة. يُعد المسكن مهمًا على مختلف الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. ومع ذلك، من الصعب وضع تعريف شامل للسكن، إذ يختلف مفهومه تبعًا للزمان والمكان ومجال الدراسة.

وإذا كان التطور سمة بارزة في حياة الإنسان سواء من حيث الأفكار والمعتقدات أو من حيث أسلوب الحياة، فإن البيوت التي امتلكها لم تخلو من هذا التطور عبر مختلف مراحل تاريخها.

وقد عكف العديد من رجال السياسة والتخطيط والهندسة والإدارة والاجتماع على تناول موضوع السكن ودراسة مظاهر التغير الأساسية التي طرأت عليه، من خلال ما يتوفر لديهم من قواعد وأسس، يهدف ذلك إلى دراسة الأوضاع السكنية والتعرف على جوانبها التي يشملها قطاع السكن.

ولقد أصبحت الاستدامة والقضايا البيئية جزءًا لا يتجزأ من قطاع الإسكان، حيث يحاول العديد من الباحثين والمهنيين تطوير تقنيات بناء مستدامة واستخدام مواد صديقة للبيئة في بناء المساكن من أجل الحفاظ على الموارد الطبيعية وتقليل الآثار البيئية السلبية.

حاولنا في هذا الفصل تقديم صورة واضحة ومبسطة للإسكان من خلال عرض مفاهيم عامة: مفهوم الإسكان، ومفهوم الإسكان، وتعريف الإسكان، ومفهوم وظائف الإسكان، والإسكان الجماعي.....

I- مفاهيم حول السكن:

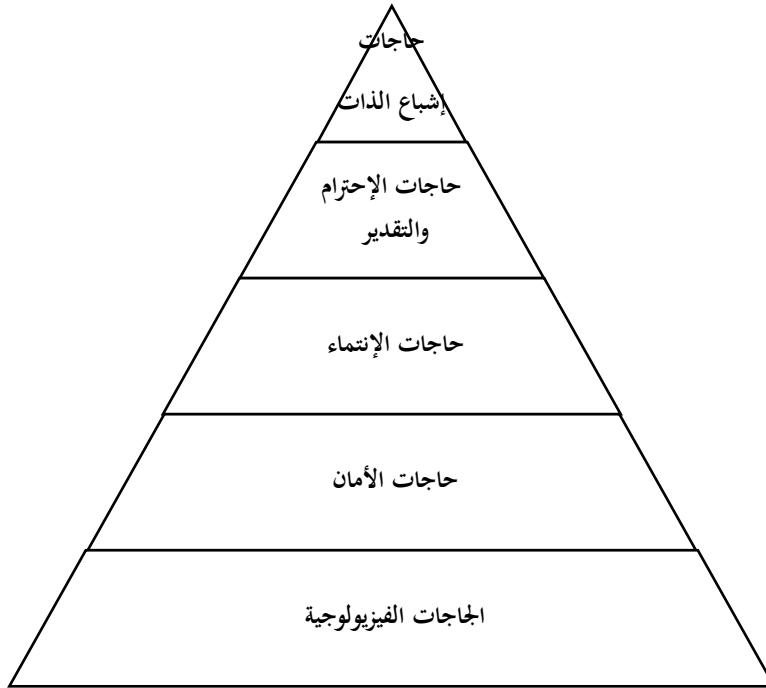
1. ماهية السكن:

للسكن عدة خصائص اقتصادية واجتماعية حيث يعد البذرة الأساسية لإدخال العائلات ذوات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء، ويسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي على حد سواء. هو المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه، كما أن السكنية والاستقرار شرط ضروري للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي يعطيها القدرة على مواجهة أعباء الحياة، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفها الإنسان في شكل مغارة وتطور ليأخذ شكلاً¹.

2. مفهوم السكن:

يعتبر السكن من الحاجات الأساسية في حياة الإنسان شأنه في ذال شأن الطعام واللباس، ولذلك وضعه ماسلوي قاعدة هرم الحاجات والشكل الموالي يوضح ذلك².

الشكل رقم 02: هرم الحاجات لماوسلو



المصدر: خالد عبد الرحيم الهبتي، إدارة الموارد البشرية، وائل للنشر، الأردن، 2005، ص261

1 - J-E HAVEL: habitat et logement: posse universitaires de France , 1986, p10.

2 - جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص12.

لقد جاء في تقرير للأمم المتحدة عن السكن كونه "ليس فقط البناية التي يأوي إليها الإنسان لكن كذلك كل ما يوجد بداخل هذه البناية وما يحيط بها من خدمات وتجهيزات والوسائل التي يكون وجودها ضروري أو مستحسن لضمان النظافة أو السلامة الجسدية (المادية) والمعنوية وكذلك الرفاهية الاجتماعية (العيش الكريم) للعائلة والفرد، فالسكن ليس فقط ملجأ وإنما يشتمل على مستوى من التجهيزات والخدمات التي تربط الفرد وعائلته بالجماعة المحلية، والجماعات المحلية بالمنطقة التي تنمو فيها وتتطور"¹.

3. مفهوم الإسكان:

الإسكان هو مفهوم أعمق وأشمل مما هو متداول بين عامة الناس فالإسكان ليس مجرد حجرية أو إسمنتية وتصاميم هندسية موزعة هنا وهناك حسب مفاهيم وإجراءات تنظيمية لم تعد تناسب احتياجات مجتمعاتنا: كلفة عالية، مساحة ضيقة مرافق داخلية لا تستجيب لمتطلبات العصر وتخطيط داخلي لا يرقى إلى مستوى التطورات المعاصرة للأسرة الجزائرية ولا تستجيب إلى لاحتياجاتهم التي تملئها التقاليد وخصوصيات المجتمع، بإضافة إلى عدم الموازنة بين متطلبات السكن الذي يسعى الفرد إلى الحصول عليه والإمكانات والقدرات المالية والمادية التي يستطيع طالب السكن توفيرها من أجل الحصول على هذا السكن².

إن الإسكان هو المجال المنظم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي لا والذي بني في حدود الإمكان وهو ذو إقامة ممتعة له ثلاث وظائف: الإنتاجية، ومجال العمل، ومجال الحياة³.

4. أهمية السكن⁴:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي وأخيراً الجانب السياسي:

4-1- الأهمية الاقتصادية للسكن: وقد أدركت الدراسات الاقتصادية التي أجرتها معظم المؤسسات المالية الدولية، وخاصة صندوق النقد الدولي، بحصة قطاع الإسكان في الاقتصاد الوطني والعلاقة القائمة بينه وبين القطاعات الأخرى من خلال مناقشة بناء المساكن في إطار الاقتصاد الكلي..

حيث أن تكامل القطاعات المختلفة يساهم في توفير فرص عمل للعمالة البسيطة بشكل خاص، ويفتح آفاقاً واسعة لتطويرها وترقيتها. فإنه، من منظور يعتبر أنه لا يكون مجرد خزان لاستيعاب هذا النوع من اليد العاملة، بل يمثل بدلاً من ذلك بيئة مثالية لتطوير مهاراتها وتعزيز قدراتها..

1- شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، تخصص الاقتصاد التطبيقي في إدارة الأعمال والمالية، جامعة المدينة، 2013، ص3.

2- شرعي الحسين، مصدر سابق، ص4.

3- Josph H, chung , Dominique Achour ,Alain la pointe ,économie urbaine , éditeur G. Morin, Québec Canada, 1981,p73.

4- سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص10-11.

تتجاوز السكن الآن مجرد الاعتبارات المادية، إذ يجب أن نراه كمحفز للتنمية الاقتصادية. يمثل السكن فرصة لتعزيز الاستهلاك المحلي وبالتالي دفع عجلة التنمية في البلاد. بفضل استخدام مواد محلية الصنع في بناء المساكن، يمكننا تحفيز الاقتصاد المحلي وتوفير فرص عمل متنوعة.

لذا، فإن الأهمية الحقيقية لبناء المساكن تكمن في القدرة على خلق وظائف جديدة وتعزيز الاستثمارات المحلية.

4-2- الأهمية الاجتماعية للسكن: يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية.

وعليه المسكن عبارة عن فضاء اجتماعي يمارس فيه الفرد خصوصياته وعلاقته الاجتماعية مع أفراد عائلته.

4-3- الأهمية السياسية للسكن: يدخل السكن ضمن سياسة الدولة في مجال السكن هذا من جهة، ومن جهة أخرى يساعد في الحد من سوء السكان في المجال من خلال تحديد التموضع الجيد للبرامج السكنية.

5. خصائص السكن:

بالإضافة إلى ذلك، يتميز السكن بعدة خصائص فريدة، بعضها ذاتية تتعلق بطبيعته، مثل الأمان والراحة التي يوفرها، وبعضها الآخر فنية تتعلق بالوحدة السكنية نفسها. تلك الخصائص تجعل السكن سلعة مميزة تختلف عن غيرها، مما ينعكس على سوق العقارات وطرق التعامل بها.:

5-1- التعدد وعدم التجانس: يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس، حيث تختلف الوحدات السكنية المتاحة عن بعضها البعض بشكل كبير. تقدم كل وحدة سكنية توليفة فريدة من نوعها من المميزات، بما في ذلك الحجم (المساحة المترية)، والتصميم الداخلي والخارجي (عدد الغرف وتوزيعها، نوعية الأرضيات والشبابيك، إلخ)، والخدمات المتاحة (الكهرباء، السباكة، إلخ)، بالإضافة إلى الجودة وعوامل أخرى مميزة¹.

يُمكننا أيضاً أن ننظر إلى خاصية التعدد وعدم التجانس في سياق العمليات السكنية من منظور يعتبر العملية السكنية مسؤولية جماعية تقع على عاتق جميع الأطراف المشاركة فيها. فالعملية السكنية ليست مقتصرة على طرف دون آخر، بل هي مسؤولية تتقاسمها جميع الأطراف المشاركة، بما في ذلك العملاء، والمقاولين، وأصحاب المصانع، وتجار المواد الأولية. يلعب كل طرف دوراً أساسياً ومهماً في هذه العملية، ويتحمل جزءاً من المسؤولية الشاملة.

يُمكن أيضاً ملاحظة هذه الخاصية بوضوح عند دراسة الجانب الإداري في العملية السكنية، حيث تتعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون إنجاز السكنات. وتتصدر هذا التعدد الجهات المسؤولة مثل وزارات السكن والهيئات التابعة لها، ومن ثم يأتي دور الوزارات المعنية الأخرى والأجهزة المساعدة. ومع ذلك، ينبغي الإشارة إلى الآثار السلبية العميقة المنجمة عن هذا التعدد، والتي تتجلى في تضارب الاختصاصات وعدم تحقيق الأهداف المحددة².

1 - Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston Macmillan ,America , 1990 ,p344-345.

2 - حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بجماتي المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012، ص 07.

5-2- الثبات وعدم التحرك: الوحدة السكنية تتميز عن السلع الأخرى بعدم قابليتها للتنقل، ولذلك يعتبر الموقع من أهم العوامل عند شراء الوحدة السكنية. فعند اقتناء الوحدة السكنية، يكون المشتري يحصل على جميع خصائص الموقع المميزة لها، والتي تشمل قريبا من الأنشطة المختلفة، وتوافر الخدمات المحلية العامة، ونقاء البيئة المحيطة بها، وخصائص الجوار ومظاهر المباني المجاورة لها، وغير ذلك¹.

وبالنظر إلى هاتين الخاصيتين (التعدد وعدم التجانس والثبات وعدم التحرك)، يمكن أن نرى تأثيرهما بوضوح على سوق العقارات السكنية. فقد تقسم هذه السوق إلى عدة أسواق فرعية بناءً على العديد من العوامل مثل الحجم والموقع وجودة العقار المعروض وتفضيلات الأفراد. على سبيل المثال، قد يبحث بعض الأفراد عن عقارات بتصميم معين، مما يؤدي إلى تنوع رغبات الزبائن وظهور أسواق فرعية متعددة لتلبية احتياجاتهم.

وعلى الرغم من وجود هذا التنوع في الأسواق الفرعية، فإنها غالباً ما تكون مترابطة، حيث يمتلك المستهلكون مرونة في اختياراتهم. على سبيل المثال، إذا ارتفعت الأسعار في فئة معينة من العقارات، فإنهم قد يلتفتون إلى فئة أخرى تتناسب مع ميزانيتهم. بالإضافة إلى ذلك، يؤثر الجوار أيضاً على السوق السكنية من خلال ما يعرف بـ "آثار الجوار"، حيث تلعب بيئة الجوار دوراً مهماً في تحديد القيمة السوقية للعقار. على سبيل المثال، إذا قام أحد الملاك بتحسين مظهر عقاره، فإن ذلك قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات المجاورة له، وهذا ما يعكس تدفق المنافع الناتجة عن تلك التحسينات إلى العقارات المحيطة به.²

5-3- السكن سلعة معمرة³: تعبر هذه الخاصية عن قدرة الوحدة السكنية وخدماتها على الاستمرار والاستفادة منها لفترة طويلة خلال فترة حياة الاستثمار الرأسمالي، حيث يمكن أن تمتد هذه الفترة لعدة عقود. يحدث تدهور طفيف للوحدة السكنية مع مرور الزمن، لكنه يتم بوتيرة بطيئة نسبياً، وذلك بشرط إجراء الصيانة والإصلاحات بانتظام.

بالنظر إلى هذه الخاصية، نجد أن سوق العقارات يتأثر بشكل كبير، نظراً للطبيعة الثابتة لعرض الوحدات السكنية والتأخير الطويل في تلبية أي تغييرات في الطلب. فالعرض مقيد بالوحدات المتاحة حالياً، ويحتاج المطورون لفترات زمنية طويلة لزيادة هذا العرض، مما يجعل التغييرات في الأسعار تؤدي إلى تغييرات طفيفة نسبياً في الكمية المتاحة.

وفي حال ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية، فإنه في المدى الطويل، يظل العرض ثابتاً، مما يؤدي إلى ارتفاع في الأسعار. وحتى في المدى الطويل، يظل عرض الوحدات السكنية غير مرناً نسبياً، حيث يتطلب من المطورين فترات زمنية طويلة لزيادة العرض. وخلال هذه الفترات، تبقى أسعار العقارات مرتفعة، والعكس صحيح في حالة انخفاض الطلب.

5-4- ارتفاع تكلفة الحصول على السكن⁴: يتميز السكن عن غيره من السلع الأخرى بارتفاع تكلفة الحصول عليه، فحتى يتمكن الفرد من شراء أي وحدة سكنية لا بد من أن تتوفر لديه كمية كبيرة من السيولة، حيث ينفق الأفراد ما بين 2 إلى 4 أضعاف دخولهم

1 - Arthur M. Salliven, OP cit, P346.

2 - حاوشين ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص 08.

3 - Arthur M. Salliven, OP cit, P349.

4 - Arthur M. Salliven, ibid , P360.

السنوية من أجل الحياة السكنية، وبالنظر إلى أثر هذه الخاصية على السوق السكني نجد أن الأفراد يواجهون الاختيار بين الإيجار والتمليك وغالبا ما تتوجه نسبة مرتفعة منهم إلى الإيجار نظرا لانخفاض تكلفة مقارنة بتكلفة التمليك.

6- أبعاد السكن وعلاقته بالتنمية:

البعد الإقتصادي

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة

البعد الاجتماعي

ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نلتبس هذه

البعد السياسي

الأهمية من خلال ثلاثة أبعاد رئيسية وهي البعد الاقتصادي، البعد الاجتماعي، وأخيرا البعد السياسي، كما أن عملية إنجاز السكنات لها علاقة مباشرة بعملية التنمية ويمكن أن نلمسها في عدة جوانب وهذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال هذا المقال.

الشكل رقم 03: أبعاد السكن

المصدر: من إعداد الطلبة 2024.

أولا : البعد الاقتصادي للسكن¹ :

تعدّ مشكلة السكن أحد أبرز التحديات التي تواجه المجتمعات، خاصة في المناطق الحضرية. من الناحية الاقتصادية، يُعتبر الاستثمار في إنشاء وحدات سكنية جزءاً كبيراً من النشاط الصناعي والعمري، حيث تتراوح نسبته بين 60 إلى 70٪. كما يُشغل قطاع السكن نسبة مهمة من القوى العاملة، تتراوح بين 7 إلى 9٪ في المتوسط، وفي الدول النامية، يُستثمر عادة ما بين 2 إلى 8٪ من الناتج المحلي الإجمالي في قطاع السكن، ويمثل حوالي 20 إلى 30٪ من رأس المال الثابت. بالإضافة إلى ذلك، يُقدم القطاع خدمات مكتملة تشكل نسبة تتراوح بين 5 إلى 10٪ من الناتج المحلي الإجمالي، بالمجمل، يبلغ مساهمة قطاع السكن في الناتج المحلي الإجمالي ما بين 7 إلى 18٪، مما يظهر أهميته البالغة في دعم الاقتصاد المحلي وتوفير الإسكان للمجتمعات.

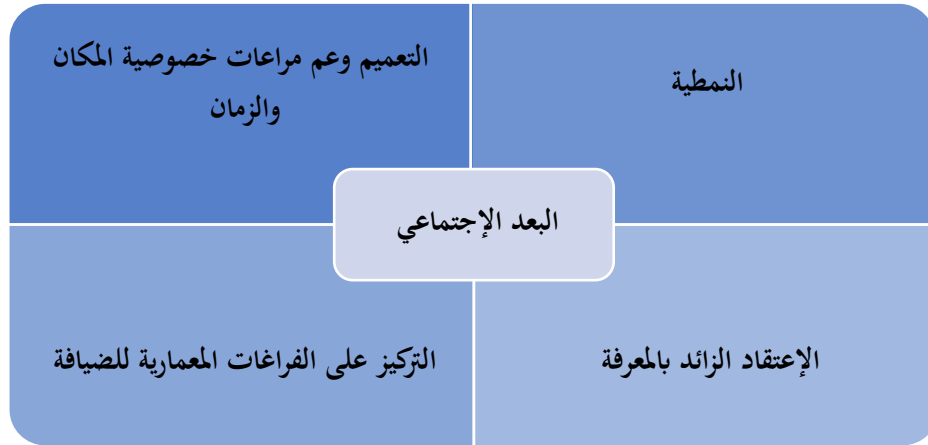
يُعدّ السكن أحد الأصول الرأسمالية الأساسية، حيث يشكل نسبة تتراوح بين 20 إلى 50٪ من إجمالي الثروة القومية في معظم الدول النامية. يُعدّ السكن من بين أهم العوامل التي تحفز الأسر على توفير، ويُمكن استخدام هذا التوفير لزيادة الاستثمارات. كما يؤثر السكن بشكل كبير على نفقات الأفراد؛ حيث ينفقون ما بين 15 إلى 25٪ من دخلهم على الإسكان. وبالإضافة إلى ذلك، يؤثر السكن على التضخم وحجم التمويل في ميزان المدفوعات، ويؤثر أيضاً على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والإعانات.

1 - حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بجالي المغرب وتونس، مصدر سابق، ص 09-10.

كما أنه كقطاع اقتصادي إنتاجي يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمارات سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لإنتاج مستلزمات البناء والتشييد وهذا ما يسمى بآلية الدفع للأمام وآلية الدفع إلى الخلف في المشروعات التي تعتمد عليها الاقتصاد في دفع التنمية الاقتصادية خاصة في مراحلها الأولى.

ثانيا : البعد الاجتماعي للسكن¹:

الشكل رقم 04: البعد الاجتماعي للسكن.



المصدر: من إعداد الطلبة 2024.

المقصود بالبعد الاجتماعي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم وتشبيد المسكن، وهذه المعايير تأخذ بأسس عملية تصميم وبناء المسكن والتي يمكن أن نوجزها في النقاط التالية:

- **النمطية** المسيطرة على التصميم والتشييد وذلك بسبب مجاورات الآخرين وتماشيا مع وضع سائد في حقبة معينة من أنماط التصميم ومواد البناء ومن أمثلة ذلك زوايا قائمة ثم تحول النمط إلى زوايا دائرية، وهكذا فيما يخص عنصر معين. وفيما يخص العناصر الأخرى تتكرر نفس الدورة في أعمال الواجهات من تصميم ومواد الطلاء وغير ذلك.
- **الاحتياط للمستقبل**: وهو أن يفكر الفرد في تغيير وظيفة المسكن مستقبلا، فقد يحول المسكن إلى وحدات للاستثمار وقد يحوله إلى مبنى إداري أو تجاري أو غير ذلك مما يجعله يضع من الاحتياطات والمبالغة ما يرفع التكلفة ويحيد بالمسكن عن وظيفته.
- **التعميم وعدم مراعات خصوصية المكان والزمان**: فنجد أن نوعية التصميم والبناء في الشمال والجنوب والغرب والشرق والوسط، وفي السهول والجبال وفي المناطق الباردة والحارة والمعتدلة والجافة وذات الرطوبة، كما في المدينة والقرية واحدة، كما أن نفس النوعية تطبق في مساكن المراكز الحضرية وفي الأرياف ولم تأخذ تلك الاعتبارات في الحسبان، كما أن الاعتبارات الزمنية في تغير أنماط الأسرة وتغير سبل العيش في عدد وتكوين أفراد الأسرة عما كان سابقا أيضا لم تؤخذ كما ينبغي في مسألة المسكن.

1 - سلوى أحمد محمد سعيد، الإسكان والمسكن والبيئة، دار البيان العربي القاهرة، 1986، ص 34.

- الاعتقاد الزائد بالمعرفة: وهو قناعة الفرد بأنه أدرى بشؤونه وهو يعرف بالضبط ما يريد حتى في المسائل الفنية التي يجهلها، فنجدته يحول وظيفة المعماري والمهندس من مهمة التفكير والإبداع إلى مجرد منفذ للتعليمات يصدرها بحجة المعرفة كما أسلفنا وبحجة أن المال ماله وله الحق فيما يشاء وهذا مرتبط بالوعي الاجتماعي والثقافي.

- التركيز على الفراغات المعمارية للضيافة: من مجلس للرجال آخر للنساء وصالة طعام وربما صاليتين وغرف نوم للضيوف بالرغم من تناقص استخدامها خصوصا في المدن بظهور بدائل أخرى كثيرة مثل صالات المناسبات والنوادي والمطاعم والفنادق.

ثالثا: البعد السياسي للسكن:

إن ظهور بواكر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ولعل ظهور الأحزاب السياسية خير دليل على ذلك أين تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان الأمر قد اضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فانه وبالمقابل يأتي في إطار كسب صوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول الى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر الديمقراطية السكنية¹.

ولقد أصبحت مشكلة السكن في الوقت الحاضر تُلقى بظلالها الثقيلة على مجتمعاتنا، حيث أصبحت واحدة من المشاكل العالمية التي تتطلب حلاً عاجلاً إذ يثير الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع بأن السكن أصبح يشكل تحدياً صعب المنال، وقد أدرك الكثيرون من المسؤولين أن قطاع البناء والسكن يمثل عموداً فقرياً في اقتصاد الدولة؛ فعندما يزدهر هذا القطاع، ينعكس ذلك إيجاباً على القطاعات الأخرى.

ومع تفاقم أزمة السكن وفشل السلطات في التصدي لها يمكن أن يؤدي إلى اضطرابات اجتماعية خطيرة، حيث يرى البعض أن الحصول على سكن لائق هو حق أساسي ينبغي أن تضمنه الدولة. واللافت أن الأوضاع السكنية المتدهورة تحظى الآن بالاهتمام الدولي، لأنها ليست مشكلة محلية فحسب، بل ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالتحديات الاقتصادية الكبرى مثل البطالة والتضخم ونقص الغذاء.

تحقيق التنمية الشاملة يتطلب حلاً شاملاً لمشكلة السكن، حيث يمكن أن يساهم توفير السكن اللائق في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، بالإضافة إلى الأبعاد السياسية. لذا، يجب على الحكومات والمجتمع الدولي التعاون بشكل أكبر لتطوير استراتيجيات شاملة للحد من أزمة السكن وتوفير فرص سكن معقولة وميسرة لجميع شرائح المجتمع².

II- المسكن :

1. مفهوم المسكن:

المسكن أو المنزل هو الحيز الذي تسوده العلاقات الإنسانية والذي يكفل تماسك الأسرة ورفيها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي ويمحي حياته الخاصة بشكل عادي وبذلك هو من أهم حاجيات حياة الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها

1- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر "الواقع والآفاق"، رسالة تدخل ضمن متطلبات رسالة الماجستير، قسم علوم التسيير، فرع نقود مالية، جامعة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 2003، ص13.

2- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتى المغرب وتونس، مصدر سابق، ص12.

مادية، ويعرف بيار جورج المسكن بأنه عنصر أساسي للارتباط بين الفرد والعائلة والوسط الاجتماعي والصلة اليومية في الإطار التاريخي والجماعي والوظيفي معا وهو يصنع نمودجا من الإنسانية، ويعد المسكن الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، إذ ينشئ فيه علاقات اجتماعية كالحب والكرهية... أو هو لغة الحياة الحية وأدوات حياتها اليومية والنفسية التي بدونها تفتقد الألفة في الحياة¹. المسكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليبقي نفسه من الظروف الجوية القاسية، مثل درجة الحرارة الشديدة، لأشعة الشمس، البرودة القاسية، كما يلجأ إليه الفرد للراحة من عناء العمل واسترجاع طاقته وقدرته على العمل وكذلك لحماية نفسه من المؤثرات الخارجية الضارة. من جهة أخرى يمكن المسكن الإنسان من القيام بأوجه النشاط الضرورية لإعادة إنتاج قوة عمله وقدرته على العمل مثل: الطهي، الغسل، الكي، التخزين، تناول الطعام، الملابس، الحمام، النوم، كما يشكل فضاء ضروريا للفرد لإشبع كثير من حاجاته مثل القراءة، الكتابة، استقبال الأصدقاء، الاستماع إلى الموسيقى، مشاهد التلفزيون، تنمية الهوايات المختلفة لأفراد الأسرة².

المسكن هو البناء الذي يوفر المأوى والأمان والحماية، وتطور المسكن في الحجم من كوخ طيني يحوي على غرفة واحدة، الى قصور متعددة الغرف، وقد يكون بناء من طابق واحد فقط أو بناء من طوابق متعددة، وتوجد المساكن في العواصم والمدن والقرى وكذلك في ضواحي المدن والأرياف، وتنقسم الكثير من المباني الضخمة الى وحدات سكنية أو شقق للسكن، وتعتبر كل وحدة سكنية في كل طابق مسكنا مستقلا ومكتملا في حد ذاته، أو مساكن صغيرة متكاملة يشكل كل منها طابقين أو أكثر.

2. المعنى النفسي للسكن:

يقول الله تعالى في كتابه الكريم: " والله جعل لكم من بيوتكم سكنا " (سورة النحل، الآية 80).

وللمسكن مرادفات مثل: البيت والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة، وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس. يذكر الله سبحانه وتعالى في معللرض الامتنان على عباده ما جعل لهم من سكن في البيوت بما تحمله هذه الكلمة من معاني نفسية ومادية من حيث أنهم يأوون إليها ويستترون وينتفعون بها بسائر وجوه الانتفاع فالمسكن دنيا الإنسان يقضي فيه معظم حياته، حيث يقضي الإنسان داخل مسكنه ما بين 12-16 ساعة /يوم.

وحيث أنه يمكن للإنسان أن يجيا تحت أدنى ظروف للمأوى فلا بد من تفقد الأدوار التي يقوم بها المسكن بدقة، فالمسكن يؤثر على المستعملين من الناحية السيكولوجية الاجتماعية كما أن نوعية المسكن والتصميم العام للغرف ومقدار الخصوصية والمساحات المكشوفة وكيفية مقابلة الاحتياجات الشخصية، كل هذا يؤثر على الاتجاهات الشخصية والصحة العقلية، والعلاقات المتداخلة، والإرتضاء بالحياة الأسرية³.

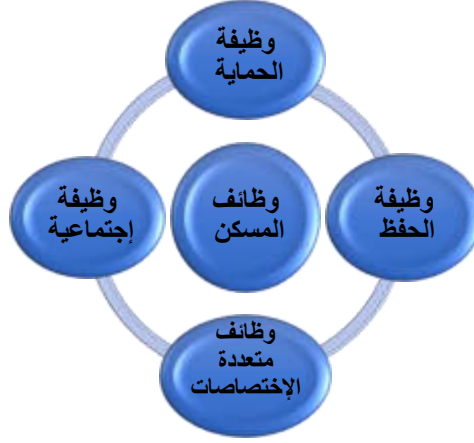
1- أحمد لعربي، بوزيد علي، دور المسكن في تعزيز ثقافة صحية (كوفيد 19 انمودج)، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 20، العدد 02، جامعة أدرار الجزائر، ص 338.

2- عبد الحميد ديلمي، الإنسان والعمارة، مجلة الباحث، العدد الرابع، أبريل 2003 ص 117.

3- رانية محمد علي طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية والاجتماعية، رسالة لنيل شهادة: ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2010. ص 36.

3. وظائف المسكن:

الشكل رقم 05: وظائف المسكن.



المصدر: من إعداد الطلبة 2024.

للمسكن أكثر من وظيفة هي سبب وجوده، وهذه الوظائف لا بد له أن يحقها لقاطنيه بكل فعالية وكفاءة، وبأقل تكلفة ليكون مسكنا ملائما اجتماعيا واقتصاديا.

لقد اختلفت وجهات النظر وتعددت الآراء وتنوعت بؤرة الاهتمام وتباينت المصالح حول دراسة موضوع المسكن بصورة عامة وتحديد وظائفه بصورة خاصة. وهناك من الباحثين الذين أطاحوا هذا الموضوع بالبحث والدراسة حيث قام (Robert Leroux) بدراسة حول إولوجية الإنسان، فتوصل في كتابه أن المسكن يستجيب إلى ثلاث وظائف هي:

- مكان يلعب دور وقاية الإنسان والأسرة من العواصف والأمطار والثلج وحر الشمس (وظيفة وقائية).
- يؤدي دور أمني حيث يحافظ على أمن وسلامة الأسرة من العدوان الخارجي.
- يحافظ على الحياة الخاصة للأسرة وأشياءها السرية، التي لا ترغب أن يطلع عليها الغير¹.

وتبين نتائج (Jacqueline palme) إثر الدراسة التي قام بها حول المسكن، لأنه يؤدي إلى أربعة وظائف أساسية هي:

3-1- وظيفة الحماية: من كل ما هو خارج عن المسكن وفي الوقت نفسه يقوم بدور العازل بين الوسط الداخلي والخارجي بحيث يتيح للأسرة إمكانية الاهتمام بأمورها الخاصة وعدم الاكتراث بالغير والعكس صحيح، حيث عبرت عن ذلك بقولها " لا يمكن لأحد أن يرانا ونحن في مساكننا إلا إذا أردنا نحن ذلك"، هكذا ترا جاكلين الوظيفة الأولى للمسكن.

1 - لبرارة هالة، الأسرة والسكن بالمدينة الصحراوية دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن تقليدي ومسكن حديث بالزاوية العابدية، رسالة لنيل شهادة ماجستير علوم اجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص53.

3-2- وظائف متعددة الاختصاصات: ويقصد بها أنه يجب أن يتوفر المسكن على مجالات متنوعة تلي كل الحاجات الاجتماعية للأسرة وتضمن تماسكها كأن يوفر المسكن مجالا خاصا بالأطفال، مجالا للحياة الخاصة بكل فرد وآخر للقاء أفراد الأسرة وتعزيز وحدتهم.

3-3- وظيفة الحفظ: وهي تدرج ضمن الوظيفة السابقة من حيث المسكن يوفر لكل فرد من أعضاء الأسرة الاستقلال في المجال الذي تشغله¹.

3-4- وظيفة اجتماعية: تخص حالات استقبال الأهل والأقارب والأصدقاء والجيران لتقوية العلاقات السكنية والحياة الاجتماعية كعلاقة الجيرة².

من خلال هذا التقديم لوجهات النظر حول وظائف المسكن يتضح أن كل من يهتم بهذا المجال يتفق على وظائف بارزة: كالحماية، المحافظة على كل ما هو خاص وسري، الخصوصية، تكوين علاقات أسرية واجتماعية وبيئية وتوطيدها، الجمالية في المجالات الفضاءات الداخلية والتوزيع المتوازن للتجهيزات الفيزيائية المنزلية والاستقرار والاستمرارية، والمسكن بشكل عام مقسم إلى قسمين: القسم الأول يشمل المجالات المستخدمة دائما من طرف العائلة ومنها المطبخ وقاعة الغسيل والحمام وقاعة الأكل والرواق والفناء والسلام، أما القسم الثاني يتضمن غرف النوم وغرفة الاستقبال، وكثيرا ما تؤدي غرفة واحدة عدة وظائف منها الأكل والشرب والاستقبال ولعب الأطفال ومشاهد برامج التلفاز والنوم³.

4. أبعاد المسكن:

للمسكن ثلاثة أبعاد أساسية مهمة لبنائه حتى يؤدي وظيفته على أكمل وجه ويساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكريا وماديا، ونشير إلى أن هذه الأبعاد توضح لنا بعض الممارسات الخاطئة في البناء نجدها في تحليل أبعاد المسكن، وهذه الأبعاد الثلاثة هي: البعد الاجتماعي، البعد الهندسي والبعد الإجرائي.

1- سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص13.

2- عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان، دار الهدى، مخر الإنسان والمدينة قسنطينة دار الهدى للطباعة والنشر، 2007، ص36.

3- كمال قسوم، الإسكان الصحراوي في تفرق، دراسة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في الهندسة المعمارية، قسنطينة، 1999، ص 03.

الشكل رقم 06: أبعاد المسكن.



المصدر: من إعداد الطلبة 2024.

4-1- البعد الاجتماعي¹:

المقصود بالبعد الاجتماعي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم وتشبيد المسكن، وهذه المعايير تأخذ بأسس عملية تصميم وبناء المسكن والتي يمكن أن نوجزها في النقاط التالية:

- **النمطية:** المسيطرة على التصميم والتشييد وذلك بسبب مجارات الآخرين وتماشيا مع وضع سائد في حقبة زمنية معينة فنجد فظي كل فترة معينة ما بين كل خمسة إلى عشرة أعوام يعود نمط معين من أنماط التصميم ومواد البناء ومن أمثلة ذلك زاوايا قائمة ثم تحول النمط إلى زاوايا قائمة ثم تحول النمط إلى زاوايا دائرية، وهكذا فيما يخص عنصر معين، وفيما يخص العناصر الأخرى تتكرر نفس الدورة في أعمال الواجهات من تصميم ومواد الطلاء وغير ذلك.
- **الاحتياط للمستقبل:** وهو أن يفكر الفرد في تغيير وظيفة المسكن مستقبلا، فقد يحول المسكن إلى وحدات للاستثمار وقد يحول إلى مبنى إداري أو تجاري أو غير ذلك مما يجعله يضع من الاحتياطات والمبالغة ما يرفع التكلفة ويحيد بالمسكن عن وظيفته.
- **التعميم وعدم مراعات خصوصية المكان والزمان:** فنجد أن نوعية التصميم والبناء في الشمال والجنوب والغرب والشرق والوسط، وفي السول والجبال والمناطق الباردة، والحارة والمعتدلة والجافة وذات الرطوبة، كما في المدينة والقرية واحدة، كما أن نفس النوعية تطبق في مساكن المراكز الحضرية وفي الأرياف ولم تؤخذ تلك الاعتبارات في الحسبان، كما أن الاعتبارات الزمنية في تغير أنماط الأسرة وتغير سبل العيش في عدد وتكوين أفراد الأسرة عما كان سابقا أيضا لم تؤخذ كما ينبغي في مسألة المسكن.

1 - سلوى محمد أحمد سعيد، الإسكان والمسكن والبيئة، دار النشر العربي، القاهرة، 1986، ص 54.

- الاعتقاد الزائد بالمعرفة: وهو قناعة الفرد بأنه أدرى بشؤون وهو يعرف بالضبط ما يريد حتى في المسائل الفنية التي يجهلها، فنجده يحول وظيفة المعماري والمهندس من مهمة التفكير والإبداع إلى مجرد منفذ لتعليمات يصدرها بحجة المعرفة كما أسلفنا وبحجة أن المال ماله وله الحق فيما يشاء وهذا مرتبط بالوعي الاجتماعي والثقافي.
- التركيز على الفراغات المعمارية للضيافة: من مجلس للرجال وآخر للنساء وصالة طعام وربما صاليتين وغرف نوم للضيوف بالرغم من تناقص استخدامها خصوصا في المدن بظهورها بدائل أخرى كثيرة مثل صالات المناسبات والنوادي والمطاعم والفنادق.

4-2- البعد الهندسي:

ويقصد بهذا البعد ما يتعلق بأمور الهندسة والعمارة في مسألة السكن، وهذه نوردتها في النقاط التالية:

- ✓ **التصميم المعماري**: وهو تحويل المتطلبات الوظيفية إلى أشكال وفراغات معمارية ذات علاقة تكاملية فيما بينها، هذه الفراغات إما أن تصمم حسب الوظيفة المطلوبة لكل فراغ أو أن تصمم وفق مؤثرات أخرى قد تكون شخصية أو اجتماعية، والملاحظ لأعمال التصميم يجد أن المؤثرات الشخصية والاجتماعية طاغية في موضوع التصميم حتى نتج عن ذلك كثيرا من الزيادات في العناصر والتضخيم لمساحتها مما أوجد عناصر لا تؤدي وظيفتها بكفاءة أولا تؤدي أي وظيفة، كما أن الفصل التام داخل المسكن بين الرجال والنساء في مرحلة التصميم يترتب عليه تكاليف كثيرة في المواد المعمارية، كما الأبواب والجدران وما يتبعها وزيادة في المساحة بالرغم من أن هذا الفصل في هذه الأوقات المحددة عن طريق حلول إبداعية وابتكارات مدروسة أقل تكلفة وتضفي على المسكن مسحة جمالية هو بحاجة إليها، يضاف إلى ما سبق من استراد أنماط جمالية من بيئات مختلفة ومناخ مغايرة لمجرد التفرد ولفت الانتباه.
- ✓ **التصميم الهندسي**¹: وهو يشمل النظم الإنشائية والكهربائية والميكانيكية التي تكمل التصميم المعماري وتجعل من المسكن بيئة مريحة لسكنيه، فالنظام الإنشائي السائد هو نظام الهيكل من قواعد وأعمدة وهذا النظام مكلف، يضاف إلى ذلك أن التصميم الإنشائي يبنى على دراسات عملية لتربة الموقع مما يجعل التصميم الإنشائي يقوم على فرضيات محافظة جدا الأمر الذي يؤدي إلى مبالغة في الاحتياطات المكلفة جدا.

أما النظم الكهربائية فنرى كثيرا من المبالغات ذات التكلفة العالية، فالإسراف في الإنارة واضح جدا وبشكل جلي فنجد كثرة المصابيح في جميع أرجاء المسكن وبنفس قوة الإضاءة وفي أماكن لا تحتاج إلا لشيء اليسير من الضوء وكأن الإضاءة الصناعية عنصر زخرفة معمارية، يضاف لذلك استخدام أنظمة كهربائية متطورة بالرغم من عدم الحاجة إليها. تأتي بعد ذلك الأنظمة الميكانيكية وهذه الأنظمة تشمل التكييف بشقيه (التبريد والتدفئة) وكذلك الأنظمة الميكانيكية الأخرى كأنظمة التزويد بالماء الصالح للشرب والصرف الصحي وغيرها من الأنظمة التي تقع تحت هذا التصنيف، ففي هذا الجانب نجد المبالغة الكثيرة خصوصا في موضوع التكييف والتدفئة.

- ✓ **التنفيذ**: وهو المرحلة الأخيرة في تشييد المسكن، وهذه المرحلة تبرز أهميتها في مجال ارتفاع التكلفة لسببين:

1 - سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مرجع سابق، ص16 .

السبب الأول: غياب مواصفات دقيقة ومدروسة، هذا ما يؤدي إلى المساهمة في إدخال مواد إنشاء المبنى ذات كلفة عالية لأن توفيرها يكون وليد لحظة الحاجة إليها مما يؤدي إلى الشراء الغير مدروس والاعتماد على المواد المتوفرة في هذه الفترة وعلى ضوء محددات السوق وبراعة التسويق ومجارات المواد السائدة من مواد قد تكون دخيلة أصلاً على تصميم المبنى، مثل استخدام القرميد والأسطح المائلة وغيرها، يضاف إلى ذلك التعديلات التي يتم إدخالها كالقرب وغيرها.

السبب الثاني: إهمال جانب الإشراف على التنفيذ بشكل علمي ومنهجي صحيح، فيؤدي إلى ضعف الجودة وضعف منهجية التعديلات والتغييرات التي يتم إدخالها أثناء التنفيذ مما يجعلها تتم بأعلى تكلفة ممكنة.

3-4- البعد الإجرائي¹: يشير الجانب الإجرائي إلى القضايا المتعلقة بالنظام المالي الإداري واللوائح المالية المطبقة على تصميم وبناء المساكن من قبل السلطات العامة، وفي هذا السياق يمكن ملاحظة أن المساكن تتأثر بشكل مباشر بالكيانات التي تمول وتشرف على بنائها، مثل وكالات البناء الخاصة وصناديق الملكية.

تشكل هذه الأبعاد وحدة مركبة متكاملة وأساسية في البناء والتشييد فيجب إذن الابتعاد عن مختلف الممارسات الخاطئة وتوظيف تلك الأبعاد بطرق عملية وعلمية وفنية.

III- الوظيفة السكنية والحي السكني :

1. مفهوم الوظيفة السكنية:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للمدن، فبالإضافة إلى المراكز، المصانع والمستودعات ومختلف التجهيزات نجد المساكن في كل مكان في المدينة.

وقد اهتمت الدراسات الحضرية بصفة عامة والتخطيط الحضري بصفة خاصة بالوظيفة السكنية نتيجة لارتباط بتكدسات سكانية كبيرة، ولذا ينظر إلى هذه الوظيفة باعتبارها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري².

2. مفهوم الحي السكني:

يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاكتتماعات وغيرها، وقد اتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية التخطيط، ويعبر الحي السكني عن المكان الذي يحيا فيه الإنسان فهو حيز جغرافي واجتماعي وبالحي تحيا جماعات من الأفراد الذين تربطهم علاقة وطيدة³.

وكما يشير علماء الاجتماع أن الحي هو ارتباط جماعة من الأسر في حيز مكاني محدد جغرافياً يشغلونه للعيش والسعي نحو تحقيق الاستمرارية في الحياة، ويجمعهم الشعور بالانتماء إلى جماعة واحدة توحدهم تلك العلاقات الحميمة بينهم والتي تحكمها قواعد

1- سلوى محمد أحمد سعيد، الإسكان والسكن والبيئة، مرجع سابق، ص 54.

2- صبري فارس الهبيتي، التخطيط الحضري، الأردن اليازوري، 2009، ص 101.

3- مرجع نفسه، ص 102.

ومبادئ تعبر عن طبيعتهم الخاصة التي ينفردون بها عن بقية الأحياء ووفقاً لأعراقهم وأفكارهم، وطالما أن الحي يعبر عن وحدة عمرانية متجانسة كذلك يعبر عن وحدة اجتماعية متماسكة خاصة علاقات الجيرة¹.

3. العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني:

من الصعب تحديد العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني بصورة دقيقة وذلك لتشابك وتداخل الكثير من المؤثرات واختلافها من مدينة إلى أخرى، وهنا سوف نستعرض باختصار وبصورة عامة بعض العوامل البارزة وهي:

✓ القرب والبعد من مكان العمل والخدمات فالساكن في العادة يفضل أن يكون مسكنه قريب من مكن تسوقه وكذا مدرسة أولاده.

✓ تفضيل المناطق الهادئة والأقل تلوثاً على المناطق الصاخبة والملوثة في المدينة.

✓ سعر الريع العقاري والمنافسة بين المؤسسات التجارية والصناعية على إقامة المشاريع تقصي أحيانا الاستعمال السكني وتحول موقعه إلى موقع آخر.

✓ يتأثر الموقع السمني أيضاً بالقوانين الصادرة من طرف السلطات المسؤولة عن تنظيم استعمالات الأرض فيها، كتغيير طبيعة استعمال العقار من سكني إلى تجهيز معين.

✓ إن استعمال وسائل النقل السريعة وبناء الطرق العامة قد وسع مجال اختيار المكان السكني، فلم يعد من الضروري على صاحب العمل السكن بالقرب من مكان عمله².

IV- السكن الجماعي:

1. تاريخ ظهور السكن الجماعي³:

لقد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتھا الدول الأوروبية عموماً نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان وبعد الحرب العالمية الثانية، زاد إنتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان أراضي كثيرة تستعمل كفضاءات خضراء وتسهل تمركز عدد كبير من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى بالمقابل لا يستغل الأراضي الزراعية.

ولعل من أشهر النماذج التي تعبر عن السكن الجماعي ذلك الوقت هو ما يعرف بالوحدة السكنية (Unité d'habitation) التي جاء بها المعماري " لوكوربوزيه" عام 1920، إلا أنها لم تنفذ إلا بعد سنوات طويلة. وهي وحدات متعددة الطبقات، تتسع لإسكان حوالي ألف وستمئة شخص، وتم إنشاؤها في الفترة الممتدة بين 1946-1952 حيث يحتوي المبنى على ثلاثمائة وسبع وثلاثون وحدة سكنية، وقت تعرضت هذه المساكن بعد الحرب للنقد بشكل كبير، هذه الفكرة هي تعبير عن تحليل نظري حول السكن الجماعي " وحدة السكن ذات الحجم المتوافق " وهي تسمية استعملتها لوكوربوزيه بنفسه، تم تشييدها بعد إعادة

1 - لبرارة هالة، الأسرة والسكن بالمدينة الصحراوية دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن تقليدي ومسكن حديث بالزاوية العابدية، مرجع سابق، ص 39.

2 - صبري فارس الهبيتي، التخطيط الحضري، مرجع سابق، ص 104.

3 - سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي، مرجع سابق، ص 21-22.

البناء بأوروبا أ بعد الحرب العالمية الثانية في خمسة نسخ، أربعة في فرنسا والأخرى في برلين بألمانيا والصورة التالية الوحدة السكنية في مرسييليا ذات ارتفاع 17 طابق، وتتكون من سلسلة من 337 شقة.

الصورة رقم 01: تمثل نموذج الوحدة السكنية بفرنسا



المصدر: <https://2u.pw/QRosAMxm>

تم توثيق تاريخ السكن الجماعي في عدة تقارير وكان أكثرها شمولية تقرير المهندس "Vestbro" في سنة 1982 في هذا التقرير تم رصد حوالي 80 تجربة سكن جماعي بين أوروبية وأمريكا الشمالية حيث وصفت هذه التجارب على أنها " أشكال مادية توفر خدمات لتركيبية سكانية =مختلفة من أجل تحقيق تنمية اجتماعية. وكان مصطلح السكن الجماعي يغطي خمسة أنماط أو أنواع: النمط الأول ظهر في السويد تحت اسم (Kollektivhus) وهو عبارة عن وحدة سكنية جماعية بمطبخ مركزي مشترك تحيط به مجموعة من الشقق الفردية سكنه الموظفون والطلبة، أما النمط الثاني فظهر في الدنمارك تحت اسم (Pofaellesskab) وهو يشبه إلى حد كبير نظيره في السويد، إلا أن الاختلاف يكمن في الارتفاع وذلك في محاولة لتقليل الكثافة السكانية، والنمط الثالث الذي يطلق عليه كتلة الخدمة أو مركز الخدمة المتكاملة وهو عبارة عن مساحة سكنية تساهم في تسهيل الأعمال المنزلية والرعاية الصحية بالإضافة إلى تشجيع المشاركة المجتمعية. وبالنسبة للنمط الرابع الذي ظهر في الدول الإسكندنافية وهو موجه إلى فئات خاصة كالطلبة والمسنين لكنه يعاني من اختلالات وظيفية، أما النمط الخامس والأخير يطلق عليه البلدي (commune) الذي يعيش أكثر من أربع أفراد لا تربط بينهم علاقة قرابة يعيشون ويأكلون معاً كعائلة موسعة وهو بمثابة شقة كبيرة.

2. تعريف السكن الجماعي:

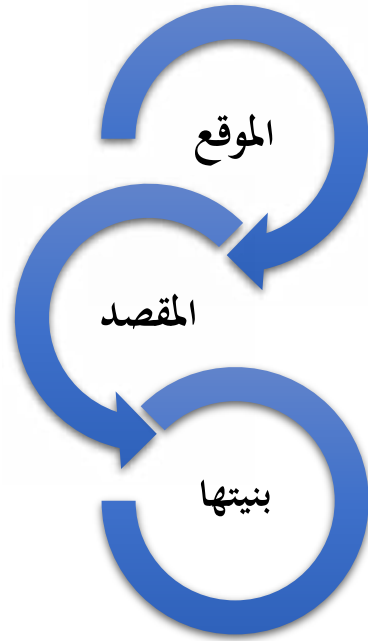
نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي، ويتميز السكن الجماعي عن غيره من أنواع السكن (النصف جماعي، الفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم، أسطح العمارات)، وكذلك يتميز بعدد الطوابق الذي يكون أكثر من إثنين (طابق +2 فأكثر) ¹.

3.العوامل المحددة لشكل السكن الجماعي²:

- ✓ **الموقع:** حاليا السكن الجماعي يستعمل على وجه مختلف في العمران، فهو متراس مع الطريق الموجودة وبطريقة متواصلة ومتكاملة مع المدن القديمة ومع الأنسجة العمرانية الحديثة الكثيفة.
- عموما يمكن تمييز ثلاثة أشكال لتموضع السكن الجماعي:
- في وسط أرض واسعة وفي إطار المناطق الحضرية الجديدة (zhun) الأحياء المكونة لا تشكل سوى من سكنات جماعية.
- في أرض توفر تركيبة مزدوجة من السكنات ذات ارتفاع عالي مع سكنات ذات ارتفاع منخفض
- في الأنسجة ذات العقارات المنخفضة (وذلك لأسباب عمرانية أو لرياح الأرض الحضرية الباهظة الثمن).
- ✓ **المقصد:** حسب المقصد السكن الجماعي، في معناه بناء المبادرة فردية أو جماعية (خاصة أو عامة) من أجل جلب الفائدة والتي تكون قبل كل شيء ذات مردودية، وإذا كانت ذات طابع اجتماعي فالمقصد أساسا منها هو إسكان السكان الذين ليس لهم القدرة على السكنى في شروط عادية.
- ✓ **بنيته:** إن تنوع الأشكال التي يمكن أن تظهر عليها السكنات الجماعية تتبع تنوع الأشكال، مواد البناء وكذا الحجم.
- هنا نجد البنية المكونة من طابقين وتنقسم إلى عدة سكنات إلى أبراج من عشرات الطوابق التي تحتوي عددا أكبر من الوحدات السكنية، كذلك فإنه بين البناء بالحجارة القديمة إلى البناءات الحديثة ومن بنايات الجدران الرقيقة إلى الجدران السميكية. (أنظر إلى الشكل رقم 07).

1-فايد البشير، السكن الاجتماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، 2009، ص09.
2-مرجع نفسه، ص22.

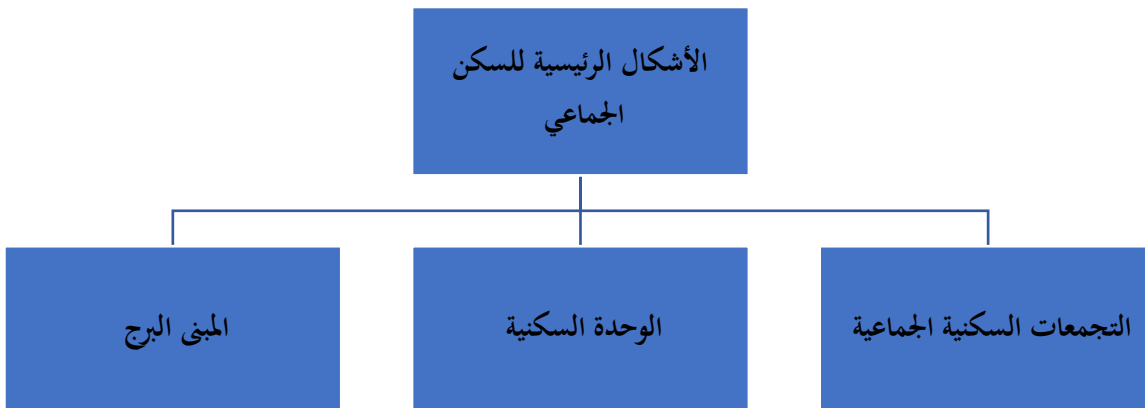
الشكل رقم 07: العوامل المحددة لشكل المسكن.



المصدر: من إعداد الطلبة 2024 .

4. الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي:

الشكل رقم 08: الأشكال الرئيسية للسكن الجماعي.



المصدر: من أعداد الطلبة 2024 .

4-1- التجمعات السكنية الجماعية:

إن إهمال الوحدة السكنية هو الذي يترجم تجردها من مميزاتهما، فالأشكال الجماعية هي التي تتمحور حولها تسهيلات الاستعمال اليومي، حيث الساحات والشوارع التجارية تصبح مجرد منطقة عبور كذا السطوح العلوية ومساحات التنفس وإطلالة الشمس تصبح مجرد سقف مسطح، بالإضافة إلى الطابق الأرضي يترك فقط للأنشطة الثانوية، هذا هو النموذج المكرس للسكنات الاجتماعية للمجموعات الكبيرة، نموذج السكنات المراقدة¹.

4-2- الوحدة السكنية:

في الأصل الوحدة السكنية تعرف كعمل مكمل، تبين المنظر العمراني للخلية، وتعتبر عن شكل الحياة الجماعية المرتبطة بطبيعة الإنسان وبعتمائه إلى المدينة².

4-3- المبنى البرج:

هو الحل الأنجح للسكن الجماعي والمكان الملائم من أجل الوظائف الخدماتية، يمكن أن يعلل في بعض الحالات لأسباب تقنية، وكذا عدد الطوابق يجب أن يكون مترابط³.

5- إيجابيات وسلبيات السكن الجماعي:

5-1- إيجابيات السكن الجماعي⁴:

أ- الاستغلال الأمثل للمجال: يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في اتخاذ القرار بخصوص تبني نمط العمران الذي سيجب اتخاذه ومن ثم تصبح المساحة القليلة التي تضمن أقصى قدر من الاستعمالات (شقق، محلات، وغير ذلك من الوظائف) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي تحتضن سوى القليل من الوظائف.

ب- التحكم في تكاليف الإنجاز: يعتمد هذا النمط على فكرة التوحد القياسي والإنتاج بالجملة مما يحقق له ربحا اقتصاديا يرتبط أساسا بتكاليف الإنشاء والمرافق المختلفة (توصيلات المياه، كهرباء، صرف صحي...)، وكلما ازداد عدد الطوابق تحققت فائدة اقتصادية أكثر تخطيطا وأسهل تنفيذا.

5-2- سلبيات السكن الجماعي:

أ- الكثافة السكانية العالية في مجال محدود: إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة تترتب عنها آثار سلبية على نفسية الفرد والمجتمع على حد سواء نتيجة الاكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته، فحركة النقل وخاصة الميكانيكية تعرف اكتظاظا وازدحاما كبيرين نظرا للتكدس السكاني

1 - Filali Mohamed , Le decalage entre Le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale mutation sociales et transformation spatiales casdes logements sociaux locatifs à ia ville de l'oued , thèse magister , Bskara, 2006 .

2 - فايد البشير، السكن الاجتماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مرجع سبق ذكره، ص23.

3 - نفس المرجع.

4 - ذيب بلقاسم، الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة وباتنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001، ص 45.

والضغط على الطرقات والمرافق العمومية تزيد من ذي بزم التنقل والتلوث الهوائي والضوضاء داخل المدن¹. كما أن مشكلة الأمن تزداد في المدن الكبيرة نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكانية، فضلا عن اتساع نشاطها الاقتصادي، مما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الاجتماعية التقليدية، وكذا التخطيط الحديث لكافة الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي².

ب- تفتيت الحياة الاجتماعية: الكثافة العالية للسكان في مجال محدود يؤثر على الحياة الاجتماعية، إذ يتقلص مجال الالتقاء كما أن الدراسات في هذا الميدان تثبت بأن السكن في الدور العليا يخلق مشكل الانعزال الذي يؤثر عكس ترقية الحياة الاجتماعية التي تعتمد على التجمع والالتقاء، يضاف إلى هذا التأثير النفسي، فأولاد الأسر التي تقطن هذه الدور ينمو معهم الخوف، الإحساس والميول للعوانية بالانطوائية من جراء الاقتراب من النوافذ والشرفات³.

ت- زيادة معدلات الجريمة: يشجع السكن في العمارات العالية على ارتكاب الجرائم، لأنها تقوي الشعور لدى الأفراد بالغرابة والعزلة وعدم المسؤولية، وعدم الاهتمام بما يحيط بالشخص من أحداث⁴.

1- ذيب بلقاسم، الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة وباتنة، المرجع السابق، ص45.

2- مجلة الآفاق، العدد 06، 2002.

3- فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مرجع سبق ذكره، ص56.

4- نفس المرجع.

خلاصة الفصل:

في ختام هذا الفصل، نستنتج أن موضوع السكن والإسكان له أهمية كبيرة في حياة الناس وازدهار المجتمعات. فالسكن ليس مجرد مكان للعيش، بل يمثل جوهر الهوية والثقافة والتماسك الاجتماعي. إن توفير سكنٍ مناسبٍ وبأسعار معقولة يسهم في تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي ويعزز جودة حياة الأفراد والعائلات.

تظهر التحديات التي تواجه السكن والإسكان بوضوح في العديد من البلدان حول العالم، بما في ذلك نقص السكن، وارتفاع أسعار العقارات، وظروف السكن غير اللائقة. يتطلب مواجهة هذه التحديات جهوداً مشتركة من الحكومات، والمجتمع المدني، والقطاع الخاص لتطوير سياسات وبرامج فعّالة لتوفير السكن اللائق للجميع.

علاوة على ذلك، ينبغي أن نضع في اعتبارنا أيضاً أن السكن ليس مجرد بناء، بل هو بيئة تعيش فيها الأسر والأفراد. لذا، يجب أن تكون السياسات السكنية شاملةً وتركز على توفير بيئة مريحة وصحية وآمنة للسكان.

ومع التطور التكنولوجي والتصميم المعماري الحديث، أصبح السكن الجماعي يقدم مزايا إضافية مثل استخدام الطاقة البديلة والتصاميم البيئية المستدامة، مما يقلل من أثره البيئي ويخلق بيئة أكثر صحة ورفاهية للسكان وعلى الرغم من فوائد السكن الجماعي، يجب أن ندرك أنه يتطلب تصميماً متقناً وإدارة فعالة لضمان جودة المعيشة وسلامة السكان كما يجب أيضاً أن نأخذ في اعتبارنا احتياجات مجتمعاتنا المتنوعة ونضمن التنوع في الخدمات والمرافق المتاحة في هذه الأماكن.

وعليه، يعتبر السكن الجماعي خياراً مستداماً وواعداً لمواجهة تحديات السكن والإسكان في العصر الحديث، وهو يمثل فرصة لبناء مجتمعات أقوى وأكثر تلاحماً وتفاعلاً اجتماعياً.

الفصل الثاني:

السياسة السكنية في الجزائر

تمهيد



الفاعلون في إنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم



في الجزائر

المؤسسات الخاصة بالترقية العقارية



أهم الصيغ المعتمدة في السكن الجماعي في الجزائر



الإطار القانوني المنظم للسكن الجماعي في الجزائر



تمهيد:

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " غير أن هذه العبارات تجعلنا نتعمق في الموضوع وإزالة غطاء الغموض عليه.

ظهرت السياسة السكنية في منتصف القرن التاسع عشر في أوروبا، فقد كان القطاع الخاص هو المهيمن على توفير السكن، فكان تدخل الدولة في هذا المجال من أجل تحقيق عدالة أكثر بين الأفراد عن طريق ضمان إعانة جميع الطبقات في المجتمع، وقد تطورت هذه السياسات أكثر في الدول الغربية بعد نهاية الحرب العالمية الثانية بعد خروجها محطمة من الحرب وفقدانها للعديد من البنايات والبنية التحتية.

تعدّ السياسة السكنية في الجزائر من القضايا الأساسية التي تُؤثّر على التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. شهدت الجزائر على مدار العقود الماضية تطورا ملحوظا في سياساتها السكنية، حيث تم تنفيذ عدة برامج ومشروعات ضخمة، مثل برنامج سكنات البيع بالإيجار وبرامج السكن الترقوي العمومي والريفي. تهدف هذه المبادرات إلى تلبية احتياجات مختلف شرائح المجتمع، بدءا من الأسر ذات الدخل المنخفض وصولا إلى الفئات الأكثر قدرة مالية. كما تم تبني سياسات دعم مالي وتسهيلات قروض لتمكين المواطنين من الحصول على مساكن ملائمة.

في هذا الفصل، سنستعرض تطور السياسة السكنية في الجزائر، مروراً بتحليل البرامج والمبادرات التي تم تنفيذها والفاعلون في إنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم وأهم الصيغ المعتمدة في السكن الجماعي في الجزائر والإطار القانوني المنظم له، كما سنسلط الضوء أيضاً على الأثر الاجتماعي والاقتصادي لهذه السياسات على المجتمع الجزائري، وكيفية تحسين الاستراتيجيات المستقبلية لضمان توفير سكن لائق ومستدام لجميع المواطنين.

I- السياسة السكنية :

1. مفهوم السياسة السكنية:

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 المحدودة¹.

كما يمكن تعريفها كذلك على أنها " مجموعة التدابير المتخذة من قبل السلطات العامة والوسائل المستخدمة لتحقيق المواءمة بين المعروض من المساكن بالنسبة للاحتياجات والموارد المالية للأسرة، وتنظيم العلاقات بين الفاعلين في لسوق (ملاك، المستأجرين، الوكالات) وهذه التدابير تكون تنظيمية وتقنية ومالية (إعانة السكن)².

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة في 23 أكتوبر 1976 عرفت السياسة السكنية على أنها سياسة تمنح بتعريف وتقدير الاحتياجات الخاصة بالسكن، وهي تتضمن إجراءات متعلقة بالسكن الريفي وأخرى متعلقة بالسكن الحضري، الهدف منها تحقيق نمو إقليمي متوازن³.

2. خصائص السياسة السكنية⁴:

يمكن تلخيص أهم الخصائص المتعلقة بالسياسة لسكنية فيما يلي:

- ✓ تكتسي السياسة السكنية طابع استراتيجي هدفه تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة.
- ✓ تحدد السياسة السكنية حجم احتياجات الأسر من السكن قصد توفير الوحدات السكنية اللازمة لتحقيق التوازن الشامل بين العرض والطلب على السكن في بلد ما خلال فترة زمنية معينة.
- ✓ تدافع السياسة السكنية مقياس يقيس حالة السكن من ناحية توفر الشروط اللازمة للعيش كالأمن، السباكة والتدفئة، حيث يجب أن يكون المسكن لائق ويتوفر على شروط الحياة الكريمة.
- ✓ تضم السياسة السكنية مجموعة من الإجراءات القانونية المتخذة من طرف السلطات الصادرة في دستور الدولة في شكل مراسيم، أوامر ولوائح قانونية.

3. أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظة أن هذه

1 - نور الصباح عنكوش، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، العدد 15، الجزائر، 2018، ص02.
2 - Ait Ammar Karim , « Le financement de la construction en Algérie » , Mémoire de master , ecole supérieure de commerce , center de perfectionnement au Management ,Marseille-province , 2000-2001 . p :14 .

3 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، 23 أكتوبر 1976، ص206.

4 - سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي واستشراف، جامعة الجزائر 03، 2020، ص3-4.

الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية¹.

تتمثل أهداف السياسة السكنية في:

1-3 - أهداف أساسية²:

- ✓ توفير مسكن لكل فرد أو لكل عائلة، من أجل القضاء على هاجس تعاني منه الدول والمتمثل في "أزمة السكن".
- ✓ تحديد جميع المعايير والمقاييس والتشريعات المتعلقة بالسكن مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني ومدى توفره للإمكانات المتعلقة بإنجاز السكنات.

2-3 - أهداف اجتماعية³:

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به. وعليه، فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذ بالحسبان ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المعدوم والتي من المستحيل أن تسمح لها بإمكاناتها من الحياة على ملكية سكن.

من خلال ما سبق نلاحظ أن السياسة السكنية تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية وعلى تحقيق الرفاهية للجميع وحتى وإن لم يكن نسبة مطلقة غير أنها تأخذ بعين الاعتبار وباهتمام هذا الجانب في الإحسان.

3-3 - الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية⁴:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعلانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ،

1 - نبيل إدريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، (البلدية، الجزائر)، 2017، ص 629.
 2 - سمية بخاري وآخرون، تقييم واقع برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة (1960-2019)، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 11 العدد 02 (2020)، ص 73.
 3 - دليلة زرقى، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مذكرة دكتوراه في علم النفس، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2016، ص 31-32.
 4 - الساكن نور الهدى، تقييم السياسات العامة للسكن في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة 2000-2018، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم والسياسة، تخصص تنظيم سياسي وإداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018، ص 22.

كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من بطالة والارتفاع في الدخل القومي.

4. تطورات السياسة السكنية في الجزائر:

4-1- قطاع السكن في الجزائر أثناء الاستعمار:

إن الوضعية المزرية التي آل إليها قطاع السكن غداة الاستقلال والتي جعلت معظم الجزائريين يعانون منها تعد قديمة ومتشابكة في آن واحد، حيث يرجع خيوطها إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجديّة باعتبار أن هذا الأخير يتعلق بجزائريين كانوا يخضعون لسياسة حد الكفاف، والحدود الدنيا للمعيشة، فلقد كان أكثر من 30% من سكان كبريات المدن الجزائرية، يسكنون الأكواخ والبيوت القصدية حسب بيانات سنة 1954م. أما المساكن التي كان يشغلها المستعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة والعصرية ولازالت شامخة حتى اليوم بالإحياء الراقية لمدننا الكبيرة حيث نجد أنها تتوفر على كافة الشروط الصحية والاجتماعية، ولإعطائه صورة شاملة وواضحة حول نوعية السكنات التي كانت أثناء حقبة الاستعمار الفرنسي، وكيفية توزيع السكان الجزائريين والفرنسيين فيها، أدرجنا الجدول الموالي والذي يبين توزيع السكان في عدة مراكز حضرية على حسب طبيعة السكنات كمت هو موضح في الجدول رقم 01.

الجدول رقم 01: توزيع السكان المعمرين والجزائريين على عدة وحدات سكنية حسب إحصائيات سنة 1954

نوع الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرين	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون
مساكن من نوع عادي بناء صلب	198	111
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقرميد	08	67
مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقش	00	21
مساكن من النوع الرديئ وبناء صلب	00	18
مساكن مؤقتة	03	00
أكواخ	00	40
كهوف ودهاليز	00	05
المجموع	209	262

Source : crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980, P 238.

- نلاحظ من خلال الجدول السابق، أكثر من 32% من المساكن التي يقيم الجزائريين غير صلبة أي أنها لا تتميز بمواصفات البناء

المطلوبة، فهي إما بيوت قصديرية، أكواخ أو مباني قديمة... إلخ، بينما المساكن التي كان يقيم فيها الفرنسيين فكلها تخضع للمواصفات العالية الجودة لتلك الفترة، من أعمدة وسقف حديدية لأن الإسمنت المسلح لم يكن شائعاً في تلك الفترة.

- زيادة إلى ما ذكرناه سابقاً، ومع تزايد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450.000 شخص وبالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.220.000 وحدة سكنية وهو ما يمثل " معدل شغل السكن " بـ 7.76 أي TOL7.76، حيث بقي بعيداً كل البعد عن المعدل المقبول به دولياً والمقدر بـ 6 = TOL. وفي مثل هذه الظروف، وأمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الاستعمار من ضيق وتزاحم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبتها ابتداء من سنة 1955¹.

لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنوياً، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جداً، ولقد أصبح واضحاً للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنوياً بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص².

ولعل الجدول الموالي يعطي صورة واضحة حول نوعية السكنات التي تم إنجازها ونصيب الشعب الجزائري منها.

الجدول رقم 02: يوضح نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963.

نوع المسكن	عدد السكنات (بالآلاف)	تكلفة الوحدة السكنية (ألف فرنك)	التكلفة الإجمالية للسكنات (مليار فرنك)
مساكن من النوع الفاخر	3	7000	21
مساكن من النوع البرجوازي	20	25000	90
مساكن من نوع الكراء المتوسط H.L.M	40	1400	100
مساكن إقتصادية	80	1100	112
مساكن من نوع "جوفرنسا"	110	550	121
مساكن إقتصادية مبسطة	150	550	52,5
أحياء شعبية	177	350	62
مساكن مؤقتة	155	200	31
المجموع	735		619,5

Source : Djilali BENAMRANE ,OP Cit, P 242.

1 - بن حمادي عبد القادر، سياسة الإسكان في الجزائر الواقع والأفاق، رسالة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، فرع نقود ومالية، جامعة العلوم الاقتصادية بوهان، الجزائر، 2000، ص76.

2 - وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن في الجزائر قبل 1962.

لعل الجدول الموالي يظهر حقيقة مرة عاشها الشعب الجزائري أثناء حقبة الاستعمار والمتمثلة في تهميشه، كيف لا وأن أكثر من 80% من السكنات المنجزة والموجهة للشعب الجزائري (سكنات اقتصادية، مبسطة، أحياء شعبية، سكنات مؤقتة) غطيت بغلاف مالي لم يتعدى 48% من التكلفة الإجمالية المنفقة من طرف السلطات الفرنسية، في حين نجد أن 20% من السكنات المنزلة لفائدة المعمرين فاقت تكلفتها 52% من الإجمالي، وهذا خير دليل على المعاناة التي عرفها الجزائريون في تلك الفترة¹.

4-2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال:

نظرا للأوضاع الاقتصادية المتذبذبة وغير المستقرة التي عرفها الاقتصاد الجزائري غداة استقلاله، والتي انعكست على وضعه الاقتصادي والاجتماعي، كان لابد على السلطات أن تتدارك الوضع وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لتصحيحه والنهوض بعجلة التطور والتنمية، وفعلا عملت الجزائر جاهدة منذ استقلالها على تدارك الأمور غير أنها سلطت بالدرجة الأولى اهتمامها على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة والصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة الداخلية والخارجية باعتبارها الأقطار الرئيسية لعجلة التنمية. ولم تول الاهتمام آنذاك لقطاع السكن ضمانة أن السكنات الشاغرة والمهجورة التي تركها الفرنسيين قادرة على استيعاب السكان الجزائريين، غير أن عوامل النمو الديموغرافي والهجرة الريفية والتحضّر السريع أزمّت من الوضع مما أوجب ضرورة إيجاد سياسة فعالة وديناميكية لإنعاش قطاع السكن وهذا ما عرفته الجزائر من خلال ميثاق طرابلس 1964 أين لوحظ أن عدد السكنات الشاغرة لا يكفي لاستيعاب الكم الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن وكان لابد من السلطات آنذاك إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق توازن بين الريف والمدينة².

وعليه أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات واتجهت سياستها السكنية في بادئ الأمر إلى إتمام المشاريع السكنية قيد التنفيذ التي تركها الفرنسيون، لعل الحديث عن أهم البرامج السكنية قيد التنفيذ التي عملت الجزائر على إتمامها يقودنا إلى ذكر أهمها وتمثل في³:

✓ **برامج سكنات من نوع هياكل les carcasse**: حيث مثلت 16661 وحدة سكنية وحدد تاريخ أمامها سنة 1977، وتعد من أول البرامج التي تم الشروع فيها من قبل السلطات الجزائرية، حيث تمس المساكن قيد التنفيذ شكل هياكل.

✓ **برامج سكنات نظام الرهن العقاري FDH**: سميت بهذا الاسم نظرا لأنها برامج سكنية ذات طابع اقتصادي تستمد مواردها المالية نظام الرهن العقاري والذي كان بين المصادر أو الموارد العمومية للسلطات الفرنسية أثناء حقبة الاستعمار، غير أنه مع استقلال الجزائر أصبح يقع عاتق تمويل هذه المشاريع على الخزينة الجزائرية، ومثلت هذه البرامج 9985 وحدة سكنية كما حدد تاريخ إنجازها سنة 1970.

1 - حوشين ابتسام: السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بمجالتي المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012، ص 67.

2 - حوشين ابتسام: السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بمجالتي المغرب وتونس، مرجع سبق ذكره، ص 68-69.

3 - وزارة السكن للجمهورية الجزائرية، تقرير حول "البرامج السكنية الجزائرية من 1962 إلى 1988"، الجزائر، 1990، ص 02.

✓ برامج سكنات ذات ذات البيع بالإيجار المنخفض **HLM**: تعد السكنات من نوع الإيجار المتوسط من البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد التنفيذ ولعل تسميتها تدل على أنها سكنات ترغم مالكيها على دفع إيجار متوسط مقابل الحصول عليها، والجزائر لم تختلف عن سياسة السلطات الفرنسية في كيفية التعامل مع الراغبين في حيازة هذه السكنات، غير أن قيمة الإيجار المدفوع من قبل المواطنين آنذاك كان رمزي ومدعم.

4-3- المخطط الثلاثي (1967-1969):

كانت انطلاقة جديدة بالنسبة لقطاع السكن، أهم ما جاء فيه:

✓ قدرت السكنات التي تم إنجازها ب 38000 من "سكنات ذات بيع بالإيجار" و"سكنات من نوع هياكل".

✓ سكنات تقدر ب 10500 سكن، وذلك بتكلفة مالية مقدرة ب 100 مليون دج.

الجدول رقم 03: الإنجازات الفيزيائية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي 1967-1969

السكنات في طور الإنجاز حتى (1969/12/31)		تأطير إنجاز السكنات الجاهزة				
السكنات التي لم ينطلق إنجازها	السكن في طور الإنجاز	مجموع السكنات	1969	1968	1967	البرامج السكنية
13943	10608	9548	5055	2201	2292	حضري
4810	5273	12112	4846	4141	3125	ريفي
18753	15881	21660	9901	6342	5417	المجموع

المصدر: سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير،

تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، 27-28.

من خلال الجدول نلاحظ أنه تم أنه منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9584 سكن حضري أعلى نهاية سنة 1969 و10608 سكن في طور الإنجاز و13943 لم يطلق في إنجازها (تمت مبرمجتها فقط)، أما بالنسبة إلى السكن الريفي فمن بين 12112 سكن، هناك 9739 سكن أنطلق في إنجازها قبل 1967، فالعرض خلال المخطط الثلاثي ب 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن أنطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

ومن خلال ماسبق نستنتج أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة انجز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

4-4- المخطط الرباعي الأول (1970-1973)¹:

المهمة المسطرة لهذا المخطط، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطنين وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ومع ذلك ورغم الجهود المبذولة من طرف الدولة، بقيت وتيرة التوزيع السكني المتوسط أدنى من الاحتياجات المتزايدة. وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات قدرت ب3.2 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.

الجدول رقم 04: البرامج السكنية (الحضرية الريفية) لفترة 1970-1973

عدد السكان				البرامج السكنية
المقدر	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	
45000	18000	27000	40%	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، 1974، ص.40

4-5- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)²:

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

- ✓ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ وتوزيع 90.000 سكن آخر.
- ✓ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السنوات قيد التنفيذ.

4-6- سياسة السكن ضمن المخططين الخماسيين 1980-1989³:

لقد أعطى المخططين الخماسيين الأول والثاني دفعا قويا لقطاع السكن، حيث خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع

1 - سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص.28.

2 - فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، 2009، ص.33.

3 - محمد بلقاسم مملول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص.195.

أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الغستثمارات المتوقع إنجازها وهذا خلال المخطط الخماسي الأول، و42% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها خلال المخطط الخماسي الثاني، وجل هذه البرامج السكنية موجهة للسكن الاجتماعي، ولقد تمحورت أهداف المخططين الخماسيين في ثلاثة نقاط أساسية:

- ✓ تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- ✓ بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.
- ✓ تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات.

الجدول رقم 05: الإنجازات السكنية المبرمجة والمحققة خلال المخططين الخماسيين للإقتصاد الجزائري

الفترة	حجم البرامج السكنية (اجتماعي وريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة وغير المنجزة	نسبة الإنجاز
من 1984/1980 المخطط الخماسي الأول	217.444	171.476	45.968	78%
من 1989/1985 المخطط الخماسي الثاني	353.123	231.236	121.887	65%

المصدر: وزارة السكن للجمهورية الجزائرية، تقرير حول "الإنجازات السكنية للمخططين الخماسيين"، الجزائر، 1990، ص 03.

4-7- السياسة السكنية خلال الفترة (1990-1999)¹:

تطلب الانتقال من نحو اقتصاد السوق اتخاذ جملة من القرارات المصيرية من طرف السلطات من بينها إصدار قانون النقد والقرض 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990، والذي يهدف إلى تكريس استقلالية البنك المركزي وتحويل المؤسسات إلى كيانات اقتصادية تسيير وفق مبدأ الربحية وتحرير الأسعار والأجور مع تبسيط النظام الضريبي.

وخلال الفترة 1994-1998 لجأت الجزائر رسمياً إلى المؤسسات الدولية قصد الاستدانة، من خلال إبرام صفقة مع صندوق النقد الدولي في مارس 1994 تخص إعادة جدولة ديونها بعد فشل الاتفاقيتين السريتين « stand-by » التي أبرمتها الجزائر مع المؤسسات المالية الدولية خلال الفترة 1989-1991، ففي 1994 تم قبول التفاوض بشكل علني حول شروط برنامج الاستقرار الاقتصادي، والذي ينقسم إلى مرحلتين :

1 - سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة قياسية إستشرافية)، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والتسيير، جامعة الجزائر 3، 2020، ص 38.

✓ مرحلة التثبيت الهيكلي قصيرة الأجل بين 22 ماي 1994 و 21 ماي 1995، حيث تحصلت فيها الجزائر على قرض ب 357.2 وحدة سحب خاصة، صاحبة اتفاق مع البنك العالمي للحصول على قرض ب 374 مليون دولار في إطار قروض تمويل الطوارئ.

✓ مرحلة التعديل الهيكلي متوسطة الأجل بين 22 ماي 1995 و 21 ماي 1998 الذي تحصلت فيها على 1169.28 مليون وحدة خاصة.

وقد ركزت الاتفاقيتين على تقلص عبئ خدمة الديون الخارجية ورفع نسبة الإدخار الوطني، إضافة إلى السعي للحد من توسع الكتلة وتعديل سعر الفائدة وسعر صرف الدينار الجزائري.

إبتداء من 1995 ظهر نمط سكني جديد تحت اسم "السكن الحضري التطوري" ليعرف بعدها تسميات أخرى وهي "السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي" ليستقر في الأخير عند اسم "السكن التساهمي".

8-4- السياسة السكنية خلال الفترة 2001-2004¹:

وجدت الدولة نفسها عاجزة عن تلبية الطلبات على احتياجاتها السكنية، ولم تصل إلى الهدف الجوهرى والمتمثل في القضاء الشبه التام على أزمة السكن، زمن هنا عملت السلطات الجزائرية مرة أخرى على تلبية سياسة سكنية مغايرة انطلاق من 2001 هادفة إلى:

- إعطاء النور لصيغة سكنية حضرية جديدة تعرف باسم "البيع عن طريق الإيجار" إبتداء من سنة 2001.
- تحفيز نظام تدعيم قطاع السكن عن طريق هيئة وطنية جديدة متمثلة في الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى جانب الصندوق الوطني.

وبمقتضى هذه الصيغة لم تصبح الدولة المحتكرة الوحيدة لعملية إنجاز السكنات بل سمحت لأيايدي عاملة ومؤسسات أجنبية للدخول في مجال إنجاز السكنات، بالإضافة إلى الدور الذي الهام منحتة للمستفيد وذلك من خلال مساهمته النسبية في عملية تمويل سكنه غير أنه سرعان ما تحول المالك لهذه السكنات إلى أجير لدى الدولة لإتمام دفع باقي تكلفة السكن وفق أفساط شهرية تحددها الدولة وبدون فائدة على مدى 20 سنة ويتكفل الصندوق الوطني للسكن بتمويل باقي تكلفة السكن.

9-4- السياسة السكنية خلال الفترة 2005-2009²:

سطر رئيس الجمهورية برنامجا للتنمية الاقتصادية يمتد على خمس سنوات من الزمن ويمس كل القطاعات وعلى إثره عرف قطاع السكن مشروعاً لإنجاز مليون وحدة سكنية وهو أول مشروع تعرفه الجزائر من هذا النوع حيث خصص له غلاف مالي قدره 671.51 مليار دج، كما أنه موجه خاصة لخدمة الفئة ذات الدخل المتوسط باعتبارها تشكل أكبر نسبة من إجمالي السكان الجزائريين، كما قدمت السلطات كل التسهيلات التمويلية مع منح مبالغ مالية للمواطنين (عن طريق الصندوق الوطني للسكن) لمساعدتهم على شراء وحداتهم السكنية.

1 - حاوشين إيتسام، مرجع سبق ذكره، ص 105-107.

2 - سلماني عماد الدين، مرجع سبق ذكره، ص 36.

II- الفاعلون في إنتاج وترقية السكن الجماعي المدعم في الجزائر :

يتكفل بإنتاج وترقية السكن الجماعي في الجزائر العديد من المؤسسات العمومية والخاصة ومن أهمها¹:

1-المؤسسات العمومية للترقية:

1-1ديوان الترقية والتسيير العقاري: (OPGI)

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير.

1-2المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: (ENPI)

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من أجل تسيير المساهمات الخاصة بالدولة، تأخذ بعاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي ولا السكن التساهمي، ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطني للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

1-3الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: (AADL)

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير.

III-المؤسسات الخاصة بالترقية العقارية :

- المرفي العقاري²:

كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها.

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة وتكون هذه المشاريع موجهة للاستعمال السكني أو المهني.

IV-أهم الصيغ المعتمدة في السكن الجماعي في الجزائر :

1.السكن التساهمي سابقا³:

أ- مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي LSP:

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي

1 -عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية اللوم القانونية، جامعة باتنة، 2010، ص55.

2 -الفصل الرابع من أحكام القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تضم نشاط الترقية العقارية في الجزائر.

3 - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص56-57.

للأسرة ويستهدف عرض السكن المدعوم، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط اتي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة من الدولة، وهو برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد منه الذين هم بحاجة له، وسمي بسكن إجتماعي لأن له شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن، وهي صيغة تستفيد منها عدة فئات ذات الدخل المتوسط عن طريق المرقين العقاريين والمتعاملين العموميين أو الخواص وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي تمنحها الدولة.

ب- شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) :

- ✓ كل مواطن لم يستفيد من سكن اجتماعي.
- ✓ كل مواطن لم يستفيد ولا يملك قطعة أرض أو سكن.
- ✓ كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- ✓ وسمي تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يساهمان في بناء هذا السكن تساهم الدولة بحجة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن وتمب لهم حسب الدخل الشهري العائلي الدخل حتى 72000 دج والباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات أو قرض بنكي.

ت- نوع الإعانة:

✓ الإعانة المباشرة للدولة:

هي إعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى (إعانة للحصول على ملكية) مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) لشراء سكن لدى المرقي، أوبناء سكن، أوبناء سكن ريفي ب700.000.00 دج¹.

✓ الإعانة الغير مباشرة:

- تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين لسكن من هذه الصيغة ويتعلق ب :
- تخفيض 80 بالمئة من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي (قرار وزاري مشترك 05 أبريل 2003).
- فاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG وعلى أرباح الشركات IBS المطبقتان.

1 - الجريدة الرسمية، العدد58، الصادرة 7 أكتوبر 2010، مرسوم تنفيذي رقم 10 - 235 مؤرخ 15 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي السكن وكيفيات منحها، المادة 3.

- أرباح الناتجة عن نشاطات إنجز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 مارس 2006).

- إعفاء من الضريبة على حقوق التسجيل ورسم الإشهار.

ملاحظة:

هذه الصيغة من السكن وهي السكن التساهمي تما استبدالهما بصيغة السكن الترقوي المدعم سنة 2010 ويجب الإشارة إلى أنها تخضع لنفس أحكام الترقوي المدعم فيما يخص سعر البيع والإنجاز والرقابة.

2. السكن الترقوي المدعم LPA:

أ- مفهوم السكن الترقوي المدعم :

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم إنجازه من متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة¹.

ب- شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:

يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم كل من²:

✓ لا يجوز على ملكية عقار مخصص للسكن.

✓ لا يملك قطعة أرض مخصصة للبناء.

✓ من لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار.

✓ من لم يستفد من إعانة الدولة لشراء أو بناء أو توسيع سكن.

وتنطبق هذه الروط على زوجة أو زوج صاحب الطلب.

ت- نوع الإعانة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على السكن سكن ترقوي مدعم³:

✓ 700.000 دج : عندما يكون الدخل يفوق مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أربع مرات من هذا الأجر.

✓ 400.000 دج : عندما يتجاوز الدخل أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست مرات هذا الأجر.

ويمثل هذا السقف دخل المستفيد وزوجه.

1 - الجريدة الرسمية، مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 15 أكتوبر 2010، مرجع سابق، المادة 2

2 - نفس المرجع، المادة 04.

3 - الجريدة الرسمية، مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 15 أكتوبر 2010، مرجع سابق، المادة 3.

ويمكن إدماج هذه الإعانة مع القرض الميسر المنخفض الفائدة، وتم تحديد نسبة الفائدة عن القرض بوحدة بالمائة بالنسبة لهذه الفئة من المستفيدين.

ث- الجهات المسؤولة عن إنجاز ومتابعة سير السكن الترقوي المدعم:

يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم عن طريق مؤسسة عقارية خاصة أو عمومية يتم إختيارهم أو يتقدمون بطلب إنجاز إلى السلطات المعنية والتي بدورها تتولى مهمة الرقابة والتنسيق بين المرقيين العقاريين وطالبي السكن¹.

ج- أسعار الحصول على سكن ترقوي مدعم²:

✓ يجب أن يعبر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتر المربع القابل للسكن باحتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية، يشمل مجمل الخدمات وأعباء المرقي العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما، في حالة جيدة للسكن، وكذا مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

✓ يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة.

✓ يعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن يقترحه المرقي العقاري قم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائيا وهو بمثابة تعهد المرقي العقاري.

✓ يتم تتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم.

✓ ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى باعتباره تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

3. السكن العمومي الإيجاري LPL:

أ- مفهوم السكن العمومي الإيجاري:

البيع بالإيجار : يتمثل هذا النوع في جزءا جديدا من السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجير³.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لإمتلاكه عند انقضاء مدة إيجار محدد في إطار عقد مكتوب. السكن العمومي الإيجاري يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية

1 - الجريدة الرسمية ، مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 15 أكتوبر 2010 ، مرجع سابق ، المادة 2 .

2 - موقع وزارة السكن ولعمران والمدينة 2016 ، www.Mhuv.gov.dz

3 - الجريدة الرسمية، العدد 25، 29 أبريل 2001، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001، المعدل والتمم، يحدد شروط وكيفيات إقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

والتسيير العقاري. وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا والذين يقطنون في ظروف هشّة وغير صحيحة¹.

ب- شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري²:

لا يمكن لشخص أن يطلب منحه سكنا عمومي إيجاريا إذا كان:

✓ يملك ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني.

✓ يملك قطعة أرض صالحة للبناء

✓ إستفادة من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

✓ إستفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

✓ هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

✓ يقيم منذ (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية.

✓ ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

✓ سنة إدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

ت- نوع الإعانة المقدمة للسكن العمومي الإيجاري³:

ممول كليا من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية.

ث- الجهات المسؤولة عن إنجاز ومتابعة سير السكن العمومي الإيجاري:

ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) وبتنظيم منها ويوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة

والمحرومة التي لا تمتلك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوفر على أدنى شروط النظافة⁴.

ج- سعر السكن العمومي الإيجاري:

يحدد سعر السكن الترقوي العمومي في أغلب الأحيان انطلاقا من سعر العقار الذي يقام عليه السكن وهو يختلف من منطقة

لأخرى ويصل سعر المتر المربع بين 7 ملايين سنتيم إلى 9 ملايين سنتيم⁵.

4. السكن الموجه للبيع بالإيجار AADL:

منذ الاستقلال، عجزت مختلف الحكومات الوطنية عن تلبية احتياجات قطاع السكن وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية إلى

انتهاج طرق وصيغ متنوعة، منذ 2001 إلى يومنا هذا من بين هذه الصيغ ما يعرف بسكنات البيع بالإيجار، حيث تم استحداثها

من طرف السلطات العمومية بمقتضى المرسوم رقم 01-105 الصادر في 23 أفريل 2001، حيث يكون المستفيدين من هذه

1 - الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادر في 11 ماي 2008، المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 8 6 142 مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن الإيجاري.

2 - مرجع سبق ذكره، المادة 3، 4، 5، 6 .

3 - الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادر في 11 ماي 2008، المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 8 6 142 مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن الإيجاري.

4 - موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، مرجع سبق ذكره.

5 - موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، مرجع سبق ذكره.

الصيغة ذوي الدخل المتوسط، كما له مساهمة نسبية في تمويل المشروع، كما أن هذا النوع من الصيغ يعتمد على الامتلاك بالتقسيم من دون فوائد.

أ- نبذة تاريخية عن سكنات البيع بالإيجار¹:

لقد ظهرت فكرة السكن الجماعي نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان قصد التغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتها الدول الأوروبية عموماً بعد الحرب العالمية الأولى وبعد الحرب العالمية الثانية زاد إنتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان وهذا لتسهيل تمرکز أعداد كبيرة من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى، كما تعود نشأة هذا النمط العمراني بفعل التحولات التي مست البنية العمرانية نتيجة التطور التكنولوجي بالإضافة إلى الجانب الاقتصادي الذي كان له الأثر الكبير في إنتشار هذا النمط جراء هيمنة الفكر المادي آنذاك، برز هذا النمط من الإسكان في الجزائر في عهد الاستعمار الفرنسي في الخمسينيات. بعد الإستقلال تبنت الجزائر سياسة الإسكان الجماعي بغية الحد من توسع الأحياء القصديرية والقضاء على الطلب المتزايد للسكن، ونظراً لعدم وجود إطارات جزائرية مختصة في بناء العمارة.

أسندت معظم المشاريع الإسكانية إلى شركات أجنبية حيث ركز أصحاب هذه المشاريع على الدراسات التقنية والاقتصادية فقط بهدف توفير أكبر عدد ممكن من السكنات مهملة بذلك الجانب الاجتماعي والثقافي للمجتمع الجزائري واعتمدت على مشاريع تربت في بيئة أجنبية غير البيئة المحلية الأمر الذي قوبل بالرفض في بعض الأحيان من طرف السكان لعدم قدرتهم على التكيف مع هذا النوع من السكن.

ب- مفهوم سكن البيع بالإيجار:

- هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب². أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من إقتناء مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري 5 مرات الحد الأدنى للأجور أي 40.000 دينار للشهر وتم تعديل هذا الحد في 2013 بحيث يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين 24.000 دينار و6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني ويستفيد برنامج البيع بالإيجار من ضمان قطعة الأرض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة، مدة إنجاز سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل حددت مدة إنجاز سكنات البيع بالإيجار بثمانية عشر 18 شهراً ولكن هذه المدة لم تحترم لأسباب عديدة بالرغم من إسنادها لشركات أجنبية³.

- من الجانب القانوني هو صيغة قانونية للبيع بالإيجار ظهرت في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97_35 المؤرخ في 14 \ 01 \ 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك

1 - عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران السكن والإسكان، دار الهدى، مخبر الإنسان والمدينة قسنطينة دار الهدى للطباعة والنشر، 2007، ص 178.

2 - نفس المرجع.

3 - www.logment - algerie .com

ذات الاستعمال التجاري والمهني، وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي جاء تطبيقا للمادتين 169 و170 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، وقد عرفت المادة 07 من هذا المرسوم عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو عقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري بعتبار المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني، لأي مشتري أثر فترة تحدد باتفاق مشترك، حسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراء التسجيل والإشهار، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها، يحفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفة مالك العقار بكل التزاماته، أما المشتري ويتلري يحتفظ بكل الإلتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة¹.

ت- خصائص البيع بالإيجار:

يتميز عقد البيع بالإيجار ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود:

1- عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين:

حسب المادة 58 من القانون المدني الجزائري، فإن عقد بعوض أي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما، ونتيجة حتمية لعقد المعاوضة أنه ملزم للجانبين حسب المادة 55 من نفس القانون، ومن يمه فإن البيع بالإيجار هو عقد معاوضة وملزم للجانبين، إذ أن لكل طرف من أطرافه يأخذ مقابل ما يعطيه، فنجد البائع المؤجر ملزم بتسليم الشيء محل هذا العقد، كما أنه ملزم بنقل ملكية هذا الشيء، كما هو متفق عليه عند دفع القسط الأخير من ثمنه، وذلك كله مقابل الحصول على عليه مقابل ما يلتزم به، فيكون له الحق في ثمنه (المسكن) محل العقد، وفي نفس الشيء بالنسبة للمستأجر المستفيد الذي يلتزم بدفع الثمن على أقساط مقابل الإلتفاع بالشيء محل العقد، ويلتزم بتكملة الثمن حسب ما هو متفق عليه وذلك مقابل تملك هذا الشيء، حيث يتحقق ذلك إلا عند دفعة القسط الأخير من المتفق عليه².

2- البيع بالإيجار عقد شكلي نموذجي:

باعتبار أن عقد البيع بالإيجار عقد واقع على العقار، لذلك يجب أن يكون شكلي وهذا مانصت عليه المادة 12 من الأمر 70-91 التي تنص: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو الحقوق عقارية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق"³.

حيث وضع المشرع نموذج حاصل بهذا العقد الذي يجب مراعاته، وهذا طبقا لما نصت عليه الادة 01 من القرار المؤرخ في 04 \ 05 \ 2004 المتضمن نموذج عقد ابيع بالإيجار، التي نصت على أنه " المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105...تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار"⁴.

1 - سارة بورحلة ، محمد بويهي ، البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020 ، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة ، المجلد 07 ، العدد 02 ، 2022 ، ص 204-205 .

2 - زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الخاص، كلية الحقوق، الجزائر 1 ، 2011 ، ص12.

3 - الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 107، صادرة في 25 ديسمبر 1970.

4 - زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص15.

3- البيع بالإيجار عقد مزدوج:

إن ازدواجية البيع بالإيجار، نتطرق إليها من زاوية التسمية، وليس المضمون فهذا الأخير تنافس في إطار الطبيعة القانونية لهذا العقد، ففي نفس الوقت نجد يحمل تسمية البيع الإيجاري، وهذا قد يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في آن واحد، أي نجده بجمع بين بعض امن خصائص الإيجار والبيع في آن واحد¹.

4- البيع بالإيجار عقد فوري زمني²:

بالنسبة لمن أضيف على البيع بالإيجار وصف عقد بيع فهومن العقود الفورية إذا كان محله منقولة، فأثار ترتيب بمجرد إبرام العقد ولوجود إتفاق على تأجيل تنفيذها والذي لا يؤثر على كون عقد البيع عقد فوري، فيلزم البائع بالتسليم ونقل العقار فلا تنتقل الملكية إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري.

أما وصف عقد إيجاري، فإن هذا يجعله عقد زمني يتم تنفيذه عبر الزمن، فيتوقف تنفيذ التزام المستأجر المستفيد بدفع الأجرة على مدة معينة للإرتفاع حسب الاتفاق لذا فإن البيع بالإيجار يجمع بين خاصية عقد البيع بكونه عقد فوري في تنفيذ بعض الإلتزامات وبين خاصية عقد الإيجار بكونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر.

ث- شروط الإستفادة من سكن البيع بالإيجار³:

للإستفادة من سكن البيع بالإيجار يجب توفر الشروط التالية:

- ✓ أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 24.000 دج و6مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دج في الشهر.
- ✓ لا يملك أولم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجته، سواء كانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو إقتناء مسكن.
- ✓ الجزائريون المقيمون في الخارج ليسو معينين.
- ✓ الأشخاص الذين تقدموا بطلب إقتناء سكن البيع بالإيجار والذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في إقتناء هذه الصيغة من السكن.

ج- الجهات المسؤولة عن إنجاز ومتابعة إنجاز السكن البيع بالإيجار:

الوكالة الوطنية لتطوير وترقية السكن عدل.

1 - زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره ص 12.

2 - زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 18-19.

ح- نوع الإعانة المقدمة في سكنات البيع بالإيجار¹:

على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها ب 20% من ثمن الشقة تدفع على 3 مراحل:

✓ عشرة 10% عند الشراء.

✓ خمسة 5% عند استلام مفاتيح الشقة.

✓ خمسة 5% عند إمضاء العقد عند الموثق.

بالنسبة لباقي سعر السكن أي 80% الباقية يتحصل المستفيد على فرض بدون فائدة من خزينة الدولة يتم تسديده بدفعات في مدة قد تصل إلى 25 سنة.

خ- أسعار سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل AADL:

ثمن التنازل أو بيع سكنات صيغة البيع بالإيجار هو كالتالي²:

المقدمون الذين أودعوا ملفاتهم في 2001 و 2002 سيدفعون 140 مليون سنتيم من أجل الشقق ذات 3 غرف و 170 مليون سنتيم للشقق ذات أربع غرف حسب تصريح لمسئولي وزارة السكن ولكن في تصريح لمسؤولي وزارة السكن ولكن في تصريح آخر لمدير وكالة عدل في أبريل 2013 أفاد هذا المسؤول أن الدفعة الأولى المقدرة ب 10% من السعر ستكون بقيمة 21 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 27 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف أما الدفعة الثانية والثالثة والتي تمثل كل من هما 5 بالمائة من سعر المسكن فحددت ب 10.5 مليون سنتيم لسكن من 3 غرف و 13.5 مليون سنتيم لسكن من 4 غرف، مما يجعل سعر الشقة من 3 غرف 210 مليون سنتيم و 270 مليون سنتيم لمسكن من 4 غرف أما بالنسبة للطالبيين الجدد لسكنات عدل، وإذا ما ظل نفس ثمن المتر المربع المعلن عنه من قبل مسؤولي قطاع السكن الذي يقدر ب 42.000 دينار \ المتر المربع، فإن ثمن السكن سيكون:

- 315 مليون سنتيم للشقق ذات 3 غرف.

- 378 مليون سنتيم للشقق ذات 4 غرف.

د- تصاميم سكنات عدل البيع بالإيجار³:

سكنات عدل التي سيتم بناؤها ضمن صيغة البيع بالإيجار في الجزائر 60 بالمائة منها شقق ذات 4 غرف و 40 بالمائة شقق ذات 3 غرف حسب تصريح المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير وترقية سكن عدل.

فيما يخص مساحة السكنات فهي تقدر ب 75 متر مربع للشقق ذات 3 غرف و 90 متر مربع للشقق ذات أربع غرف.

1 - www.logment - algerie .com

2 - نفس المرجع.

3 - www.logment - algerie .com

هـ- الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على سكن البيع بالإيجار AADL¹:

يتم تقديم طلب الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره " وكالة عدل " وذلك في استمارة خاصة.

✓ إيداع الملفات يتم عبر موعد: على المعني بالأمر تقديم آخر كشف للأجرة شهادة إقامة وتصريح شرطي يثبت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة، وهذه الوثائق يجب أن تكون محددة بأقل من شهر.

- الطلبات تدرسها لجنة يترأسها المدير العام لوكالة عدل وتتضمن أيضا مدير السكن للولاية المعنية وممثل عن الصندوق الوطني للسكن.

- المعيار الوحيد المعمول به لمنح سكنات عدل هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب وهو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري لسنة 2001 بالإضافة إلى قرعة.

- ويدخل هذا العرض حيز التطبيق عند الإعلان عن إفتاح الاكتتاب في " الوكالة " لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار تتم عملية البيع في إطار التنظيم والتشريع الساريان في هذا المجال.

✓ معالجة طلبات الحصول على السكن البيع بالإيجار:

يتأسس لجنة دراسة الملفات المدير العام للوكالة أو ممثل عنه ممثله الموكل قانونيا من:

- ممثل موكل قانونيا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار.

- ممثل موكل قانونيا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

- يمكن إذا استدعى الأمر ذلك توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين خاصة إلى ممثل الوزير المكلف بالسكن.

- وفي حالة كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فإنه يتعين إخطار

أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا، مع توضيح بأنه تم تسجيل طلباته وأنه بإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة بالبيع بالإيجار.

- وفي هذه الحالة يجب على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد وعبر رسالة بريدية طلبه الأولي حول برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة.

- أشغال اجتماع اللجنة تنوع بمحضر اجتماع يوقع من طرف جميع الأعضاء.

1 - أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01_105_2001 المؤرخ في 23 أبريل 2001.

- يجب أن يحتوي محضر الاجتماع على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات والتي تم دراستها، ويتعين إبراز بالنسبة لكل واحد منهم (تاريخ تسجيل القبول، قيمة المساهمة الشخصية، فترة دفع القيمة المتبقية من سعر السكن، نوع المسكن وموقعه وبالأخص بالنسبة للعمارة).
- يتم توجيه نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن يجب تسجيل كل المستفيدين من سجل وطني خاص بهذه العملية يتم فتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة.
- وعلى ضوء تلك السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجودة في السجل الوطني، يتم إعداد إحصائيات كل ثلاثة أشهر إلى الوزير المكلف بالسكن.
- يتم إخطار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوته لدفع 10 بالمائة من ثمن المسكن.
- أما بالنسبة لل 15 بالمائة المتبقية من 25 بالمائة التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية (5 بالمائة من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن، 5 بالمائة من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن، 5 بالمائة من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.
- يجب إيداع وصل دفع 10 بالمائة من ثمن المسكن على مستوى مصالح " الوكالة " ليتم تسجيله في ملف المعني.
- بعد استلام المستفيد للسكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمركبي العقاري وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من طرفين.

✓ عملية معالجة الطعون:

كل احتجاج على أي قرار للجنة يتم تسجيله على أساس أنه طعن على مستوى اللجنة الخاصة التي ينشئها الوزير المكلف بالسكن. وفي حالة لم يتم المستفيد بشغل مسكنه في ظرف ثلاثة أشهر بعد استلامه للمفاتيح، فإنه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من البيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد.

و- المعايير والشروط التقنية التي يجب أن تتوفر في سكن البيع بالإيجار¹ :

يتشكل نمط برامج السكنات البيع بالإيجار من سكن ذو ثلاثة غرف، بمساحة 70م²، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 85م² مع نسبة زيادة ب (3%).

1 - الجريدة الرسمية 06: قرار وزارب مشترك مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

يتكون كل سكن من:

- قاعة الجلوس، غرفتين بالنسبة لثلاثة غرف وثلاثة غرف بالنسبة للسكن ذو أربع غرف.
- مطبخ، قاعة حمام، المراض، مكان الممر، مساحة للتخزين، البهو، المنشر.
- تشكل المساحة الداخلية الصافية للعناصر المذكورة (من 1 إلى 7) المساحة القابلة للسكن.

✓ التنظيم الوظيفي للسكن للبيع بالإيجار:

- يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.
- يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف ب 2.90 م.
- يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة بالعائلة.
- يجب أن تتراوح مساحة الغرفة ما بين 12 و 13 م².
- يجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحة تفوق 11 م².
- تحدد المساحة الدنيا للحمام ب 12 م².
- تحدد المساحة الدنيا للمراض ب 1.5 م²، يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.
- منشر لا يقل عرضه عم 1.40 م يجب أن يكون امتداد للمطبخ، يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس.
- البهو لا يقل عرضه عن 1.40 م يجب أن يكون إمتداد لغرفة الجلوس.

5. السكن الترقوي العمومي LPP:

أ- مفهوم السكن الترقوي العمومي:

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام وهي صيغة جديدة من السكن تم إدراجها مؤخرا موجهة للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي ولا السكن الترقوي المدعم ولا سكن البيع بالإيجار¹.

1 - الجريدة الرسمية، العدد، 44 الصادر 27 جويلية 2014، مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203 يحدد كفاءات وشروط شراء السكن الترقوي العمومي.

السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجه للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ست (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و(12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ويستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 3 %¹.

ب- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي²:

لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة، أن يمتلكوا ويكونوا قد امتلكوا ملكية تامة لاهم ولا أزواجهم.

✓ عقارا إذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.

✓ قطعة أرض صالحة للبناء.

✓ لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن وللبناء الذاتي.

ت- نوع الإعانة³:

السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن الترقوي المدعم والسكن البيع بالإيجار ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

ث- ثمن سكنات الترقوي العمومي:

ثمن بيع السكنات الترقية العمومية سيكون أعلى من ثمن السكن الترقوي المدعم وسكن عدل لوطنه موجه لطبقات ذات دخل لا بأس به، ولكن لغاية الآن لم يحدد هذا الثمن بعد.

سيتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية ولن يتدخل الزبون خلال عملية البناء بل سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند إنتهاء المشروع فعلية إقتناء سكن عمومي ترقوي لاتهم بالبيع على المخطط بل سيتكفل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية الممولة لهذه البرامج.

ج- الجهات المسؤولة عن إنجاز ومتابعة سير السكن الترقوي العمومي:

يتولى إنجاز السكن العمومي الترقوي مرقين عقاريين خواص أو عموميين بتفويض من السلطات التابعة لوزارة السكن والتي تتولى بدورها مهمة الرقابة والتنسيق بين الرقين العقاريين والمكاتبين.

IV. الإطار القانوني المنظم للسكن الجماعي في الجزائر:

1 - موقع وزارة السكن والعران، مرجع سبق ذكره.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 مرجع سبق ذكره، المادة 8.

3 - نفس المرجع، المادة 6.

أ- السكن الترقوي المدعم والسكن التساهمي العمومي سابقا **LPA- LSP**:

- ✓ المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994.
- ✓ قرار مشترك مؤرخ في 05 أبريل 2003.
- ✓ المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة.
- ✓ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- ✓ أحكام المادة من قانون المالية لسنة 2012 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009. المادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء مسكن جماعي وبناء مسكن ريفي من طرف المستفيد.
- ✓ القرار الوزاري ل 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة.
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكنات الترقوية المدعمة.
- ✓ القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 المتضمن شروط كيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لبرامج السكن المدعمة من الدولة.

ب- السكن العمومي الإيجاري أو الاجتماعي **LPL**:

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ت- السكن البيع بالإيجار **AADL**:

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- ✓ القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات إقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار-الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001.
- ✓ القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الصادرة في العدد الأخير من الجريدة الرسمية، معايير المساحة والرفاهية المطبقة على مساكن الموجهة للبيع بالإيجار.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001.
- ✓ القرار الوزاري رقم 10 لتاريخ 23 جويلية 2001.
- ث- السكن الترقوي العمومي LPP:
- ✓ المرسوم التانفيدي رقم 14-204 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات إقتناء السكن الترقوي العمومي.

خلاصة الفصل:

تظهر أهمية السياسة السكنية كأداة حيوية في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة حياة المواطنين في الجزائر. فالسكن ليس مجرد مأوى، بل هو حق أساسي يجب أن يتمتع به كل فرد في المجتمع. ومن هذا المنطلق، فإن الفاعلون في تسيير السياسة السكنية يلعبون دوراً حيوياً في تحقيق الأهداف المرسومة لهذا القطاع.

تتمثل أهمية الفاعلين في تسيير السياسة السكنية في تحديد الأولويات ووضع الخطط والبرامج التي تلبي احتياجات المجتمع وتضمن توفير السكن الملائم بأسعار معقولة. ويشمل هؤلاء الفاعلون الحكومة والجهات المعنية في القطاع العام، بالإضافة إلى القطاع الخاص والمنظمات الدولية والمجتمع المدني.

من خلال تحليل تطور هذه السياسة، يتضح أن الحكومة الجزائرية قد بذلت جهودًا كبيرة لمواجهة التحديات السكنية، عبر تنفيذ برامج متعددة تهدف إلى توفير السكن الملائم لمختلف شرائح المجتمع. بالرغم من التقدم المحرز، لا تزال هناك تحديات جوهرية تعيق تحقيق الأهداف المنشودة بالكامل، مثل نقص التمويل، البيروقراطية، الفساد، والتفاوت في توزيع المشاريع السكنية بين المناطق. لقد أظهرت التجارب السابقة أهمية تبني استراتيجيات شاملة ومستدامة تضمن توفير السكن اللائق وتحسين الظروف المعيشية للمواطنين. إن تحقيق هذا الهدف يتطلب تعزيز الشفافية في إدارة الموارد، وتطوير سياسات تمويلية مبتكرة، وزيادة التنسيق بين مختلف الجهات الحكومية والمجتمع المدني.

من الضروري أن يكون هناك إطار قانوني واضح وفعال يحدد السياسات والآليات اللازمة لتنفيذها، وكذلك مراقبة وتقييم منتظم للبرامج والمشاريع السكنية لضمان تحقيق النتائج المرجوة وتلاقي أي مشاكل قد تطرأ. ختاماً، يمكن القول أن تحقيق الاستدامة والعدالة في السياسة السكنية يحتاج إلى رؤية متكاملة وجهود مستمرة لتجاوز العقبات الحالية، من خلال الالتزام بتطوير سياسات سكنية فعّالة ومبتكرة، يمكن للجزائر أن تخطو خطوات كبيرة نحو تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي وتحسين جودة حياة مواطنيها. إن الطريق نحو تحسين الوضع السكني في الجزائر يتطلب التعاون والعمل الدؤوب من جميع الأطراف المعنية لضمان مستقبل مشرق ومستدام للأجيال القادمة.

الفصل الثالث:

مقارنة تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد الاستغلال

تمهيد



التقييم



مقارنة تقييم ما بعد الإشغال



تقييم أداء المبنى



خلاصة



تمهيد:

تقييم ما بعد الاشغال هو مرحلة حيوية في أي عملية أو مشروع بناء. بعد الانتهاء من عملية البناء والتشييد، يأتي دور تقييم الأداء والجودة للتأكد من أن المشروع تم بناؤه بما يتماشى مع المواصفات المحددة وتحقيق الأهداف المنشودة. يعتبر تقييم ما بعد الاشغال جزءاً لا يتجزأ من عملية الإدارة الفعالة للمشاريع، حيث يساعد على تحديد نقاط القوة والضعف في العمل ويوفر فرصة لتصحيح الأخطاء وتحسين الأداء في المستقبل.

يتضمن هذا الفصل استعراضاً لأهمية تقييم ما بعد الاشغال في عمليات البناء والتشييد، حيث يساهم هذا التقييم في تحسين جودة الأعمال المنفذة وزيادة رضا العملاء، كما يساهم في تعزيز سمعة الشركة أو المؤسسة في السوق. كما يتطرق الفصل أيضاً إلى أهمية تقديم تقارير شفافة وموثوقة عن جودة الأعمال والتكاليف المستندة إلى النتائج المستمدة من عمليات التقييم.

بالإضافة إلى ذلك، يهدف هذا الفصل إلى استكشاف منهجية تقييم سكنات البيع بالإيجار بعد فترة من الاستخدام الفعلي، وذلك من خلال دراسة مجموعة من المعايير والمؤشرات التي يمكن أن تعكس أداء هذه السكنات ومدى تحقيقها للأهداف الاجتماعية والاقتصادية المرجوة. سيتم تحليل الجوانب المختلفة المرتبطة بجودة البناء، رضا السكان، والاستدامة البيئية والاقتصادية، كما سيتم تسليط الضوء على التحديات والعقبات التي تواجه هذا النموذج وكيفية التغلب عليها لتحقيق أقصى استفادة ممكنة.

من خلال هذا التحليل، نسعى إلى تقديم رؤية شاملة يمكن أن تساهم في تحسين سياسات الإسكان وتطوير نماذج أكثر فعالية وملائمة لاحتياجات السكان. كما نأمل أن توفر هذه الدراسة إطاراً مرجعياً لصناع القرار والمطورين العقاريين لتبني أفضل الممارسات وضمان نجاح مشاريع سكنات البيع بالإيجار في المستقبل.

I- التقييم :

1. أهمية التقييم¹:

يحظى التقييم بأهمية بالغة بالنسبة لمشاريع التنمية، لأنه الوسيلة المناسبة لجعل المخطط على بينة من نتائج عمله خلال المراحل السابقة من الخطة التنموية، فهذا ما هو إلا عملية وضع المشروع تحت الاختبار من الجوانب الإدارية والمحاسبية والإنتاجية، بحيث يؤدي هذا الاختيار إلى توجيه المخطط لجوانب القصور والضعف في مراحل التخطيط السابقة للعمل وتصحيح المسار وضبطه في الوقت المناسب.

إن عملية التقييم وإعداد تقرير عن مستوى أداءه، وكذلك عملية التقييم ضرورية لمعرفة مدى الإنجاز الذي تم تحقيقه والحكم على مدى نجاح أو فشل المشروع الاستثماري.

تتزايد أهمية التقييم في الدول النامية وذلك لأن الخطط التي ترسم في هذه الدول كثيرا ما تفتقر إلى الموضوعية وعدم توفر البيانات الدقيقة والمتكاملة، وبالتالي تكون التنبؤات بالمشاريع وبرامج التشغيل غير متكاملة مما يؤدي إلى تقييم الأداء أولا وكشف الانحرافات قبل حدوثها الأمر الذي يكلف تلك المؤسسات الكثير.

2. مبادئ التقييم:

لضمان الوصول إلى تقييم سليم موضوعي للمنظمة أو المشروع يجب مراعات بعض المبادئ الهامة نذكر منها²:

- ✓ الحياء التام وعدم الإنحياز إلى في عملية تقييم المشروعات، وأن تتم عملية تقييم بناء على أسس موضوعية سليمة وواقعية.
- ✓ الواقعية والإبتعاد عن التأثير بالصراعات وخاصة تلك التي تظهر في الدول المتقدمة إقتصاديا وصناعيا لأن ذلك يؤدي إلى هلاك وفشل المشروع.
- ✓ الإعتماد على معايير تقييم موضوعية قابلة للقياس رياضيا مثل نسبة الأرباح أو العائد على الإستثمار ومستوى الإنتاج لمدة معينة إلى معدل متوسط الإنتاج وغيرها.
- ✓ عدم إتخاذ المعايير الأخرى بغض النظر عن الظروف المحيطة.
- ✓ الإعتماد على معايير موضوعية ثابتة في التقييم، حيث لا تختلف هذه المعايير من مشروع إلى آخر يعمل في نفس المجال.
- ✓ الإعتماد على بيانات صحيحة موثقة وفق الطرق الصحيحة والقانونية والابتعاد قدر الإمكان عن البيانات التحليلية وغير الكاملة.
- ✓ عدم المبالغة في النتائج خاصة إذا ما كانت تلك النتائج إيجابيه.
- ✓ توحيد معايير التقييم الدوري أو الجزئي إلا أنه يفرض أن يكون التقييم شامل لكل الجوانب.

1 - تاهمي الصادق وآخرون، تقييم رضا الساكنين في البيئة السكنية الجماعية باستخدام طريقة تقييم مابعد الإشغال، poe دراسة حالة قصر الشلالة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، فرع تسيير التقنيات الحضريّة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020، ص 34 - 35.

2 - سمية فرحاني، نور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 8ماي 1945 قللة، 2013، ص 51-52.

✓ يجب أن يرتبط موضوع التقييم بمسألة الثواب والعقاب واستخدام الحوافز المادية والمعنوية.

3. أهداف التقييم:

التقييم يحقق أهداف عديدة أهمها¹:

✓ دعم وترشيد جهود التخطيط عن طريق المقدرة على كشف الانحرافات والقصور والأخطاء في الخطط الموضوعية مسبقاً وإجراء التعديلات اللازمة.

✓ العمل على تقليل الخسائر بقدر الإمكان حيث يؤدي التقييم إلى إيقاف بعض المشاريع التي يتأكد من عدم صلاحيتها وعدم جدواها الاقتصادية والإنتاجية كما أن التقييم يعمل على كشف جوانب الهدر والتبذير في الموارد.

✓ التقييم السليم والموضوعي يؤدي إلى تصحيح سياسات التخطيط في المحاولات المختلفة.

✓ يؤدي التقييم الشامل لمشاريع التنمية إلى التأكد من سلامة تخصيص الموارد لكافة القطاعات الاقتصادية والصناعية والخدماتية، فالتقييم الجيد يؤدي إلى إكتشاف الخلل.

✓ يؤدي التقييم إلى تحقيق التوازن والتنسيق بين مختلف مشاريع القطاع الواحد بما يحقق ترشيد الإنفاق والقضاء على التكرار والتضارب.

✓ يؤدي تقييم المشاريع المتشابهة إلى الاستفادة من المشاريع الناجحة.

✓ إن عملية التقييم وخاصة في المشاريع المتشابهة تسعد في الحكم على مدى نجاح المشروع من عدمه.

✓ إن عملية تقييم المشاريع تؤدي إلى النهوض بالمشاريع الاستثمارية ككل.

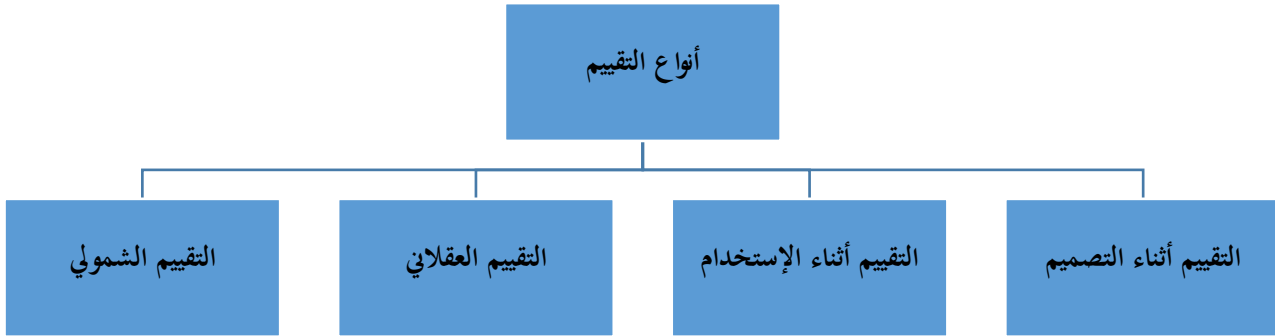
4. أنواع التقييم²:

تعتبر مرحلة التقييم جزئياً لا يتجزأ من أي عملية اتخاذ قرار في كافة المراحل التصميمية ولا ترتبط بالمراحل النهائية من عمر القرار، ولتقييم عنصر لا بد من وجود قيمة (كمية - نوعية) أو أداة للقياس ومقارنة تلك القياسات مع بعض المعايير، وللتقييم أنواع عديدة منها:

1 - تاهي الصادق وآخرون، تقييم رضا الساكنين في البيئة السكنية الجماعية باستخدام طريقة تقييم ما بعد الإشغال، poe دراسة حالة قصر الشلالة، مرجع سبق ذكره، ص 35 - 36.

2 - عبد الرحمان بن سليمان الرشود، تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة في مشروعات الإسكان بمدينة الرياض تقييم ما بعد الإشغال، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، 2004، ص 85 - 86.

الشكل رقم 09 : أنواع التقييم.



المصدر: من أعداد الطلبة 2024

4-1- التقييم أثناء التصميم:

والمقصود به الاختيار بين البدائل التصميمية بوضع قيمة لكل حل، والمقارنة بينها لاختيار أفضلها وتزداد القيمة بتطوير

الحل المختار أثناء المراحل التفصيلية للمشروع، يمكن أن نقسم هذا النوع من التقييم إلى نوعين:

الأول: تتم بالتقييم المعماري أثناء إتخاذ القرارات التصميمية (ضمن الفرق الواحد).

والثاني: تتم بالتقييم لعدد من التصميمات المقترحة مثل المسابقات المعمارية، (لموسوعات تصميمية مختلفة).

4-2- التقييم أثناء الاستخدام: يعني تقييم أداء المبنى بالنسبة للمتطلبات الآنية (الأهداف المرجوة) للوصول لمدى تلبية المبنى لمهامه

الآنية، ودراسة المبنى بعد الأشغال ويتم على مرحلتين:

الأولى: تتم بتقييم القياسات والبيانات والمعلومات من خلال الحالة الحالية مقابل معايير التقييم واستخلاص نتائج التقييم

لوصول إلى قرارات عن مدى مطابقة المبنى لهذه المعايير واقتراح بدائل لتصحيح المشاكل المكتشفة.

والثانية: يتم عمل بدائل حل هذه المشاكل وتقييمها، والتي تفيد في تغذية مرتدة للمعلومات لتطوير المباني القادمة أو السياسات

والقوانين الخاصة.

4-3- التقييم العقلاي: التقييم العقلاي لصفات وعناصر الأداة المختلفة للتصميم عن طريق قائمة مراجع (checklist) للعناصر

التصميمية مثل (مساحة الغرفة - العناصر الغير مطلوبة - أنواع التشطيبات) هذه العملية الكمية يستنتج منها أداء المبنى بطريقة

نظامية، وتفيد كمرجع العناصر التصميمية الكمية.

4-4- التقييم الشمولي: يعني الاختيار بين المشروعات أو تقييم المشروعات على أساس شموليتها الكلية، ويعتمد على التحليل

للمتطلبات والاحتياجات، ولا بد من تواجد المعايير التي يتم إتخاذ القرارات على أساسها، ويستخدم في كثير من مجالات الاختيار

والمقارنة، ويعتبر من التقييمات الموضوعية.

يعتمد هذا البحث على النوع من هذه الأنواع وهو (التقييم أثناء الاستخدام) أو ما يعرف بتقييم ما بعد الإشغال للوصول إلى

الفجوة بين المعماري والمستخدم الحقيقي للمبنى، وذلك نظرا لما يمثله هذا النوع من التقييمات عن الأداء الفعلي للمبنى معتمدا على

أراء مستخدميه بالإضافة إلى مناسبه للمشروعات السكنية حيث يمثل العنصر البشري (السكان) أي العنصر الأساسي لإنجاح هذه

المنشآت.

كما يتجه البحث المبدأ الشمولي في التقييم " والذي يتبع رؤية شاملة للعملية التصميمية والمباني المشغولة بمستخدميها بهدف الوصول إلى السبب والاستفادة من المباني القائمة في مرحلة التصميم المستقبلية وتحسين أداء المبنى مقابل الأهداف والمعايير التصميمية"، ويهدف تحديد حجم الفجوة بين الاحتياجات الفعلية للمستخدمين وبين الأداء الفعلي للتصميمات المنفذة وأفكار المصممين.

5. مراحل التقييم:

لابد أن يمر التقييم بعدة مراحل ويجب أن يكون هادف ويحقق فوائد معينة ويمر بمراحل معينة وهي¹:

- 1- تخطيط التقييم: بمعنى وضع برامج للقيام بالخطوات اللازمة للتقييم مثل تحديد برنامج زمني مفصل للبداية والنهاية وتحديد ميزاني التكاليف والجوانب التي سوف تخضع للتقييم ومصادر البيانات المعول عليها وتحديد المعايير التي سوف تستخدم لتقييم كل جانب وغيرها من الجوانب التي يجب معرفتها منذ البداية.
- 2- جمع البيانات من المصادر السابقة الذكر.
- 3- استخراج النتائج والمتمثلة في الحصول على مؤشرات مختلفة من واقع البيانات التي تم الحصول عليها.
- 4- كتابة التقرير النهائي وهي عبارة عن خلاصة للنتائج التي انتهى إليها التقييم.

6. جوانب التقييم²:

المقصود بجوانب التقييم تلك الجوانب التي يركز عليها العمل القائم بعملية التقييم، وتكون مجالاً لتطبيق معايير معينة وإصدار الحكم على الجانب من أداء المشروع وفق تلك المعايير، مما لا شك فيه أن تعدد جوانب التقييم يؤدي إلى سلامة تقييم المنشأة أو المشروع وسلامة الحكم عليه بموضوعية دون تمييز أو إهمال، ولعل من أه جوانب التقييم مايلي:

- ✓ التقييم الإداري (المراجعة الإدارية).
- ✓ التقييم المحاسبي (مراجعة الحسابات).
- ✓ التقييم الفني (الإنتاجية، السلعة، الآلات).
- ✓ التقييم المالي (المحاسبة الإدارية).

مما سبق يتضح لما لعملية التقييم من دور في إرساء قواعد المشروعات، والنهوض بما قدما خاصة في عصرنا هذا وما تلاقيه هذه المشروعات الإنمائية من تحديات متواصلة وأسواق معقدة ومنافسات شديدة.

1 - سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر دراسة حالة ولاية تبسة، مرجع سبق ذكره، ص 52 .

2 - نفس المرجع، ص 53.

II- مقارنة تقييم ما بعد الإشغال (Post Occupancy Evaluation):

1. نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإشغال¹:

بدأ تقييم ما بعد الإشغال كنتيجة لنمو أبحاث بيئية وسلوكية طورت بواسطة علماء اجتماع وعلماء النفس، الذين كانوا مهتمين بفهم خبرة مستعملي المبنى والاستفادة منها في فهم العلاقة بين المستعمل والمبنى، ليصبح موضوع اهتمام الممارسين فيما بعد، في البداية أجريت الأبحاث على الأماكن التي كان يمكن الوصول إليها مثل: المساكن، القامات الجامعية والمؤسسات. وفي الثمانينات (1980) قام عدد كبير من الوكالات العمومية بعمليات تنظيمية المهدف منها تنظيم المعلومات والاستفادة منها في اتخاذ القرارات أثناء عمليات تسليم بنائاتهم، وممارسات مثل: برجة أصبحت تعتمد على بيانات تقييم ما بعد الإشغال بعدما كانت تمارس بشكل روتيني لا يراعي الجوانب السلوكية والنفسية للمستعملين، حيث قامت وكالات مثل الإشغال الامة الكندية والولايات المتحدة الأمريكية البريدية بإضافة تقييم البناء كخطوة في جميع وإدارة المعلومات.

وبعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن المشاريع التي تصميمها دون الأخذ بعين الاعتبار احتياجات ورغبات المستعمل أصبحت الحاجة ماسة إلى وجودة أساليب علمية لمعرفة تأثير هذه المشروعات على مستخدميها فظهر في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا مع بداية الستينيات ما يسمى بتقييم ما بعد الإشغال كآلية لتقييم أداء المشاريع بعد إشغالها والوقوف على مختلف النقائص ومحاولة تجاوزه في المشاريع القادمة، ليتطور بعد ذلك إلى علم قائم بذاته وفرع من فروع دراسة البيئة والسلوك.

2. تطور مصطلح تقييم ما بعد الإشغال²:

لقد مر ذا المفهوم بمراحل عديدة منها الاعتقاد بأن العمارة تشمل تقييم النتائج الأولى للفكرة التصميمية والأخرى يؤكد على تقييم النتائج النهائي للتفاصيل والرسومات التنفيذية، والقسم الآخر يؤكد على تقييم المشروع بعد التنفيذ ولكن الاتجاهات الحالية تؤكد على ضرورة تقييم المشروع المعماري في كافة المراحل منذ وضع البرنامج وما بعد تشييد المبنى وقد أطلق على هذا المفهوم تقييم ما بعد الإشغال أو إختصارا (POE) وهذا الاتجاه ظهر بعد أن أصبح المبنى لا يشمل الشكل العام أو الوظيفة أو مدى استيعابه لسلوكية المستخدم فقط بل كذلك يشمل كفاءة أداءه من حيث:

- إتباعه لقواعد البناء العام وتطبيق ضوابطه.
- مقاومته للكوارث الطبيعية.
- توفره على الخدمات الصحية ودرته لمخاطر الحرائق.
- الإضاءة وتقليل كمية الاستهلاك.
- إمكانية استخدام المعاقين للمبنى وكذلك كبار السن أو أي فئة خاصة من الناس.

3. نظرة عامة على طرق التقييم ما بعد الإشغال:

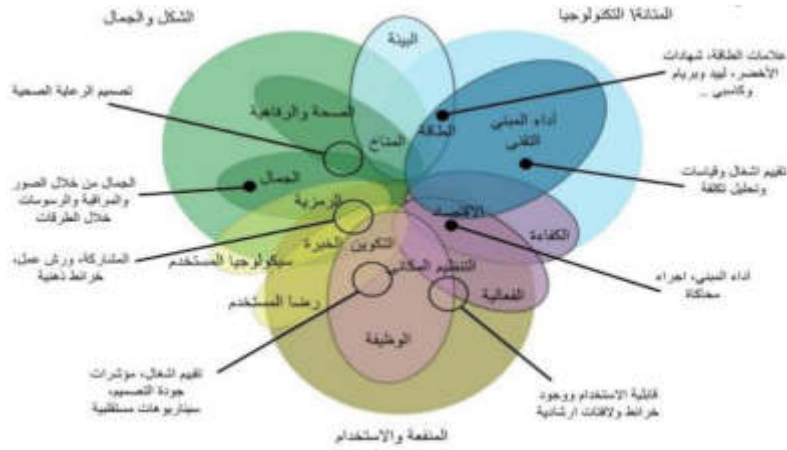
يوجد أكثر من 150 نموذج لتقييم ما بعد الإشغال حول العالم، وقد تم تأسيسها بطرق جيدة استنادا على الخرائط الذهنية، من ضمن تلك النماذج تقييم الزهرة Evaluation Focus Flower شكل 09 والتي تقدم نظرة عامة على طرق التقييم المتاحة وذلك من متغير يمكن اختبارهم، وقد تم تقسيم النموذج إلى 3 أقسام رئيسية طبقا لأهداف العمارة " الوظيفة

1 - ولفجانج فرايز، تقييم ما بعد الإشغال، مركز الترجمة والتأليف والنشر، جامعة نيومكسيكو ص 61.

2 - محمد شهاب أحمد، العمارة قواعد وأساليب تقييم مبنى، مجدلاوي، عمان، الأردن، 2008، ص140.

والمئاتة والجمال " والتي تم تعريفها من قبل فيتروفوس عام 80 قبل الميلاد في كتابه الهندسة المعمارية De architectura والمعروف باسم الكتب العشرة في العمارة¹.

الشكل رقم (10): نموذج تقييم الزهرة Evaluation Focus Flower يوضح بعض الأماكن التي يمكن إجراء التقييم عندها بناء على أماكن التركيز.



Source: Fronczek –Munter, Aneta , Usaability Briefieng for hospital design, 2016, P49.

4. تعريف تقييم ما بعد الإشغال:

تقييم ما بعد الإشغال هو عملية لتقييم المنشآت بطريقة منهجية منظمة ودقيقة في مرحلة ما بعد البناء بالفعل والإشغال، لمعرفة ودراسة احتياجات المستخدمين ومتطلباتهم ومدى تلبية القرارات التصميمية لهذا الإحتياج².

وعرفه كذلك الدكتور محمد شهاب أحمد بأنه سياق عمل وأسلوب غايته إتخاذ القرار بزيادة المعرفة المعمارية حول صلاحية القرارات التصميمية المتخذة مسبقا وتقييما للأفكار والمفاهيم التصميمية لمبنى محدد³.

والبعض الآخر عرفه بأنه هو دراسة منهجية يتم استخدامها لتزويد المهندسين بمعلومات حول أداء تصاميمهم وأصحاب المباني والمستخدمين لتناسب هذه المعلومات مع المبادئ التوجيهية لتحقيق أفضل النتائج من المباني المستخدمة بالفعل.

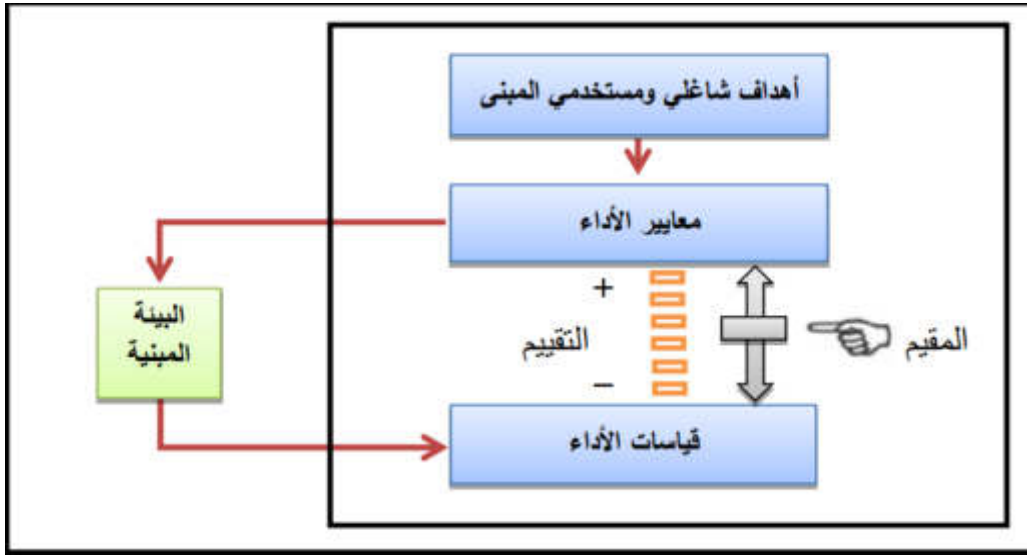
من خلال التعريفات نلاحظ أنها اتفقت بأن أهم مقياس عند تقييم مبنى هو مدى رضا المستخدمين عن تحقيق المبنى لإحتياجاتهم الرئيسية.

1- Fronczek – Munter, Aneta , Usaability Briefieng for hospital design; Explofing user and experiences to improve complex building, department of management Engineering, technical university of Denmark, 2016, P49.

2 - عبد الرحمان بن سليمان الرشود، تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة في مشروعات الإسكان بمدينة الرياض تقييم ما بعد الإشغال، مرجع سابق، ص92 .

3 - محمد شهاب أحمد، العمارة قواعد وأساليب تقييم مبنى، مجدلاوي، عمان، الأردن، 2008، ص138.

الشكل رقم 11: مفهوم تقييم مابعد الإشغال.



المصدر: أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص 603

- يعتبر نظام تقييم مابعد الإشغال من أكثر الأنظمة إنتشارا للمباني، ويشير مصطلح تقييم مابعد الإشغال إلى مدى حقيقة استخدام المبنى وتأدية الوظيفة المقام أجلها أثناء عملية التقييم، أي أنه منهجية محددة تهتم بالمساحات والمواصفات وما إذا كانت تفي بإحتياجات المستخدمين أم لا، كما أنها تركز على الأبحاث التي تهتم بتأثير المبنية على المستخدمين، أم لا كما أنها تركز على الأبحاث التي تهتم بتأثير البيئة المبنية على المستخدمين، ويستخدم فيها طرق متقدمة لقياس مدى تأثير التدخلات المختلفة للتصميم على نتائج ومخرجات المستخدمين كرضا المستخدمين والسلامة والصحة¹.

5. فوائد تقييم أداء ما بعد الإشغال²:

يتميز تقييم أداء ما بعد الإشغال بأنه من أكثر أنواع التقييم إفادة حيث تنعكس فوائده على جميع المرتبطين بالمبنى سواء متخذي القرار أو المصممين أو مستخدمي المبنى، كما تتنوع فوائده حسب الفترات الزمنية بين فوائد عاجلة قصيرة المدى وأخرى على المدى المتوسط وثالثة على المدى البعيد. وقد أثبتت أبحاث تقييم ما بعد الإشغال أهمية النتائج والتوصيات التي صدرت عنها لمختلف أنواع البيئة المبنية سواء للتعرف على المشاكل القائمة وإمكانية حلها، أو المميزات والتأكد على أهميتها، أو التنبؤ بالمشكلات المستقبلية، إضافة إلى إثراء قواعد بيانات التصميم.

5-1- فوائد تقييم مابعد الإشغال حسب الجهات المرتبطة بالمبنى:

تتعدد فوائد تقييم مابعد الإشغال لكل جهة من الجهات المرتبطة بالمبنى، وأهم هذه الفوائد للجهات المرتبطة بالمبنى كالاتي:

1 - أحمد صلاح الدين آخرون، تقييم مابعد الإشغال لقسم العيادات الخارجية بمستشفى كفر الشيخ الجامعي، مجلة العلوم البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس، المجلد 49، العدد 9، الجزء 3، 2020، ص

2 - رضا محمود حمادة وآخرون، تقييم مابعد الإشغال لمسكن الطارف الجديدة، Journal of Engine Sciences Assiut University of Engineering، المجلد 43، العدد 04، 2015، 562-563.

أولا بالنسبة لمتخذي القرار:

- ✓ الحكم الواضح والصحيح على النظريات الحالية بالنسبة لصنع القرار والبرامج التخطيطية.
- ✓ استخلاص النتائج والدروس للاستفادة منها في المشاريع المستقبلية.
- ✓ توثيق نواحي النجاح والفشل بالمبنى ونقاط القوة والضعف والتقليل من المشاكل التقنية المتعلقة بالمباني بعد التشغيل مما يؤثر على الاقتصاديات التمويلية المطروحة للمشروعات.

ثانيا بالنسبة للجهات العاملة بصناعة المباني:

- ✓ دعم وضع السياسات التخطيطية ومدى صلاحيات النماذج الأساسية للتصميمات المتكررة لبعض المباني بحيث يمكن اختبارها وإدخال تحسينات لتطويرها وبالتالي تطوير معايير البرامج والتصميمات المتعلقة بها.
- ✓ تزويد صناعة البناء بمعلومات عن مباني قيد الاستخدام لتحسين معايير قياس الأداء عن طريق قياس إدراك الشاغليين للمباني ومدى تفاعلهم وتأثير البيئة والمادية عليهم.
- ✓ اختيار مفاهيم وأفكار جديدة لتحديد مدى نجاحها عند العمل بها في المباني التي تم تشغيلها.
- ✓ تحسين أداء المصممين المحترفين بطلاعهم على التطورات والتغيرات المستمرة لشاغلي المباني التي يتعامل معها المصممون.
- ✓ مواكبة الاتجاهات الحديثة في التنمية والصناعة.
- ✓ اختبار وقياس مدى نجاح العمل بالاشتراطات والأكواد الموجهة بالفعل والمتعلقة بالعناصر الفنية.

ثالثا بالنسبة للجهات الشاغلة للمباني:

- ✓ تحسين أداء المباني في كافة أنحاء دورة حياته وذلك بإجراء تقييم دوري للمبنى على فترات زمنية مختلفة بهدف تحديثه باستمرار لعمل التغييرات الضرورية ولكي يعمل بكفاءة تتناسب مع التطور المستمر.
- ✓ توفير بيئة مبنية إنسانية ملائمة لطبيعة مستخدمي المبنى ومتجاوبة مع احتياجاتهم وتعمل على دعم كافة الأنشطة الإنسانية والاجتماعية مما يعمل على زيادة إنتاجية شاغلي المبنى ويشعرهم بالراحة النفسية ويحسن انطباعهم العام عن المبنى.
- ✓ تجنب المشاكل التي تعوق الفاعلية والإنتاج في أماكن العمل والبيئات المعيشية.
- ✓ الضبط السلوكي لمستخدمي المبنى بالتأكيد على التفاعلات الإيجابية بين المستخدم والمبنى وتلاقي أخطار التصميم التي قد يتشكل عنها تفاعل سلبي بين المستخدم والمبنى.

5-2- فوائد تقييم ما بعد الإشغال حسب الفترات الزمنية:

يحقق تقييم ما بعد الاستغلال العديد من الفوائد في مختلف الفترات الزمنية للمبنى ن وأهم هذه الفوائد حسب الفترات الزمنية

كالآتي:

أولا الفوائد القصيرة القصيرة المدى: ويقصد بها الفوائد التي تحقق بعد تشغيل المبنى مباشرة في السنة الأولى من تشغيل المبنى وأهمها ما يلي.

- ✓ تحديد المشاكل الأولية وحلها.
- ✓ عمل التسهيلات اللازمة لتحقيق معدلات الاستعمال المطلوبة.
- ✓ تحسين سلوك المنشآت خلال تفاعلها مع البيئة المحيطة.

ثانيا الفوائد متوسطة المدى: ويقصد بها الفوائد التي تتحقق في إطار زمني في حدود خمس سنوات من بدء تشغيل المبنى وأهمها ما يلي:

- ✓ إمكانية تعديل المبنى من الداخل حسب التغير والنمو المؤسسي طوال الوقت وإمكانية إعادة استخدام بعض الفراغات في استخدامات جيدة.
- ✓ الدلالة على ملائمة التكاليف مع منهج البناء طوال دورة حياة المبنى.
- ✓ إمكانية مراقبة أداء المبنى بواسطة المصممين المالكين.
- ✓ توفير قاعدة بيانات ومعلومات وافية عن المبنى وإمكانياته المستقبلية لتحسين وإعادة استخدام بعض الفراغات أو القيام ببعض التعديلات.

ثالثا الفوائد طويلة المدى: ويقصد بها الفوائد التي تتحقق في إطار زمني في حدود من عشر سنوات إلى خمسة وعشرين سنة من بدء تشغيل المبنى وأهمها ما يلي:

- ✓ تطوير وتحديد قواعد ومعايير التصميم.
- ✓ تحسن مقياس أداء المباني خلال التقييم.
- ✓ التحسينات طويلة المدى في أداء المباني من خلال الفهم السليم لتأثير بعض القرارات التصميمية على الأداء الفعلي للمبنى المقيم مما يمكن من مواجهة التغيرات المستقبلية.
- ✓ تحسين وتطوير قواعد بيانات التصميم والمراجع العلمية الخاصة بمعايير التصميم التي سبق تقييمها مما يؤدي إلى تحسين تصاميم وأداء المباني المستقبلية.

يمكن تلخيص ما سبق في الجدول رقم 1 أهم فوائد تقييم ما بعد الإشغال المتحققة للجهات المرتبطة بالمبنى في الفترات الزمنية المختلفة.

جدول رقم 06: أهم الفوائد المتحققة للجهات المرتبطة بالمبنى في الفترات الزمنية المختلفة.

نوعية الفوائد	متخذي القرار	الجهات العامة بصناعة المباني	الجهات الشاغلة للمباني
قصيرة المدى	المساعدة على حل المشاكل العاجلة	عمل التعديلات اللازمة في مراحل التشغيل الأولية، والمساعدة على التسليم النهائي للمبنى	تحسين أداء المبنى في مراحل التشغيل الأولى
متوسطة المدى	توفير التمويل المناسب لتشغيل المبنى	وضع الحلول التصميمية المناسبة للمباني المشابهة	تجنب ردود الفعل السلبية بين المبنى والشاغلين، توفير المرونة المناسبة للمبنى بالنسبة للإحتياجات المتغيرة
بعيدة المدى	توفير وإعادة تخطيط تمويلات المشروعات المستقبلية	تطوير المعايير والأسس التصميمية، وتعديل الأكواد والإشترطات	تفجير مباني تتناسب مع الإحتياجات الحقيقية للشاغلين

6. أهداف تقييم ما بعد الإشغال (EPO) ¹ :

تشخيص المساكن الموجودة هو وسيلة للحصول على أنواع مختلفة من المعلومات التي يمكن تصنيفها في ثلاثة سلسلة: يتناول المجموعة الأولى البيانات المحددة "البيانات" ذات الصلة بالمنزل والمجموعات المستخدمة من أجل دراسة الوظائف واستخدامها، والمجموعة الثانية هي البيانات "الردود" التي تتيح للمصممين والمستهلكين تقييم ما إذا كانت البيئة المصممة تتوافق مع الأهداف والمتطلبات المذكورة في بيان التصميم. وتشمل بيانات من السياقات المحددة التي يمكن مقارنتها مع تقييمات من المساكن الأخرى الموجودة في نفس الغرض.

6-1- التعليقات "Feedback":

إعادة النظر في المشروع وهذا بالعودة إلى جزء من الإنتاج، سوف تستخدم النتائج من الاستطلاع لإجراء التعديلات اللازمة لتعزيز المعيشة التي تم تقييمها. في عملية "التعليقات"، يتم تطبيق البحث عن تقييم عادة على المنازل الموجودة التي لم تعمل عادة. يتم طلب الباحث من معرفة الأسباب وتشجيع حل مجموعة من المشاكل. يمكن أن يكون EPO "الردود" في المشاريع الحالية بطريقة يمكن أن تكون مثل التشخيص، حيث يستخدم النتائج شكل من أشكال العلاج.

6-2- النمذجة المستقبلية Feed-forward

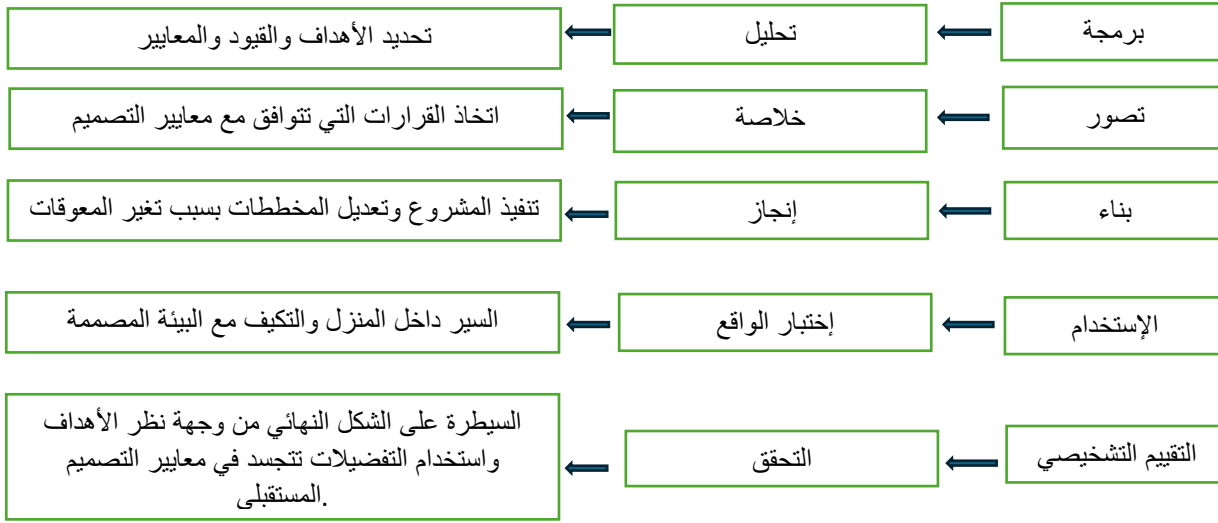
هو استخدام المعلومات التي تم جمعها أثناء التحقيق لتحديد الإرشادات الجديدة لإنشاء المباني الجديدة من نفس النوع. في هذه الحالة، يتم تطبيق النتائج الدراسية للعيش على بناء منزل آخر، وهذا مع مفهوم "Feed-forward"، حيث يجب حل معظم المشاكل التي تواجهها في استخدام الدراسات التقييمية. هناك نوعان من المعلومات الكبيرة التي يمكن جمعها من خلال البحث عن EPO، وتشمل المجموعة الأولى تفاصيل المشاكل وتحدياتها في إطار المباني التي يتم دراستها. المجموعة الثانية تتعلق بالبيانات التي لديها القدرة على استخدامها في التصميم المستقبلية.

6-3- دروس مستخلصة "Lessons learned"

إنها المعرفة التي تم اكتشافها من خلال تنفيذ وتقييم مبنى يمكن استخدامها لتحديد نقاط القوة والضعف في تصميمها والتنفيذ. هذه المعلومات ستكون مفيدة للتغيير والتحسين في وظائف المعيشة في المستقبل.

1 - s. Mazouz, H.mezgar, L'approche d'evaluation post occupationnelle: un outil diagnostique de la performance du logement, courrier du savoir, N15, Mars 2013, P 89-90.

الشكل رقم 12: الدروس المستخلصة



Source : s. Mazouz, H.mezgar, courrier du savoir N15, Mars 2013, P 90

7. مستويات تقييم ما بعد الإسهال¹ :

يوجد ثلاث مستويات لنظام تقييم ما بعد الإسهال وهي كالتالي:

- ✓ إرشادي: وهو عملية تقييم سريعة تشمل مقابلات مع كبار الموظفين وعقد اجتماعات مع المستخدمين والمرور خلال المبنى، وتكون النتائج نظرة عامة سريعة على الجوانب الإيجابية والسلبية لأداء المبنى.
- ✓ تحقيق أعلى تقييم: وذلك بإجراء مقابلات واستبيانات وتسجيلات فوتوغرافية وإجراء قياسات فعلية ومقارنتها مع الأهداف، وتكون النتائج أكثر تعمقا وإفادة للمؤسسة.
- ✓ تشخيصي: إجراء دراسة تقييم طويلة لأداء المبنى بأسلوب بحثي.

8. مراحل تقييم ما بعد الإسهال:

تتضمن عملية تقييم ما بعد الإسهال ثلاث مراحل بكل منها ثلاث خطوات وهي كالتالي:

8-1- المرحلة الأولى: التخطيط لتقييم ما بعد الإسهال:

تشمل هذه المرحلة أنشطة إدارية وبحثية تهدف إلى الإعداد والتنسيق للتقييم الداء قبل الشروع في البحث الميداني، ويتم

ذلك وفق ثلاث خطوات متتالية هي² :

1 - , Aneta , Usaability Briefing for hospital design; Explofing user and experiences to improve complex building, department of management Engineering, technical university of Denmark, 2016, P48 .

2 - أحمد حسين كامل حنفي، مداخلة: نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإسهال، ندوة الإسكان الثالثة " الحي السكني ... أكثر من مجرد مساكن"، السعوديو، 2004، ص 606.

- ✓ استطلاع الأمر ودراسة الجدوى للتعرف على مجال وحجم التقييم وتحديد الأهداف بقية الخطوات، بالإضافة إلى تحديد مستوى الجهود لتقييم الأداء والتكلفة.
- ✓ تخطيط الموارد لتنظيم عملية التقييم من خلال تحديد وقت وتكلفة وهدف كل مهمة ومصادر المعلومات المتاحة لها مع توفير الدعم المناسب من قبل كافة مستويات المسؤولين بالمبنى.
- ✓ التخطيط للبحث لدراسة وتطوير خطة البحث لضمان الحصول على النتائج الموثوق بها من أجل خدمة أهداف البحث في حدود الميزانية والوقت المتاحين، بالإضافة إلى الإجراءات المناسبة لتوزيع المسؤوليات مع تحديد مؤشرات عناصر التقييم وأسلوب قياسها، كالتالي، إعداد قائمة مراجع (checklist) لعناصر التقييم التي يتم قياسها والمؤشرات الخاصة بها وأساليب قياسها، إعداد مستندات تسجيل البيانات بالإضافة إلى معدات تسجيل المعلومات من كاميرات وأجهزة...، ووضع المعايير المناسبة لتقييم القياسات الأدائية وأخيرا تحديد مستخدمي الحي المتوقع تعرضهم لعملية البحث الميداني.

8-2- المرحلة الثانية: القيام بعملية التقييم ما بعد الإشغال:

هي عملية مبنية على سابقتها، تهدف إلى جمع وتحليل المعلومات، وضمان جودتها بالتنسيق بين المهام المختلفة، والمعايشة الفعلية للبيئة المبنية التي يتم تقييمها، مما يمنح الباحث فهم أعمق لما تضمنه المعلومات التي يجمعها فيحللها بصورة أكثر نضجا، وتشمل هذه المرحلة ثلاث خطوات متتالية هي¹:

- ✓ البدء في جمع المعلومات من الموقع: تهدف هذه الخطوة إلى منع إرباط الأنشطة الروتينية للمستخدمين، وتقليل احتمالات بين فريق العمل بالبحث والمستخدمين حتى يمكن جمع المعلومات بوضوح ودقة وتشمل هذه الخطوة على التنسيق مع رؤساء الأحياء ومستخدميه، والعمل على تقليل التأثير التفاعلي بين المستخدمين وفريق العمل نتيجة حساسيتهم إتجاه البحث الميداني وذلك بالتأكد لدى مستعملي الحي على أن الهدف من البحث هو لتقييم الحي فقط وليس الأشخاص وتصرفاتهم.
- ✓ متابعة وإدارة عملية جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات المطلوبة بصورة معبرة عن الواقع باستخدام خطوط إرشادية عملية لاكتشاف مشاكل البحث الميداني وحلها أول بأول وذلك عن طريق:

إختبار مصداقية أداء فريق جمع المعلومات فتتكم المقارنة تبعا لنتائج القائمين بجمع المعلومات لفرغ مشترك للتأكد من مدى تطابقها. التوصيف الدقيق لجميع إجراءات جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات والمتابعة الدورية لكفاءة استخدام فريق العمل لمعدات التوثيق والقياس.

القيام باختبار تجريبي لأدوات جمع المعلومات قبل إستخدامها بصورة شاملة، مثال ذلك أستمارة الإستبيان وقائمة أسئلة المقابلات الشخصية حيث يتم إختبارها على عينة من المستخدمين ن ثم مناقشة محصلاتها معهم مرة أخرى بصورة تفصيلية لتعديل ماقد يحدث من لبس في فهم بعض عبارات أو الأسئلة لضمان مطابقة المعلومات للواقع.

متابعة عملية جمع المعلومات من خلال مجموعة الخطوط الإرشادية العملية لضمان دقتها ومطابقتها للواقع، ويمكن إستخدام الأساليب التالية: التصوير الفوتوغرافي لظروف المبنى وأنشطته وتوثيق معلومات ضمنية قد لا تلاحظ وقت التصوير ولكن لا حقا عند دراسة

1 - أحمد حسين كامل حنفي، مداخلة: نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإشغال، مرجع سبق ذكره، ص 606-607.

الصور، مما يمكن من إعادة اختبار ظروف المبنى حتى بعد الانتهاء من البحث الميداني كذلك التسجيل الصوتي للقاءات الشخصية وتسيير عملية تسجيل ملاحظات الباحث أثناء تجوله في منطقة الدراسة.

تجنب إرباك الأنشطة المختلفة بالبيئة المبنية قيد التقييم أثناء عملية جمع المعلومات لتكون دقيقة معبرة عن الواقع.

✓ تحليل المعلومات: بهدف الحصول على نتائج ومحصلات مفيدة من خلال إدراك الدلالات الناتجة من القياسات الأدائية تبعاً لإستفسارات البحث التي طرحت في البداية ويتم ذلك من خلال ثلاث خطوات متتالية هي:

ترجمة النتائج ووصف الأداء للمبنى (Interpretion) والحكم على جودة هذا الأداء (Judgment)، وتوضيح وشرح هذا الأداء (Explanation)، وفي سبيل تحقيق هذه الخطوات تتبع الإجراءات الآتية: تجميع البيانات الخام، تفريغ البيانات وإعدادها لعمليات التحليل، تحليل البيانات ومراجعة وتجميع نتائج التحليل ثم تفسير هذه النتائج (Results Interpretation) الذي يتطلب تكاملاً للرؤية لدى المقيم لأن النتائج ذاتها لا تعطي دلالات واضحة متعمقة إلا من خلال إستعراضها مع جودة خلفية عامة عن المبنى ومستخدميه.

8-3- المرحلة الثالثة: تطبيق التقييم ما بعد الإشغال

هي المرحلة الأخيرة وتهدف إلى تنظيم المخرجات وعرضها في تقرير نهائي متكامل واستنتاج المحصلة واقتراح التوصيات المناسبة لها إنتهاءً بمراجعة نتائج تطبيق هذه التوصيات وتشمل هذه المرحلة على ثلاث خطوات¹:

✓ وضع النتائج والمحصلة في تقرير: تهدف هذه الخطوة إلى عرض النتائج بصورة منظمة تعرض المحصلات والتوصيات وذلك في هيكل متكامل بصورة مرتبة طبقاً لأولويات المواضيع حسب الأهداف الرئيسية لتقييم ما بعد الأشغال أو طبقاً لمقياس البيئة المبنية بدءاً من الموقع العام وحتى التفاصيل المعمارية وذلك من خلال الأنشطة التالية: مناقشة مع الجهة المكلفة بالبحث وتحديد أنماط العرض وأسلوب الإخراج العام، وتنسيق محتويات التقرير وملحقاته قبل نشره.

✓ اقتراح التوصيات: تهدف هذه الخطوة إلى اقتراح التوصيات وأولوياتها لحل المشاكل سواء للمشروع محل التقييم أو لتحسين تصميم المشاريع المستقبلية.

✓ مراجعة نتائج تطبيق التوصيات: تهدف هذه الخطوة إلى التأكد من مصداقية النتائج وما تفرزه من توصيات من خلال مراقبة نتائج تطبيقها سواء على المشروع محل التقييم أو في المشاريع الجديدة من نفس نوعيته، وذلك في إطار مبدأ تطامل واستمرارية دورة حياة عملية تقييم ما بعد الإشغال حتى بعد الانتهاء من البحث.

9. منهجية تقييم ما بعد الإشغال²:

يمكن تمييز أربع خطوات، التخطيط والتنفيذ والتحليل والتطبيق:

1 - أحمد حسين كامل حنفي، مداخلة: نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإشغال، مرجع سابق، ص 607 .
2 - S. MAZOUZ, H. MEZRAG, L'APPROCHE D'EVALUATION POST OCCUPATIONNELLE : UN OUTIL DIAGNOSTIQUE DE LA PERFORMANCE DU LOGEMENT, Courrier du Savoir - N°15, Mars 2013, p 92.

9-1- التخطيط:

تحديد نطاق EPO، والهدف، والتصنيف، والتخطيط، والتنفيذ المالي، وتخصيص الموظفين، بالإضافة إلى جمع البيانات وتحليلها.

9-2- التنفيذ:

معالجة البيانات (في الموقع)، وتتبع وإدارة البيانات، إجراءات جمع البيانات.

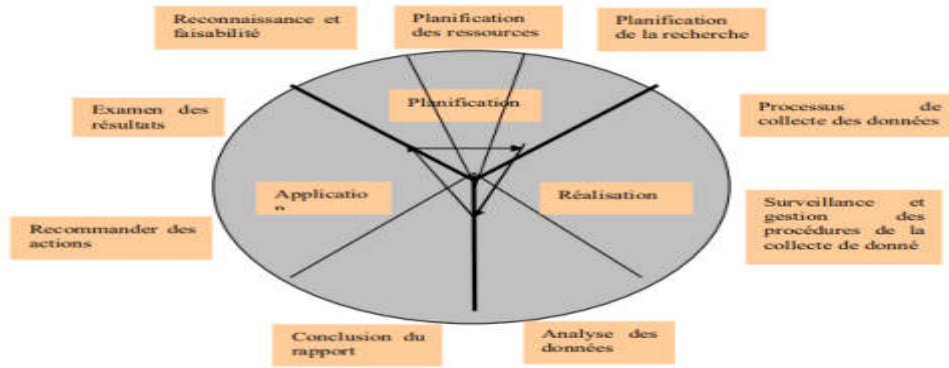
9-3- التحليل:

مقارنة النتائج لتقييم الأداء والخصائص والتطلعات من التصميم والبرنامج.

9-4- التطبيق:

تحديد الأشياء التي يجب تغييرها وتوفير الإرشادات المحددة لهذا الغرض.

الشكل رقم 13: نموذج منهجية تقييم ما بعد الإشغال



Source s. Mazouz, H.mezgar, courrier du savoir N15, Mars 2013, p92

10. أهمية تقييم ما بعد الإشغال¹:

العديد من الأبحاث تتحدث عن تقييم المباني وخاصة مباني الرعاية الصحية كذلك المنظمات والهيئات مثل المنظمة البحثية للتصميم البيئي EDRA والتي قامت بإعداد عدد من المؤتمرات في هذا المجال، ومركز الصحة والشفاء CHD الأمريكي، ويتم إجراء التقييم بالرجوع إلى الجهات المختصة مقابل رسوم محددة (قدرت بنسبة 0,001% من إجمالي تكلفة الإنشاء) وتكون الفائدة أن النتائج أن النتائج تتم سريعا ويتم ترجمتها على أرض الواقع.

فعملية تقييم ما بعد الإشغال والتغذية الراجعة مكونان رئيسيان لتحسين البيئة المبنية وخاصة بيئة الرعاية الصحية ولها الكثير من المميزات كما في الجدول، كذلك فإن مميزات تقييم الأشغال يمكن أن تزيد بمشاركة جميع نتائج التقييم على نطاق أوسع وليس محلي فقط.

1 - أحمد صلاح الدين آخرون، تقييم ما بعد الإشغال لقسم العيادات الخارجية بمستشفى كفر الشيخ الجامعي، مرجع سبق ذكره، ص 37-38.

الجدول رقم 07: مميزات تقييم ما بعد الإشغال.

<ul style="list-style-type: none"> • تحديد وحل المشاكل داخل المبنى. • تحديد الاستخدام الأمثل للفراغات استجابة لاحتياجات المستخدمين. • التحقق من توافق الوظيفة مع متطلبات التصميم. 	مميزات على المدى القصير
<ul style="list-style-type: none"> • التأكد من مدى توافق المبنى أثناء التشغيل بناء على متطلبات المؤسسة. • إختبار الحلول التصميمية المبتكرة. 	مميزات على المدى المتوسط
<ul style="list-style-type: none"> • إتخاذ القرارات المستقبلية بالإعتماد على جدوى المشروع الاقتصادية. • معرفة جديدة حول تأثير تصميم المبنى على المستخدمين وعلى المؤسسات. • تحسين جودة التصميم الشامل لمثل هذه المباني المشابهة. 	مميزات على المدى البعيد

المصدر: أحمد صلاح الدين آخرون، تقييم ما بعد الإشغال لقسم العيادات الخارجية بمستشفى كفر الشيخ الجامعي، مرجع سبق ذكره، ص 38.

كما أنه يوجد العديد من الأسباب لإجراء عملية تقييم ما بعد الإشغال وقد تم تقسيمهم إلى ثلاث مجموعات:

- ✓ المعرفة: معرفة المكان وما وصل إليه وما هي نظريات التطوير المتاحة.
- ✓ السيطرة والتحكم: معرفة تجارب الآخرين مع المكان وجمع المعلومات منهم Fronczek – Munter.
- ✓ معلومات مهنية متخصصة: معرفة تقييمات الخبراء ومناقشتها.

الشكل رقم 14: الأسباب المختلفة لتقييم مبنى بعد الإشغال.



Source :Fronczek – Munter , 2016 ,P 49

من خلال الشكل رقم 02 يتضح الأسباب المختلفة لتقييم المباني، حيث يوجد على المحور الأفقي شكل المبنى وتصميمه ومستوى الإبداع فيه، بينما المحور الرأسي يوضح حالة المبنى سواء قائم أو جديد أو تجديد لمبنى، ويفضل أن يكون الهدف واضح من البداية حتى يمكن مقارنة الأهداف مع النتائج.

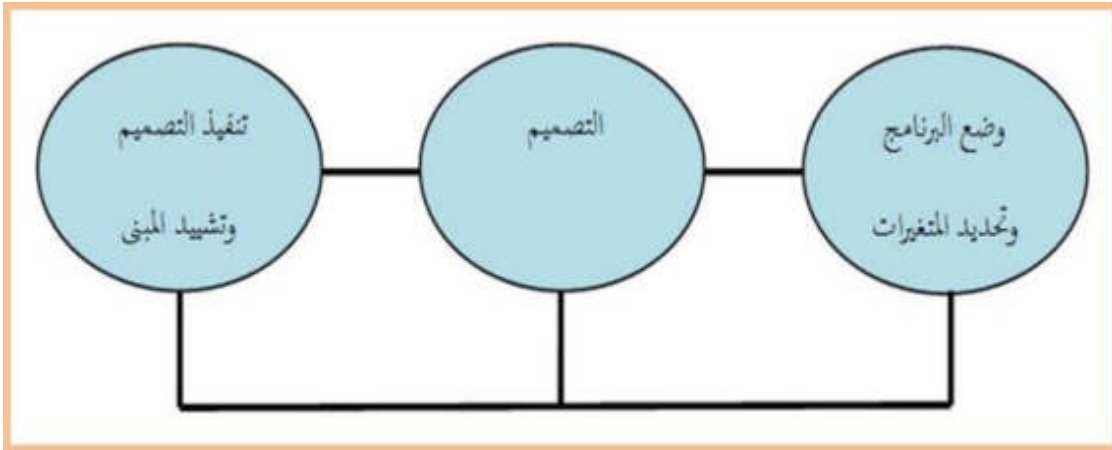
11. أساليب وطرق تقييم ما بعد الإشغال¹:

لأجل أن نحدد طرق التقييم لا بد من تحديد ماذا نقيم أو بعبارة أخرى هل التقييم ما بعد الإشغال يركز على النتائج التصميمية وبذلك يجب فهم المبنى لكي نتمكن أن ماذا نقيم وعليه فإن المبنى يعني:

- أ- مجموعة من المنظومات التي يمكن أن تشمل:
 - كونه منظومة من العناصر البنائية مثل ذلك: الأجر، الجدران، الأعمدة والأبواب والمنظومات الإنشائية المستخدمة...إلخ.
 - يمكن أن نفسر المبنى بكونه منظومة تتجمع فيها عدد من المنظومات الفرعية مثال ذلك: منظومة توزيع الفضاءات من حيث تجاورها، الأبعاد الهندسية ونسبها أو العناصر التشكيلية وتكوينها.
 - وقد يمثل المبنى بعض المفاهيم المتعددة مثال ذلك: المرونة في التصميم أو مدى إستيعابها للتفاعل الاجتماعي منظومة الحركة وكفاءتها.
- ب- المراحل التي يمر بها:

إن عملية تشييد المبنى تمر بثلاث مراحل كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم 15: مراحل تشييد المبنى.



المصدر: محمد شهاب أحمد، 2008، ص 141.

إن وضع البرنامج يعني تحديد المتغيرات الخاصة بالمشكلة التصميمية أي عملية تجزئة المشكلة من أجل وضع الحل المناسب لها، أما التصميم فهو يعني الحل المقترح أما التنفيذ فهو يعني وضع الحل موضع الإنشاء والتنفيذ كي يظهر النتائج التصميمية فيزيائياً وبذلك فإن عملية التصميم تشمل كل مرحلة من هذه المراحل الثلاثة أي أنها سيرورة تنتقل من مرحلة إلى أخرى.

إن التقييم يكون على مستوى ثلاث نواحي: تقنية (Technical)، ووظيفية (Functional) وسلوكية (Behavioral).

1 - سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017، ص 71-72.

حيث أن تقييم المبنى من الناحية الفنية (التقنية) أصبح في الفترة الأخيرة متقدما وفقا للفحوصات المخبرية والقياسات الدقيقة بفضل تقدم الأجهزة التقنية في القياس وتطورها كما أن البحوث العلمية ساعدت في وضع معايير مهمة يتم بموجبها قياس صلاحية المبنى.

أما من الناحية الوظيفية: فأن عملية قياسها تعتمد أساسا على كفاءة أداء الفضاءات والخدمات الموجودة في المبنى والتي تهتم بتسهيل مايلي:

- إنسيابية العمل أو العملية الإنتاجية أو الخدمات وغيرها من فضاء آخر بسهولة أي إنسيابية الأشخاص من فضاء لآخر.
 - منظومة الحركة وكفاءتها من حيث تسهيلها للعمل أو عدم خلق الزحام بحيث تقل كلفة تشغيل المبنى، كما هو الحال في المستشفيات من حيث إختصار الوقت الخاص بالتنقل من فضاء لآخر أو خدمة المريض.
 - مرونة إستخدام المبنى بحيث يمكن توسيع أو تقليص أو تغيير الفضاء وفقا للمتطلبات التقنية أو الوظيفية أو الاجتماعية المستجدة، فمدى الإستجابة لهذا الجانب تعني كفاءة الأداء للمبنى وعليه يتطلب من المصمم أن يتوقع التغيرات المستقبلية لأي فضاء وهذه التوقعات قد تكون كميا أو نوعيا.
- أما التغيرات الخاصة بالسلوك الإنساني أو مدى إستعاب المبنى له تتطلب من المصمم أن يقوم بتقييم نتائجه التصميمية وفقا لهذا المبدأ.

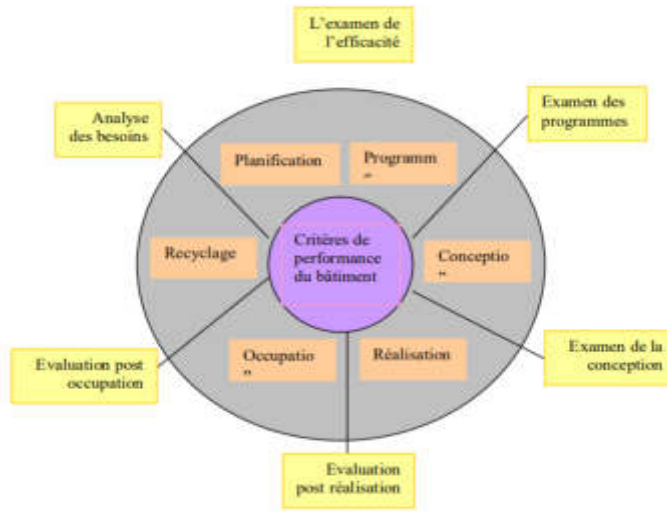
III-تقييم أداء المبنى :

1. مفهوم أداء المبنى:

مفهوم الأداء هو الأساس الفلسفي والنظري لعملية تقييم المبنى بعد إشغاله، وبالرغم من أن فكرة المفهوم الأدائي وتطبيقها أصبحت فكرة شائعة، إلا أنها لم تقبل على نطاق واسع في صناعة المباني إلا مؤخرا، فإن القرارات التصميمية التي أخذت في الماضي تعتمد على الأسلوب التقليدي المتعارف عليه بدلا من كفاءة المبنى، فإن المعلومات الشاملة والمرضية عن أداء المبنى لم تكن متوفرة أو ربما لم تكن مستعملة، فمثلا عملية اختيار أنماط النوافذ في فتحات المباني كانت تتم إما على أساس التقليد أو الأسعار أو مدى إعجاب الناس بها، أما اعتبارات الأداء لتلك النوافذ من حيث خواص العزل ومعدلات الترشيح الضوئي وإمكانية مقاومتها للطقس وإمكانية تنظيفها ومتانتها وعوامل أخرى كثيرة لم تكن تؤخذ في الترشيح الضوئي وإمكانية مقاومتها وعوامل أخرى كثيرة لم تكن تؤخذ في الاعتبار، وقد بدأ استخدام فكرة المفهوم الأدائي في مجال العمارة في أواخر السبعينات بعد أزمة الطاقة التي ظهرت في منتصف السبعينات والتي أدت إلى الإسراع بحركة التغيير فتم ترجمة نتائج الأبحاث الحديثة إلى معايير مبنية على الأساس الأدائي¹.

1 - أنس عياد الحربي وآخرون، تقييم ما بعد الإشغال لمباني المطارات دراسة حالة صالات المغادرة بمطار الملك عبد العزيز الدولي، مجلة هندسة البحث 170، جوان 2021، ص 92

الشكل رقم 16 : نموذج لتقييم أداء المبنى



Source s. Mazouz, H.mezgar, courrier du savoir N15, Mars 2013, p92

2. المناهج المختلفة لتقييم أداء المباني بعد الإشغال:

هناك مجموعة من التقييمية والتي تعتبر من المداخل الرئيسية لعلم تقييم ما بعد الإشغال وأهم هذه المناهج هي ¹:

2-1- المنهج السلوكي:

وهذا المنهج يربط بين الصفات الموضوعية (objective) للبيئة والإدراكات الوصفية (Subjective) للمستعملين ويناقش تأثير بيئة العمل على سلوك هؤلاء المستعملين، ويحدد درجات الرضا العام، والبحث الراهن يعتمد في تقييمه للفراغات السكنية بعد الإشغال على هذا المنهج، لأن هذا المنهج هو الأنسب في تحديد الاحتياجات السلوكية والنفسية للمستخدمين للفراغات السكنية في جناح المعيشة، فمن خلال المنهج يمكن الوصول لقائمة بهذه الاحتياجات التي يمكن للمصمم الاستفادة منها في المستقبل عند إعداده للتصميم للوحدات السكنية المتكررة.

2-2- منهج برايزر :

قدم " برايزر " عام 1983 مدخل جديد حيث ركز اهتمامه على الاستعمال الصريح والواضح كمعيار للتقييم من جهة، والعلاقات التبادلية بين القياسات الموضوعية والوظيفية للأداء من جهة أخرى.

2-3- المنهج العملي:

قدم هذا المنهج عام 1982 بمعرفة " بينا " (Parshelland Pend) وكان يهدف إلى تقييم المنشآت عن طريق تحري المشاكل (Problem seeking) وأهم عناصر هذا المنهج: الوظيفة - الشكل - الاقتصاد - الزمن.

1 - عبد الرحمان بن سليمان الرشود، تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة في مشروعات الإسكان بمدينة الرياض تقييم ما بعد الإشغال، مرجع سبق ذكره، ص 84.

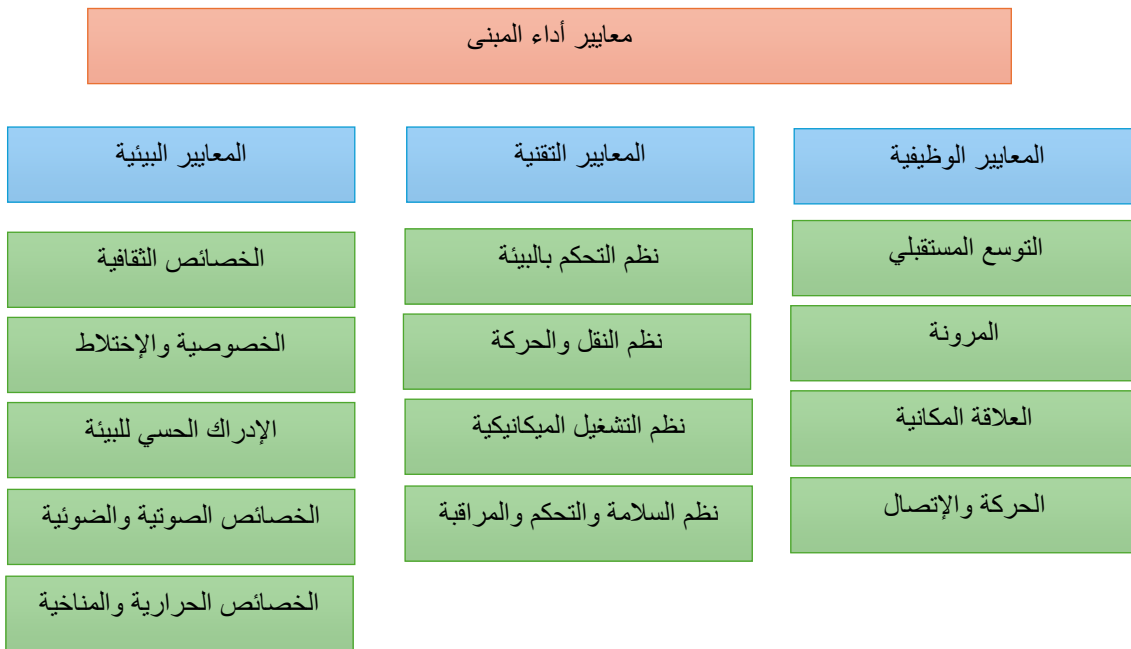
2-4- منهج الأهمية القصوى:

أعد هذا المنهج بمعرفة " بريل " (Brill 1984) وهو مبني على إستخلاص النتائج إعتقادا علمي إستبتيان نظري واستطلاع الرأي (كجمع المعلومات) واعتمدت الدراسات على الفصل بين العوامل الطبيعية والرضا الوظيفي والأداء بالإضافة إلى الاتصال السهل والمباشر بين المستعملين الدائمين في المنشآت المعمارية.

3. معايير أداء المباني:

تتعلق عملية تقييم المبني بعد إشغاله بعناصر الأداء المقاسة رقميا والمقدرة وصفيا وهذه المعايير تتأثر بعدد من العوامل والتي تضم¹:

الشكل رقم 17: معايير تقييم أداء المباني



المصدر: م. أنس عياد الحربي وآخرون، تقييم ما بعد الإشغال لمباني المطارات دراسة حالة صالات المغادرة بمطار الملك عبد العزيز الدولي، ص 93 + معالجة الطلبة 2024.

يمثل الشكل رقم 03 المعايير المختلفة لأداء المبني، حيث يوجد هناك ثلاث نظريات لأداء الفئات الثلاثة من العناصر التي تؤخذ في الاعتبار في المباني، وهي تلك التي يمكن قياسها وتقييمها ثم استخدامها لتحسين المبني، حيث تم تصنيف معايير أداء المباني إلى معايير تقنية ووظيفية وبيئية حيث تأثر المعايير الثلاثة على أداء المباني وتوفير احتياجات مستخدميه بشكل كبير ومنه يكمن تأثير كل معيار كالتالي:

3-1- معايير الأداء الوظيفي: تساند العناصر الوظيفية للنشاطات الممارسة في المبني بشكل مباشر، مما يتطلب أن تستجيب هذه العناصر للاحتياجات النوعية والكمية الخاصة بالمنظمة وبشاغلي المبني، لذا فالمعايير الوظيفية تتغير على حسب إحتياجات

1 - م- أنس عياد الحربي و آخرون، تقييم ما بعد الإشغال لمباني المطارات دراسة حالة صالات المغادرة بمطار الملك عبد العزيز الدولي، مرجع سبق ذكره، ص93-94 .

شاغلي المكان. وتعد الاعتبارات الوظيفية جزئياً هاماً من نجاح المبنى ككل، حيث أن قرارات التصميم الغير مناسبة قد تؤدي إلى إهدار الموارد المالية أو القسوى في الأداء، وتتنوع أساليب القياس لتلك المعايير وأفضل أسلوب هو الملاحظة المباشرة لنشاطات مستخدمى المبنى ثم تحليل البيانات المتحصل عليها للتعرف على أوجه القصور¹.

3-2- المعايير التقنية لأداء المبنى : إن معظم تقييمات أداء المباني يعتمد بشكل كبير على المجال التقني، فالعوامل التقنية من أسهل العوامل التي يمكن تقييمها وقياسها لذلك تكون النتيجة في الموضوعية، والمجال التقني هو أهم جوانب التقييم حيث يتركز عليه مدى ملائمة المبنى للإستعمال المخصص له، وبشكل عام فإن الحلول التقنية هي أقل الحلول قابلية للتعديل فهي إما مصممة بشكل جيد وتعمل بشكل ملائم أو لا يمكن وصف العناصر التقنية بالبيئية الخلفية، فيمكن إعتبارها نوع من إعداد المسرح لممارسة النشاط عليه، وتتضمن هذه العناصر هيكل المنشأ والتركيبات الصحية وتجهيزات السلامة ضد الحريق والتهوية كما تشمل عناصر أخرى مثل أداء الأسطح والحوائط والتشطيبات والإضاءة والصوت والمراقبة والتحكم ونظم التحكم البيئي بما فيها التدفئة والتهوية ونظم دعم الحركة الميكانيكية².

3-3- معايير الأداء البيئية : ترتبط المعايير البيئية لأداء المبنى بنشاط شاغليه ومدى رضاهم عن البيئة المادية المحيطة بهم، ويعتبر التقييم البيئي أكثر عمقا وأكثر صعوبة من باقي أنواع التقييم إذ أنه يهتم بتأثير تصميم المبنى وبيئته الداخلية على رفاهية مستخدميه وراحتهم النفسية الاجتماعية، حيث يهتم بالعديد من العلاقات السلوكية مثل أثر حجم المبنى وتجهيزاته على صورته الذهنية لدى المستخدمين والتفاعل بين تصميم فراغات وعناصر المبنى والمستخدمين ومدى تحقيق مستوى مرضي من الخصوصية والاختلاط الاجتماعي في نفس الوقت لشاغلي المبنى. ويتم تقييم ملائمة الوصف مواصفات البيئة الداخلية لتلائم الاحتياجات الفسيولوجية لشاغلي المبنى وتؤدي للإحساس بالراحة والأمان وسهولة الاستعمال³.

خلاصة الفصل:

لا شك أن الجانب النظري لأي دراسة يؤثر بشكل كبير على سيرها، الأمر الذي يستدعي البحث عن الإطار النظري الذي له علاقة بالدراسة ويرتبط بواقعها من أجل الاعتماد عليه في مرحلة الدراسة الميدانية.

1 - م- أنس عياد الحربي و آخرون، تقييم ما بعد الإشغال لمباني المطارات دراسة حالة صالات المغادرة بمطار الملك عبد العزيز الدولي، مرجع سبق ذكره ، ص93 .

2 - نفس المرجع، ص 94.

3 - نفس المرجع، ص 93- 94 .

ويعتبر استعراض كل من مقارنة تقييم ما بعد الإشغال بمثابة الركيزة الأساسية التي من شأنها أن تعطي لنا تمهيدا للدراسة الميدانية التي تعتمد على هاته المقارنة، حيث يمكننا أن نستخلص عدة استنتاجات هامة حول فعالية نموذج سكنات البيع بالإيجار وأثره على السوق السكني والمجتمع بشكل عام. من خلال تحليل الجوانب المختلفة مثل جودة البناء، رضا السكان، والاستدامة، تبين أن هذا النموذج يقدم العديد من الفوائد التي يمكن أن تسهم في تحسين الوضع السكني وتوفير خيارات مرنة وميسرة للشرائح السكنية المختلفة.

لقد أظهرت الدراسة أن سكنات البيع بالإيجار تمتلك القدرة على تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي إذا ما تم تنفيذها وإدارتها بشكل صحيح. ومع ذلك، تظل هناك تحديات تستوجب المعالجة، مثل ضمان الجودة المستدامة للبناء، توفير الدعم المالي والتقني للمستأجرين، والتكيف مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

من خلال هذه المقارنة، تم تسليط الضوء على أهمية المتابعة والتقييم المستمر لمشاريع البيع بالإيجار لضمان تحقيق الأهداف المرجوة. كما تم التأكيد على ضرورة التعاون بين الجهات المعنية من مطورين عقاريين، حكومات، ومؤسسات تمويلية لتوفير بيئة داعمة تسهم في نجاح واستدامة هذا النموذج.

توفر نتائج هذا الفصل إطاراً مفيداً لصناع القرار والمطورين العقاريين لتبني أفضل الممارسات وتطوير السياسات اللازمة لتعزيز فعالية سكنات البيع بالإيجار.

في ختام هذا الفصل، يتضح أن عملية تقييم ما بعد الإشغال للسكن الجماعي تعد خطوة حاسمة لضمان تحقيق الأهداف المحددة مسبقاً للمشروع وتحسين جودة الحياة للسكان. من خلال جمع وتحليل البيانات المتعلقة باستخدام المساحات وكفاءة الطاقة والراحة العامة للسكان، يمكن للمطورين والمهندسين الحصول على رؤى قيمة حول أداء المباني ومعالجة أي مشكلات قد تظهر بعد الإشغال. تعتبر هذه العملية أيضاً وسيلة لتعزيز الممارسات المستدامة والتأكد من أن السكن الجماعي يلي متطلبات وتوقعات المستخدمين النهائيين. من خلال التقييم المستمر، يمكن تطوير استراتيجيات فعالة لتحسين التصميمات المستقبلية وضمان تقديم بيئات سكنية آمنة، مريحة وفعالة، نأمل أن تساهم هذه الدراسة في تقديم حلول إسكانية مبتكرة ومستدامة تلي احتياجات المواطنين وتساهم في تحسين جودة الحياة.

الفصل الرابع:

تحليل مدينة تيارت

- ❖ تمهيد
- ❖ دراسة موقع المدينة
- ❖ التطور التاريخي لمدينة تيارت
- ❖ الدراسة الطبيعية للمدينة
- ❖ الدراسة الاجتماعية والاقتصادية
- ❖ الدراسة العمرانية
- ❖ خلاصة الفصل

تمهيد:

إن دراسة أي إقليم أو مجال ما تفرض علينا التطرق إلى مجموعة من الخصائص الهامة التي تتعلق به، لفهم مدى العلاقة التي تربطه بالظاهرة المدروسة. ومن بين النقاط التي تُولى الأهمية الكبرى في الدراسات العلمية هي مجموعة الخصائص الطبيعية والاقتصادية والسكانية والعمرائية، والتي تعتبر المتغيرات الأساسية لكل مجال. تعتبر الدراسة التحليلية من أهم الدراسات التي تساعد على تشخيص المشاكل التي تعاني منها المدن، كما تُعتبر المرجع الرئيسي في تحديد العناصر الأساسية للمشاريع العمرانية المقترحة.

في هذا الفصل، سنقوم بإعطاء نظرة شاملة عن مدينة تيارت من خلال تحليل خصائصها الطبيعية والبشرية والعمرائية، ومدى تأثير هذه الخصائص على مختلف عمليات التهئية والتطوير. سنبدأ بتقديم نظرة عامة عن الخصائص الطبيعية لمدينة تيارت، مثل الموقع الجغرافي، الطوبوغرافيا، المناخ، والموارد الطبيعية. هذه الخصائص تلعب دورًا حيويًا في تحديد الفرص والتحديات التي تواجه المدينة في عمليات التخطيط العمراني والتنمية المستدامة.

ثم سننتقل إلى دراسة المحتوى الديمغرافي لمدينة تيارت، حيث يُعتبر التحليل الديموغرافي ضرورة حتمية لفهم التطور العمراني للمدينة. سنركز على معرفة حجم السكان، معدل النمو السكاني، التوزيع العمري والجغرافي للسكان، بالإضافة إلى التركيبة الاقتصادية والاجتماعية. هذا التحليل يساعد في تحديد نسبة العاملين والبطالة، وبالتالي فهم المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان.

من خلال هذه الدراسة التحليلية الشاملة، سنتمكن من تشخيص المشاكل التي تعاني منها مدينة تيارت واقتراح الحلول الملائمة لتعزيز التنمية المستدامة وتحقيق التطور العمراني المتوازن. هذا التحليل سيساعد في وضع أسس سليمة للتخطيط العمراني وتوجيه السياسات العامة نحو تحسين جودة الحياة لسكان المدينة.

1. دراسة موقع المدينة:

1-1- الموقع الجغرافي:

تحتل ولاية تيارت موقعا جغرافيا هاما، حيث تعتبر إحدى أهم عواصم الهضاب العليا في الجهة الغربية من التل الجزائري، تبعد عن الجزائر العاصمة بحوالي 290 كلم، تمتاز بوجود سلسلة جبلية تعرف باسم مرتفعات تيارت، وهي محصورة ما بين 1000 م - 1200 م على مستوى سطح البحر، تتوسط التل والصحراء، كما أن موقعها بين جبال الأطلس وبلاد التل الخصبة جعلها تهيمن على بلاد المغرب من جهاتها الأربعة، فلاهي متطرفة جنوبا ولا شمالا، بإضافة إلى أن موقعها الجغرافي جعلها تتوسط المغرب الأقصى والمغرب الأدنى.

1-2- الأهمية الجغرافية

تكمن الأهمية الجغرافية لولاية تيارت في موقعها الإستراتيجي في الجزء الشمالي الغربي من الجزائر، مما يجعلها ملتقى طرق بين المناطق الشرقية والغربية للبلاد ويحد تيارت عدة ولايات أخرى منها الجلفة والمدية والبيض وسعيدة ومعسكر وتيسمسيلت.

1-3- الموقع الفلكي:

تقع بين خطي طول 19 درجة و 2 درجة شرقا، ودائرتي عرض 13 و 35 درجة شمالا.

1-4- الموقع الإداري:

تقع مدينة تيارت في الشمال الغربي للجزائر، حيث تقدر مساحتها ب 37602 كلم²، وذات تعداد سكان قدره 235640 نسمة حيث أنها تتكون من 43 دائرة و 30 بلدية أكبرها بلدية تيارت فهي تحتل موقع إستراتيجي يحدها من:

- الشمال: ولايتي تيسمسيلت والعليزان.
- الجنوب: الأغواط والبيض.
- الغرب: معسكر وسعيدة.
- الشرق: ولاية الجلفة.

1-5- موقع مدينة تيارت بالنسبة للولاية:

تقع مدينة تيارت في شمال الولاية والتي هي عاصمة الولاية في الهضاب العليا الغربية، حيث يحد مدينة تيارت كل من:

- من الشرق: عين بوشقيف.
- من الغرب: تاقدمت، قرطوفة.

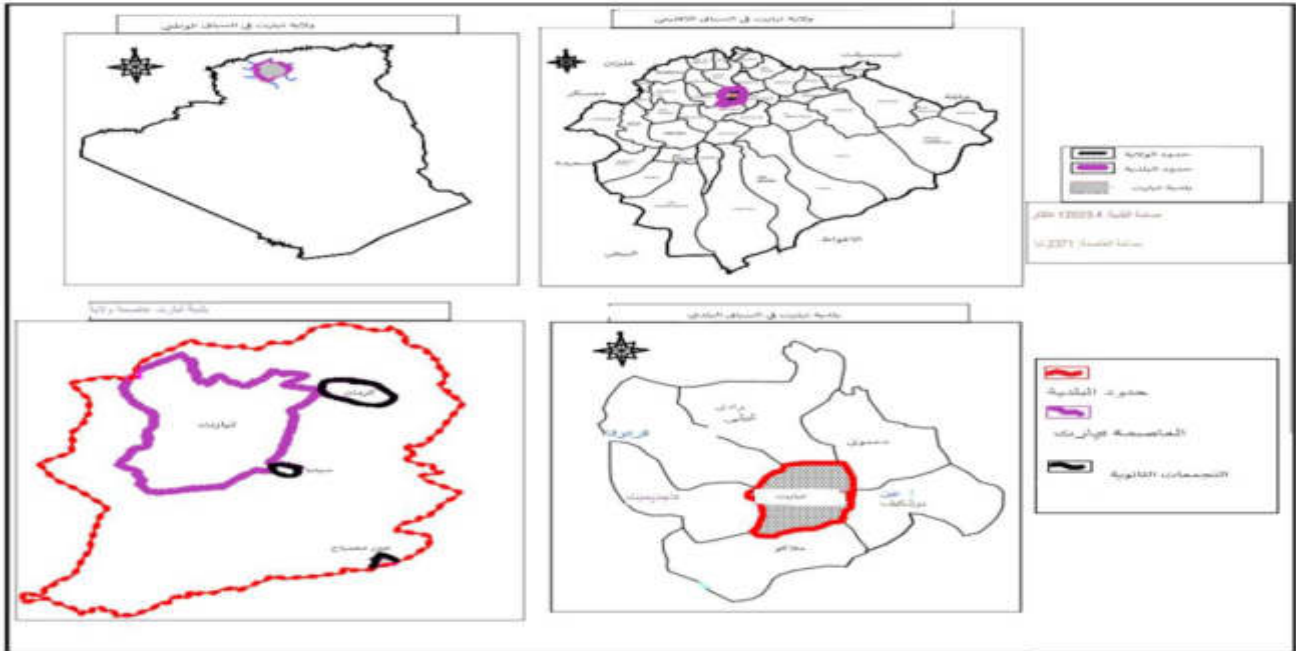
- من الشمال: دحموني، واد ليلي.
- من الجنوب: ملاكو.

1-6-الموقع بالنسبة للإقليم:

يمكن الوصول إلى بلدية تيارت من الطريق الوطني رقم 11 المؤدي إلى بلدية مشرع-صفا في الجانب الشمالي الغربي، وبلدية سيدي الحسني في الجانب الشمالي الشرقي..

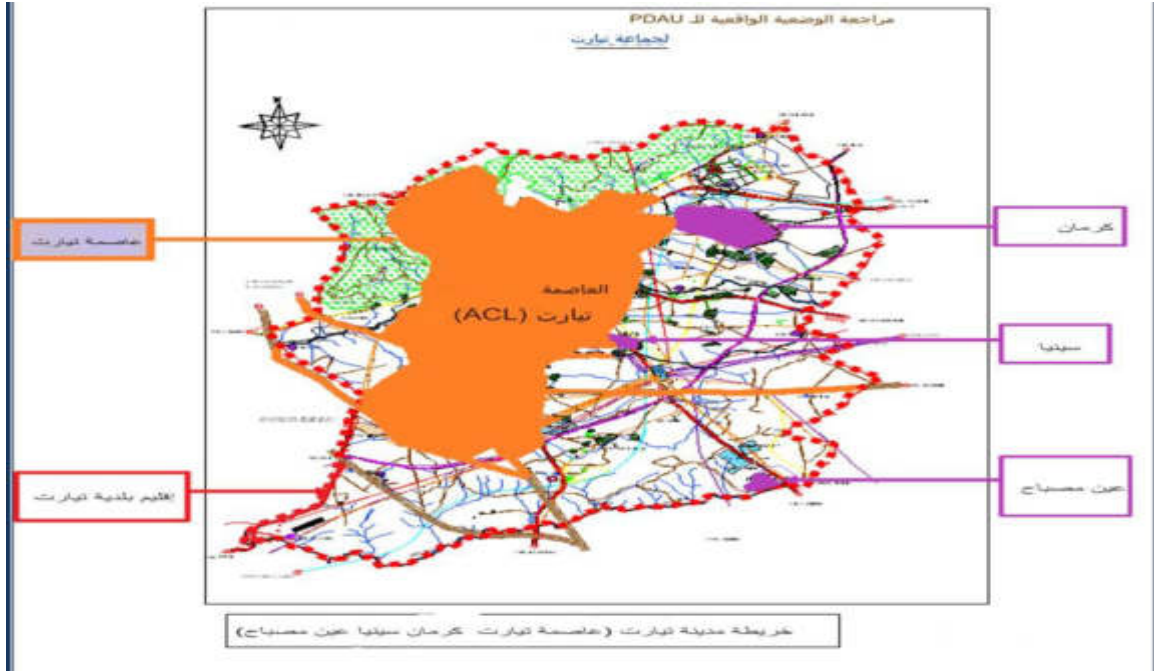
يمكن الوصول إليه أيضا عن طريق الوطني رقم 23 المؤدي إلى ولاية غليزان على الجانب الشمالي وإلى بلدية سوقر على الجانب الجنوبي، والطريق الوطني رقم 14 على الجانب الشرقي المؤدي إلى ولاية تيسمسيلت والجانب الغربي إلى بلدية فرندا، والطريق الوطني رقم 90 المؤدي إلى عين قاسمة، والطريق الوطني رقم 40 المؤدي إلى مدينة بوشقيف. وعلى الطريق المشترك الذي تم الانتهاء منه مؤخرا لربط تكتل العاصمة تيارت بولاية تيسمسيلت مرورا بتكتل كرمان الثانوي.

المخطط رقم 01: مخطط الموقع الجغرافي لمدينة تيارت



المصدر : من إعداد الطلبة 2024.

المخطط رقم 02: خريطة الموقع لبلدية تيارت



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهنة والتعمير لولاية تيارت 2019+ معالجة الطلبة 2024

2. التطور التاريخي لمدينة تيارت:

2-1- لمحة تاريخية عن مدينة تيارت:

تعتبر مدينة تيارت من المدن التي تمتلك سجلا تاريخيا حافلا، فإلى جانب موقعها الاستراتيجي الهام والذي اعتبر محطة للعلماء والمفكرين كانت أول عاصمة للمغرب الأوسط هذه المرحلة التي سطع فيها ضوء هذه الجوهرة من خلال ازدهار الفكر وانتشار مختلف العلوم، كما شهدت أيضا تطورا عمرانيا تجلّى في التحف العمرانية التي لازالت شاهدة عليه حتى الان ما جعلها في الأخير منارة للعلم والتاريخ.

عرفت مدينة تيارت باسمها القديم تينقارتيا tangartia في حدود نهاية القرن الأول وبداية القرن الثاني قبل الميلاد وهي الفترة التي وصل فيها الفينيقيون عند مقربة من المدينة وكان الرومان ابتداء من القرن الثالث بعد الميلاد وذلك في عهد الامبراطور الروماني سايبتييم سيفار وتستمد تيارت تسميتها من تيهرت أو تاهرت.

2-2- أصل التسمية:

تستمد تيارت تسميتها من تيهرت أو تاهرت وهي كلمة بربرية معناها " اللبؤة " ويقول عليها ياقوت الحموي في معجم البلدان أن تاهرت اسم لمدينتين متقابلتين بأقصى المغرب وهي مدينة كثيرة الضباب والأمطار حتى إن الشمس

قل أن ترى بها وذكر لها أربعة أبواب وهي باب الصفا، باب المنازل، باب الأندلس، باب المطاحن، وهي واقعة على نهر يأتيها في جهة القبلة يسمى نهر مينا وأشهر ثمارها السفرجل، وهذا لا يمنعنا من ذكر أن مدينة تاهرت عرفت عدة أسماء منها : المعصومة، عراق المغرب، تاهرت السفلى، وأخيرا تاقدمت.

2-3- تعاقب الحضارات على مدينة تيارت:

لقد عرفت تاهرت باعتبارها جزءا لا يتجزأ من منطقة المغرب العربي وكذا شمال إفريقيا تعاقب عدة حضارات عليها بدءا من ما قبل التاريخ بعصوره الثلاثة القديم، الأوسط، والحديث، والتي ينحصر امتدادها في المنطقة ما بين 8000 و3000 سنة قبل الميلاد وهذا ما دلت عليه المواقع الأثرية العديدة التي تضمها " تاهرت كموقع خربة أولاد بوزيان وموقع كولمناطة بدائرة الدحموني ولاية تيارت - وغيرها من المواقع التي لم تدرس بعد وصولا إلى عصر المعادن وما تلى فترة ما قبل التاريخية من حضارات كالفينيقية، والنوميديّة والرومانية التي مازالت بعض المراكز الأثرية تقف شاهدة عليها. وبالعودة إلى الفترة الإسلامية يمكن أن نعتبر أن تيهرت من أهم المدن التاريخية التي تم تأسيسها أو إعادة تأسيسها منذ ظهور الإسلام في المغرب الأوسط شأنها في ذلك شأن مدينة سدراته، تلمسان مدن ميزاب وقلعة بني حماد وما إلى ذلك.

فبعد أن شهد المغرب العربي عدة ثورات بسبب سوء الإدارة الأموية بهذا الإقليم كثورة المدغري الصفري المذهب في المغرب الأقصى، وأبي الخطاب ومقتله، وعلى إثر هذه الهزيمة فر أحد القادة الإباضية وهو عبد الرحمن ابن رستم الذي كان واليا على مدينة القيروان متجها غربا حيث تذكر النصوص التاريخية أن عبد الرحمان ابن رستم فر بصحبة ابنه عبد الوهاب وخادمه وظل سائرا متخفيا سالكا طريقا وعرة إلى أن وصل إلى موضع يسمى جبل "سوفجج" أين كانت تسكن بعض القبائل البربرية، فأقام عندهم بعد أن حاصره " ابن الأشعث أمدا ثم رفع الحصار عنه وعاد إلى القيروان الإمتناع الجبل عليه.

وعلى إثر ذلك هبط عبد الرحمان ابن رستم بعد أن أقبل إليه أنصاره من كل مكان وتقوى جانبه إلى السهل وأسس مدينة تيهرت سنة 144هـ وكانت هذه الدولة كما يقول الشيخ مبارك. " إسلامية في قضائها عربية في معارفها، بربرية في عصبيتها، فارسية في إدارتها" وازدهرت تيهرت وبلغت شهرتها الأفاق وشدت إليها الرحال للتجارة والسكن والعيش الرغيد والامن، وازدهرت إمارة الرستميين فأنشئت بتاهرت القصور والحصون والعمارات.

وبعد هذا العمر المديد وهذه الإنجازات الضخمة التي قدمتها الدولة الرستمية للأمة الإسلامية هجم عليها أبو عبد الله الشيعي داعية الفاطميين أين سقطت في سنة 296 هـ / 909 م، وقضوا على أتباعها وفر ما بقي منهم إلى الصحراء.

هذا وقد شهد المغرب الأوسط بعد الدولة الرستمية توالى عدة دول وملوك بدءاً من الفاطميين ثم مملكة الزييريين وزحف بنو هلال على المنطقة وما تبعه من نتائج وصولاً إلى الموحديين والمرابطين الذي امتدت دولتهم فشملت المغرب الأقصى والمغرب الأوسط أيضاً.

2-4- مراحل النمو العمراني:

عرفت المنطقة أربع مراحل تاريخية مميزة تتلخص فيما يلي:

- المرحلة الأولى ما قبل الاحتلال الفرنسي:

تمثلت في إنشاء الدولة الرستمية سنة 761م من طرف عبد الرحمن بن رستم الذي أنشأ هذه المدينة لغرض الاحتماء من الخطر العباسي من الشرق والخطر البيزنطي من جهة البحر، حيث توفرت المنطقة على المراعي والأراضي الخصبة مما أدى إلى ازدهارها وتطورها، وهو الأمر الذي جلب العديد من السكان من أنحاء عدة خاصة العلماء إذ كانت منارة علمية بارزة.

سنة 1836م، قام الأمير عبد القادر بتأسيس قلعته بالقرب من أنقاض الدولة الرستمية أنشأ بها مصنع لصنع السلاح ومطحنة البارود ومصنع لصك العملة.

- المرحلة الثانية 1843-1962:

بدأت بدخول الاستعمار الفرنسي إلى مدينة تيارت في 23 مارس 1843م حيث تم إنشاء مركز استعماري متقدم الذي تحول شيئاً فشيئاً إلى مركز سكني صغير كما أن بعض الأوروبيين استقروا بداخله وامتحنوا الزراعة بالأراضي المجاورة، كما تم في هذه المرحلة شق أهم الطرقات، حيث تم إطلاق أول طريق استراتيجي الرابط بين تيارت ومعسكر، وطريق غليزان وتيارت ثم الطريق الذي يربط بين تيسمسيلت وتيارت، ومحور تيارت ومستغانم تم ايصاله بسكة حديدية بطول 197 كم وذلك سنة 1875.

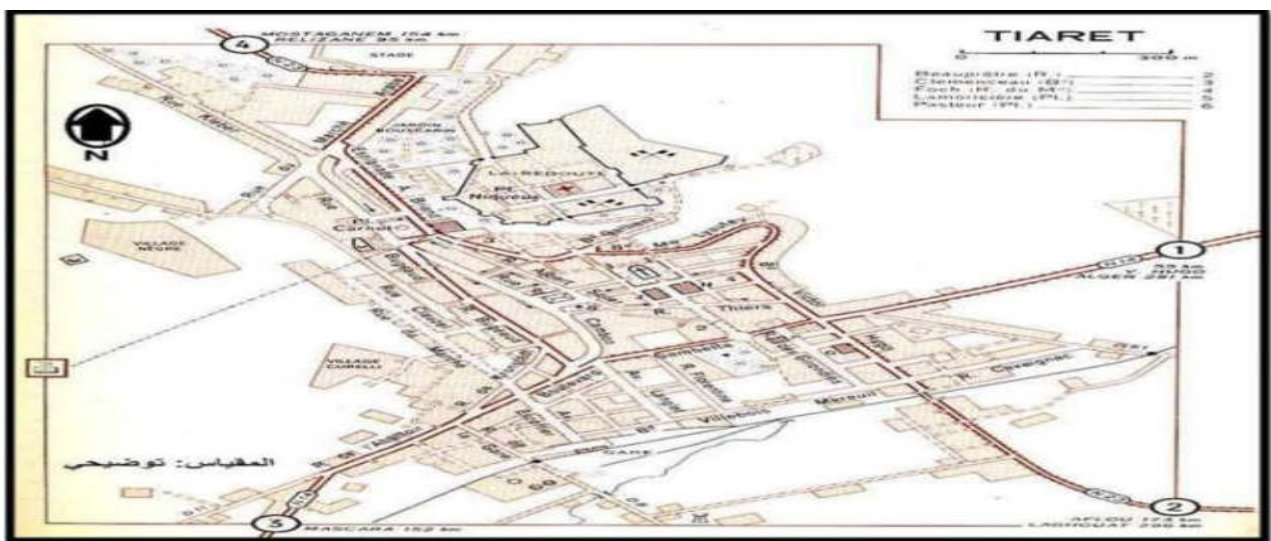
صورة رقم (02) (03): مدينة تيارت في العهد الاستعماري.



المصدر: <https://2u.pw/mam5K2QQ>

في الفترة ما بين 1923-1962م إستفادت مدينة تيارت من عدة عمليات إستصلاح الأراضي وقد جاءت بإيجابية وصلت إلى منطقة جد معتبرة وأكثر أهمية خاصة بالنسبة لتطور المصالح الإدارية، وكانت المدينة تضم عددا كبيرا من التجهيزات والمستودعات.

المخطط رقم 03: مدينة تيارت في سنة 1962.



المصدر: مديرية الثقافة لولاية تيارت.

المرحلة الثالثة 1962م الى 2000:

في هذه الفترة عرفت ذهاب الأغلبية الساحقة من الأوروبيين، حيث تغيرت البنية الاجتماعية بصورة عميقة وخاصة بمجيئ أكبر عدد من السكان ذوي الأصل الريفي، وبما أن جهاز الإنتاج الجزائري مرتبط بالإقتصاد الإستعماري فقد عرف أسوأ حالاته وتم تعويضه بأدوات إقتصادية ذات أسلوب إشتراكي غداة الإستقلال ومن ثم فقدان صناعة مهمة في معظمها غير مناسبة مع طبيعة المنطقة ولهذا الغرض فإن مدينة تيارت بإعتبارها قطب جذاب فإنها توسعت بطريقة سريعة وفوضوية بسبب ذلك الإجتياح لسكان الريف الغير مجهزين بسبب النزوح الريفي،

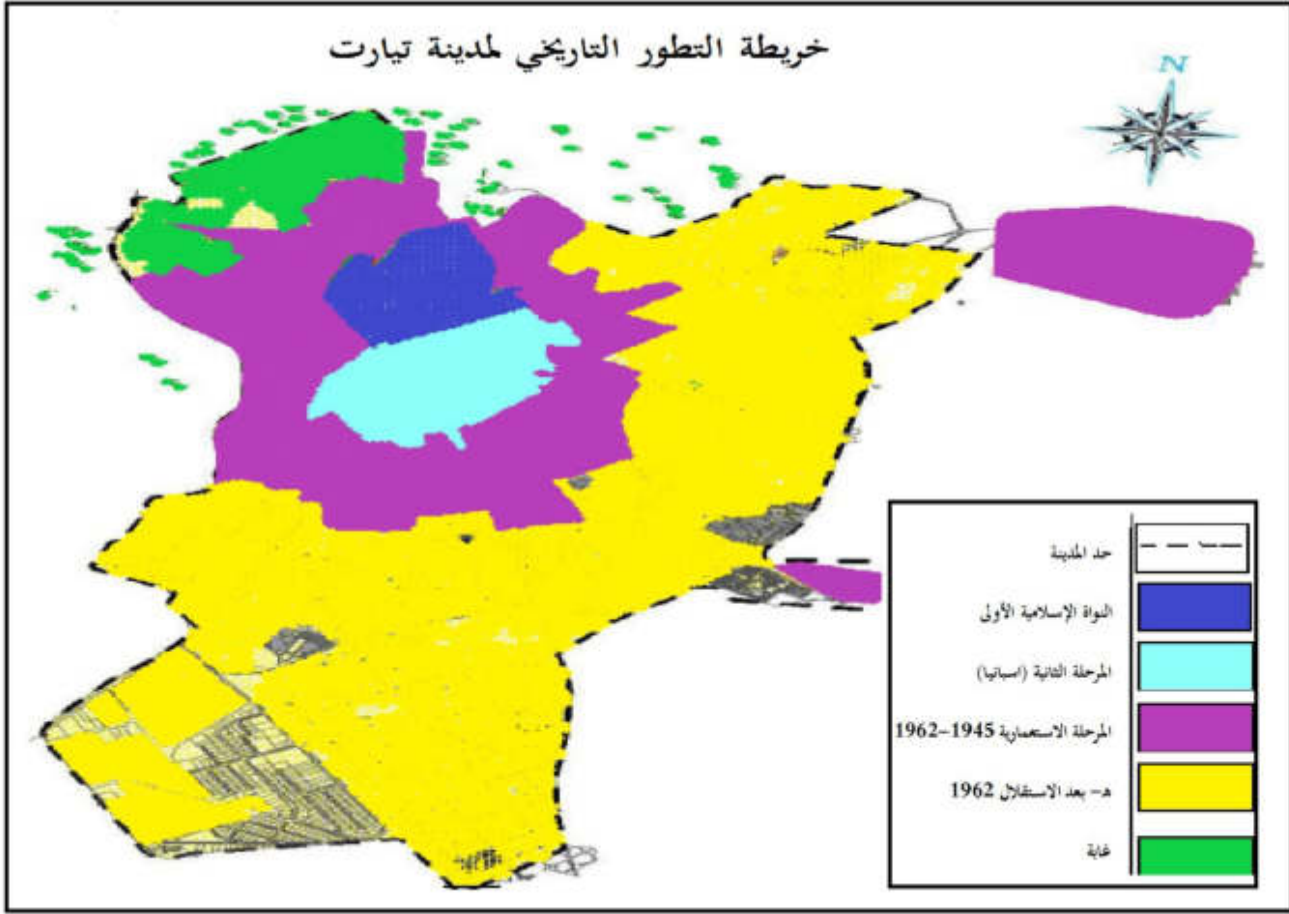
المرحلة الرابعة 2000 إلى الوقت الحاضر:

تعتبر مدينة تيارت في الوقت الحالي بفضل مركزها الحضري والإداري مدينة مركزية لكثير من الوظائف الإدارية والاجتماعية للمناطق المجاورة لها، وتكمن أهميتها على مستوى الولاية كونها أكبر تجمع حضري حيث ترتفع على مساحة قدرها 123500 كلم مربع وأكبر تمركز للسكان.

في السنوات الأخيرة، ركزت تيارت على السير في طريق التنمية المستدامة، أطلقت المدينة هذه السنة برنامج حماية البيئة وتطوير الطاقة المتجددة. شهدت تيارت أيضا تطورا في قطاع تكنولوجيا المعلومات والاتصالات. وهي مرشحة اليوم لأن تكون قطبا سياحيا بامتياز وذلك لإمكاناتها التاريخية ومؤهلاتها الطبيعية والسياحية.

- حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت إتجاه التوسع على النحو الآتي:
- جهة الجنوب الشرقي بإتجاه دائرة السوق، الطريق الوطني رقم 23.
- الجهة الشرقية الشمالية الرابطة بين مدينة تيارت ودائرة الدحموني والتي تبعد عنها ب 5 كلم الطريق الوطني رقم 14.
- الجهة الشرقية بإتجاه بوشقيف التي تبعد ب 18 كلم عن الطريق الولائي رقم 07.

المخطط رقم 04: المراحل التاريخية لنمو مدينة تيارت.



المصدر : www.google.com/maps + معالجة الطالب 2024.

3. الدراسة الطبيعية للمدينة:

3-1 - الطبوغرافيا:

أ- الهضاب والسهول:

تموضع مدينة تيارت على منطقة هضبية تشكل امتدادا لسهل سرسوونادرا ما يتعدى ارتفاعها 1000 متر على سطح البحر.

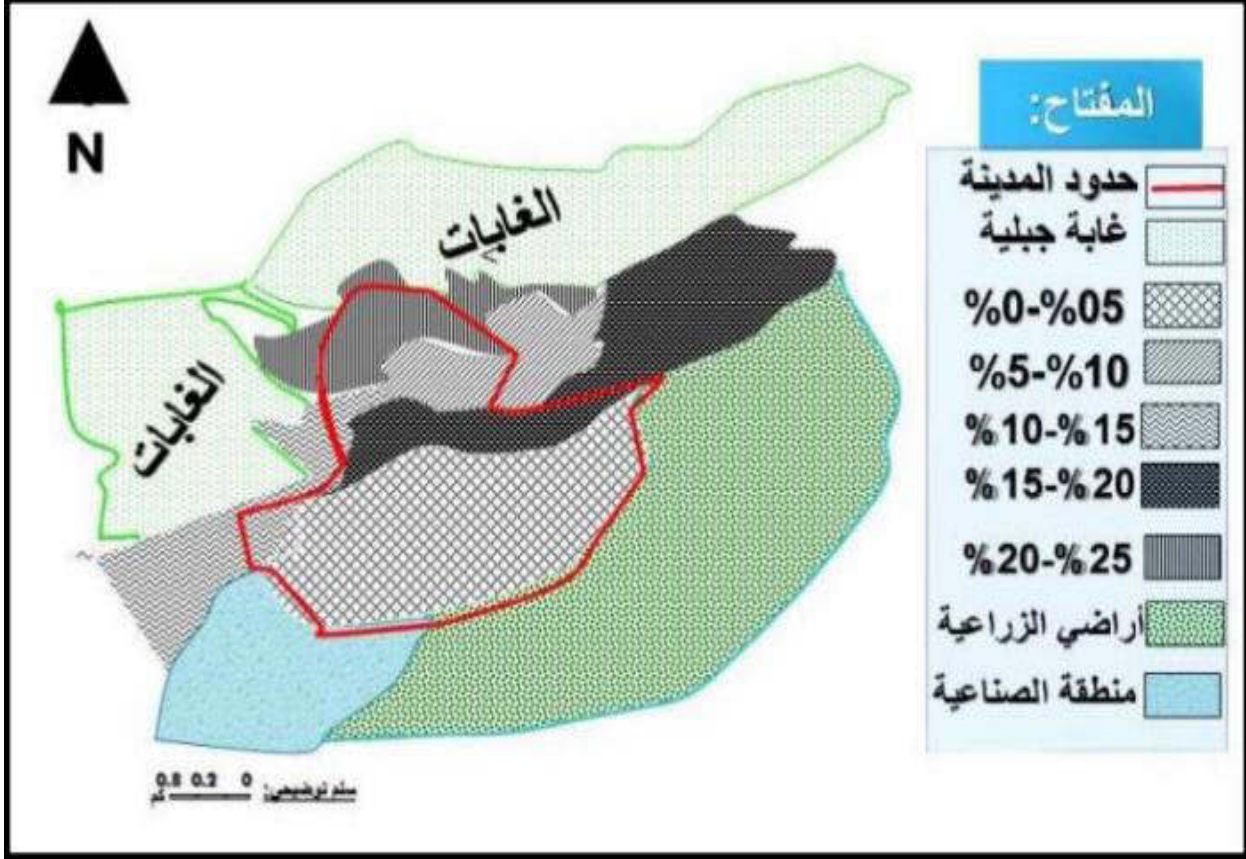
ب- الإنحدار :

تميز مدينة تيارت باختلاف في درجة الإنحدار خاصة المناطق الشمالية القريبة من الغابة وتكون، 25% في حين كلما إتجهنا نحو

جنوب المدينة تقل درجة الإنحدار من 15% حتى 5% وهذا لا يشكل عائقا على النسيج العمراني، بحيث تسمح بتطوره وهذا ما

وجه توسع المدينة نحو الجنوب.

المخطط رقم 05: نسبة الإنحدار في مدينة تيارت.



المصدر : urbatia + معالجة الطلبة 2024.

4. دراسة الشبكة الهيدروغرافية:

مجال الولاية محدد بأنماط جيومورفولوجية مختلفة:

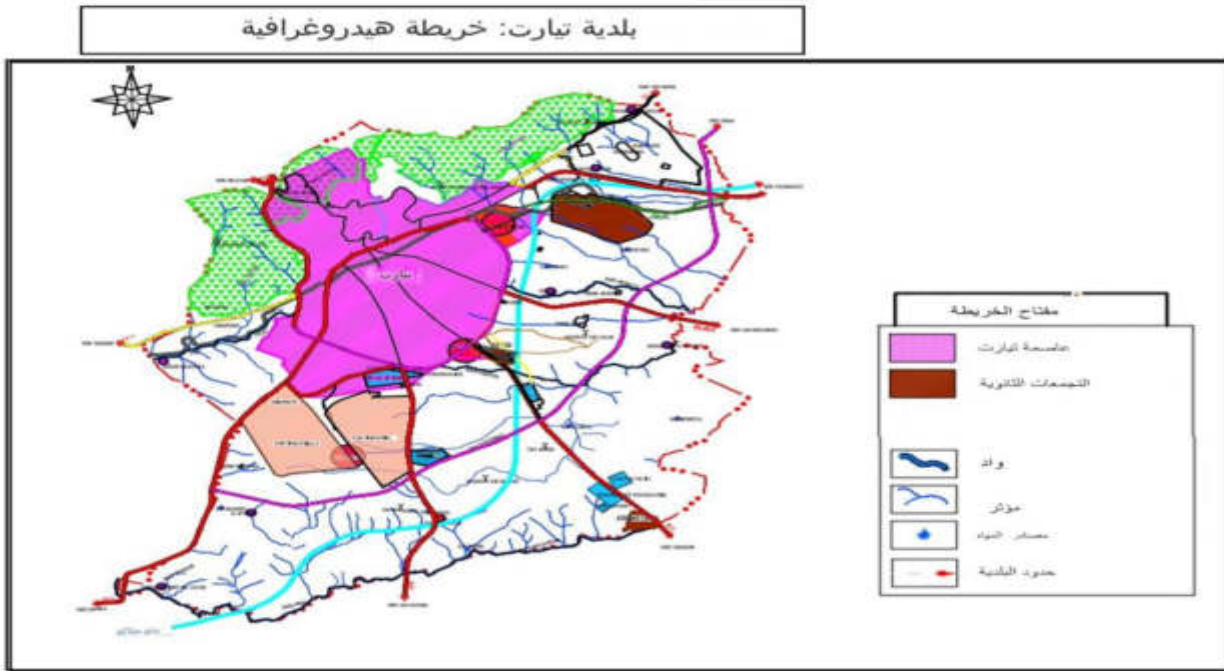
- في الشمال: جبل قزول يتضمن طبقات ميوسان.

- في الجنوب الغربي: سطح تيارت يحدد بسلسلة من حبيبات متكونة من الجير وطبقات بيليوسان والتي تتكون من مختلف العناصر رمل، حجارة... الخ، ذات أحجام كبيرة هذا الحجم يتغير وفق طبوغرافية المنطقة.

أ- المياه السطحية: الشبكة الهيدروغرافية للمدينة كثيفة حيث ان تيارات المياه تعطي جريان سطحي غير منتظم على أساس هطول الأمطار. هذه المجاري المياه الصغيرة في نفس الوقت تصب في مجرى أساسي واد مينا في الغرب.

ب- المياه الجوفية: الهيكل الصخري للمنطقة لا يسمح بانتعاش خزانات المياه الجوفية حيث يوجد على سفح جبل قزول عين الكرمة وعين جنان.

المخطط رقم 06: خريطة هيدروغرافية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2019.

5. الخصائص المناخية للمنطقة:

يعد المناخ من أحد العوامل الهامة المؤثرة في نشأة المدينة وفي إتجاه محاور نموها خاصة هندسة مبانيها وطرقها وبعض الإستخدامات الأخرى بما كمل له تأثير مباشر على نوعية المشاريع والأنشطة هذه الأخيرة تتأثر بدرجة الحرارة وتساقط الأمطار والثلوج... إلخ، لذا يجب دراسوالمناخ لمعرفة نوعية التهيئات والأنشطة التي تتلائم مع المناخ المحلي.

5-1- المناخ:

يسود مدينة تيارت مناخ شبه قاري، حيث تتميز مدينة تيارت بفترتين بارزتين تحددان التغيرات المناخية طيلة السنة:

- صيف حار جاف
- شتاء بارد قارص

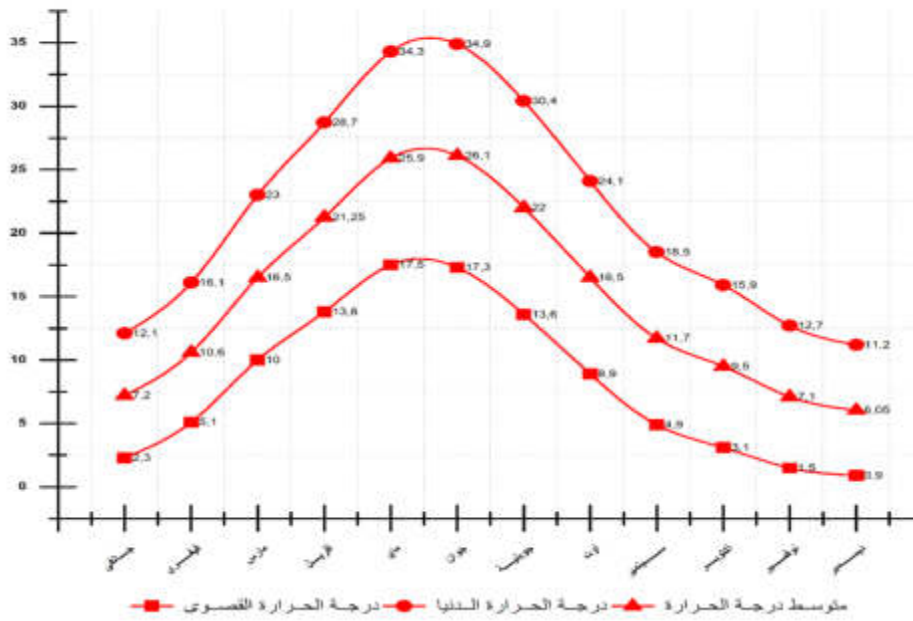
5-2- الحرارة:

تتميز الحرارة على مدار السنة بفترتين:

✓ فترة باردة والتي تكون ابتداءً من شهر أكتوبر إلى غاية شهر ماي، أما الأشهر ديسمبر، جانفي وفيفري هي الأشهر الأكثر برودة.

✓ فترة حارة والتي تكون ابتداءً من شهر جوان إلى غاية شهر أكتوبر أما الأشهر جويلية أوت هي الأشهر الأكثر حرارة.

الشكل رقم 18: منحنى معدلات الحرارة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2019 + معالجة الطلبة.

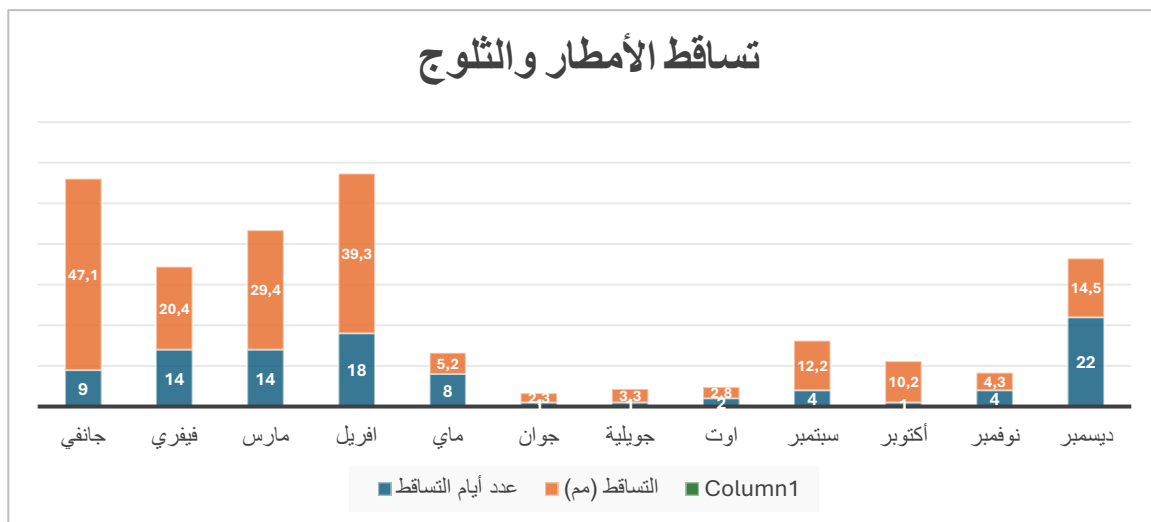
- من خلال المنحنى نلاحظ أن مدينة تيارت تتميز بما يلي:
- فترة باردة والتي تكون ابتداءً من شهر أكتوبر إلى غاية شهر فيفري، حيث سجلت أدنى درجة في شهر جانفي بـ 6,5- مئوية على التوالي.
- فترة حارة والتي تكون ابتداءً من شهر جوان إلى غاية شهر أكتوبر، أما الأشهر جويلية - أوت هي الأكثر حرارة إذ تسجل 36,2 درجة مئوية.

الجدول رقم 08: تساقط الأمطار والثلوج.

عدد أيام التساقط	التساقط (مم)	الأشهر
9	47.1	جانفي
14	20.4	فيفري
14	29.4	مارس
18	39.3	أفريل
8	5.2	ماي
1	2.3	جوان
1	3.3	جويلية
2	2.8	أوت
4	12.2	سبتمبر
1	10.2	أكتوبر
4	4.3	نوفمبر
22	14.5	ديسمبر

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تيارت 2019.

الشكل رقم 19: تساقط الأمطار والثلوج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تيارت 2019 + معالجة الطلبة 2024.

من خلال الشكل البياني نلاحظ أن المنطقة تعرف تذبذب في كميات الأمطار المتساقطة، حيث نجد أن السنة تقسم إلى فترتين هما:

- ✓ الفترة الرطبة: وتشمل كل من (جانفي، فيفري، مارس، أفريل) أين قدرت المعدلات ب: 47.1 ملم، 20.4 ملم، 29.4 ملم، 39.3 على الترتيب.
- ✓ الفترة الجافة: وهي الأشهر الحارة خلال السنة وهي (جوان، وجويلية، أوت)، بمعدلات تساقط مقدرة ب 2.3 ملم، 3.3 ملم، 2.8 ملم على الترتيب.

5-4- الرطوبة:

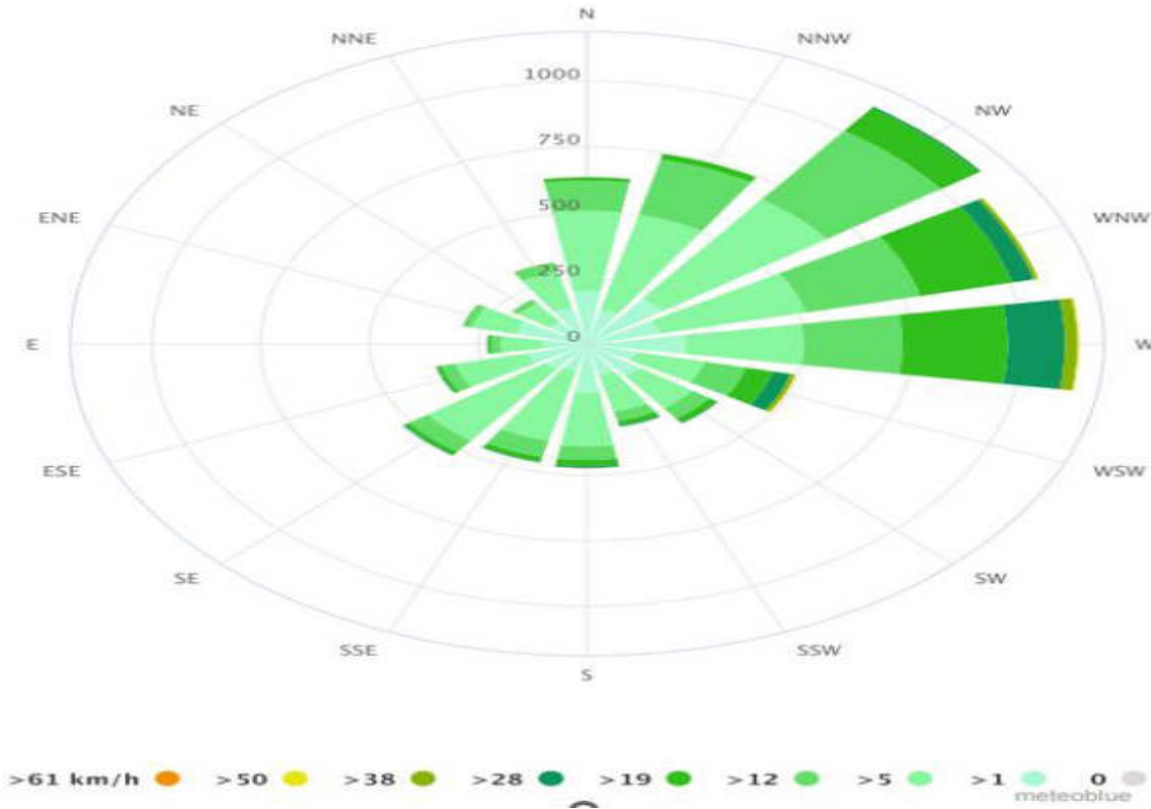
- الأشهر الأكثر رطوبة متمثلة في شهر نوفمبر ديسمبر وجانفي وفيفري ومارس حيث سجلت على التوالي (82-73 - 79 -87-76°).

أما الأشهر الأقل رطوبة تمثلت في شهر ماي جوان جويلية واوت حيث سجلت على التوالي (53-54-34-45°). 5-

5-5- الرياح:

هو عامل مناخي يؤثر على العمران ويعتبر عنصر هام لتموضع بنايات وتوجيه المدن فمدينة تيارت تسودها الرياح الغربية والشمالية الغربية عبر فصول السنة ففي الخريف والصيف تشتد سرعتها، حيث تتراوح ما بين 3 الى 5 متر/ثانية.

المخطط رقم 07 : زهرة الرياح لمدينة تيارت :



المصدر : meteo blue

6. الدراسة الجيولوجية:

- الجيولوجيا والتركيب الصخري:

بعد التركيب الصخري أحد أهم العوامل المساعدة في كشف درجة الصلابة، قوة التماسك هذا من جهة، ومن جهة أخرى الإحاطة بالظروف التي توجد بها الثروة الكامنة للإنتفاع بها في الزراعة والصناعة والسكن، دون تعرض الأرض للضغط أو الإستنزاف، تعرضت المنطقة كغيرها من المناطق لعدة حقب وأزمنة جيولوجية.

تيارت لديها تربة منخفضة، طينية وبدون حجارة. والثاني ينطبق على الأراضي الواقعة في الأجزاء العليا، وتحديدًا تلك التي توجد فيها القشرة الجيرية غالبًا. توجد أيضا في واد نهر واصل. بعد خريطة جيوتقنية قديمة من الدراسة الأولية ل. P.U.D. ، تظهر أربع فئات من الأراضي:

✓ منطقة ملائمة بشكل معتدل للتوسع الحضري:

ممثلة بالجزء الجنوبي من الولاية ذات تكوين بسيط إلى حد ما في الطين الرملي إلى المارل مع نتوءات صخرية في بعض الأماكن.

✓ منطقة ملائمة للتحضر.

- ✓ منطقة وعرة مع تشكيل الطين الرمادي إلى الأسود في أماكن فوق موقع الغابة.
- ✓ مناطق غير ملائمة للتحضر: منطقة المستنقعات الواقعة جنوب تيارت Ha l'Avenir ، أرض CNEP، حي اللوز (وإلى الشمال تقع بجوار منطقة الغابات) غابة. Z'MALA.

7. الدراسة الاجتماعية والاقتصادية:

7-1- الدراسة السكانية:

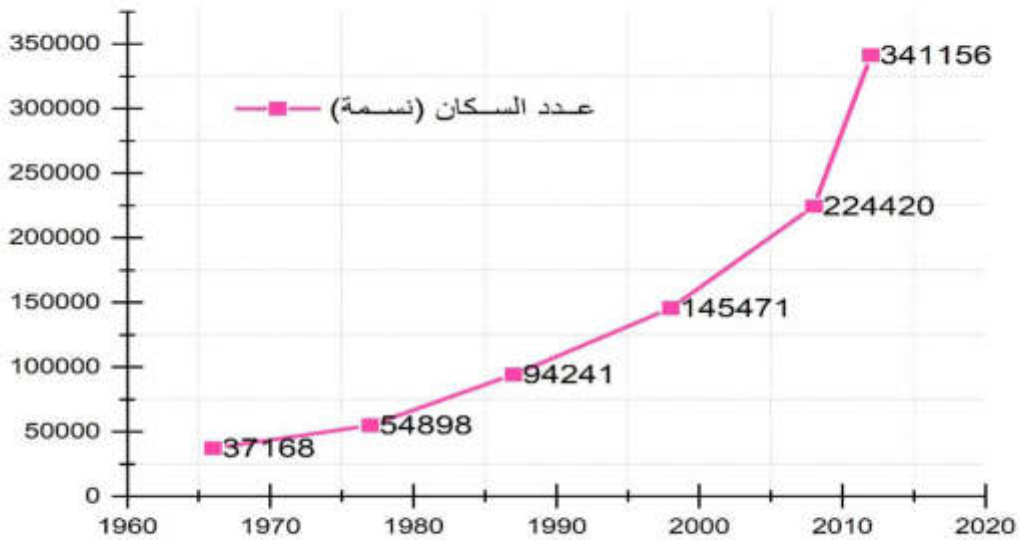
إن الدراسة السكانية هي اول الخطوات المهمة بالنسبة الى أي دراسة عمرانية، كون هذه الدراسة تهدف الى تسليط الضوء على جميع التغيرات التي تطرأ على خصائص المدينة بصفة عامة من خلال تقرير تزايدهم المستقبلي وكذا معرفة حاجياتهم ومتطلباتهم.

الجدول رقم 09: التطور السكاني لمدينة تيارت.

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2012
عدد السكان	37168	54898	94241	145471	224420	341156
معدل النمو%	3.98	5.55	4.06	4.18	4.02	1.6

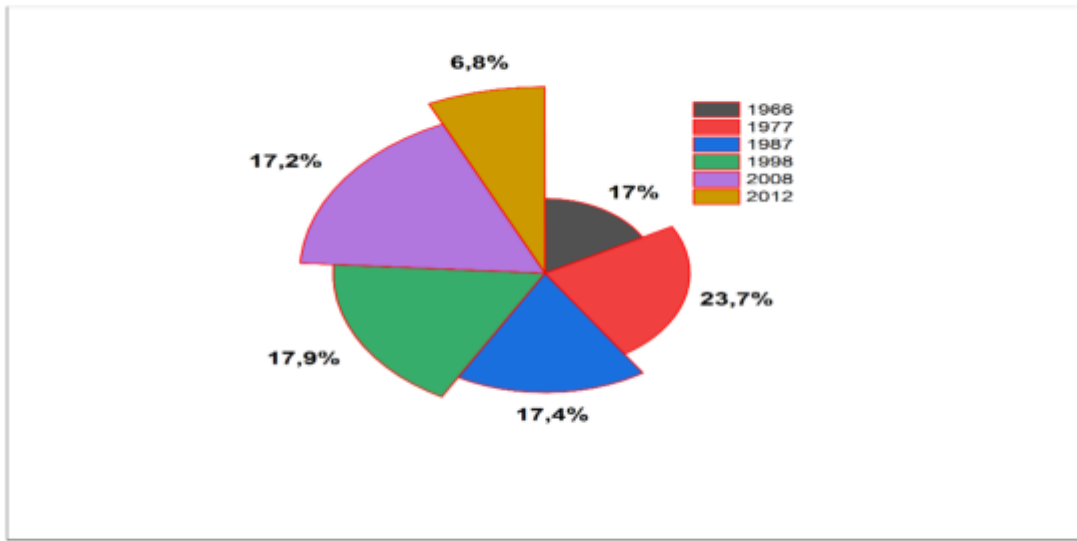
المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تيارت.

الشكل رقم 20 : عدد السكان (1966-2012)



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تيارت سنة 2019 + معالجة الطلبة 2024.

الشكل رقم 21 : معدل النمو (1966 – 2012)



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تيارت سنة 2019 + معالجة الطلبة 2024.

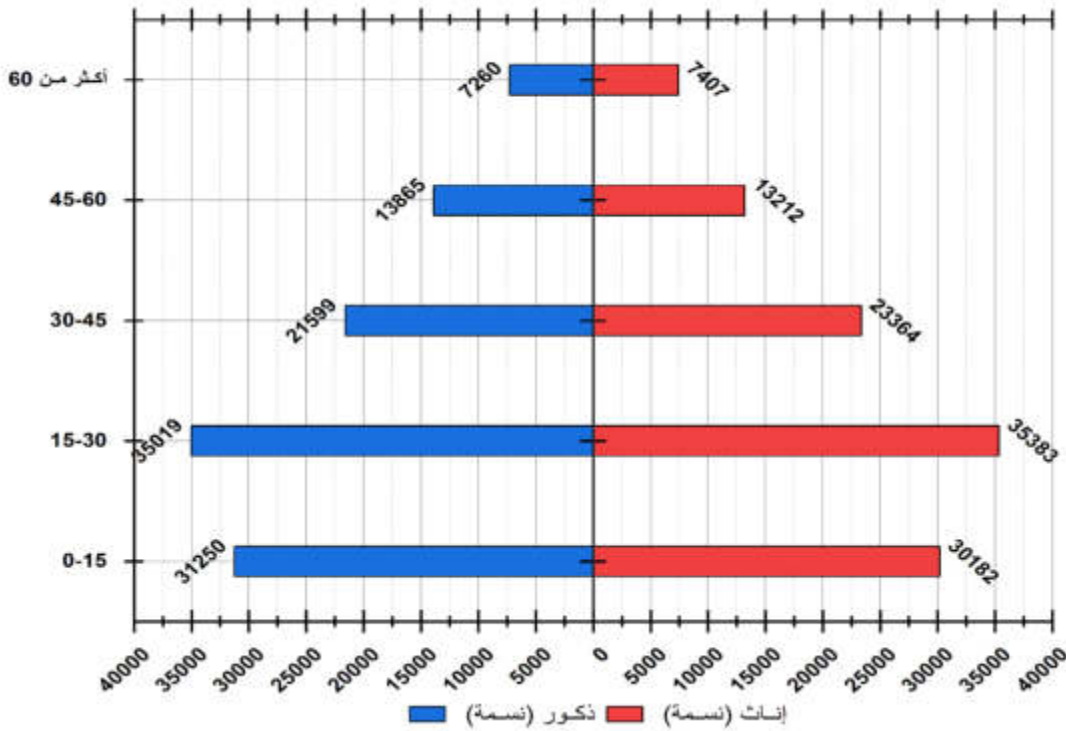
2-7- التوزيع السكاني حسب الفئة العمرية:

الجدول رقم 10: التركيب العمري والنوعي السكاني.

نسبة الإناث	الإناث	نسبة الذكور	الذكور	فئة العمر
13.85	30182	14.34	31250	0-15
15.92	35383	16.07	35019	15-30
10.72	23364	9.91	21599	30-45
6.06	13212	6.4	13865	45-60
3.4	7407	3.33	7260	أكثر من 60
49.95	109547	50.05	108993	المجموع

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية تيارت 2019.

الشكل رقم 22 : التركيب العمري والنوعي السكاني



المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية تيارت + معالجة الطلبة 2024.

من خلال الشكل البياني المتعلق بالتركيب النوعي والعمري للسكان نلاحظ مايلي:

- في الفئة 0-15 سنة عدد الذكور أكبر من الإناث حيث أن نسبة الذكور في هذه الفئة تقدر ب 14.34% بينما نسبة الإناث أقل وتقدر ب 13.85% أي أن نسبة الذكور تفوق نسبة الإناث ب 0.49%.
- في الفئة 15-30 سنة نلاحظ كذلك أن عدد الذكور أكثر من الإناث حيث نسبة الذكور تقدر ب 16.07% والإناث ب 15.92% أي أن نسبة الذكور في هذه الفئة تفوق نسبة الإناث ب 0.1%.
- في الفئة 30-45 سنة نسبة الإناث أكبر من نسبة الذكور حيث أن نسبة الإناث تقدر ب 10.72% أما الذكور تقدر ب 9.91%.
- في الفئة 45-60 سنة نسبة الإناث تقدر ب 6.06% بينما الذكور تقدر ب 6.4% أي أن نسبة الذكور أكثر من نسبة الإناث.
- أما الفئة الأخيرة وهي فئة أكثر من 60 سنة نسبة الذكور تقدر ب 3.33% والإناث ب 3%.
- بعد إجراء مقارنة في النسب العمرية للمدينة نلاحظ التركيب العمري في الفئة (0-15) بنسبة تقدر ب 28.19% وأقل نسبة في التركيب العمري نجدها 6.73% في الفئة أكثر من 60 سنة وبعد جمع كل نسبة المتعلقة بكل جنس نرى

أن الجنس الغالب هو جنس الذكور بنسبة 50.05 % ومن هنا نستنتج أن مدينة تيارت يغلب عليها الفئة الشابة من كلا الجنسين.

7-3- التركيبة الاقتصادية لسكان المدينة:

الجدول رقم 11: التركيبة الاقتصادية للسكان لسنة 2012.

النسبة المئوية %	العدد	
0.39	420	غير مسجل
32.97	74241	غير نشطين
07.09	54211	متقاعدون
14.63	44274	تلاميذ
44.98	77774	نشطين

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية تيارت 2019.

من خلال تحليل التركيب الاقتصادي لمدينة تيارت نستنتج أن نسبة القوة الاقتصادية للمدينة تمثلها نسبة الناشطين المقدر ب 44.89 % من إجمالي عدد سكان المدينة.

7-4- تقسيم المدينة إلى قطاعات:

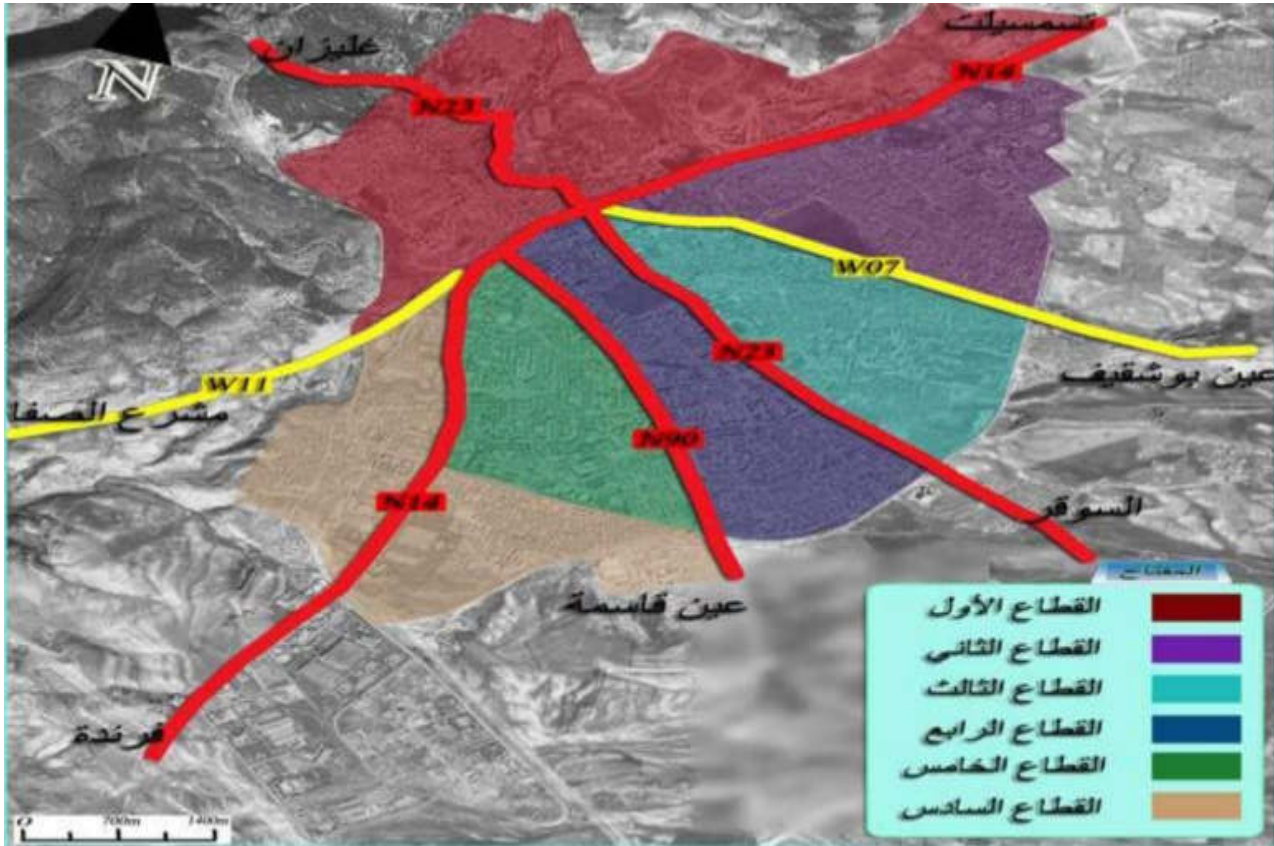
الجدول رقم 12: قطاعات مدينة تيارت

القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان	عدد السكنات	الكثافة السكانية
القطاع العمراني الأول	764	85981	8131	116.8
القطاع العمراني الثاني	270	20376	2644	75.46
القطاع العمراني الثالث	318	21532	4359	67.71
القطاع العمراني الرابع	294	24714	5068	84.06
القطاع العمراني الخامس	364	36898	5489	101.36
القطاع العمراني السادس	263	25826	5962	98.19

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019.

يسمح هذا التقسيم بمعرفة كل قطاع وتحليل معطياته بالإضافة الى التعرف على استخدامات الأرض ومختلف النشاطات المتواجدة به، وكذا معرفة اتجاه توسع المدينة، بالإضافة الى التسيير الأحسن للمدينة وتسهيل الحركة والجدول التالي يوضح تقسيم المدينة إلى قطاعات:

- يتبين لنا من خلال الجدول أن القطاع رقم (01) هو أكبر القطاعات من حيث المساحة إذ تبلغ مساحته 764 هكتار ويحوي 25,8% من سكان المدينة وبكثافة سكانية قدرها 116.8 نسمة / هكتار وهذا راجع لإحتواء القطاع على أهم التجهيزات اللازمة للسكان وكذا باعتباره النواة الأولى للمدينة، ثم يليه القطاع رقم (05) بمساحة قدرها 364 هكتار و22,13% من سكان المدينة وذلك بسبب تواجد أحياء سكنية كبيرة بالإضافة الى الجامعة.
 - أما القطاعين رقم (04) و(06) يتقاربان من حيث المساحة وكذا نسبة احتوائهما للسكان (16,65 – 16,6) على التوالي، وكذلك القطاعين رقم 02 و03 لهما نفس المساحة ويشغلها عدد سكان متقارب.
- المخطط رقم 08: يمثل تقسيم القطاعات في مدينة تيارت.



المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2019.

7-5- دراسة الإطار المبنى:

7-5-1- أنماط السكن:

يعبر السكن من أهم المكونات داخل المدينة ومن أهم العناصر المساهمة في الديناميكية العمرانية.

إن تعدد الأنماط السكنية يؤدي إلى تميز في النسيج الحضري، وتباين في مورفولوجية الأحياء السكنية ليعد بذلك مؤشر هام يعكس مستوى معيشة السكان فلقد أخذنا بعين الاعتبار في إختلاف الأنماط في مجال الدراسة للخصائص المميزة لكل نمط والتي تتمثل في حالة السكن وأنواعه وعدد الطوابق، من بين الأنماط المتواجدة بالمدينة كالتالي:

✓ السكن الفردي:

- السكن الفردي الأوربي: يتواجد في مركز المدينة من العهد الإستعماري، ذات طابق (0+، 1+، 2+) مبنية بالحجارة والأجر، أسقفها مغطاة بالقرميد ونظرا للتدخلات الكثيرة التي أدخلت عليها من الترميم فهي في حالة جيدة وتوجد في حي ابن باديس، ربيجو....

الصورة رقم (04) (05) : السكن الفردي الأوربي



المصدر: من إلتقاط الطلبة 2024

- السكن الفردي القديم: توجد في الأحياء القديمة المحيطة بمركز المدينة وهي في حالة متوسطة إلى رديئة ماعدا السكنات التي تم التدخل عليها من طرف أصحابها وهذا النمط مبني من الحجارة والإسمنت مغطى بالقرميد ذات طابق (0+، 1+).

الصورة رقم 06 : سكن فردي قديم .



المصدر: من إلتقاط الطلبة 2024.

- **السكن الفردي الحديث:** ظهر هذا النمط منذ الثمانينات وهي مساكن متعددة الطوابق، تصل إلى خمس طوابق (ط+5) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغير التقني في التصاميم والتنظيم العام والتراصف والمستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسطح إسمنتية تختلف في تقسيماتها الداخلية وأحجامها، ويتركز هذا النمط في (حي بوهني، حي 405 مسكن).

الصورة رقم (07) (08): سكن فردي حديث



المصدر: من إلتقاط الطلبة 2024.

- السكن الفردي العشوائي: يتميز هذا النمط بعشوائية شكله ووضعيته سواء من الحالة القانونية اللاشرعية أو الحالة الفيزيائية الرديئة التي تعاني منها جل المساكن، ونجد هذا النوع يتمركز في الجهة الغربية والجنوبية (حي زعرورة، حي واد الطلبة).

الصورة رقم 09: سكن عشوائي



المصدر: من التقاط الطلبة 2024.

- السكن النصف جماعي: يظهر هذا النمط في بعض الأحياء الجديدة (حي السوناتييا، التفاح، أرض بومدين...) وهو في حالة جيدة ولإستهلاكه لمساحة كبيرة من العقار أصبح يفضل السكن الجماعي.
- السكن الجماعي: يغلب على مدينة تيارت السكن الجماعي خاصة في الفترة الأخيرة نظرا لزيادة عدد الطلبات على السكن وعدم توفر المساحة العقارية الكافية لإستيعاب كافة الإحتياجات، وهي عبارة عن عمارات ذات أشكال مختلفة تتكون من عدة طوابق تختلف فيما بينها من حيث عدد الغرف من خلال وقوفنا على أنماط السكن بالمدينة لاحظنا أن النمط الجماعي بدأ يطغى على الأنماط الأخرى، وهذا دلالة على السياسة المنتهجة من طرف الدولة في معالجة الطلب المتزايد على السكن.

صورة رقم 10: سكن جماعي



المصدر: من إلتقاط الطلبة 2024.

الجدول رقم 13: أنماط وعدد السكنات بمدينة تيارت.

نوع السكن	جماعي	شبه جماعي	فردى	المجموع
عدد البنائات	159	256	1831	2246

المصدر: مديرية السكن لولاية تيارت.

ومن خلال الجدول التالي نلاحظ أن نمط المسكن الفردي هو النوع السائد بسبب سطح المنطقة وأيضاً بسبب سوسولوجية الناس. أما السكنات شبه الجماعية الواقعة شمال المنطقة (التفاح، زعرورة، الخ) فحالتها سيئة لأنها قديمة جداً. السكن الجماعي في حالة سيئة ومساحة ضيقة للغاية.

الجدول رقم 14: أنماط السكن بمدينة تيارت.

الأنماط	النمط الفردي				النصف جماعي	الجماعي
	الأوروبي	القديم	العشوائي	الحديث		
عدد الطوابق	ط+0 ط+1 ط+2	ط+0 ط+1	ط+0	متعدد الطوابق تصل إلى (ط+5)	ط+1	عمارات ذات أشكال مختلفة تتكون من عدة طوابق
مواد البناء	الحجارة أو الأجر والأسقف مغطات بالقرميد	الحجارة والإسمنت مغطى بالقرميد	الطوب الزنك القصدير	أسطحة إسمنتية تختلف في مادة البناء وشكل التصميم	أسطحة إسمنتية تختلف في مادة البناء وشكل التصميم	
حالتها	تقريبا جيدة نظرا لعمليات الترميم	من متوسطة إلى رديئة	رديئة	جيدة	جيدة	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2019 + معالجة الطلبة 2024.

7-5-2- التجهيزات:

تلعب التجهيزات دور كبير في حياة السكان اليومية نظرا لما تؤديه من وظائف وخدمات لتلبية حاجيات ومتطلبات السكان في مختلف المجالات (إدارية صحية تعليمية...)، حيث نجد ان بعض التجهيزات في حالة متوسطة وبالتالي تعكس المظهر الخارجي للمدينة، فمدينة تيارت تضم تجهيزات متنوعة لها تأثير مباشر على المدينة وعلى التجمعات السكانية، الجدول التالي يوضح التجهيزات الموجودة بالمدينة:

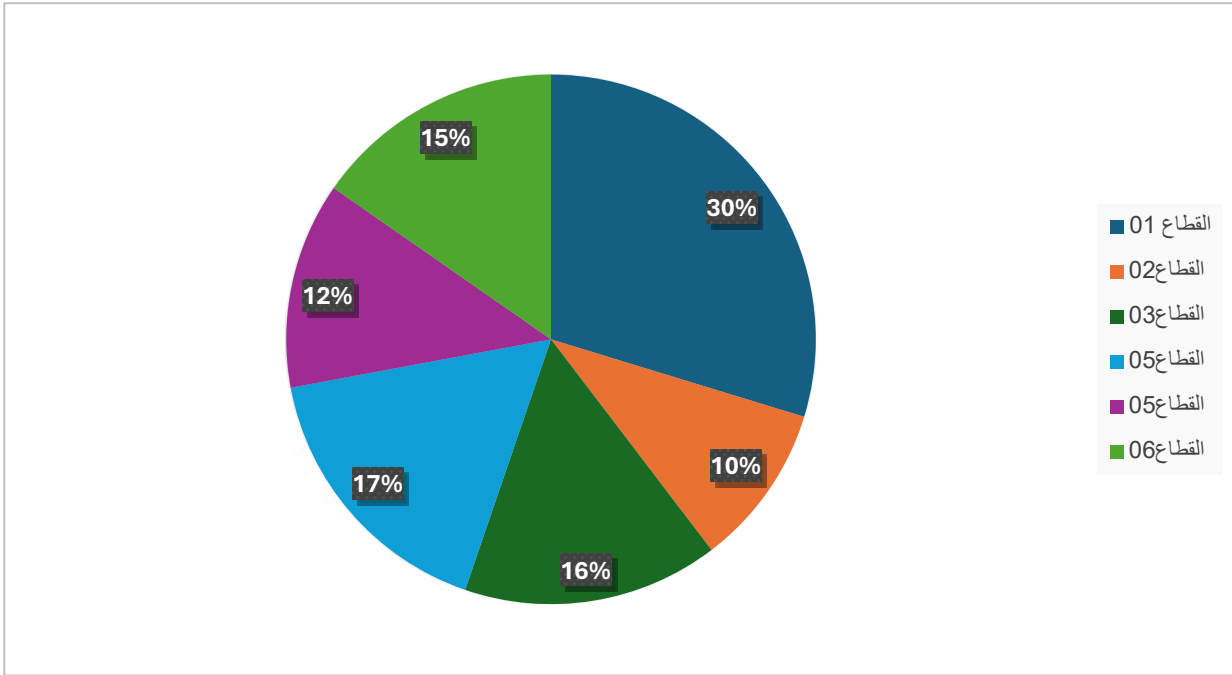
الجدول رقم 15: التجهيزات

المجموع	تجهيزات دينية	تجهيزات سياحية	تجهيزات ثقافية	تجهيزات تعليمية	تجهيزات تجارية	تجهيزات صحية	تجهيزات ادارية	القطاع
99	15	04	04	30	15	09	22	القطاع العمراني الأول
33	10	02	01	10	03	03	04	القطاع العمراني الثاني
52	07	01	02	31	02	02	07	القطاع العمراني الثالث
56	12	02	02	22	06	02	10	القطاع العمراني الرابع
42	04	01	--	19	07	03	08	القطاع العمراني الخامس
51	03	03	03	22	10	04	06	القطاع العمراني السادس
333	51	13	12	134	43	23	57	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2019 + معالجة الطلبة 2024.

من خلال الجدول نلاحظ أن القطاع رقم 01 يضم أكبر عدد من التجهيزات المتواجدة بالمدينة وذلك بنسبة 29.73% من مجموع التجهيزات، وهذا راجع لكون القطاع يتمركز في وسط المدينة ويضم أكبر عدد من السكان، ثم يليه القطاع رقم 04 لاحتوائه على 16.82% من مجموع التجهيزات، أما القطاعات الأخرى فهي متقاربة من حيث توزيع التجهيزات.

الشكل رقم 23: نسبة التجهيزات حسب كل قطاع



المصدر: معطيات الجدول + معالجة الطلبة 2024.

مخطط رقم 09: توزيع التجهيزات على مستوى مدينة تيارت



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تيارت 2019 + معالجة الطلبة 2024.

7-6- الإطار الغير مبني:

7-6-1 شبكة الطرق:

تضم مدينة تيارت مجموعة من الطرق الوطنية والولاية والبلدية، حيث يمتاز المدينة ثلاث طرق وطنية (14-23-40) وطريقين ولائيين (07) و(11) بالإضافة إلى شبكة الطرق الحضرية.

المخطط رقم 10: المحاور المشكلة لمدينة تيارت



المصدر: مديرية الأشغال العمومية.

الجدول رقم 16: يوضح مختلف الطرق الوطنية والولائية بمدينة تيارت.

نوع الطريق	الطول (كم)	الربط (لإتجاه)	الحالة	الخصائص
الطريق الوطني رقم 23	5.35	شمال المدينة - جنوب المدينة	جيدة	جزء ب 2x2 مسار على طول 1200م والباقي ب 2مسار
الطريق الوطني رقم 14	8.00	غرب المدينة - وسط وشرق المدينة	جيدة	3200م منه ب 2x2 مسار، الباقي ب 2مسار
الطريق الوطني رقم 90	3.55	المدينة - الجهة الشرقية الجنوبية للمدينة	متوسطة	2200م منه ب 2x2 مسار والباقي ب 2مسار
الطريق الولائي رقم 07	2.86	الجنوب الشرقي بالمدينة (عين بوشقيف)	متوسطة	بمسارين
الطريق الولائي رقم 11	1.26	المدينة بالجنوب الغربي	ردئية	مسار واحد

المصدر: مديرية الأشغال العمومية.

7-6-2 الطرق الحضرية:

تهيكل مدينة تيارت عدة طرق رئيسية ممثلة في المحاور الرئيسية.

المحاور الرئيسية:

وهي الطرق الأكثر جذب للحركة (الميكانيكية والمشاة) وذلك لتوسطها الشوارع المهمة وحالتها الفيزيائية الجيدة، والمتمثلة في 06 محاور أساسية هي:

- محور الأمير عبد القادر.
- محور شارع النصر.
- محور أول نوفمبر.
- محور شارع بوعبدلي بوعبد الله.
- محور المنظر الجميل.
- محور السوق " مركز المعوقين "

مفتقات الطرق:

لمفتقات الطرق أهمية بالغة ضمن شوارع المدينة لكونها العنصر المسؤول عن إتجاه سير المركبات ونمیز في مدينة تيارت عدة تقاطعات لها أهمية في تحويل الحركة الميكانيكية، أهمها:

- مفترق الدائرة.
- مفترق عين بوشقيف.
- مفترق الريجينا.
- مفترق الأمير عبد القادر.
- مفترق ساحة الشهداء.
- مفترق عبادة العيون.
- مفترق عين قاسمة.

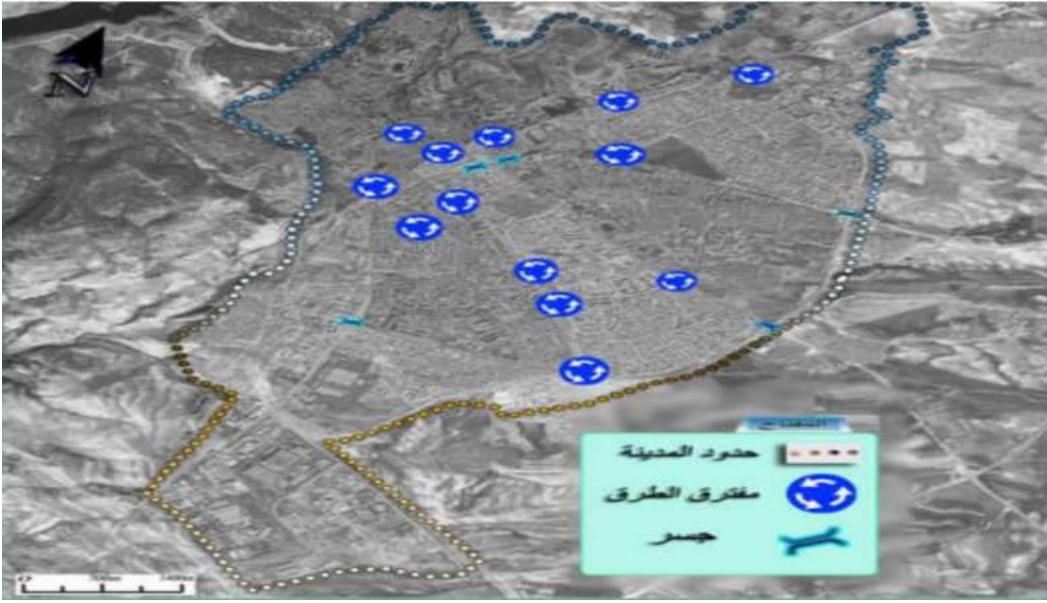
الجسور:

يتواجد بمدينة تيارت مجموعة من الجسور منها ما هو ناتج عن تقاطع مستوى الطريق مع الأودية أو مع السكة الحديدية، أهمها:

- محمد بوضيف 01.
- محمد بوضيف 02.

- طريق السوق.
- طريق بوشقيف.
- حي زعرورة.

مخطط رقم 11: أهم مفترقات الطرق والجسور في مدينة تيارت.



المصدر: Google Maps + معالجة الطلبة 2024.

8. المخطات:

المخطات الرئيسية: هي من بين العناصر المهيكلية لحركة النقل وخاصة النقل الحضري الجماعي، حيث تحتوي مدينة تيارت على 04 محطات رئيسية، واحدة مخصصة لنقل المسافرين خارج المدينة، والثانية لنقل المسافرين بسيارات الأجر الجماعية من الجهة الشرقية والأخرى الجهة الغربية، ومحطة ثانوية تقع وسط المدينة، كما تحتوي المدينة على محطات فرعية.

المساحات الخضراء: تعتبر عنصر بالغ الأهمية لأي مدينة تسعى الى تحقيق الراحة والتنزه، كما تعتبر رئة المدينة، حيث نجدها في حالة متوسطة في وسط المدينة ن بينما تعاني من إهمال كبير في الاحياء الأخرى.

الساحات: تحتوي مدينة تيارت على عدة ساحات عمومية وهي تقع في مركز المدينة حيث تعتبر مركز التقاء للسكان أبرزها ساحة الشهداء التي تساهم في اثراء الجانب المعماري من حيث هندستها، وهناك ساحات حديثة الإنجاز مثل ساحة اول نوفمبر وساحات تتميز بالشساعة لكنها غير مهيأة بشكل يسمح لها بأداء وظيفتها.

9. الشبكات التقنية:

- شبكة الغاز الطبيعي: يعتبر الغاز الطبيعي مؤشرا هاما من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي، حيث نجده يلي احتياجات السكان كما تمتاز بالتوصيل الجيد.
- شبكة الصرف الصحي: تعتبر من أهم العناصر الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها، حيث نجدها في المدينة تمتاز بتوصيل جيد وهي شبكة موحدة تصب في الشرق في نهر واصل وفي الغرب في واد مينا.
- شبكة المياه الصالحة للشرب: يعتبر العنصر الأساسي والأكثر أهمية في الحياة، فمدينة تيارت تعرف بتوفر المياه الصالحة للشرب وهذا بتوفر الموارد المستخدمة حاليا وهي منبع تونسينة ذوسعة 600م مكعب بتدفق 7ل/ثا، سد بوخدة ذوسعة 30000م مكعب بتدفق 347ل/ث ومحطة معالجة واد مينا سعته 400 متر مكعب سعته بتدفق 50/ث.
- شبكة الكهرباء: تزود مدينة تيارت بطاقة كهربائية تلي احتياجات المدينة والاقليم المجاور لها وهذا لتوفرها على محطة للطاقة الكهربائية في الجهة الجنوبية.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة تيارت استطعنا أن نعرف المكانة الهامة التي تحتلها مدينة تيارت، وذلك من خلال موقعها الاستراتيجي الهام الذي مكنها أن تصبح مدينة متكاملة بامتياز، إضافة إلى الإمكانيات الطبيعية والبشرية التي تزخر بها هذه المنطقة. يعتبر تنوع الأنماط السكنية في مدينة تيارت جانباً مهماً من ثراء تراثها العمراني وتطوره المستمر، تجمع المدينة بين بنية عمرانية تاريخية تعكس مراحل تطورها عبر العصور، وبين مبانٍ حديثة تعكس تحولها نحو مركز حضري متكامل. يتميز الجانب القديم من المدينة بالمباني التاريخية والمعالم الثقافية التي تعكس تاريخها العريق، مما يجعلها مركزاً للاهتمام الثقافي والسياحي. من جانبها، تحمل المناطق الحديثة في تيارت بصمات التطور الحضري السريع، حيث تشهد المدينة نمواً عمرانياً ملحوظاً بفضل الاستثمارات المتعددة في البنية التحتية والخدمات العامة. يتضح هذا التنوع العمراني من خلال تنوع أنماط السكن، حيث تجتمع البنايات السكنية التقليدية القديمة مع الشقق الحديثة والمجمعات السكنية الفاخرة، مما يوفر مجموعة متنوعة من الخيارات للسكان.

الفصل الخامس:

تحليل المجمع الثانوي كارمان ومجال الدراسة حي

الياسمين

المبحث الأول: دراسة تحليلية للمجمع الثانوي (كارمان).

❖ نبذة تاريخية عن المجمع الحضري كارمان

❖ الموقع والحدود

❖ الدراسة السكانية والتركيبية الاقتصادية

❖ الدراسة العمرانية

المبحث الثاني: دراسة تحليلية لمجال الدراسة (حي الياسمين)

❖ تقديم مجال الدراسة

❖ الموقع والحدود

❖ المحيط المجاور

❖ الدراسة العمرانية

❖ خلاصة الفصل

تمهيد:

تعد عملية التحليل في أي بحث عمراي خطوة فاصلة وجوهرية لفهم الظواهر العمرانية بدقة، وهي تمثل الأساس الذي يعتمد عليه المتخصصون الباحثون في هذا الميدان. تعتبر هذه المرحلة بمثابة القلب النابض للعملية البحثية، حيث تمكن الباحثين من استكشاف العلاقات المتشابكة والأنماط السائدة في البيئة العمرانية.

تتجلى أهمية التحليل العمراني في عدة نقاط رئيسية. يسمح التحليل بتفكيك الظواهر العمرانية المعقدة إلى عناصرها الأساسية، مما يساعد في فهم مكوناتها وكيفية تفاعلها مع بعضها البعض. هذا التفكيك يمكن الباحثين من تحديد العوامل المؤثرة والعمليات الديناميكية التي تشكل البيئة المبنية.

وكذلك يوفر التحليل إطاراً منهجياً لاختبار الفرضيات والنظريات المتعلقة بالعمران. من خلال جمع البيانات وتحليلها، يمكن للباحثين التحقق من صحة النظريات المعمارية والتخطيطية، وتطوير نماذج تفسيرية تساهم في فهم أعمق للظواهر المدروسة. يعد هذا جزءاً حاسماً من بناء المعرفة العلمية في مجال العمران، حيث تساهم النتائج المستخلصة في تحسين السياسات والممارسات العمرانية. بعد إجراء تحليل شامل للخصائص الطبيعية والديموغرافية، بالإضافة إلى تقييم تركيبة النسيج العمراني الخاص بمدينة تيارت، قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين بحيث خصصنا المبحث الأول لاستكشاف وتحليل جميع المعلومات المتعلقة بالمجمع الثانوي كارمان بتفصيل معمق. تناولنا في هذا السياق دراسة ديناميات السكان والبنية الاقتصادية للمجمع، مع التركيز بشكل خاص على الجوانب العمرانية. تضمن ذلك تحليل تطور المجمع عبر مختلف المراحل زمنياً، مع الأخذ في الاعتبار الفضاءات غير المستغلة في التخطيط العمراني، أو ما نسميه "الإطار الغير مبني"، مثل الطرقات ومختلف الشبكات التقنية.

إضافة إلى ذلك سنقوم في المبحث الثاني بتحليل مجال الدراسة وهو حي الياسمين، الذي تم اختياره كعينة للدراسة. سنركز بشكل خاص على تقديم حي 600 سكن جماعي بيع بالإيجار، ونسلط الضوء على المظاهر العمرانية التي يعاني منها الحي، وذلك استناداً إلى المعالجة الميدانية والملاحظة المباشرة على أرض الواقع.

I-دراسة تحليلية للمجمع الثانوي(كارمان):

1-نبذة تاريخية عن المجمع الحضري كارمان:

دخلت فرنسا الجزائر عام 1830، مما كان له الأثر الكبير في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. اعتمد الأسلوب الاستعماري على استغلال الثروات في كافة المجالات، ومن أجل ذلك أنشأت الحكومة الفرنسية عدداً من المجتمعات السكنية بهدف الربح. وقد حظي المستعمرون بمكافأة جيدة بالقرب من الأراضي الزراعية، والتي كان معظمها عبارة عن قرى مخططة تتكون من كنائس ومقرات بلدية ومعسكرات عسكرية وغيرها.

ومن بين هذه التجمعات المجمع الحضري كارمان، الذي تم بناؤه عام 1890 وكان يتكون في الأصل من أربع بنايات ويضم مدرسة وثكنة عسكرية وكان قائدها الجنرال ريتشارد فيدال، الذي سمي باسم مجمع المدينة. وبسبب حكمه وقمعه، عندما أصبحت المباني على شكل فيرما، قام الاستقلال بتغيير اسم مجمع المدينة وأطلق عليه اسم كرمان على اسم فيدارب.

2- الموقع والحدود:

يفع المجمع الحضري كارمان في الجهة الشرقية لولاية تيارت بمساحة قدرت ب 97 هـ، حيث يحده من :

-الشمال: أراضي فلاحية

- الجنوب: أراضي فلاحية

- الشرق: أراضي صخرية

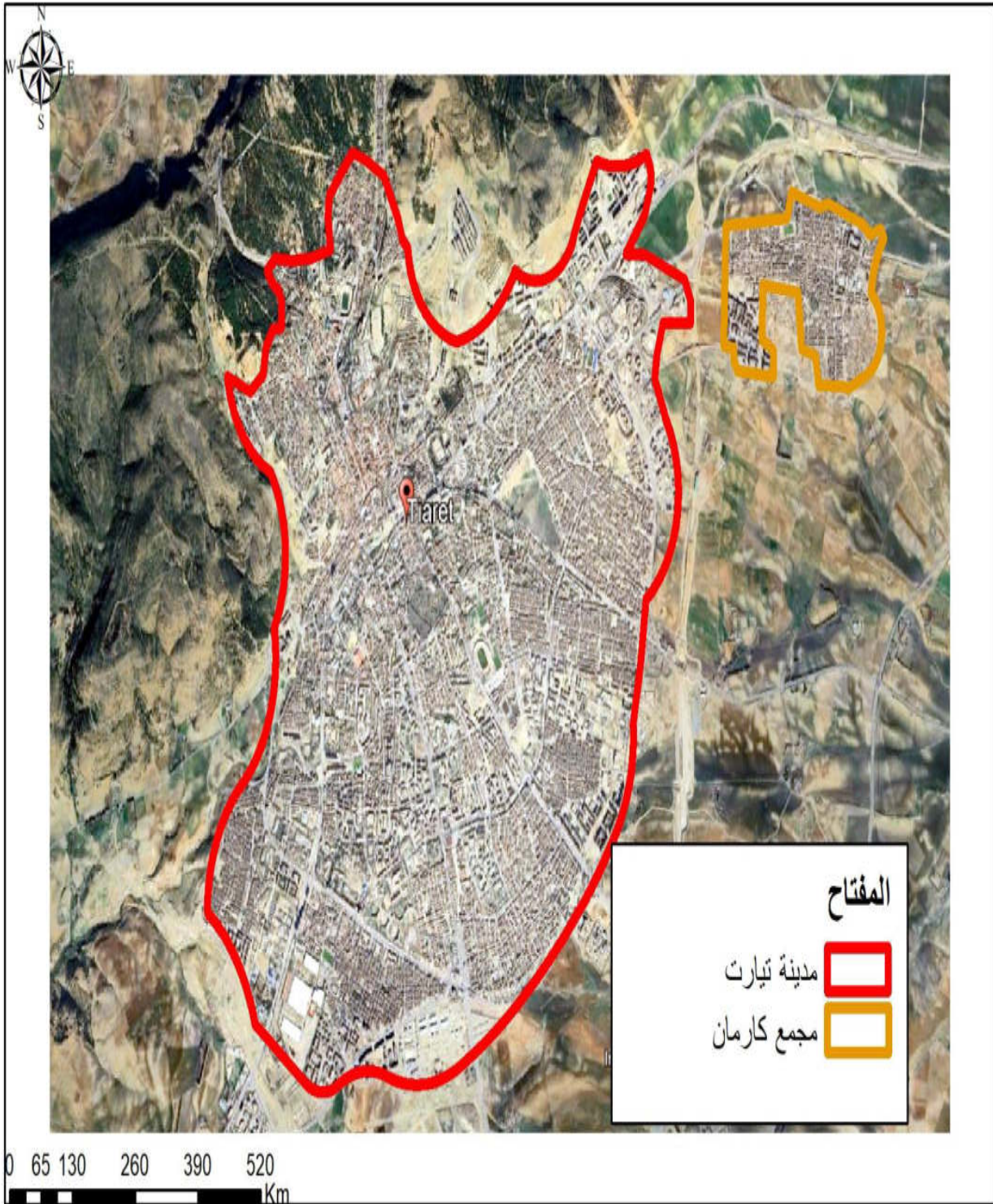
-الغرب: أراضي فلاحية

3- الانحدارات:

يتميز المجمع الحضري كارمان بانحدارات بسيطة وهي محصورة بين 0 و 5% المعروفة بسهل سرسو اذ يعتبر

من أحسن الأراضي الصالحة للبناء.

المخطط رقم 12: يوضح موقع اجمع الحضري كارمان بالنسبة لمدينة تيارت



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

4-مراحل التوسع العمراني للمجمع الحضري كارمان:

مرت على المجمع الحضري كارمان 5 مراحل توسع وهي كالتالي:

✓ المرحلة الأولى 1958-1980:

نشأ المجمع الحضري كارمان مع قدوم المعمر الفرنسي الذي كان يتكون من أربع بنايات ومدرسة وثكنة عسكرية، بحيث المساكن عبارة عن نمط أوروبي، وتختلف مساحته من سكن لأخر.

✓ المرحلة الثانية 1962-1958:

في هذه الفترة، ظهر حي فوضوي محيط بالبناءات الاستعمارية، ضم حوالي 55 كوخًا يعيش فيها جزائريون معظمهم من النازحين من الأرياف هربًا من بطش الاستعمار الفرنسي. تزامنًا مع اندلاع الثورة التحريرية، قامت السلطات الفرنسية في عام 1958 بإنشاء الحي القديم على مساحة قدرها 5 هكتارات، وذلك في إطار مشروع قاده الجنرال ديغول في ذلك الوقت. تم بناء 150 مسكنًا تحتوي على غرفة واحدة، وتم توزيعها في عام 1960. يقع هذا الحي حاليًا في وسط الحي الحضري كارمان.

✓ المرحلة الثالثة 1984-1962:

شهد المجمع الحضري كارمان بعد الاستقلال مراحل جديدة من البناء والتعمير. في عام 1982، تم إنجاز 145 مسكنًا بنمط فردي، وتم توزيعها على السكان في عام 1984 ضمن مشروع توسيع الثكنة العسكرية هناك. بالإضافة إلى ذلك، تم بناء خمس عمارات في الجهة الغربية للمجمع، لا يتجاوز ارتفاعها ثلاث طوابق وتضم كل منها 6 مساكن وظيفية. كما تم إنجاز 100 مسكن بنمط حديث ضمن إطار البناء الذاتي، وتختلف مساحة هذه المساكن من واحدة لأخرى، ويتراوح ارتفاعها بين الطابق الأرضي وثلاثة طوابق فوق الأرض.

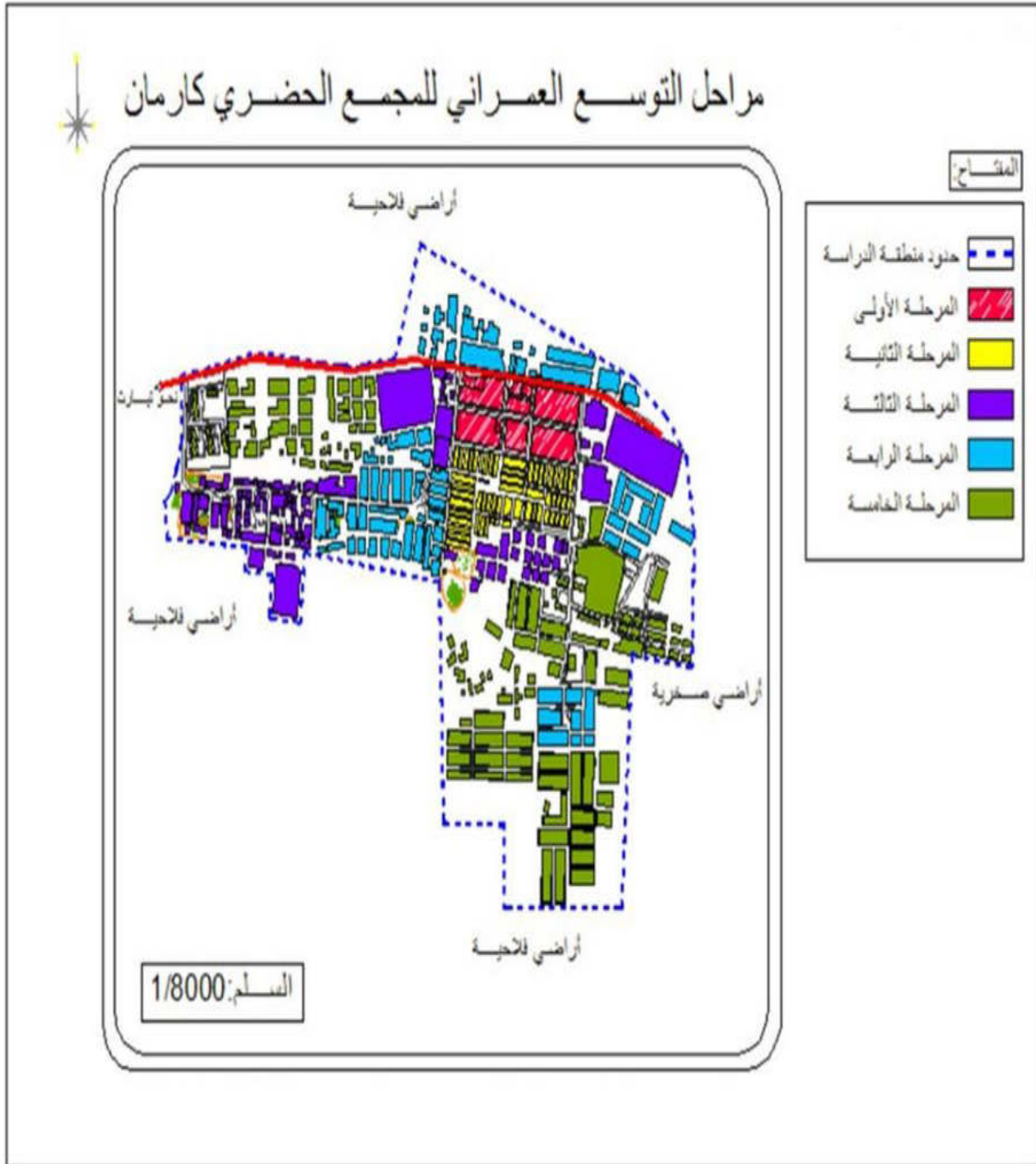
✓ المرحلة الرابعة 1990-1984:

في هذه الفترة، استفاد المجمع الحضري كارمان من مشاريع بناء ذاتي بأنماط مختلفة، شملت النمط الفردي والنمط الأوروبي الحديث، وذلك حسب القدرات المالية للمستفيدين. تم إنجاز هذه المشاريع في عامي 1984 و1986، حيث تم بناء 150 مسكنًا ضمن إطار البناء الذاتي بدعم من بلدية تيارت. تبلغ مساحة كل مسكن 150 مترًا مربعًا وتختلف في الارتفاع.

✓ المرحلة الخامسة من 2010 الى يومنا هذا :

شهد المجمع الحضري كارمان خلال هذه الفترة نموًا عمرانيًا مكثفًا لأسباب متعددة. في البداية، ظهرت البنايات القصدية بسرعة في عام 1991 في الجهة الجنوبية من منطقة الدراسة. في عام 2001، استفاد سكان هذه البنايات من سكنات جديدة في إطار برنامج القضاء على البناءات الفوضوية في المجمع ومدينة تيارت ككل.

المخطط رقم 13: يوضح مراحل التوسع العمراني للمجمع الحضري كارمان



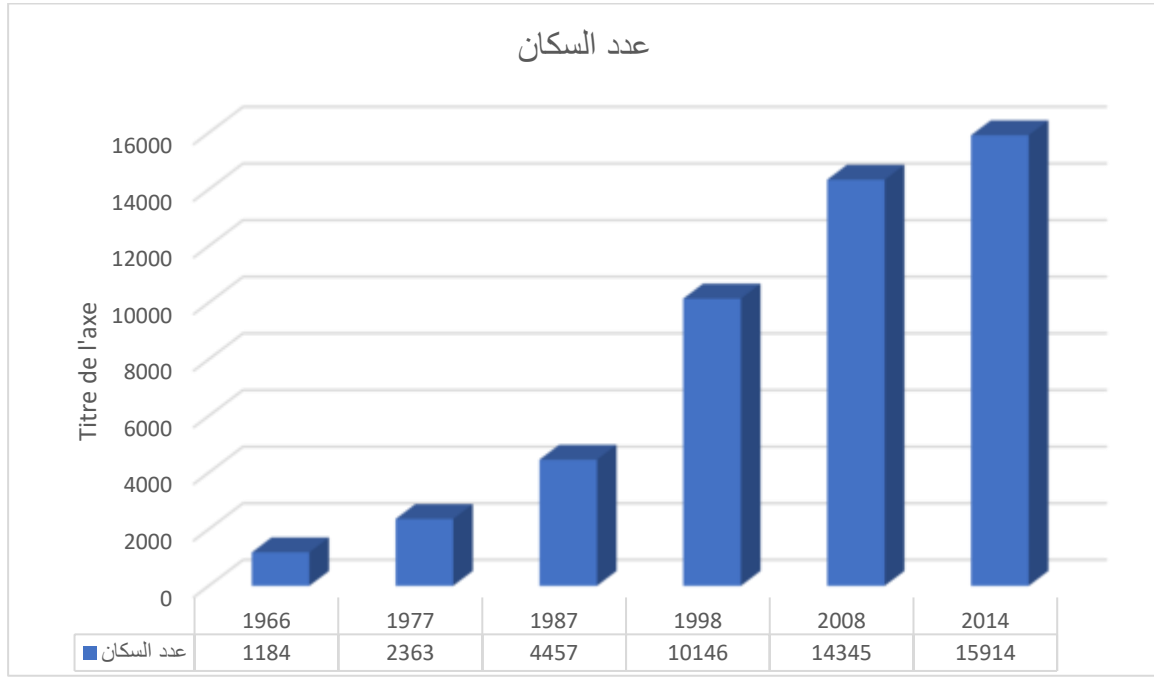
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019+ معالجة الطلبة

5- الدراسة السكانية:

5-1 التطور السكاني:

وفقاً لمكتب الإحصاء لبلدية تيارت، بلغ عدد سكان المجمع الحضري كارمان 15,914 نسمة في عام 2014. يوضح الجدول التالي التطور السكاني لهذا المجمع الحضري عبر السنوات.

الشكل رقم 24: التطور السكاني للمجمع الحضري كارمان

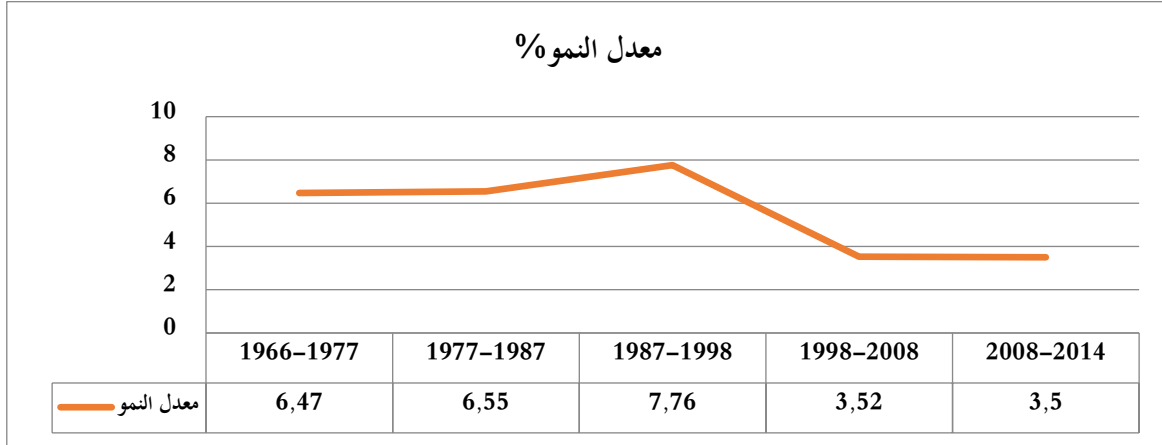


المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل نلاحظ ان المجمع الحضري كارمان عرف زيادة معتبرة خلال السنوات من 1966 الى 2014 ليصل إلى 15914 ساكن.

5-1: الزيادة السكانية ومعدل النمو:

الشكل رقم 25: يوضح الزيادة السكانية للمجمع الحضري كارمان



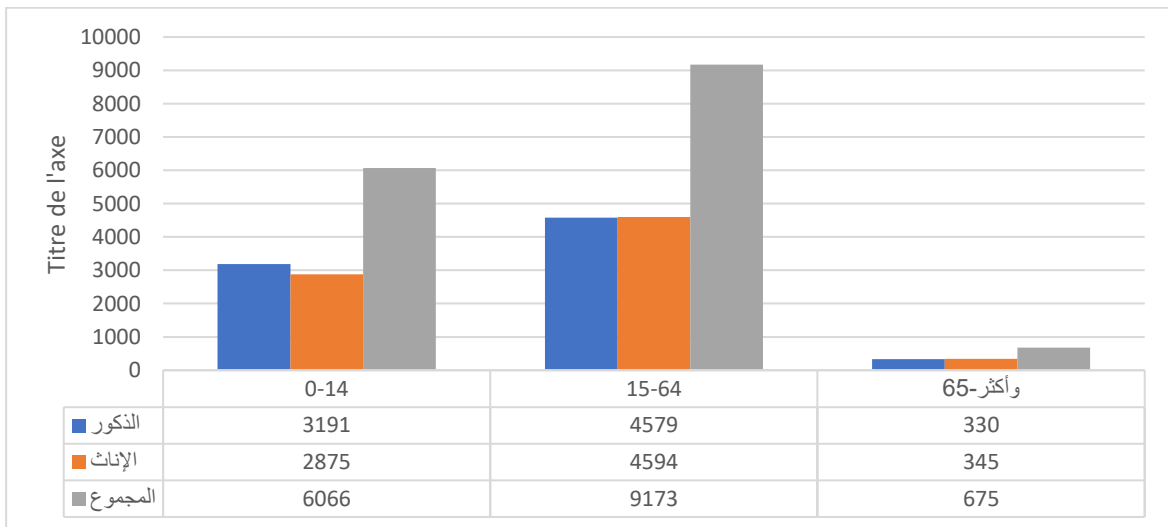
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019 + معالجة الطلبة 2024

ومن خلال الشكل نلاحظ أن الفترة 1987 – 1998 شهدت ارتفاعا من حيث عدد السكان حيث قدر ب 5689 وبمعدل نمو مرتفع 7,76 بالمئة مقارنة بالسنوات 66-77-87، بينما الفترة 2008 – 2014 عرفت زيادة منخفضة قدرت ب 1596 ومعدل نمو منخفض 3,5%.

5-2 التركيب العمري والنوعي للمجمع الحضري كارمان:

إن أهم عنصر في الدراسات السكانية هو دراسة التركيب العمري والنوعي حيث توضح الملامح الديموغرافية للمجتمع ذكورا واناثا، والجدول التالي يوضح التركيب العمري والنوعي لسكان المجمع الحضري كارمان.

الشكل رقم 26: الفئات العمرية للمجمع الحضري كارمان



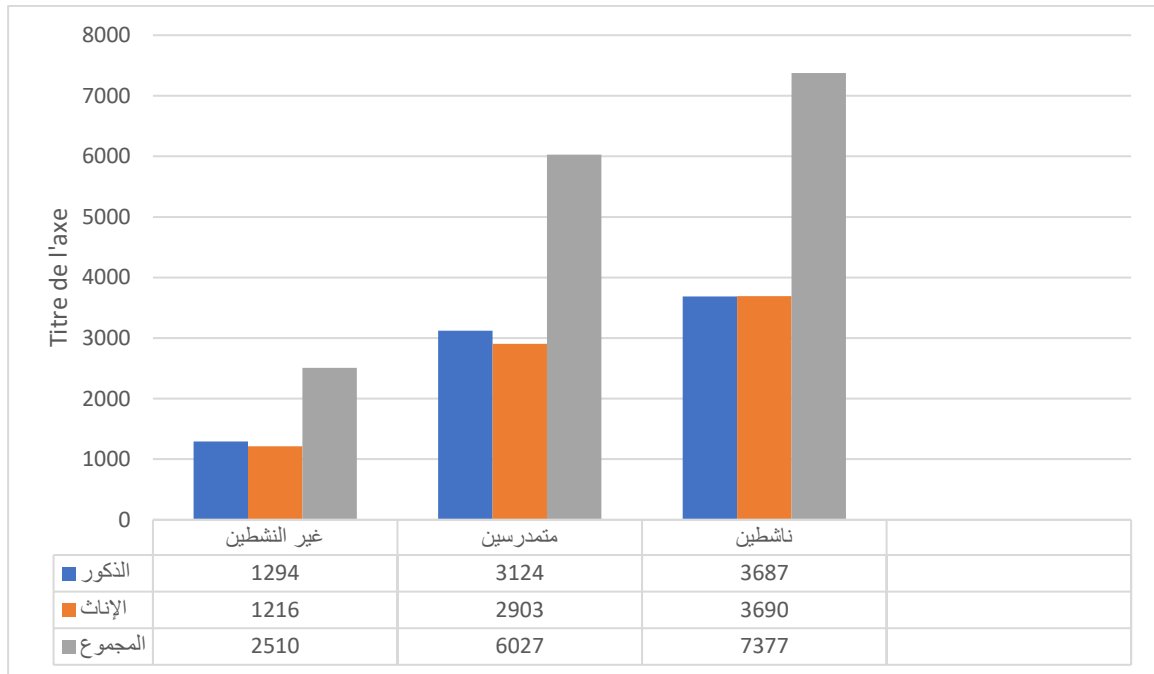
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019 + معالجة الطلبة 2024

من خلال الشكل نلاحظ أن هناك تفاوت في النسب العمرية للمجمع الحضري كارمان حيث الفئة من 15-64 سنة تشكل أكبر نسبة 57,63% فهي تمثل القوة العاملة والمحرك الرئيسي لمختلف النشاطات، ثم تليها الفئة من 0-14 بنسبة 38,12%، أما أكبر من 65 سنة وهي فئة كبار السن حيث تمثل نسبة 4,25% وهي نسبة ضئيلة مقارنة بالفئات الأخرى. أما بالنسبة للجنس فتغلب على المجمع جنس الذكور خاصة الفئة من 0-14 و 15-64 اما بالنسبة للفئة الأخيرة يغلب عليها جنس الاناث.

3-5 التركيبة الاقتصادية:

أن التركيبة الاقتصادية تساهم في تحديد نسبة العمالة ونسب البطالة والشكل التالي يوضح التركيبة الاقتصادية للمجمع الحضري كارمان.

الشكل رقم 27: التركيبة الاقتصادية للمجمع الحضري كارمان



المصدر : من اعداد الطلبة 2024

من الشكل نلاحظ أن القوة الاقتصادية للمجمع الحضري كارمان تمثلها الفئة النشيطة بنسبة 46,36% من إجمالي سكان المجمع وهذا راجع لتوفر مناصب شغل، ثم تليها فئة المتمدرسين بنسبة 37,87% مما يبين الاهتمام الكبير بالتعليم، بينما اخر فئة تمثلها غير النشيطة بنسبة 15,77%. مما يجب خلق مناصب شغل خاصة في السكنات الجماعية لتغطية وتقليص نسبة البطالين والمساهمة في التطور الاقتصادي للمجمع.

6. الدراسة العمرانية:

تعتبر دراسة تركيب النسيج العمراني من أهم الدراسات التي تساعدنا كمسيرين مدينة لتحديد ومعرفة المشاكل التي تعاني منها أحياء المدينة بصفة خاصة المجمع الحضري كارمان، ومن ثم معالجتها.

أولاً: دراسة الإطار المبني:

1- السكنات:

بلغت الحضيرة السكنية للمجمع الثانوي كارمان 2652 مسكن وبمعدل شغل 6فرد / مسكن وقدردت الكثافة السكانية ب : 27,34 مسكن / هكتار.

1-1 أنماط المباني:

صورة رقم 11 : سكنات فردية



سكنات فردية:

هي عبارة عن مباني ذات طابق أو طابقين ويعتبر النمط الغالب في المجمع ويتواجد هذا النمط بوسط المجمع وفي الجهة الغربية والشمالية.

المصدر: من التقاط الطلبة 2024

2-1 سكنات جماعية:

صورة رقم 12: سكنات جماعية



يوجد بمنطقة الدراسة سكنات جماعية قديمة لا يتعدى علوها عن ثلاث طوابق وتتمثل في البنايات الواقعة عند المدخل والجهة الشرقية للمجمع بينما يوجد سكنات يتجاوز علوها 5 طوابق وهي سكنات جماعية حديثة (عدل).

المصدر: من التقاط الطلبة 2024

1-3 سكنات نصف جماعية:

الصورة رقم 13 : سكنات نصف جماعية

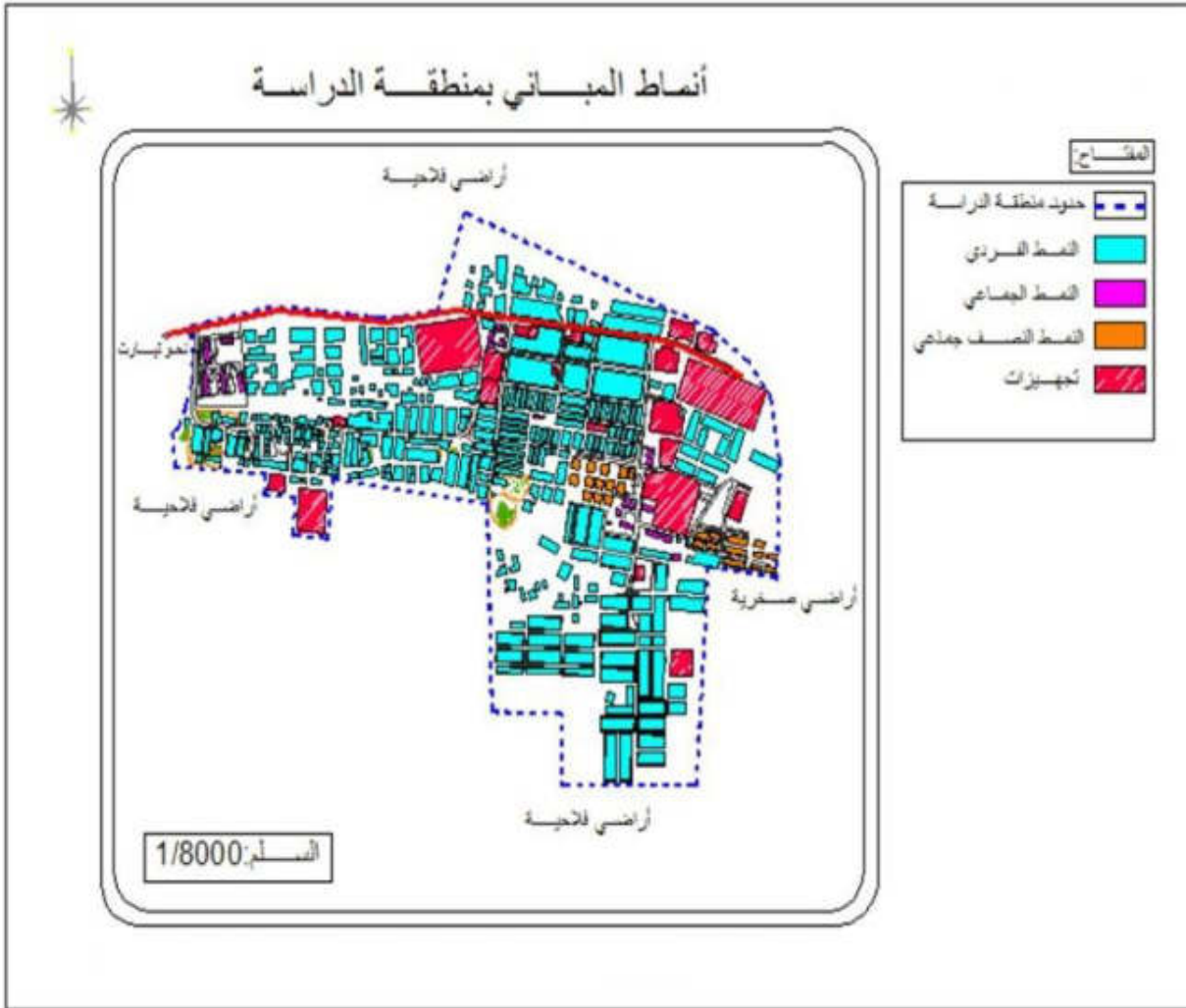


هي سكنات ذات طابقين، بنيت في إطار السكنات

الاجتماعية والواقعة في وسط المجمع والجهة الشرقية.

المصدر: من التقاط الطلبة 2024

المخطط رقم 14: يوضح أنماط المباني بالمجمع الحضري كارمان



2- التجهيزات الموجودة بالمجمع الحضري كارمان :

تعد التجهيزات من أهم المصادر الرئيسية لتلبية حاجيات السكان، لأنه يمكن الاستغناء عنها ن ولهذا سنحاول توضيح مختلف التجهيزات التي تتوفر عليها المجمع الحضري كارمان.

1-2- تجهيزات تعليمية:

يحتوي المجمع الحضري كارمان على أربع مدارس ابتدائية ومتوسطتين بالإضافة الى ثانوية.

الصورة رقم 15: توضح متوسطة

الصورة رقم 14: توضح مدرسة ابتدائية



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

2-2- تجهيزات دينية:

يوجد بالمجمع الحضري كارمان أربع مساجد.

الصورة رقم 16: تبين مسجد



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

2-3- تجهيزات صحية:

يحتوي المجمع الحضري كارمان على عيادة متعددة الخدمات بالإضافة الى صيدلية.

الصورة رقم 17: عيادة متعددة الخدمات



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

2-4- تجهيزات رياضية:

يوجد بالمجمع الحضري كارمان ملعب جوارى حيث يفتقر للمعدات الرياضية.

2-5- تجهيزات إدارية:

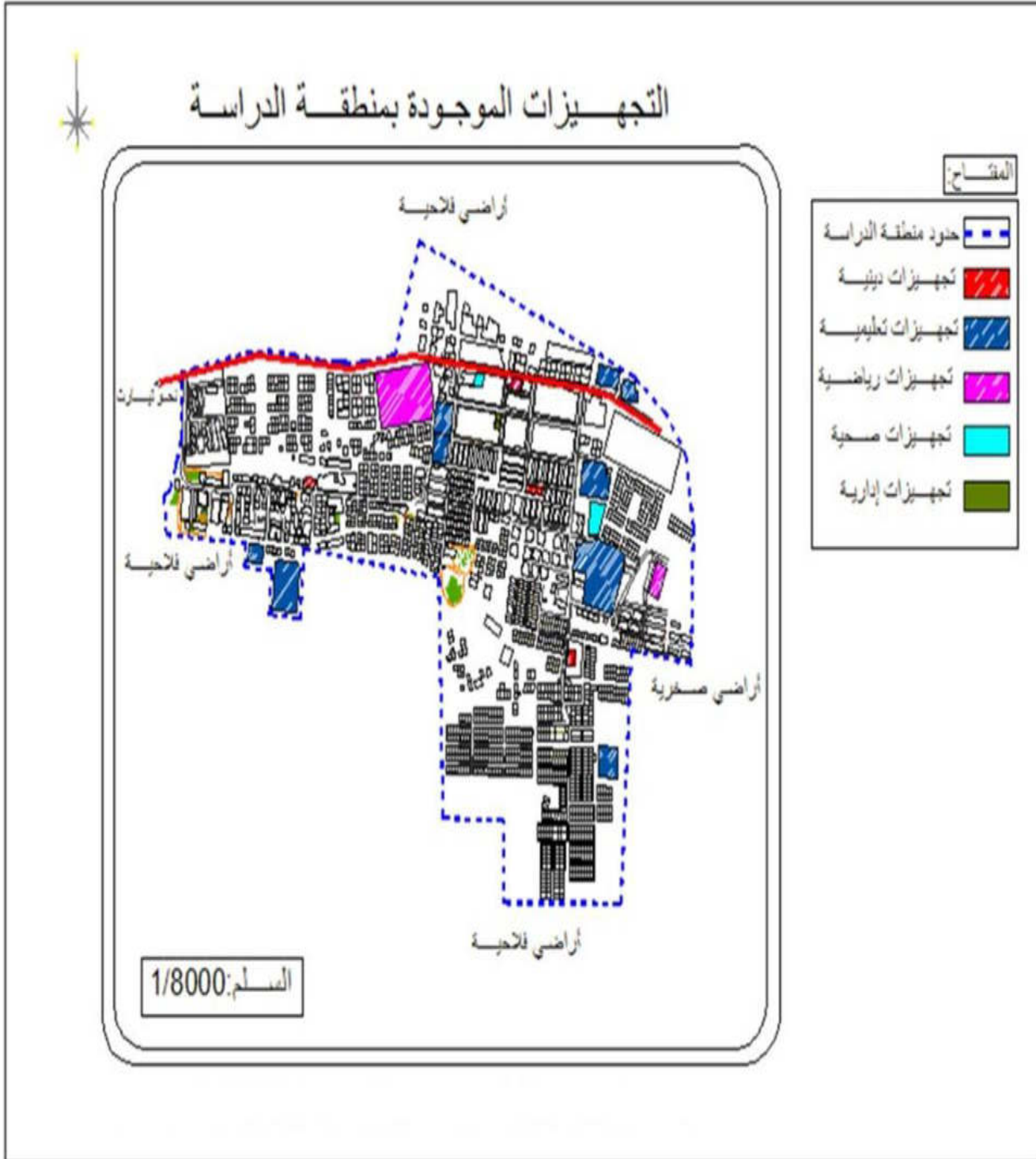
يحتوي المجمع الحضري كارمان على فرع بلدي وملحق بريدي.

صورة رقم 18: الملحق الإداري



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

المخطط رقم 15: يوضح التجهيزات الموجودة في المجمع الحضري كارمان



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019+ معالجة الطلبة

ثانيا: دراسة الإطار غير المبني:

1-الطرق:

الطريق الرئيسي للمجمع يقع في الجهة الشمالية للمنطقة، وهو في حالة جيدة. ومع ذلك، فإن معظم الطرق الأخرى في المنطقة هي ممرات غير معبدة وفي حالة سيئة، مما يسبب معاناة كبيرة للسكان، خاصة خلال فصل الشتاء.

مخطط رقم 16: يوضح الطرق بالمجمع الثانوي كارمان



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2024 + معالجة الطلبة

2- المساحات الخضراء:

تعتبر المساحات الخضراء ذات أهمية كبيرة في التجمعات السكنية نظرًا لفوائدها الوظيفية المتعددة. ومع ذلك، يفتقر المجمع الحضري كارمان تمامًا لهذا العنصر الهام، حيث توجد فقط مساحات غير مهيأة.

3- مواقف السيارات:

بالنسبة لمواقف السيارات في المجمع الحضري كارمان فهي متواجدة في السكنات الجماعية فهي في حالة متوسطة أما بالنسبة للسكنات الفردية فهي منعدمة تماما.

4- مختلف الشبكات:

✓ شبكة الغاز:

بلغت نسبة الربط بالمجمع الحضري كارمان لشبكة الغاز 80%، هناك الكثير من السكنات مزودة بغاز المدينة وتندم في بعض السكنات حيث يتم التزويد بقرورات الغاز.

✓ شبكة الكهرباء:

تبلغ نسبة التغطية بشبكة الكهرباء 100 %.

✓ شبكة الصرف الصحي:

جميع السكنات مرتبطة بهذه الشبكة بنسبة 100%.

✓ شبكة المياه الصالحة للشرب:

تعاني بعض السكنات من نقص المياه حيث يتم التزويد بالماء عن طريق الصهاريج خاصة في شمال المجمع.

✓ شبكة الكهرباء:

بلغت نسبة الربط 100 % بشبكة الكهرباء في المجمع الحضري كارمان، إضافة الى ذلك نسبة الانارة قليلة بالمجمع مما تؤثر على حياة السكان.

II-دراسة تحليلية لمجال الدراسة (حي الياسمين):

سنقوم في هذا الجزء من الدراسة بتحليل منطقة الدراسة (حي الياسمين) التي تم اختيارها كعينة، حيث سنقوم بتقديم حي عدل 600 سكن جماعي، وسنركز في هذا الجزء على المظاهر العمرانية التي يعاني منها الحي حيث اعتمدنا على المعالجة الميدانية والملاحظة على أرض الواقع.

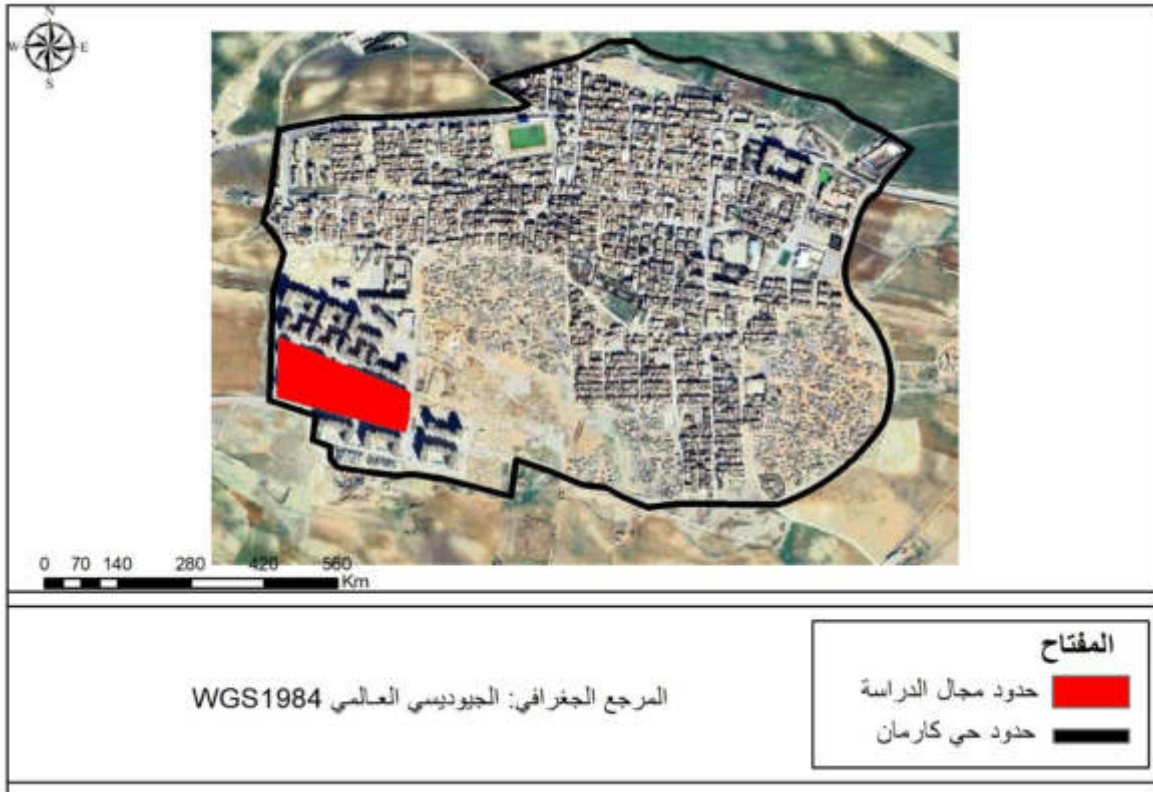
1-تقديم مجال الدراسة:

يعد مجال الدراسة (حي الياسمين) من أحد المناطق السكنية الحضرية الجديدة لمدينة كارمان، حيث تم تسليمه تحت اشراف وكالة عدل سنة 2021 استجابة للتطور السكاني الذي شهدته المدينة، استغرق إنجازه مدة 36 شهرا ولا يزال يخضع لتسيير من طرف وكالة عدل بتيارت.

2- موقع الحي:

يقع حي الياسمين في الجنوب الغربي للمجمع الحضري كارمان، حيث تبلغ مساحته 5،1 هكتار.

المخطط رقم 17: يوضح موقع الحي بالنسبة للمجمع الحضري كارمان



من اعداد الطلبة: 2024

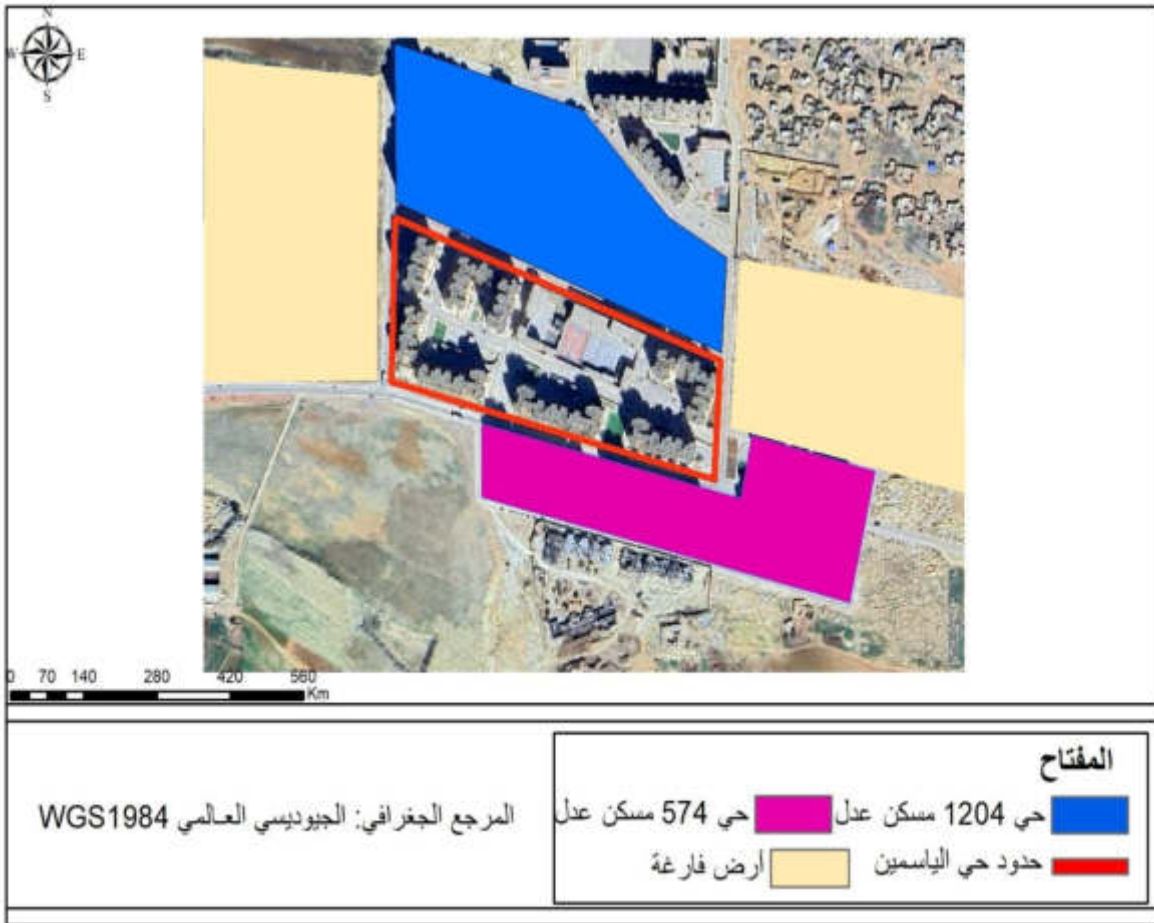
3- المحيط المجاور:

يحيط بأرضية مجال الدراسة مجمعات سكنية في الشمال وفي الجنوب متمثلة في:

- ✓ حي 1204 سكن شمالا.
- ✓ حي 574 سكن جنوبا.
- ✓ منطقة خالية غربا.
- ✓ منطقة خالية شرقا.

حيث نجد تأثير متبادل وعلاقات بين هاتيه الأحياء خاصة التجهيزات الموجودة بحي الياسمين، ومن أبرز التجهيزات الموجودة بحي الياسمين مدرسة ابتدائية ومتوسطة.

المخطط رقم 18: يوضح الأحياء المجاورة لحي الياسمين



من إعداد الطلبة: 2024

4- الدراسة العمرانية:

تقدر مساحة الحي ب 5,1 هكتار وقمنا بتقسيمها الى اطارين، الاطار المبني ومساحته 18037,3 م ونسبة 35% من المساحة الاجمالية يتكون من 600 سكن جماعي أما الاطار الغير مبني قدرت مساحته ب 33537,7 م أي بنسبة 65 % من المساحة الاجمالية.

الجدول رقم 17: يوضح توزيع المساحات في الحي

النسبة %	المساحة م ²	
35	18037,3	الاطار المبني
65	33537,7	الاطار غير المبني
100	51575	المجموع

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

المخطط رقم 19: يوضح الإطار المبني والغير المبني



المصدر من أعداد الطلبة: 2024

أولاً: دراسة الإطار المبني:

تقدر المساحة المبنية للحي ب 18037 م حيث يتكون الإطار المبني من 600 سكن جماعي بمساحة تقدر ب9337 م بالإضافة الى تجهيزات تعليمية متمثلة في مدرسة ابتدائية ومتوسطة قدرت مساحتهم ب 8700 م.

الجدول رقم 18: يوضح توزع المساحات في الاطار المبني

النسبة %	المساحة م ²	النوع	
51	9337	سكنات	الاطار المبني
48	8700	تجهيزات	
1	100	مولدات كهرباء	

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

المخطط رقم 20: يوضح المساحة المبنية لمنطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

• السكنات:

يحتوي حي الياسمين على 600 مسكن عن طريق 23 عمارة، بمساحة قدرت ب 9337 م حيث يوجد نوعين من المساكن F3 و F4 حيث كل العمارات تحوي الاثنين معا. والجدول التالي يمثل المساحات السكنية حسب نوع المسكن.

الجدول رقم 19: يمثل المساحات السكنية حسب نوع المسكن

المساحة م		التعيين
F4	F3	
21,00	20,50	قاعة الاستقبال
13,00	12,60	الغرفة 1
13,00	12,00	الغرفة 2
12,60	-----	الغرفة 3
9,50	9,50	المطبخ
2,95	2,95	الحمام
1,20	1,20	المرحاض
7,30	7,30	البهو
80,55	66,05	المساحة السكنية
4,60	4,60	المخفف
2,70	2,70	الشرفة
87,85	73,35	المجموع

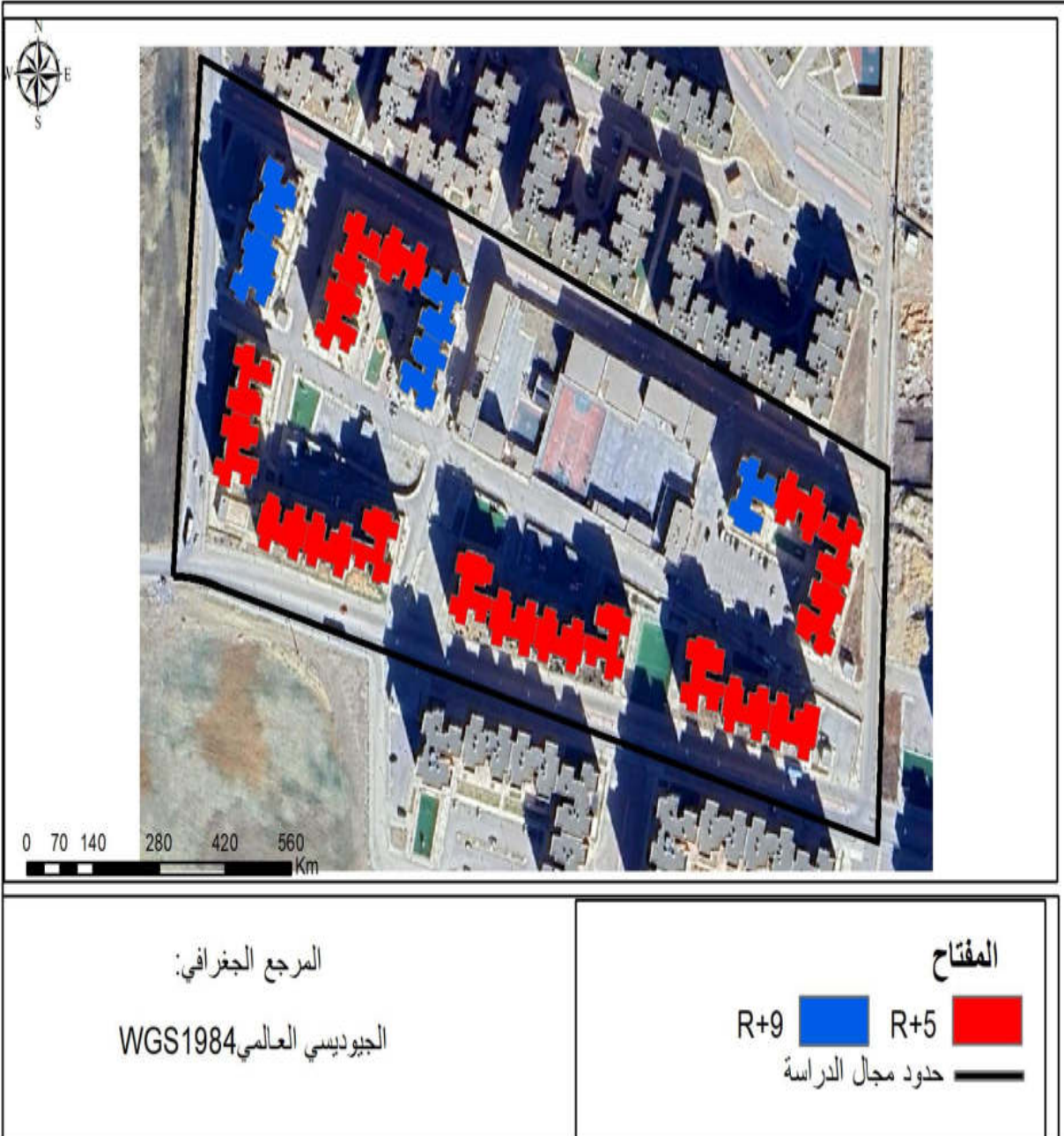
المصدر: وكالة عدل تيارت 2024

من خلال الجدول نجد بأن المساحات السكنية غير كافية بالنسبة للأسر التي عدد افرادها مرتفع وبالأخص سكنات من نوع F3 وهذا ما يدفع السكان لتغيير داخل المسكن بهدف التوسعة ليصبح أكثر ملائمة مع عدد افراد الأسرة ولهذا يجب مراعاة عدد الأفراد أثناء تصميم وكذا توزيع المساحات. ومن خلال الاستبيان نجد أن معظم السكان قاموا بتغيير داخل المسكن خاصة الاسر التي يفوق عددها 4 أفراد.

• أنماط السكنات وارتفاع المباني:

يوجد بحي الياسمين نوعين من السكنات F3 وبلغ عددها 300 سكن و F4. وبلغ عددها 300 سكن وبعدها طوابق R+5 و R+9 أي بمجموع 600 سكن مقسمة على 23 عمارة.

المخطط رقم 21: يوضح ارتفاع المباني.



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

• المسكن من الداخل:

الصور التالية توضح حالة مسكن من الداخل الخاصة بنمط F3

الصورة رقم (19) (20): توضح حالة مسكن من الداخل



المصدر: البطاقة التقنية لحي الياسمين

• الواجهات:

يوجد بحي الياسمين نوع واحد من الواجهات على شكل مستطيل وبالزيارة الميدانية لاحظنا ان كل الواجهات متشابهة من حيث الشكل واللون وهي ذات فتحات واسعة نوعا ما، وهذا ما جعل سكان الحي يقومون بغلق هاته الفتحات، كما يقومون بتثبيت الهوائيات على مستوى الواجهات وهذا ما أدى الى تشوهات على مستوى الحي.

الصورة رقم 21: توضح حالة الواجهات بالحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

• مداخل العمارات:

من خلال الزيارة الميدانية للحي نلاحظ أن المداخل لا تتناسب مع ذوي الاحتياجات الخاصة في بعض العمارات وذلك لعدم اخذ برأي السكان عند التصميم وعدم صيانة المداخل لكي تتناسب مع هاته الفئة وهذا ما يدل على غياب الرقابة وبالتالي فان الجهات المعنية لا تقوم بعملها على أحسن وجه.

الصور رقم (22) (23): تبين مداخل العمارات

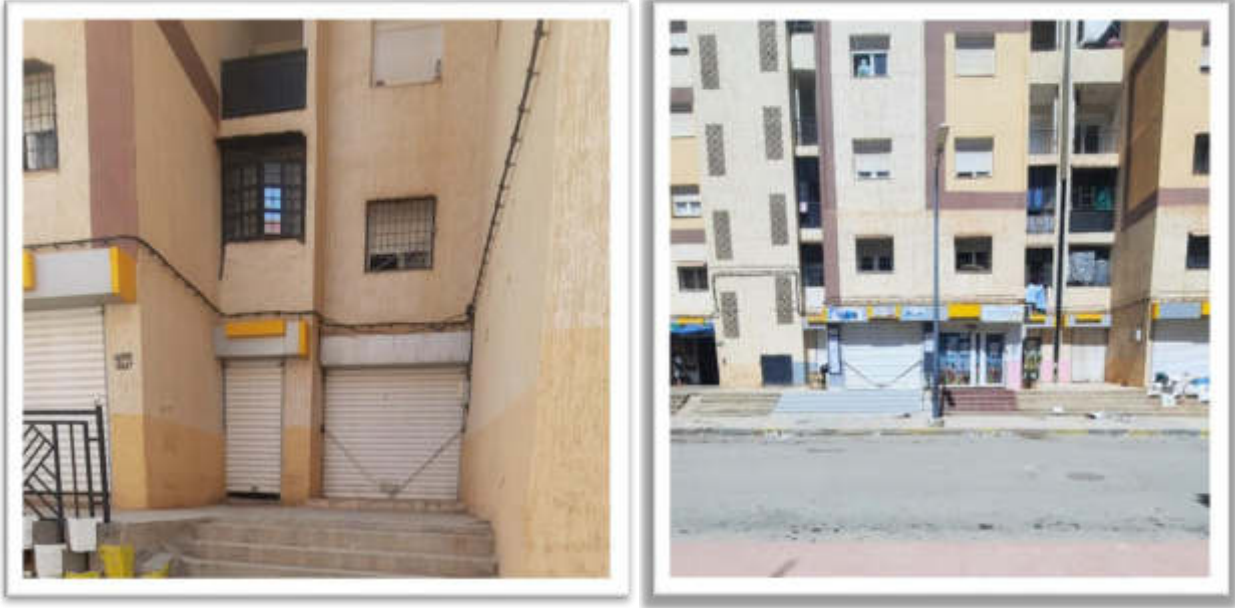


المصدر: من التقاط الطلبة 2024

• المحلات التجارية ومكاتب الخدمات:

بلغ عدد المحلات التجارية 66 محل بعضها في محل نشاط والبعض منها مغلقة اما بالنسبة لمكاتب الخدمات فبلغ عددها 5 مكاتب والتي وظيفتها المراقبة والحرس على أمن السكان وبالزيارة الميدانية نلاحظ انها أصبحت مهجورة تماما.

صورة رقم (24) (25): توضح حالة المحلات التجارية



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

ثانيا: الإطار غير المبني:

قدرت مساحة الاطار الغير مبني ب: 7,33537 م² بنسبة 65 % من المساحة الاجمالية لمجال الدراسة، وهي تمثل المساحات المشتركة داخل الحي.

● الطرقات:

بلغت نسبة الطرقات 15% من المساحة غير المبنية للحي أي 5030,55 م². وتنقسم الطرقات في الحي الى ثلاث أصناف هي كالتالي:

-الطرق الأولية: تمر بغرب الحي وبجنوب الحي وهي التي تربط بين مدينة تيارت والمجمع الحضري كارمان، وهي في حالة جيدة.

- الطرق الثانوية: وهي الطرق التي تساعد في التنقل داخل الحي وحالتها العامة جيدة.

- الطرق الثالثية: وهي الطرق التي تتفرع من الطرق الثانوية وتنتهي بمواقف سيارات وحالتها جيدة.

مخطط رقم (22): يوضح أصناف الطرقات بالحي



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

صورة رقم (26) (27) : توضح حالة الطرقات بالحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

• مواقف السيارات:

بلغ عددها 313 موقف بمساحة تقدر ب: 3912,5 م²، أي بنسبة 11,66 % من المساحة الغير مبنية لمجال الدراسة، البعض منها في حالة جيدة والبعض الاخر في حالة متوسطة، ومن خلال الزيارة الميدانية لاحظنا ركن السكان لسيارتهم بجانب الطرقات بحثا عن الظل وهذا ما يفسر عدم ادراج موقع المواقف بعناية.

صورة رقم (28) (29) : توضح مواقف السيارات بالحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

مخطط رقم 23: مواقف السيارات بحي الياسمين



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

• الأرصفة وممرات الراجلين:

تقدر مساحة الأرصفة وممرات الراجلين ب 16768,85 م² أي بنسبة 50% من المساحة الغير مبنية وبالزيارة الميدانية وجدنا انها في بعض الأماكن تعاني من تدهور وتخريب مما اثر على الجانب الجمالي للحي.

صورة رقم (30) (31): حالة الأرصفة وممرات الراجلين



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

● المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال:

بلغت نسبة المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال بالإضافة الى ساحات عمومية 26 % أي بمساحة 8719,80 م² من المساحة الغير مبنية.

الصورة رقم (32) (33): توضح حالة المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال بالح



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

بالزيارة الميدانية للحي لاحظنا ان معظم المساحات الخضراء عبارة عن مساحات ترابية خالية وهذا نتيجة الإهمال وغياب دور المصالح المعنية، اما بالنسبة مساحات لعب الأطفال خربت معظمها وأصبحت غير صالحة للعب. كما يوجد أيضا مساحات خضراء مسيجة بجانب العمارات يعتني بها سكان الطابق الأرضي وحالتها جيدة مقارنة بالمساحات الموجودة داخل الحي التي أصبحت محل لرمي النفايات. بالإضافة الى ذلك يعاني الحي من نقص عناصر التأثير العمراني الخاص بهذه الفضاءات، وهذا ما يفسر تدهورها وانعكاسها سلبا على جمالية الحي.

مخطط رقم 24: يوضح مساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

● سلة المهملات ورمي النفايات:

من خلال الزيارات المتكررة للحي لاحظنا نقص في عدد سلات المهملات ورمي النفايات داخل للحي بل تكاد تنعدم تماما مما سبب في تراكم النفايات أمام العمارات، ويلجأ سكان الحي الى الرمي العشوائي والحرق مما أفقد الحي رونقه وجماله.

صورة رقم (34) (35) : مكان رمي النفايات بالحي



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

● أعمدة الانارة:

تلعب أعمدة الإنارة دوراً حيوياً في تعزيز الأمن داخل الأحياء السكنية بفضل ما توفره من إضاءة جيدة تسهم في تحسين الرؤية للسكان. ومن خلال الزيارات المتكررة للحي لاحظنا تعطل بعض من أعمدة الانارة وهذا ما يؤثر سلبا على انارة الحي من جهة وينقص الأمن به من جهة أخرى.

صورة رقم 36: أعمدة الإنارة بالحي

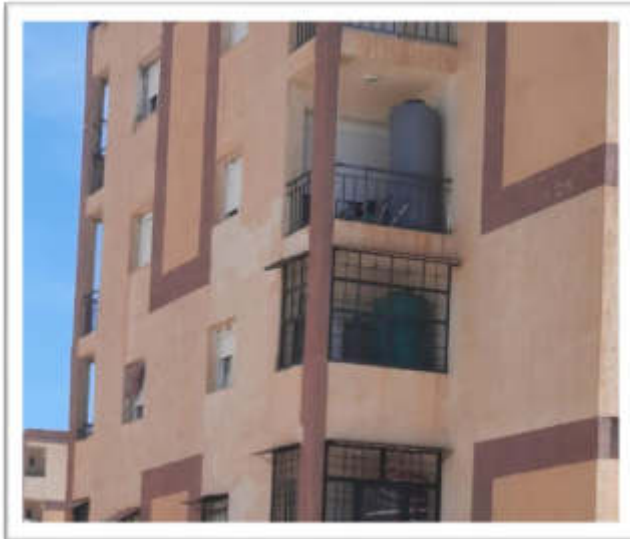


المصدر: من التقاط الطلبة 2024

● مختلف الشبكات التقنية:

ان الحي موصول بجميع الشبكات، المياه، الغاز الطبيعي، شبكة الصرف الصحي، وقد بلغت نسبة الربط 100 % وهي في حالة جيدة، الا أن سكان الحي يشكون من نقص المياه لأنها تصل مرتين في الأسبوع، وهذا ما يجعلهم يستعملون الصهاريج لتخزين المياه.

صورة رقم 36: ظاهرة استعمال الصهاريج



المصدر: من التقاط الطلبة 2024

خلاصة :

من خلال الدراسة التحليلية للمجمع الثانوي كارمان ثم حي الياسمين 600 مسكن (بيع بالإيجار)، يمكن استخلاص مجموعة من النتائج نذكر منها :

- يحتل المجمع الثانوي كارمان موقعا استراتيجيا هاما وتعتبر أراضيه من أحسن الأراضي الصالحة للبناء، شهد 5 مراحل توسع حيث بلغ نمو عمرانيا مكثفا.
- يعتبر المجمع الثانوي كارمان في توسع مستمر ما يصاحبه تزايد في الحاجة الى السكن، ولتلبية الاحتياج السكني تم انجاز مجموعة من البرامج السكنية الجماعية من بينها سكنات بيع بالإيجار التابعة لوكالة عدل، والتي تم اختيار حي 600 سكن كعينة للدراسة.
- مشروع حي الياسمين يحتوي على 600 سكن تم إنشاؤه من طرف وكالة عدل تيارت تم استغلاله سنة 2021 وهو يحتل موقعا متميزا كونه يقع في قطاع تعمير مستقبلي وبدوره يخدم المجمع الحضري كارمان.
- يتوفر الحي على 65% من مساحة غير مبنية وهذا ما يجعل منها سهلة التهيئة بما يتناسب مع احتياجات السكان.
- تدهور الفضاءات الحضرية وقلتها وعدم تنوعها، ساحات اللعب ومساحات خضراء غير مهيأة ما جعل السكان محرومين من دورها الفعال.
- استغلال المساحات الخضراء من طرف بعض السكان واستعمالها كمواقف للسيارات، بسبب غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين.
- استعمال الصهاريج ووضعها في الشرفات والتي بدورها تساهم في تشويه الحي وهذا راجع الى نقص المياه بالحي.
- تشويه في الواجهات بسبب غلق السكان للشرفات وغياب دور المصالح المعنية بالرقابة على هذه السكنات وهذا ما أدى الى تدهورها.

الفصل السادس:

تحليل نتائج الدراسة الميدانية

❖ تمهيد

استبانة السكان

❖ محتوى الاستبانة

❖ تحليل نتائج الاستبانة

❖ خلاصة الفصل (نتائج الدراسة الميدانية)

تمهيد:

نسعى في هذا الفصل الى تحقيق أهداف الدراسة، ولتحقيق هذه الأهداف تم الاعتماد على مقارنة تقييم ما بعد الاشغال(الاستغلال) والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبانة (موجهة لمستعملي السكن الجماعي بيع بالإيجار حي الياسمين 600 سكن) والملاحظة الميدانية. ليتم فيما بعد تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها.

محتوى الإستبانة:

الاستبيان الورقي هو أداة بحثية تقليدية تستخدم لجمع البيانات والمعلومات من مجموعة محددة من الأشخاص حيث تم تصميم استبيان يحتوي على 4 محاور كل محور منه يضم مجموعة من الأسئلة المغلقة في الغالب أو أسئلة ذات خيارات متعددة وجاءت هذه المحاور كالتالي:

- ✓ المحور الأول: يتعلق بالبيانات الشخصية لمالئ الاستثمار ويضم 07 أسئلة.
- ✓ المحور الثاني: يتعلق بالبيانات الخاصة بالسكن ويضم 05 أسئلة.
- ✓ المحور الثالث: يتعلق بالجانب التقني للسكن ويضم 08 أسئلة.
- ✓ المحور الرابع: يتعلق بالجانب السلوكي لمالئ الاستثمار ويضم 09 أسئلة.

لقد تم توزيع 60 استبانة استبائية على مستعملي سكنات عدل بحي الياسمين أي بنسبة 10% من المجموع الكلي للسكنات (600 مسكن) وذلك حسب منهجية البحث العلمي.

1-تحليل المحور البيانات الشخصية لمالئ الاستبيان:

1-1- جنس مالئ الاستثمار.

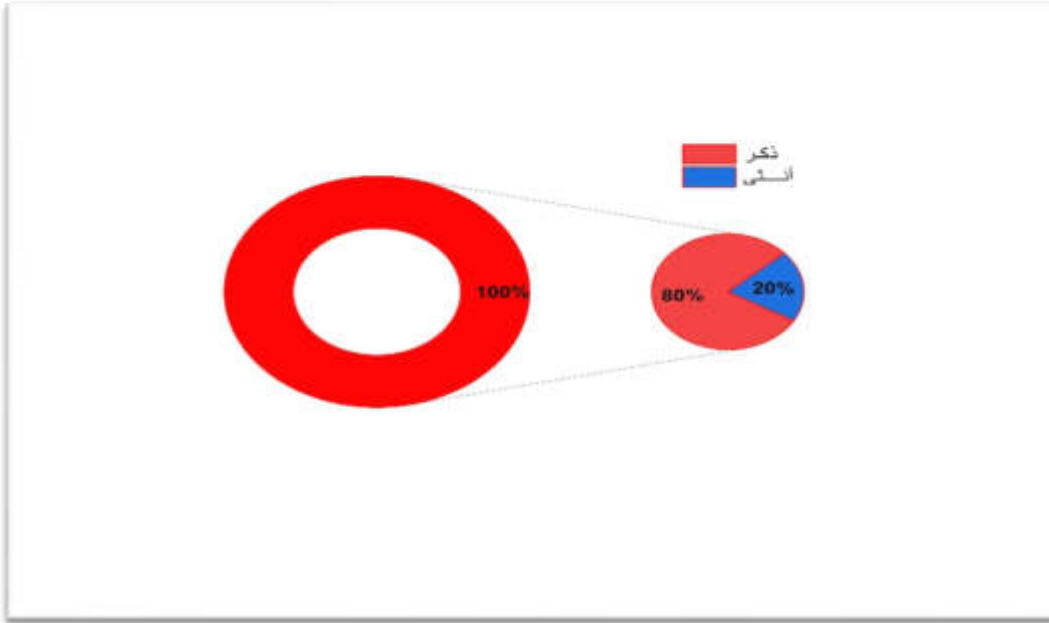
الهدف من هذا السؤال معرفة الحاجيات والتفضيلات السكنية المختلفة بين الرجال والنساء، مما يمكن للمخططين من توفير مرافق وخدمات تلي حاجيات كل فئة.

جدول رقم (20): نسبة جنس مالئ الإستثمار

النسبة	جنس مالئ الإستثمار
80%	ذكر
20%	أنثى

المصدر: من إعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (28): نسبة جنس مالي الإستمارة.



المصدر: من إعداد الطلبة 2024.

من خلال الجدول رقم (20) والشكل رقم (28) أعلاه تبين لنا أن الذكور شارك بشكل كبير في ملء الاستبانة.

2-1- العمر.

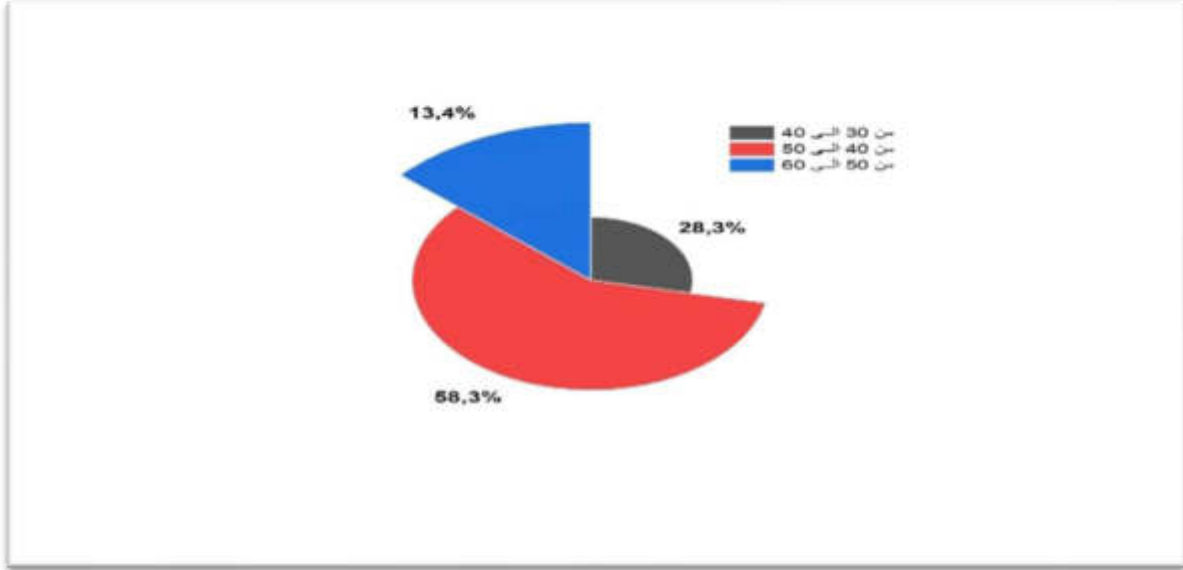
الهدف منه هو التأكد من مصداقية الأجوبة المتحصل عليها.

جدول رقم (21) يمثل عمر مالي الإستمارة.

عمر مالي الإستمارة	النسبة %
من 50 الى 60	13.4
من 40 الى 50	58.3
من 30 الى 40	28.3

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (29): نسبة عمر مالى الإستمارة.



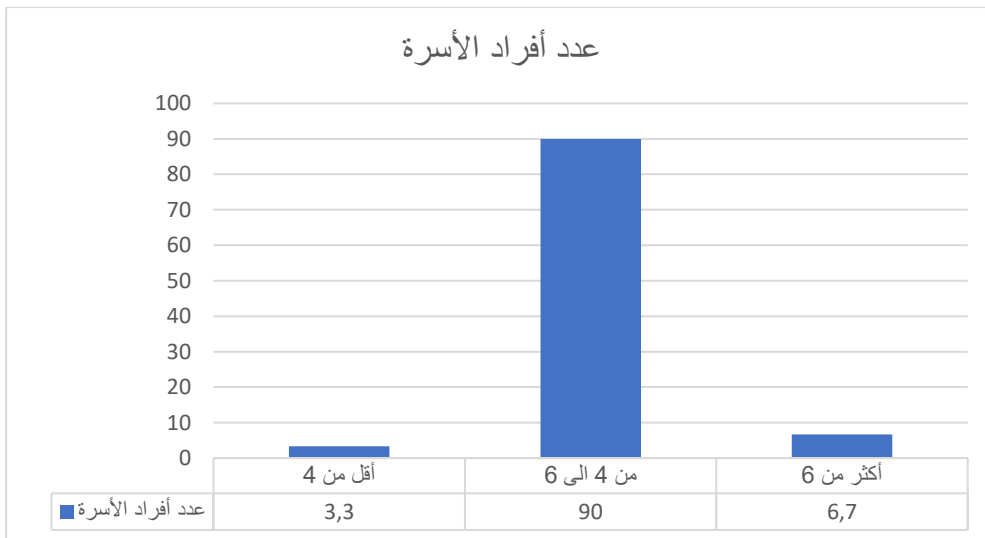
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (21) والشكل رقم (29) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة التي ملأت الاستبانة ذو أعمار ما بين (40 سنة إلى 50 سنة) تمثل (58.3%)، مما يؤكد هذا على صحة ومصداقية الأجوبة، تليها الفئة من 30 إلى 40 بنسبة 28% وفي الأخير الفئة من 50 إلى 60 بنسبة 14%.

3-1- عدد أفراد الأسرة.

يقصد به التركيب وهو من أهم المؤشرات الديموغرافية التي تدل على حيوية السكان كما يمكن ان تساهم في التغييرات التي تطرأ على المسكن.

شكل رقم (30) : عدد افراد الاسرة



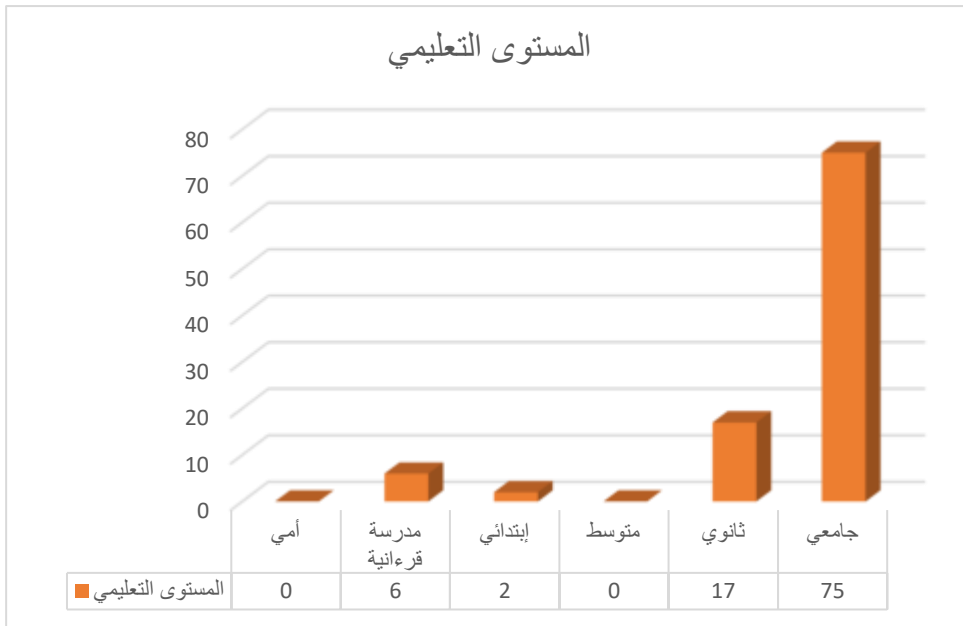
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (30) نجد أن أكبر نسبة لعدد افراد الأسرة هي الفئة من 4 الى 5 بنسبة 90% تليها الفئة أكثر من 6 وأقل من 4 بنسبة 6,7 و3,3 على التوالي، ومنه نستنتج أن معدل شغل المسكن يتراوح ما بين 4 و6 أي الحي لا يعاني من الاكتظاظ.

1-4- المستوى التعليمي.

المستوى التعليمي يؤثر على تفضيلات الأشخاص واحتياجاتهم من حيث نوعية المسكن والموقع على سبيل المثال المستويات العالية يبحثون عن مواقع قريبة من المؤسسات الثقافية، كما يرتبط أيضا بالقدرة المالية للأشخاص لشراء أو استئجار العقارات.

الشكل رقم (31): نسبة المستوى التعليمي لمالئ الاستثمار.



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم(31) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مالئ الإستبانة مستوى تعليمهم جامعي تمثل (75)، وهذا منطقي بإعتبار السكن الجماعي العدل موجه لفئة الموظفين وبالتالي من أسباب التوظيف إمتلاك شهادات جامعية.

1-5- الحالة العائلية.

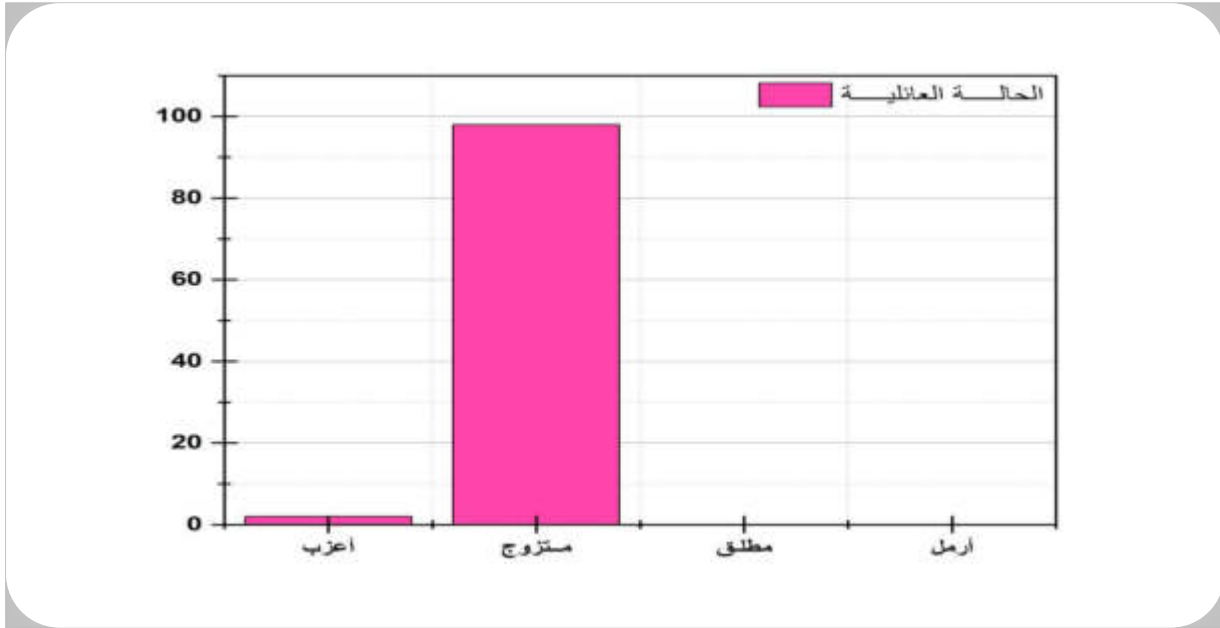
الحالة العائلية توفر مؤشرات مهمة حول نوع وحجم الوحدات السكنية المطلوبة كمثال الأشخاص العزاب لا يحتاجون الى سكنات أكبر مقابل ذلك العائلات تحتاج الى سكنات أكبر بعدد غرف تتناسب مع عدد أفراد الأسرة.

الجدول رقم(22): نسبة الحالة العائلية لمالئ الإستبانة.

الحالة العائلية	أعزب	متزوج	مطلق	أرمل
النسبة	2	98	00	00

المصدر: من اعداد الطلبة 2024.

الشكل رقم (32): نسبة الحالة العائلية.



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم(22) والشكل رقم(32) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مالى الإستبانة حالتهم العائلية متزوج تمثل (98)، وهذا منطقي بإعتبار السكن الجماعي العدل النسبة الكبيرة للمتزوجين بينما فئة العزاب تمثل 2% فقط.

6-1- الوضعية المهنية.

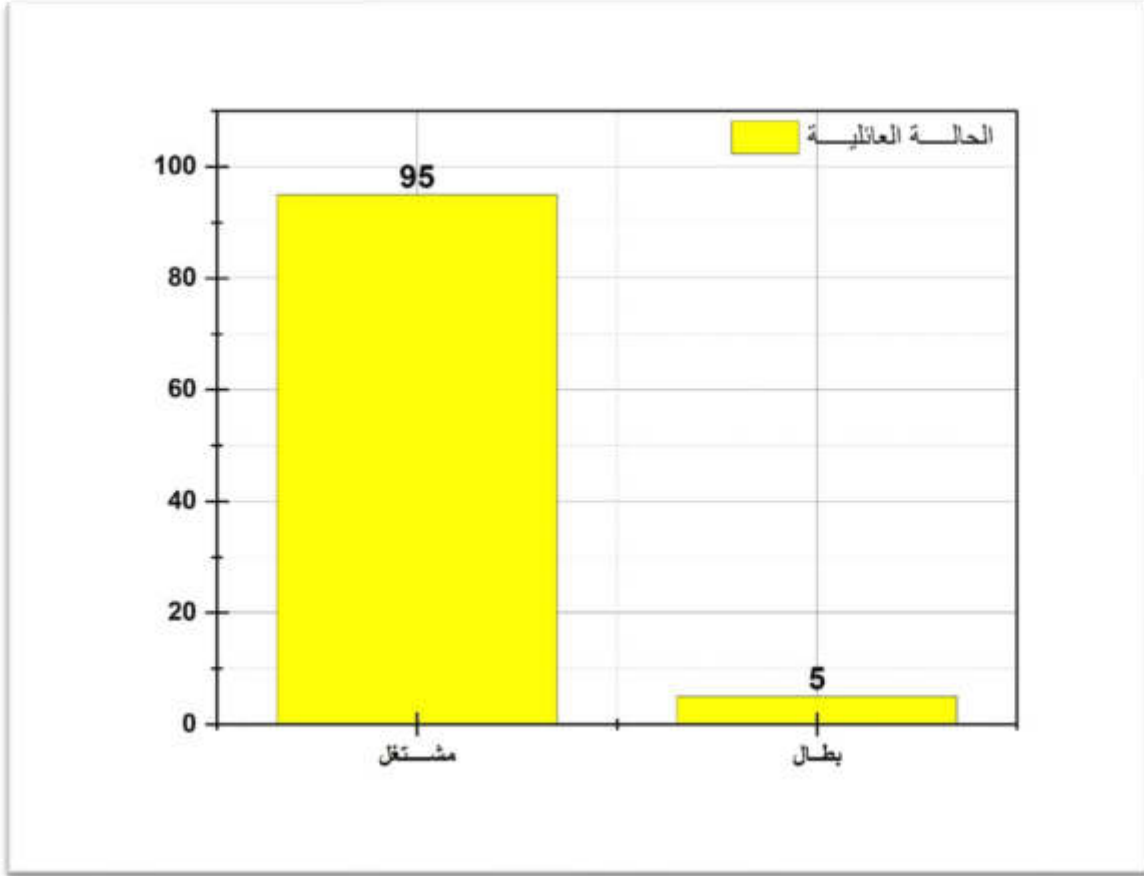
فهم الحالة الوظيفية لقاطني الوحدات السكنية ذات صيغة بيع بالإيجار في مجال الدراسة، يكتسب أهمية كبيرة لتحليل الوضع الاجتماعي، إذ أن الوضع الوظيفي للفرد له تأثير ملموس على تصرفاته ضمن النسيج الاجتماعي، الأمر الذي يبرز بوضوح بين الأشخاص الذين يواجهون البطالة.

الجدول رقم(23):الوضعية المهنية

الوضعية المهنية	مشتغل	بطل
النسبة	95	5

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (33): نسبة الوضعية المهنية



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (21) والشكل رقم (31) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مالى الإستبانة وضعية مهنتهم مشتغلين تمثل (95)، وهذا منطقي باعتبار السكن الجماعي العدل من أبرز شروط للإستفادة منه هو أن تكون موظف، ونسبة (5) البطالين السكن مملوك لأزواجهم لأنهم أصحاب مهنة.

7-1- الراتب الشهري.

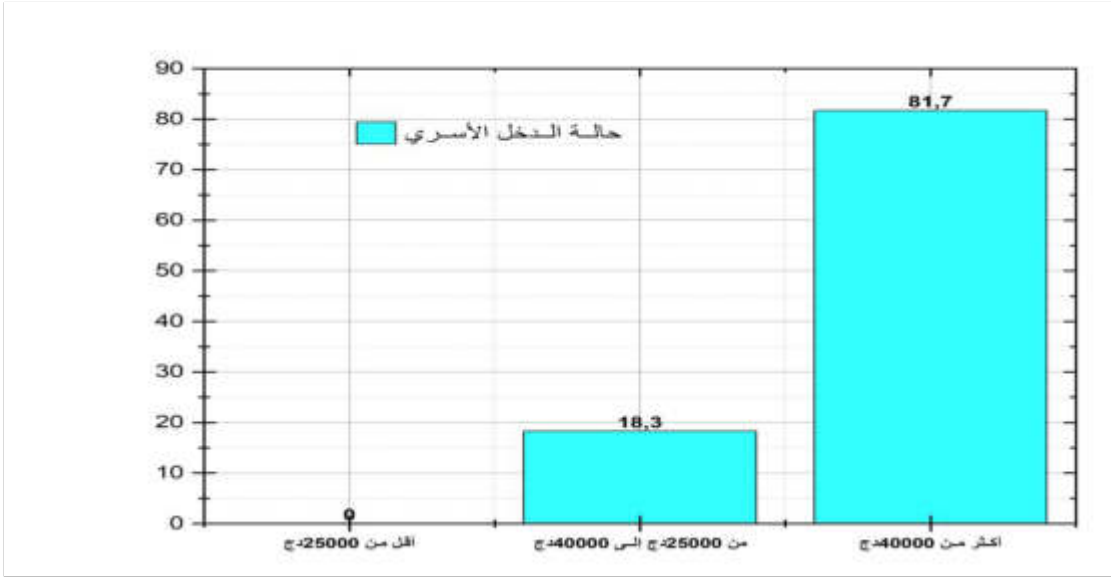
الهدف من معرفة الراتب الشهري هو تقييم الوضعية المادية لمستعملي السكن الجماعي صيغة بيع بالإيجار في مجال الدراسة، حيث الأشخاص ذات الراتب القليل لايمكنهم اجراء تغييرات داخل المسكن.

الجدول رقم (24): نسب الراتب الشهري

الراتب الشهري	أقل من 25000 دج	من 25000 دج إلى 40000 دج	أكثر من 40000 دج
النسبة	00	18.3	81.7

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (34): نسبة الراتب الشهري



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

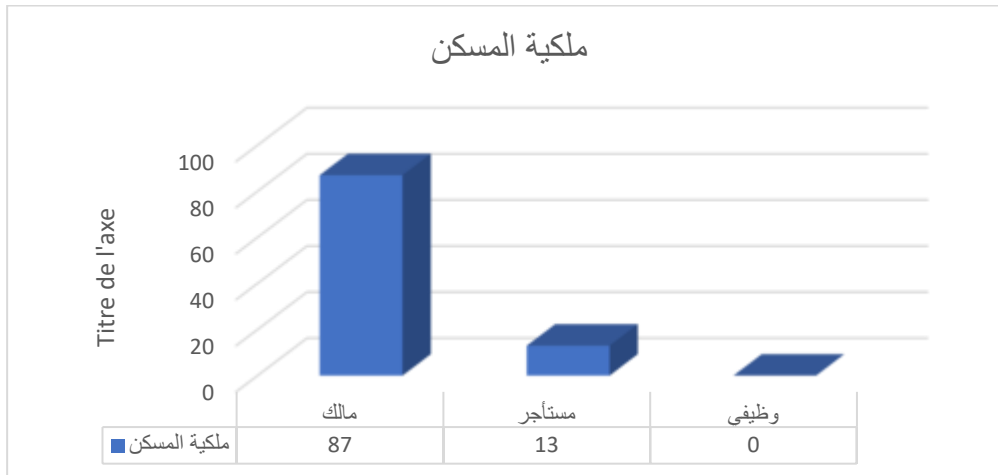
من خلال الجدول رقم(24) والشكل رقم(34) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مستعملي السكن الجماعي عدل دخلهم أكثر من 40000 دج، تمثل (81.7)، وهذا منطقي باعتبار السكن الجماعي عدل موجه لفئة الدخل المتوسط والقوي.

2-تحليل محور البيانات الخاصة بالمسكن.

1-2- ملكية المسكن.

تساعد المعلومات حول ملكية المسكن في تحديد نوع الاحتياجات السكنية القائمة والمستقبلية للسكان، فالأشخاص الذين يمتلكون سكناتهم قد يكون لديهم اهتمامات مختلفة عن المستأجرين مثل التغييرات داخل المبنى، التجديدات، أو التوسيع في المساحة السكنية الداخلية.

الشكل رقم (35): نسبة ملكية المسكن

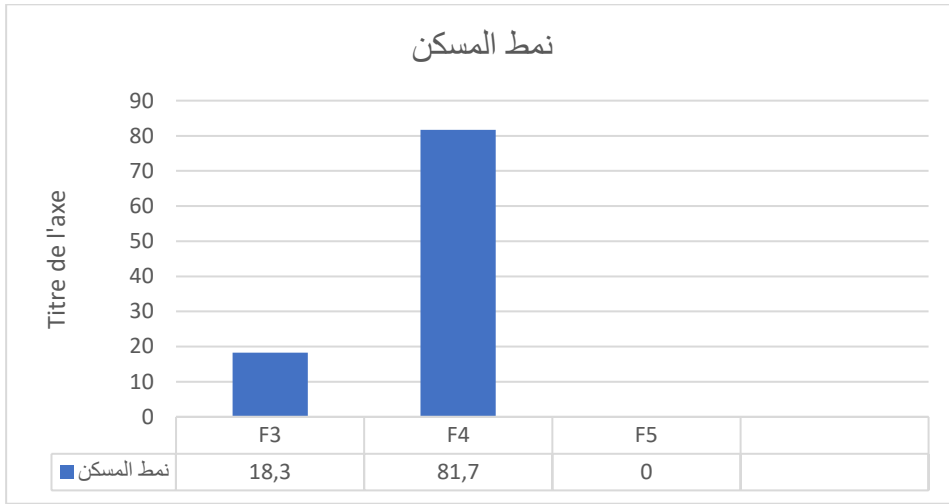


المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (35) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة التي صرحت بملكية المسكن تمثلت (87)، وهذا ما يسهل علينا في الحصول على أجوبة لحل مشاكل البحث والحصول على أجوبة من طرف مالكي الأساسيين للمسكن.

2-2- نمط المسكن.

الشكل رقم (36): نسبة نمط المسكن



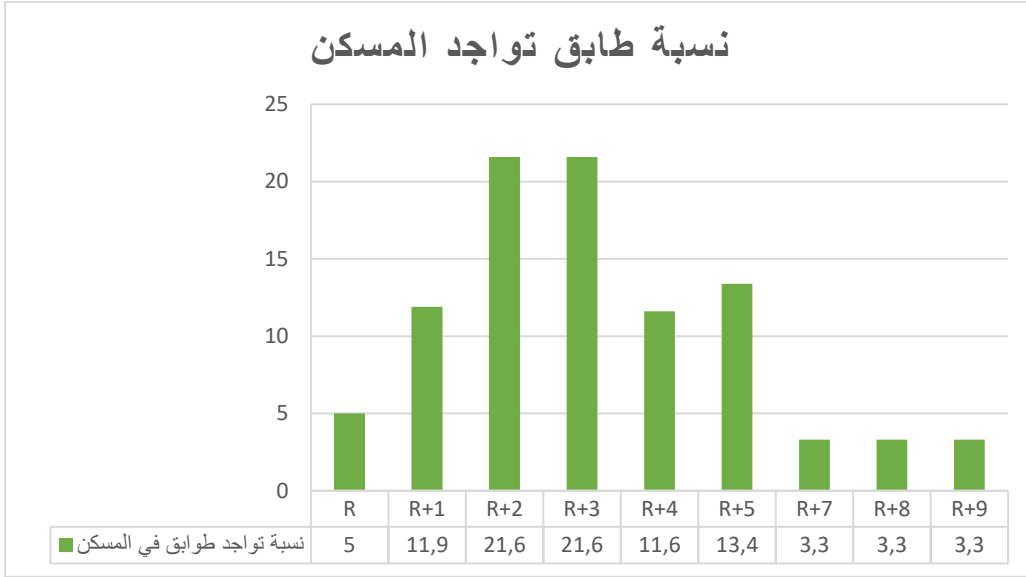
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (36) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي عدل يقيمون في سكنات من نوع F4 بنسبة (81.7) وبعده أقل منه يقيمون في سكنات من نوع F3 بنسبة (18.3) وبالنظر تصريح السكان على السؤال رقم 3 أن أغليبتهم عدد افراد الأسر بين 4 إلى 5 فإنهم يعانون من الاكتظاظ، مما يؤدي بمستعملها إحداث تغيرات.

2-3- طابق تواجد المسكن.

الهدف من هذا السؤال معرفة التفضيلات الشخصية للسكان فبعضهم يفضلون الطوابق العليا لأسباب تتعلق بالخصوصية أو تقليل التأثيرات الخارجية، بينما يفضل الآخرون الطوابق السفلية لتسهيل الوصول مثل الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.

الشكل رقم (37): نسبة طابق تواجد المسكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (35) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي عدل يقيمون في الطابق الثاني والثالث بنسبة (21.6) ويعدد أقل منه يقيمون في الطابق الخامس بنسبة (13.4) ويليهم الطابق الأول بنسبة (11.9) وبعدها الطابق الرابع بنسبة (11.6) والبقية يسكنون في الطوابق السابع والثامن والتاسع بنسبة (3.3).

2-4- حالة المسكن السابق.

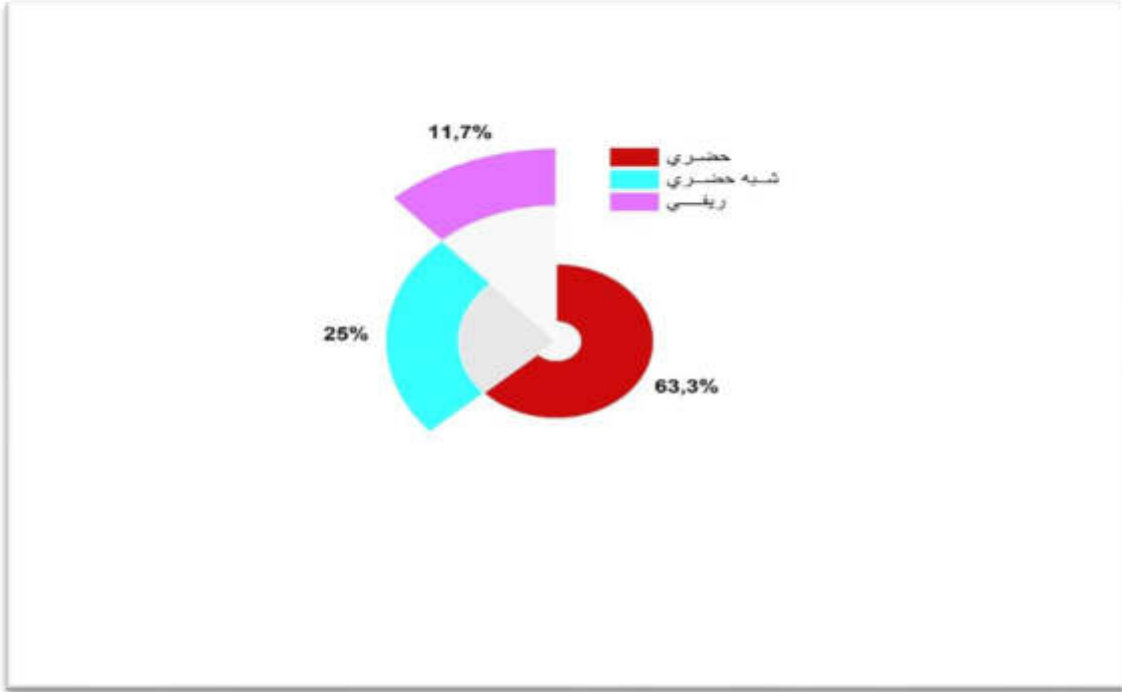
الهدف من السؤال هو معرفة الخلفية الثقافية التي تنعكس على كيفية استعمال المسكن وعلى العلاقات الاجتماعية داخل الحي، وكذا معرفة العوامل التي تؤثر على قرار السكان في تغيير مكان المسكن كالتوظيف، التعليم، الخدمات وغير ذلك.

جدول رقم (25): نسبة حالة المسكن السابق

المسكن السابق	حضري	شبه حضري	ريفني
النسبة %	63.3	25	11.7

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (38): نسبة حالة المسكن السابق



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم والشكل رقم (25) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي عدل كانوا يقيمون سابقا في المساكن الحضرية بنسبة (63.6) وبعده أقل منه يقيمون في شبه حضري بنسبة (25) ويليه في الريف بنسبة (11.7).

3-تحليل المحور الجانب التقني للمسكن.

3-1-التغيير على مستوى المسكن.

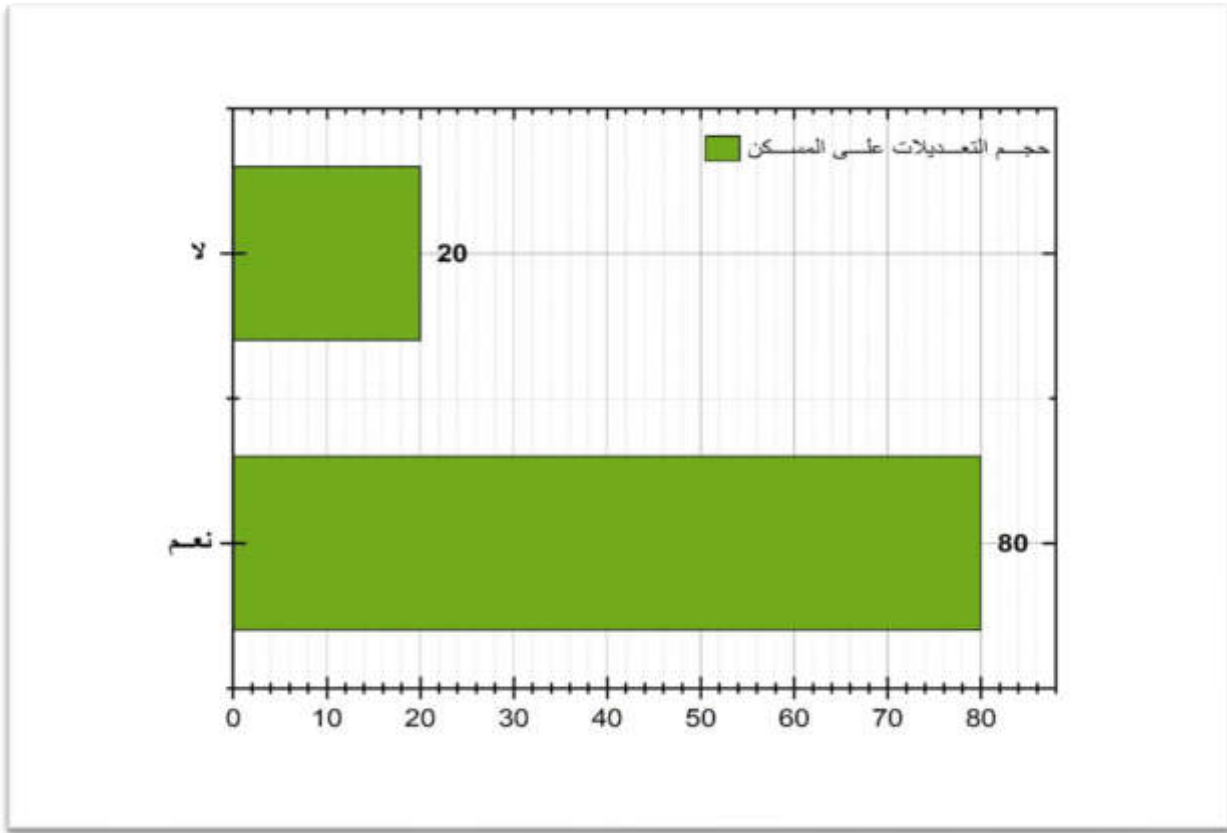
الهدف من هذا السؤال معرفة وفهم احتياجات السكان من خلال التغييرات التي يجريها السكان داخل المسكن وتفضيلاتهم الحقيقية والنواقص في التصميم الأصلي للمسكن، كما تساعد التغييرات أيضا في ارشاد العقارين والمصممين في انشاء مساكن أكثر تلبية لاحتياجات السكان في المستقبل.

الجدول رقم (26) : نسب اجراء تغييرات بالمسكن.

نعم	لا	النسبة %
80	20	

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (39): نسب إجراء تغييرات بالمسكن.

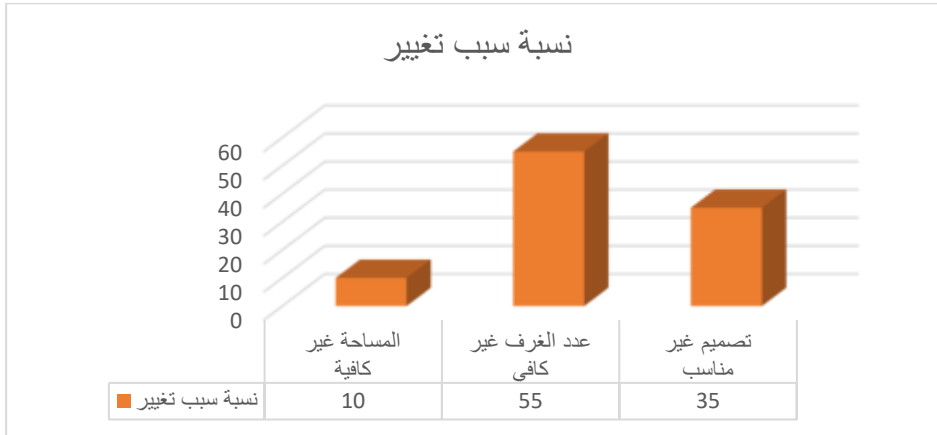


المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (26) والشكل رقم (39) أعلاه نلاحظ أن أغلبية السكان قاموا بتغيير على مسكنهم بنسبة (80) وهذا راجع إما لضيق المساحة أو نقص في عدد الغرف، أو عدم الرضى بتصميم المسكن الداخلي أو الخارجي. **3-2- سبب التغيير.**

الهدف من هذا السؤال فهم لماذا يقومون السكان بتغييرات يسمح بتقييم ما إذا كانت السكنات تفي بالاحتياجات الوظيفية لقاطنيها وكذلك الكشف عن مشكلات التصميم الأصلي للسكن.

الشكل رقم (40): نسبة سبب التغيير

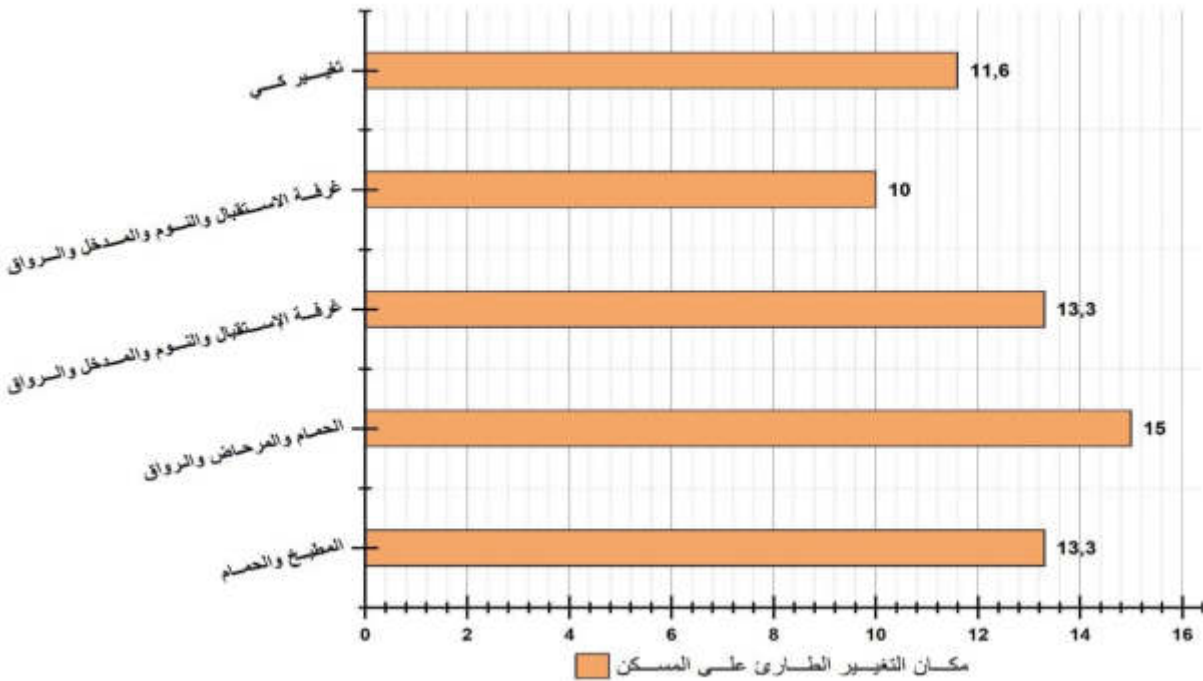


المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (40) أعلاه نلاحظ أن أغلبية السكان كان سبب تغيير مسكنهم أن عدد الغرف غير كافي بنسبة (55) وهذا راجع لعدم تناسب المسكن مع عدد أفراد الأسرة.
3-3-مكان اجراء التغيير.

الهدف منه هو معرفة التعديلات الطارئة على بنية المساكن لحي الياسمين.

الشكل رقم (41) : نسبة مكان اجراء التغييرات داخل المسكن



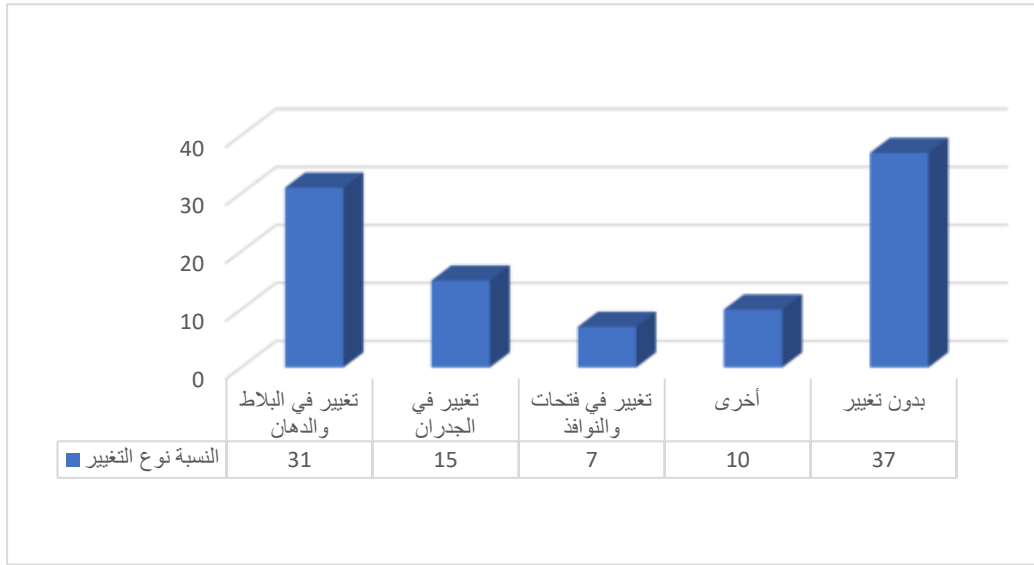
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم () أعلاه نلاحظ أن أغلبية السكان كان موقع التغيير في مسكنهم هو الحمام والمرحاض والرواق بنسبة (15) وهذا راجع لعدم تناسب تصميم المسكن عند أفراد المسكن ثم يليها التغيير في غرفة الاستقبال والنوم والمدخل والرواقو المطبخ وهذا كله راجع لضيق المساحة في المسكن وتزايد في عدد افراد الأسرة.

3-4- نوع التغيير.

الهدف منه هو معرفة حاجيات السكان وتقييم نسبة الرضا فيما يخص فضاءات المسكن خاصة في تغيير البلاط والدهن، تغيير في الجدران، تغيير في الفتحات والنوافذ.

الشكل رقم (42): نسبة نوع التغيير.



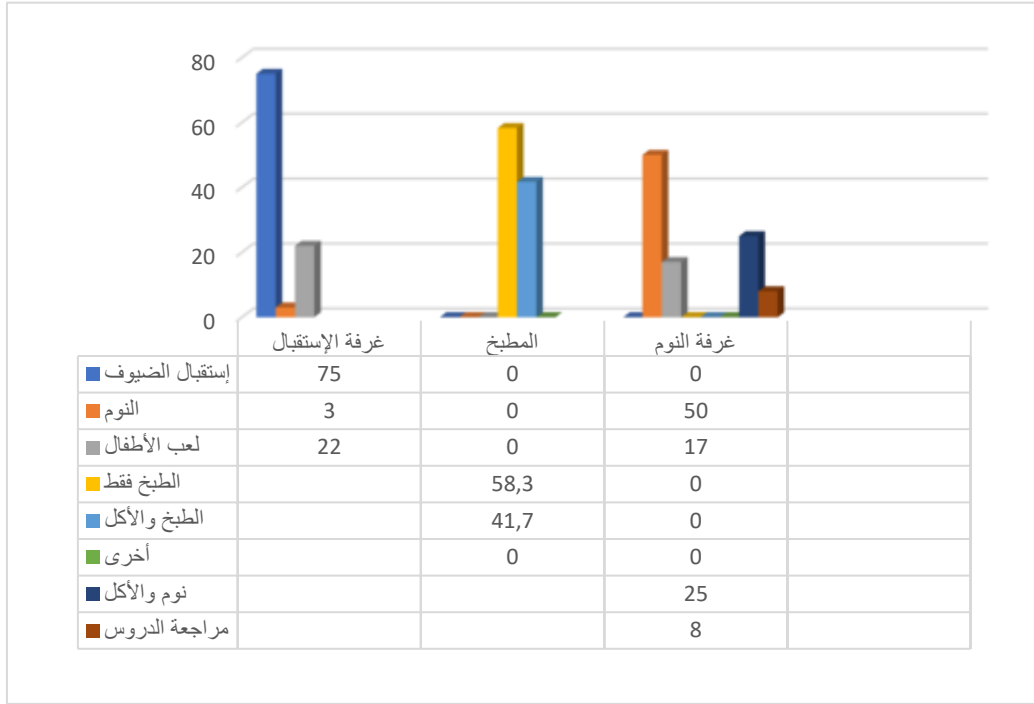
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (42) نجد أن معظم الساكنين قاموا بالتغيير في البلاط والدهان بنسبة كبيرة 31% وهذا راجع الى ردايته وعدم تناسبه مع إرادة السكان، و15% قاموا بتغيير في الجدران، وفي الأخير تغيير في فتحات والنوافذ وتغييرات أخرى بنسب 7% و10% على التوالي.

3-5- الغرض من استعمال الفضاءات التالية (المسكن).

بالنسبة لسكان حي الياسمين (600 مسكن)، نجدهم يستعملون الفضاءات الداخلية والمثلة في غرفة الاستقبال، غرفة النوم، والمطبخ في أنشطتها المصممة لأجلها بالإضافة الى أنشطة أخرى وهذا راجع لحاجتهم الى مساحات إضافية للقيام بسلوك معين، كل هذا بسبب نمط المسكن من جهة والى عدد افراد الأسرة من جهة أخرى.

الشكل رقم (43): نسبة الغرض لاستعمال فضاءات المسكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (41) أعلاه نلاحظ أن غرفة الاستقبال لها عدة استعمالات غير استعمالها الفعلي في استقبال الضيوف بنسبة 75% إضافة الى ذلك أصبحت ماكن لعب الأطفال، أما بالنسبة لغرفة النوم فأصبحت تستعمل كفضاء للأكل تارة وتارة أخرى للعب الأطفال ومراجعة الدروس وهذا راجع الى عدد افراد الاسرة والى ضيق المسكن أيضا، أما بالنسبة للمطبخ فهو يستعمل بنسبة كبيرة للطبخ فقط 58% و 42% للطبخ والأكل.

3-6-مكان وضع الهوائي المقعر.

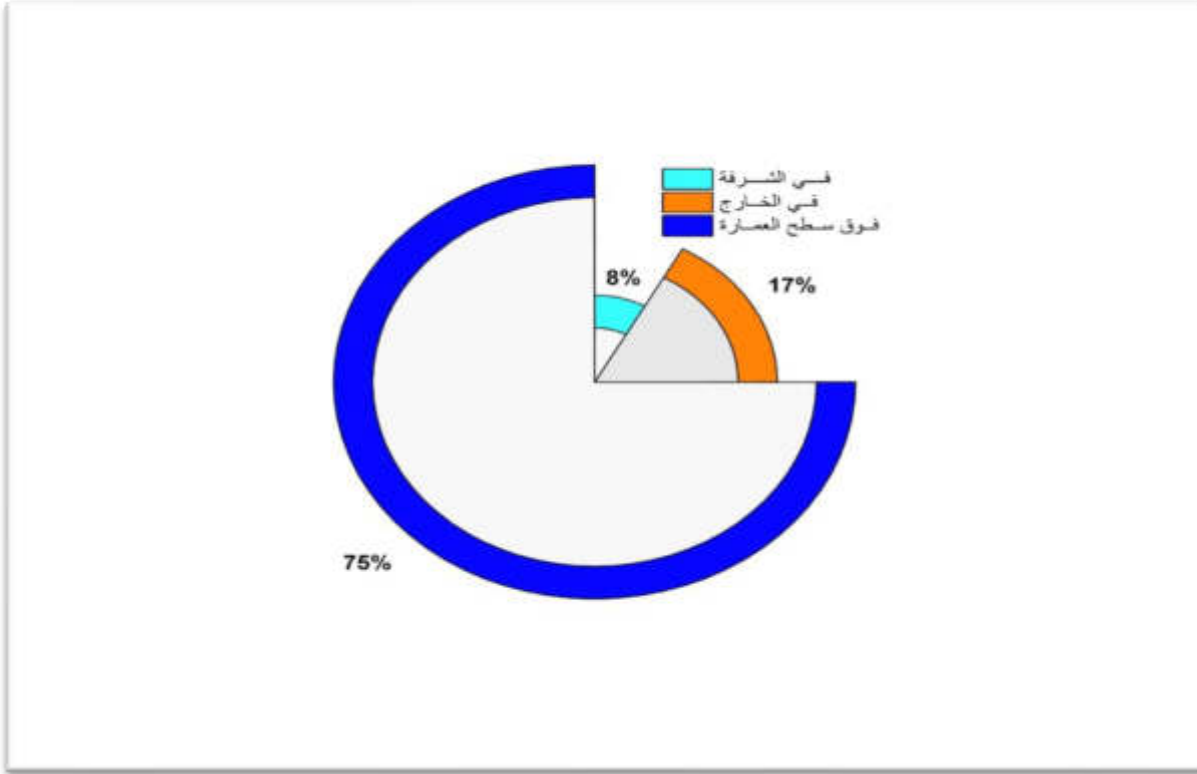
الهدف من هذا السؤال هو تقييم الجانب التقني للربط بشبكة الاتصال على مستوى المسكن ومدى تأثيرها عليه.

الجدول رقم (27) : نسبة مكان وضع الهوائي المقعر

موضع	في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة
النسبة %	8	17	75

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (44): نسبة أماكن وضع المقعر الهوائي.



المصدر: من اعداد الطلبة 2024.

من خلال الجدول رقم (27) والشكل رقم (44) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي بصيغة عدل يضعون الهوائيات المقعرة فوق سطح العمارة حيث بلغت نسبتهم (75) أما البعض فيضعونها في الخارج بنسبة (17) وفي الأخير نفسر هذه الظاهر بالظاهرة عادية وأن الهوائي موضوع في مكانه الصحيح بينما من يضعون الهوائي في الخارج وعلى الشرفة يشوهون الطابع المعماري للسكنات وبالتالي يحدث تشوه بصري.

3-7- ربط الحي بالنقل الحضري.

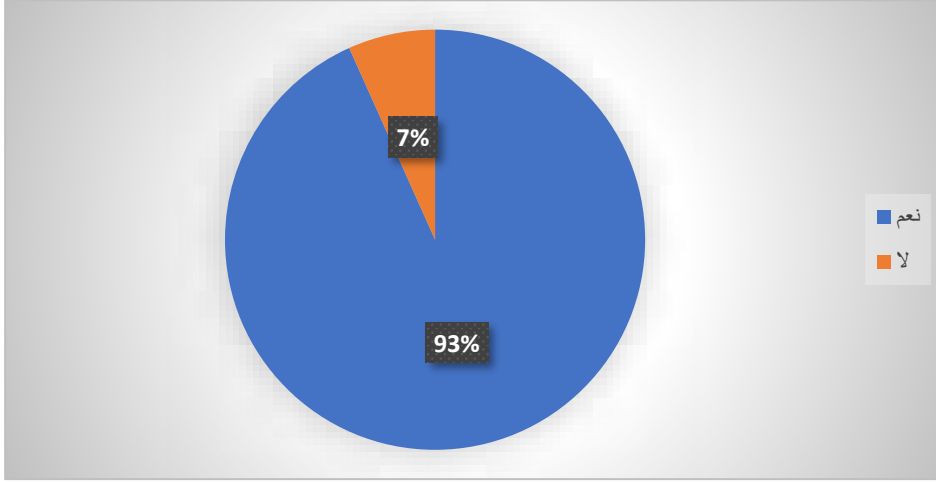
الهدف منه هو معرفة مدى سهولة وصول السكان الى الحي والى الخدمات العامة وأماكن العمل، كما يوجه المسؤولين أيضا في تحسين الشبكات النقل الحضري وتطويرها بما يخدم مستخدمي سكان حي الياسمين.

الجدول رقم (28): نسبة ربط الحي بالنقل الحضري

نعم	لا	النسبة %
93,3	6,7	

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (45): نسبة ربط الحي بالنقل الحضري

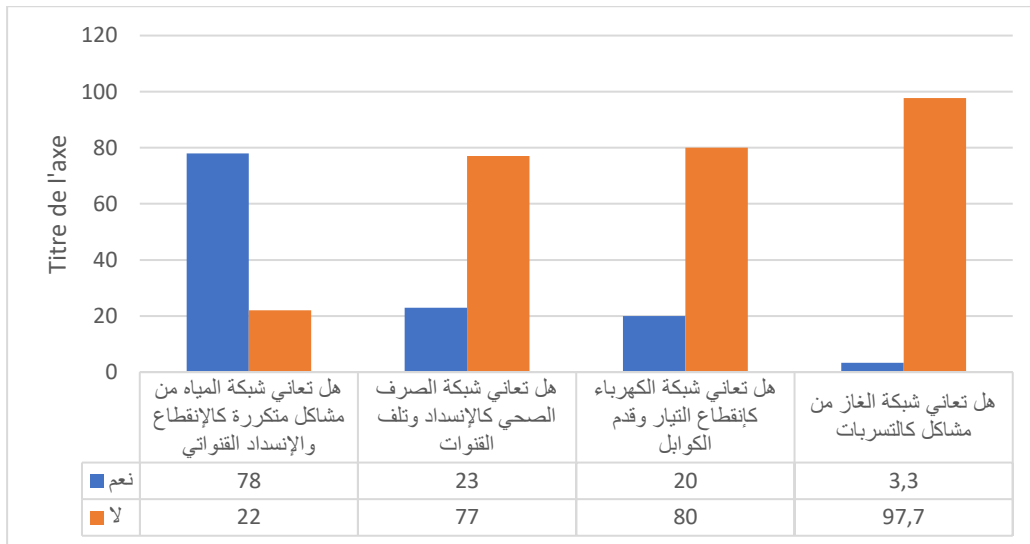


المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (28) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي بصيغة عدل يجيبون بنعم الحي مربوط بالنقل الحضري حيث بلغت نسبتهم (93) مما يساعد على سهولة تنقل الساكنين.
3-8- الشبكات.

الهدف من هذا السؤال معرفة المشاكل التي تعاني منها مختلف الشبكات مثل شبكة المياه، شبكة الصرف الصحي، شبكة الكهرباء وشبكة الغاز والوصول الى حلول من طرف المسؤولين عن الحي.

الشكل رقم (46): نسبة مشاكل الشبكات



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

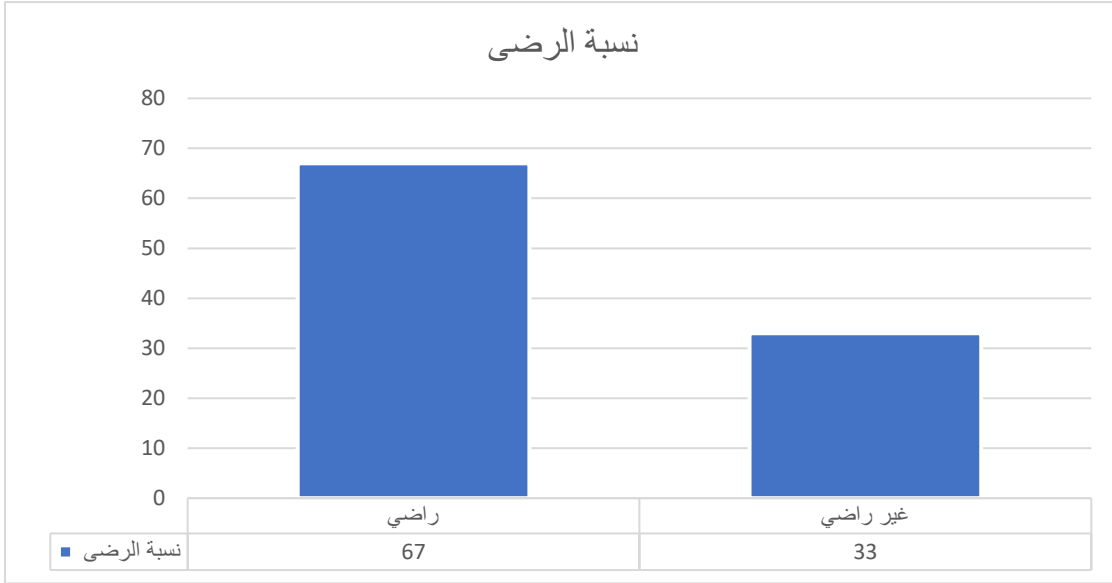
من خلال الشكل رقم (46) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن جماعي بصيغة عدل يجيبون بوجود مشكل انقطاع المتكرر للمياه بينما يجيبون بصحة وسيرورة عمل شبكات الأخرى مثل شبكة الصرف الصحي والكهرباء والغاز، إضافة الى ذلك يوجد مشكل في انقطاع شبكة الاتصالات.

4-تحليل المحور المتعلق بالجانب السلوكي:

4-1-الرضى بالمسكن.

ان معرفة رضى السكان عن مساكنهم تعد مؤشرا مهما لعدة أسباب منها جودة السكن، تجربة العيش التي تعكس مستوى الراحة والتمتع في المسكن.

الشكل رقم(47):نسبة الرضى بالمسكن



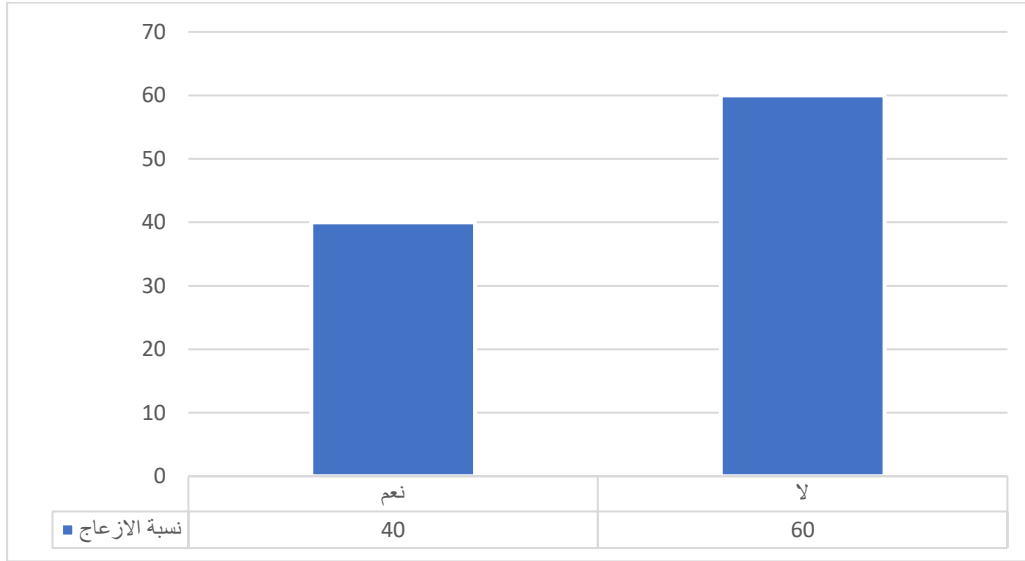
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (47) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن جماعي بصيغة عدل راضون على مساكنهم بنسبة 67% بينما 33% غير راضيين وذلك لأن المسكن لا يلبي حاجياتهم الخاصة.

4-2- الازعاج بالمسكن.

معرفة نسبة الازعاج داخل المسكن يعد مؤشرا مهما على جودة الحياة داخل المساكن، فان الازعاج المستمر قد يؤدي الى انخفاض مستويات الرضا وتأثيرات سلبية على الصحة العقلية والجسدية للسكان.

الشكل رقم (48) : نسبة الازعاج بالمسكن



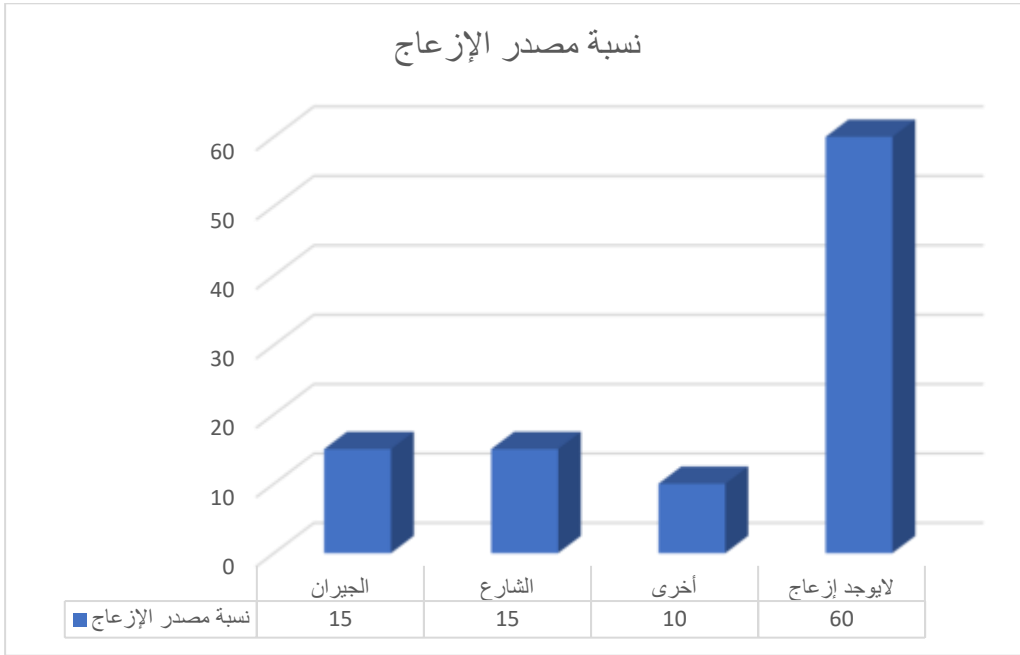
المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (48) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن جماعي بصيغة عدل يجيبون بعدم وجود إزعاج بنسبة 60% وهذا دليل على رضاهم بمكان المسكن أما 40% من السكان يعرضون للإزعاج داخل المسكن لعدة مصادر.

3-4- مصادر الازعاج.

مصادر الازعاج داخل المسكن متعددة ممكن أن تكون من الجيران، وممكن أن تكون من الشارع والطرق خاصة بالنسبة لسكان الطوابق الأولى.

الشكل رقم(49) : نسبة مصادر الازعاج



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (49) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن جماعي بصيغة عدل إمتنعوا على الإجابة عن هذا السؤال لعدم وجود إزعاج في الحي بنسبة 60% إضافة الى ذلك يعتبر الشارع والجيران مصدر ازعاج بنسبة 15% ومصادر ازعاج أخرى بنسبة 10%.

4-4-الأمان بالمسكن:

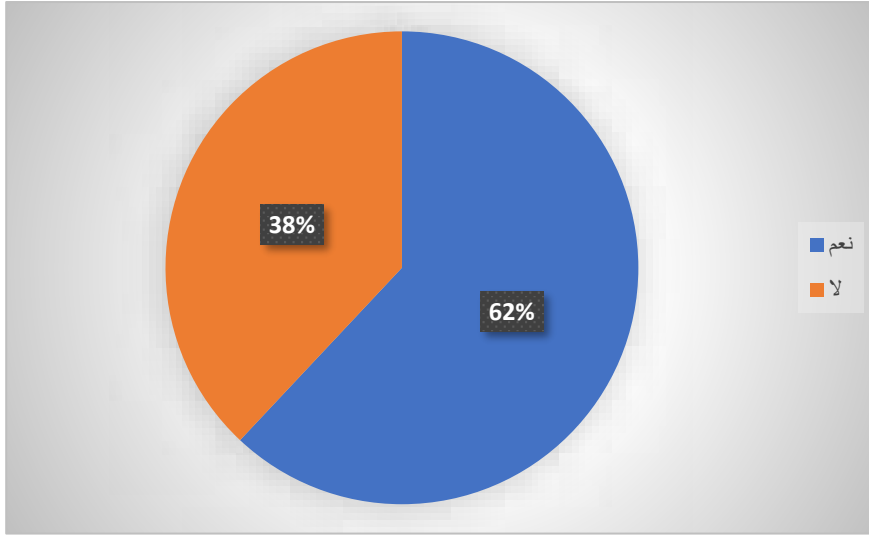
ان تقييم مستوى الأمان بالمسكن توفر فهما واضحا حول مدى الشعور بالأمان الذي يعيشه السكان في مساكنهم، الأمر الذي يعد عنصرا أساسيا في جودة الحياة كما يساعد في تشخيص الثغرات والنقاط الضعيفة في البنية الأمنية للحي سواء كانت متعلقة بالتصميم، المرافق، أوالخدمات.

الجدول رقم (30): نسبة الشعور بالأمان بالمسكن

النسبة %	نعم	لا
	62	38

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (50): نسبة الشعور بالأمان بالمسكن



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الشكل رقم (50) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن جماعي بصيغة عدل أجابوا بنعم وجود الأمان في الحي بنسبة 62 %، مقابل ذلك 38% أجابوا بعدم الإحساس بالأمان، ومن بين الإجراءات المتخذة إضافة باب حديدي، إضافة عوارض حديدية للنوافذ والشرفات، وإجراءات أخرى حيث كانت نسب الإجابات ب 25% و8% و5% على التوالي.

4-5- التشاور بين سكان الحي.

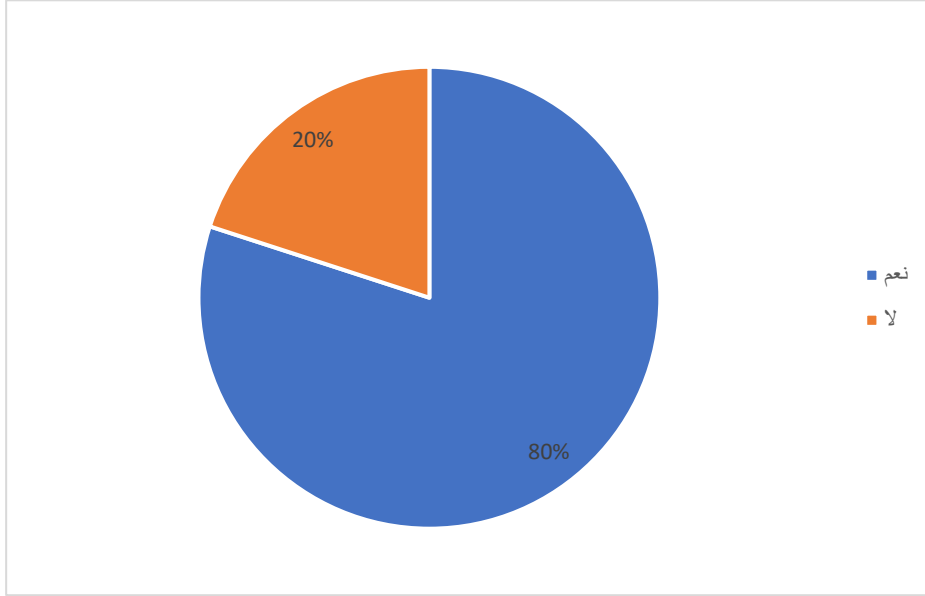
العلاقة الجيدة بين السكان دائما ماتنعكس بالإيجاب على مدى تشاورهم وتعاونهم فيما بينهم حول القرارات والأنشطة التي تخص الحي، وهذا مايدل على وجود وعي واستعداد لدى السكان من أجل التكاليف بغية تحسين بيئتهم السكنية.

الجدول رقم (31): نسبة تشاور السكان بالحي

الإجابة	النسبة (%)
نعم	80
لا	20

المصدر : من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (51) : نسبة تشاور السكان بالحي



المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (31) والشكل رقم (51) أعلاه نلاحظ أن العلاقة بين مستعملي السكن بحي الياسمين جيدة وذلك من خلال التشاور فيما بينهم لحل مختلف المشاكل الموجودة بالحي بنسبة 80% بينما يرى البعض الاخر ان العلاقة بينهم متوسطة وذلك بنسبة 20%، حيث كلما زادت مدة الإقامة بالحي كلما تطورت العلاقات بينهم وأصبحت جيدة.

4-6- التفكير في مغادرة الحي.

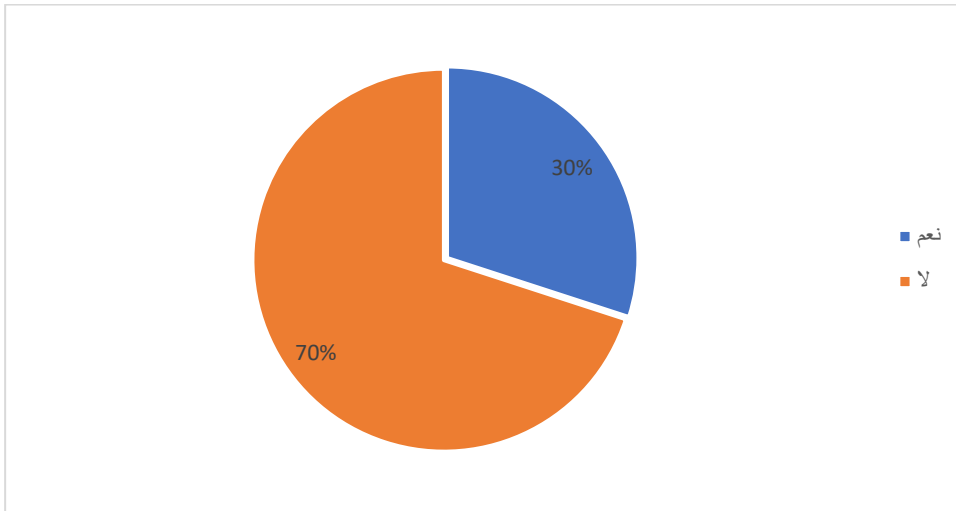
ان التفكير في مغادرة الحي يعطي فكرة عن مستوى رضا السكان عن الحي والمسكن، حيث ان التفكير في المغادرة يمكن أن يكون دليل على وجود مشاكل معينة تؤثر سلبا على جودة الحياة.

الجدول رقم(32) : نسبة رغبة السكان في مغادرة الحي

الإجابة	النسبة (%)
نعم	30
لا	70

المصدر: من اعداد الطلبة 2024

الشكل رقم (52) : نسبة رغبة السكان في مغادرة الحي




المصدر: من اعداد الطلبة 2024

من خلال الجدول رقم (31) والشكل (52) نستنتج أن 70% من السكان لا يفكرون في مغادرة الحي وذلك دليل على مدى الرضا بالمسكن من جهة وتحقيق حاجياتهم من جهة أخرى، بينما 30% يفكرون في المغادرة لعدة أسباب منها عدم اتساع المسكن لعدد افراد لأسرة، البحث على مسكن أرضي. تغيير مكان العمل، علو طابق المسكن، بعد الحي عن المسكن السابق.

خلاصة الفصل:

- من خلال الاستبيان الموجه لسكان حي الياسمين (600 مسكن)، قمنا بتسجيل بعض النتائج والملاحظات وهي كالتالي:
- مستعملي سكنات عدل حي الياسمين يملكون مستوى ثقافي وتعليمي جيد.
 - أغلبية السكان لديهم دخل شهري جيد هذا ما أدى الى احداث تغييرات داخل مساكنهم من تغيير الجدران الفاصلة ومواد البناء.
 - استعمال خزانات المياه والهوائيات المقعرة التي تشوه الصورة الجمالية للحي.
 - أكبر مشكل يعاني منه الحي هو نقص في المياه وتذبذب في توزيعها.
 - يضطر معظم سكان الحي الى استعمال فضاءات المسكن في وظائف متعددة غير وظائفها الأصلية وذلك نظرا لضيق المسكن من جهة وعدد أفراد الأسرة من جهة أخرى.
 - اجراء تغييرات على المسكن من طرف السكان سواء على مستوى التصميم الداخلي أو الواجهات لخلق مجال أوسع.
- ومن الحلول والاقتراحات التي يراها السكان مناسبة لحل مشاكل الحي وتحسين جودة الحياة التي قمنا بتقديمها على شكل توصيات كالتالي:
- وضع حملة توعوية للجيران حول كيفية المعاملة مع الجار وتحسين الخلق لتطوير العلاقات فيما بينهم.
 - إعادة تهيئة المساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال وأماكن الراحة وتوفير بستاني للمساحات الخضراء.
 - توفير حارس ليلى لزيادة الأمن بالحي بالإضافة الى ذلك تحسين الانارة الليلية.
 - التوعية السكان من اجل نظافة الحي بصفة عامة والعمارة بصفة خاصة (ظاهرة تخريب الجدران والكتابة عليها، تجمع الأطفال داخل العمارة مما يخلق فوضى).
 - زيادة خطوط المواصلات كالنقل الحضري لأنها قليلة بالحي.
 - ضرورة توفير المرافق العامة كمكتب بريد، مسجد لان جميع المساجد بعيدة عن الحي.
 - توفير دورية شهرية خاصة بالمصاعد الكهربائية.



الخاتمة العامة

الخاتمة العامة:

تعد مشكلة السكن واحدة من أبرز التحديات التي تواجه صانعي القرار في جميع أنحاء العالم. تزيد حدة هذه المشكلة بسبب الاعتماد على النماذج المستوردة والمتكررة التي لا تتناسب مع احتياجات المستخدمين. من بين هذه النماذج، اعتمدت الدولة الجزائرية صيغة السكنات الموجهة للبيع بالإيجار كجزء من جهودها لمعالجة هذه الأزمة.

في دراستنا، حاولنا تناول كافة العناصر المتعلقة بسكنات البيع بالإيجار التي تقدمها وكالة عدل، مع التركيز على العيوب التي تمنع هذه السكنات من توفير بيئة ملائمة تسهم في تحقيق الراحة والحياة الكريمة. هذه الصيغة من السكنات مخصصة لفئة محددة ذات دخل محدود، مما دفع بالكثير من مستخدميها إلى إجراء تعديلات على مساكنهم، ما أدى إلى تشويه المظهر العام لهذه السكنات.

ان تطبيق منهجية تقييم ما بعد الإشغال على عينة الدراسة 600 مسكن عدل في حي الياسمين بمدينة تيارت يمثل خطوة مهمة نحو فهم أعمق لتحديات السكن واحتياجات السكان في هذا الحي، النتائج التي توصلنا إليها تكشف عن عدة جوانب تحتاج إلى التفكير الجدي في تصميم السكن وتخطيط الحي.

كما يتبين أن هناك احتياجات اجتماعية وثقافية محددة يجب أخذها في الاعتبار عند تصميم السكن وتخطيط الحي. قد يكون هناك تفضيلات خاصة بالسكان فيما يتعلق بتوزيع الفضاءات العامة والخاصة داخل المساكن، وكذلك تصميم الفضاءات الخارجية مثل المنتزهات والحدائق ومرافق الترفيه. تلك الاحتياجات يمكن أن تتراوح بين الاحتياجات الثقافية، والاجتماعية، والدينية، وعلى المصممين أن يكونوا على اطلاع دائم بمثل هذه الاحتياجات لتلبية توقعات واحتياجات المجتمع.

ومن المهم أيضاً أن نلقي الضوء على تحسين جودة الحياة اليومية للسكان في هذا الحي، يمكن أن يكون هذا عن طريق توفير مرافق عامة أفضل مثل المدارس، والمراكز الصحية، والمتاجر، ووسائل النقل العامة، وتحسين جودة البنية التحتية والخدمات مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحي. كل هذه العوامل تسهم في جعل الحي أكثر جاذبية للسكان وتعزز الشعور بالانتماء للمجتمع المحلي.

إن البيئة العمرانية ليست مجرد مجموعة من البنايات والطرق، بل هي الوجه الحضري والحضاري للمجتمع. لذا، ينبغي على المسؤولين عن التصميم والتخطيط أن يضعوا في اعتبارهم التأثير الجمالي والثقافي للبنية التحتية والمساكن على الصورة العامة للمدينة وعلى تجربة الحياة للسكان.

لذا يتعين علينا أن ننظر إلى السكن والحياة الحضرية بشكل شامل، وأن نضمن تضافر الجهود لتحسين جودة الحياة للسكان وجعل البيئة الحضرية أكثر جاذبية واستدامة.

وأخيراً، لا يمكن تعميم نتائج الدراسة على كافة أحياء السكن الجماعي (بيع بالإيجار)، وذلك بسبب اختلاف طبيعة مستخدميها، بما في ذلك اختلاف الثقافة والقيم والسلوكيات بين المجتمعات المحلية التي تستفيد من هذا النمط من السكن.

ومع ذلك، قدمت الدراسة مجموعة من الاقتراحات في شكل توصيات كما يلي:

1. ضرورة إجراء تقييم دوري ما بعد الإشغال لمشاريع السكن، للاستفادة من الخبرات والتجارب في تخطيط وتنفيذ مشاريع السكن الجماعي (بيع بالإيجار) المستقبلية.

2. الأخذ بعين الإعتبار التغيرات التي يُجريها مستخدمي السكن الجماعي (بيع بالإيجار) على بيئتهم السكنية، والسعي بجدية لإستكشاف أسباب هذه التغيرات.
 3. ضرورة مراجعة دفاتر الشروط الموحدة واعطائها طابع ثقافي واجتماعي يتناسب مع خصوصيات كل مجتمع على حدي.
 4. اشراك مستعملي السكن الجماعي (بيع بالإيجار) عند القيام بعملية تخطيط وتصميم برامج سكنية جديدة وذلك بمهدف تحقيق الرضا وضرورة الأخذ باعتباراتهم الثقافية والاجتماعية.
 5. التركيز بشكل أكبر على الفضاءات الخارجية التي تعزز وتكمل السكن والسهر على صيانتها وتفعيل دورها الاجتماعي.
 6. الحد من الانتشار العشوائي للهوائيات المقعرة من جهة وخزانات المياه من جهة أخرى ووضع حلول تقنية تقضي عليها، وذلك لإعطاء صورة جمالية للبيئة العمرانية.
 7. ضرورة مراعاة فئة ذوي الاحتياجات الخاصة واشراكهم في عملية التصميم، بوجه خاص عند تخطيط الفضاءات العمومية.
 8. يتعين تخطيط مساحات اللعب والمساحات الخضراء بشكل يتناسب مع مختلف الفئات العمرية.
 9. وضع نظام للحماية من الضجيج داخل العمارة وذلك لتوفير الراحة لمستعملي السكن الجماعي (بيع بالإيجار).
 10. التركيز بشكل كبير على عامل الأمن والنظام الداخلي للعمارة والحى من خلال الرقابة المستمرة لمكاتب الخدمات وتفعيل دورها.
 11. الحرص على تطبيق القوانين في حق مستعملي السكن الجماعي (بيع بالإيجار).
 12. وضع وتطبيق عقوبات صارمة في حق مستعملي سكنات بيع بالإيجار وذلك لارتكابهم مخالفات كالاتحواذ على المساحات العامة والقيام بتغيير في الواجهات.
- وتبقى جهودنا وبمختنا في مثل هذه المواضيع محاولة دؤوبة تسعى لإثراء المعرفة والفهم، حيث يمكن الاستفادة من بعض نتائج التي وصلنا إليها في المستقبل .



قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: يمثل نسخة من المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد القواعد العامة

للتهيئة والتعمير

18 ذو القعدة عام 1411 هـ	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26	953
<p>- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم.</p> <p>- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الادارة والمؤسسات والهيئات العمومية.</p> <p>- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 228 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد منح المرتبات التي تطبق على العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة.</p> <p>يرسم ما يلي :</p> <p>المادة الاولى: يهدف هذا المرسوم الى تحديد صلاحيات المفتشية المركزية لدى المديرية المركزية للخزينة.</p> <p>المادة 2: تكلف المفتشية المركزية، دون المساس بالصلاحيات التي تمنحها القوانين والانظمة للمؤسسات وهيئات المراقبة الاخرى، بتقييم التدخلات المالية للخزينة لاسيما فيما يخص ما يلي :</p> <p>- الاعانات والهبات الممنوحة للهيئات والمؤسسات العمومية.</p> <p>- اعادة هيكلة ديون الخزينة وتسيقاتها.</p> <p>- التمويل عبر الموارد العمومية المخصصة للاعمال ذات المنفعة العامة للدولة عن طريق الحسابات الخاصة للخزينة.</p> <p>المادة 3: تضمن المفتشية المركزية كذلك السير الحسن لمصالح الخزينة لاسيما فيما يخص تطبيق القوانين والانظمة والاستعمال الاقصى للوسائل. كما يمكنها بالاضافة الى ذلك و في حدود اختصاصاتها التكفل بكل تحقيق خاص.</p> <p>المادة 4: تعمل المفتشية المركزية على اساس برنامج سنوي للتفتيش.</p> <p>يمكنها في اطار تفتيشاتها او تحقيقاتها طلب مساعدة منتظمة من اي موظف في ادارة الخزينة.</p> <p>المادة 5: تتوج كل مهمة تفتيش او تحقيق تقوم بها المفتشية المركزية بتقرير يحمل الملاحظات المحتملة ويقترح كل اجراء يمكنه تحسين سير المصالح.</p>	<p>المادة 6: يسعر المفتشية المركزية مفتش مركزي له رتبة مفتش عام، يساعده خمسة (5) مفتشين وذلك تحت سلطة المدير المركزي للخزينة.</p> <p>يعين المفتش المركزي والمفتشون بمرسوم تنفيذي، يرتبون ويتقاضون اجورهم تباعا استنادا الى المفتش العام ومفتشي الادارة المركزية.</p> <p>المادة 7: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p> <p>حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991.</p> <p>مولود حمروش</p> <p>مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.</p> <p>ان رئيس الحكومة،</p> <p>- بناء على تقرير وزير التجهيز،</p> <p>- وبناء على الدستور،</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية والنصوص المتخذة لتطبيقه،</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1385 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتضمن القواعد التي تطبق في ميدان الامن من اخطار الحريق والغرق وانشاء لجان للوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه،</p> <p>- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 المتعلق بحماية البيئة،</p>	

954	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26	18 ذو القعدة عام 1411 هـ
27	- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.	سنة 1990 المذكور أعلاه. لاسيما المواد 4 و6 و45 و47 و54 منه مع مراعاة الأحكام الخاصة التي نص عليها التشريع والتنظيم المعمول بهما.
21	- ويمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 21 رجب عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 المتضمن ترحيبه النقل البري وتنظيمه.	
12	- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية.	
12	- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالولاية.	
14	- ويمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.	
14	- ويمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.	
11	- ويمقتضى المرسوم رقم 68 - 06 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 11 يناير سنة 1968 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشبيد البناءات على طول بعض الطرق.	
20	- ويمقتضى المرسوم رقم 76 - 34 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المزعجة.	
22	- ويمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 أبريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.	
	- ويمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.	
	يرسم ما يلي :	
	المادة الاولى: يضيظ هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الاراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر	
	المادة 2: اذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الارض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.	
	المادة 3: اذا كان البناء أو التهيئة مقررة في ارضية معرضة للاخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها.	
	المادة 4: اذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لاضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.	
	المادة 5: اذا كانت البناءات أو التهيئات يفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، طبقا لاحكام المرسوم رقم 90 - 78 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.	
	المادة 6: اذا كانت البناءات يفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الاحكام الخاصة الرامية الى جعل مشروع البناء غير متناف، طبقا لاحكام المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 21 أبريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.	
	المادة 7: اذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو باصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها	

المادة 10 : لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن اذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقا لاحكام المرسوم رقم 63 - 06 المؤرخ في 11 يناير سنة 1963 المذكور اعلاه، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والامن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها :

- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع،

- ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة

تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالاشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الاخرى.

تقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها الى اربعين مترا وخمسة وعشرين مترا اذا كانت البنائات غير مخصصة للسكن.

ويمكن السماح لمخالفة قواعد الابعاد عن الطريق المحددة اعلاه اذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة او باستعمال خاص بالطريق، لاسيما اذا كان الامر يعني مركزا لتوزيع الوقود.

لاتطبق الاحكام الواردة اعلاه في اجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية، وتعتبر حدا من حدود الاجزاء الحضرية حد المنطقة الحضرية التي تضم اكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الاخرى باكثر من مائتي متر. يحدد الوالي المختص إقليميا حدود المنطقة الحضرية.

ويجب ان تحترم في اقامة البنائات داخل المنطقة الحضرية، الارتفاقات التي يفرضها مخطط التصنيف المصادق عليه.

المادة 11 : لايجوز اقامة اية بناية على بعد يقل عن ستة امتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه، ما عدا اذا كان الامر يعني تجزئة او مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

المادة 12 : يحظر توقف المركبات لانزال الركاب والبضائع خدمة للبنائات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنائات إلا بواسطة طرق ثانوية لها ادنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن ان تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر.

باحترام الاحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

المادة 8 : يمكن رفض رخصة بناء عمارة او مجموعة عمارات، لاتصل اليها الطرق العمومية او الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال السير في المرور والنقود اليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق.

ويمكن رفضها ايضا اذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية او امن مستعملي هذه المناطق. يجب تقدير هذا الامن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها.

ويمكن ان تتوقف على ما يأتي :

1 - انجاز منشآت كافية بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بناؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب ان تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمنورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزبن المؤسسة.

2 - انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الامن المطلوبة.

المادة 9 : يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء ان تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني او عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب اما تهيئات او احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية او لارتفاعات عملية، واما تقسيمة ارضية :

1 - انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والانارة العمومية ومساحات لابقاف السيارات ومساحات شاذرة ومغارس ومساحات للالعاب وترتيب للحمية من الحريق.

2 - بناء محلات ذات استعمال تجاري او حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

3 - مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي اصبحت ضرورية بفعل المشروع.

4 - تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات الصلة المشتركة.

الملحق رقم 04: نسخة من استمارة الاستبيان الموزعة

تقييم مابعد الإستغلال للسكن الجماعي بيع بالإيجار (AADL)

-دراسة حالة حي الياسمين بالمركز الثانوي كارمان -

تحية طيبة...

في إطار إعداد رسالة التخرج والتي تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، والموسومة بالعنوان التالي " تقييم مابعد الإستغلال للسكن الجماعي بيع بالإيجار - دراسة حالة حي الياسمين بالمركز الثانوي كارمان - AADL " وعليه فإنه لمن عظيم الشرف أن أضع بين أيديكم هذه الإستمارة بغرض تدعيم الدراسة بالمعلومات اللازمة والحصول على نتائج من شأنها المساعدة في حل إشكالية هذا الموضوع. نرجو أن تكون إجاباتكم عن الأسئلة المطروحة بكل مصداقية وبصراحة، للعلم فإن المعلومات المصرح بها سرية، وسيتم إستخدامها لغرض البحث العلمي فقط.

وفي الأخير، شكرا على حسن تعاونكم وتقديركم للبحث العلمي

ملاحظة : الإجابة تكون بوضع علامة (X) في المكان المناسب

I. بيانات شخصية:

- 1- الجنس: ذكر أنثى
- 2- كم تبلغ من العمر؟ سنة
- 3- كم عدد أفراد الأسرة؟.....
- 4- المستوى التعليمي:

أمي	مدرسة قرآنية	إبتدائي	متوسط	ثانوي	جامعي
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5- الحالة العائلية :

أعزب	متزوج	مطلق	أرمل
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6- الوضعية المهنية : مشغل بطال

7- الراتب الشهري :

أقل من 25000 دج	من 25000 دج إلى 40000 دج	أكثر من 40000 دج
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

II. بيانات خاصة بالمسكن

8- ملكية المسكن:

قائمة الملاحق:

مالك مستأجر وظيفي أخرى.....

9- نمط المسكن :

F5	F4	F3

10- عدد الأفراد في المسكن.....

11- طابق تواجد المسكن؟.....

12- كيف كان مسكنك سابقا؟

حضري	شبه حضري (ضاحية المدينة)	ريفني

II. الجانب التقني:

13- هل أجريتم تغييرا على مستوى مسكنكم؟ نعم لا

14- إذا كانت الإجابة "نعم" لماذا قمتم بالتغيير؟

مساحة غير كافية عدد الغرف غير كافي تصميم غير مناسب أخرى.....

15- أين تم التغيير؟

المطبخ	الحمام والمرحاض	غرفة النوم	غرفة الإستقبال	الشرفة	المدخل	الرواق

16- مانوع هذا التغيير؟

نوع التغيير	وضع باب حديد	تغيير بلاط الأرضية	تغيير دهن الجدران	تغيير ديكور الأسقف (البلاط)
اختر X في مكان مناسب				
نوع التغيير	تغيير الأبواب	تغيير النوافذ	وضع خزان مائي	تغيير أوضاع خزف المرحاض والحمام
اختر X في مكان مناسب				
نوع التغيير	تغيير تصميم المسكن	غلق أوفتح شرفة جديدة	غلق أوفتح نافذة جديدة	وضع دعائم وشبائيك حديدية للشرفات والنوافذ
اختر X في مكان مناسب				
أخرى	.....		

17- لأي غرض تسعمل الفضاءات التالية؟ (ضع علامة X في المكان المناسب)

قائمة الملاحق:

الإستعمال	إستقبال الضيوف	النوم	لعب الأطفال
نوع الفضاء			
غرفة الإستقبال			
الإستعمال	الطبخ فقط	الطبخ والأكل	أخرى (تذكر)
نوع الفضاء			
المطبخ			.....
الإستعمال	النوع فقط	النوم والأكل	لعب الأطفال
نوع الفضاء			مراجعة الدروس
غرفة النوم			

18- أين تضعون الهوائي المقعر الخاص بكم (البرابول):

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر
		

19- هل الحي مرتبط بالنقل الحضري؟ نعم لا

20- الشبكات:

نوع الشبكة	نعم	لا
هل تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة كالإنقطاع والإنسداد القنوات		
هل تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل كالإنسداد وتلف القنوات		
هل تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كالإنقطاع التيار وقدم الكوابل		
هل تعاني شبكة الغاز من مشاكل كالتسربات		

- مشاكل أخرى

.....؟

.....

III. الجانب السلوكي:

21- هل أنت راض عن مسكنك؟ راضي غير راضي

22- هل تتعرض للإزعاج داخل مسكنك :

نعم لا

23- إذا كانت نعم ماهي مصادر الإزعاج؟

الجيران الشارع أخرى

قائمة الملاحق:

24- هل هناك إحساس بالأمن في المسكن؟

نعم لا

25- إذا كانت الإجابة ب "لا" ما الإجراءات المعتمدة؟

إضافة باب حديدي إضافة عوارض حديدية للنوافذ والشرفات أخرى.....

26- هل يجتمع ويتشاور سكان الحي في ما بينهم لمحاولة حل المشاكل التي يعاني منها الحي؟

نعم لا

27- هل تفكر في مغادرة الحي؟

نعم لا

28- إذا كان نعم ما السبب؟.....

29- كونك أحد سكان الحي ماهي الحلول والإقتراحات التي تراها مناسبة لحل مشاكل الحي وتحسين جودة الحياة

داخله؟.....
.....
.....



قائمة المصادر

والعراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. سلوى أحمد محمد سعيد، الإسكان والمسكن والبيئة، دار البيان العربي القاهرة، 1986.
2. صبري فارس الهبتي، التخطيط الحضري، دار اليازورني، الأردن، 2009.
3. عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران السكن والإسكان، دار الهدى، مخبر الإنسان والمدينة قسنطينة دار الهدى للطباعة والنشر، 2007.
4. محمد بلقاسم بملول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
5. محمد شهاب أحمد، العمارة قواعد وأساليب تقييم لمبنى، مجدلاوي، عمان، الأردن، 2008.
6. ولفجانج فرياز، تقييم مابعد الإشغال، مركز الترجمة والتأليف والنشر، جامعة نيومكسيكو.

المذكرات والرسائل الجامعية:

1. بن حمادي عبد القادر، سياسة الإسكان في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، فرع نقود ومالية، جامعة العلوم الاقتصادية بوهران، الجزائر، 200.
2. تاهمي الصادق وآخرون، تقييم رضا الساكنين في البيئة السكنية الجماعية باستخدام طريقة تقييم ما بعد الإشغال، poe دراسة حالة قصر الشلالة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، فرع تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020.
3. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011.
4. حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر "الواقع والآفاق"، رسالة تدخل ضمن متطلبات رسالة الماجستير، قسم علوم التسيير، فرع نقود مالية، جامعة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 2003.
5. حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012.
6. دليلة رزقي، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، دراسة ميدانية بمدينة وهران، مذكرة دكتوراه في علم النفس، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2016.
7. ذيب بلقاسم، الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة وباتنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001.
8. رانية محمد علي طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية والاجتماعية، رسالة لنيل شهادة: ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2010.

9. زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الخاص، كلية الحقوق، الجزائر 1، 2011.
10. الساكر نور الهدى، تقييم السياسات العامة للسكن في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة 2000-2018، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم والسياسة، تخصص تنظيم سياسي وإداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018.
11. سلماني عماد الدين، التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2017.
12. سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي واستشراف، جامعة الجزائر 03، 2020.
13. سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2013.
14. شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، تخصص الاقتصاد التطبيقي في إدارة الأعمال والمالية، جامعة المدية، 2013.
15. عبد الرحمان بن سليمان الرشود، تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة في مشروعات الإسكان بمدينة الرياض تقييم مابعد الإشغال، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، 2004.
16. فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة أو الشبه جافة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، 2009.
17. كمال قسوم، الإسكان الصحراوي في تفرقت، دراسة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في الهندسة المعمارية، قسنطينة، 1999.
18. لبرارة هالة، الأسرة والسكن بالمدينة الصحراوية دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن تقليدي ومسكن حديث بالزاوية العابدية، رسالة لنيل شهادة ماجستير علوم اجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

المقالات العلمية:

1. أحمد العربي، بوزيد علي، دور المسكن في تعزيز ثقافة صحية (كوفيد 19 نموذج)، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 20، العدد 02، جامعة أدرار الجزائر.
2. عبد الحميد ديلمي، الإنسان والعمران، مجلة الباحث، العدد الرابع، أبريل 2003.

3. نبيل إدريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، (البلدية، الجزائر)، 2017.
4. نور الصباح عنكوش، توجهات السياسة العامة في الجزائر ما بين 2001-2018، مجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية، العدد 15، الجزائر، 2018.
5. سمية بخاري وآخرون، تقييم واقع برامج السياسة الإسكانية في الجزائر خلال الفترة (1960-2019)، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 11 العدد 02 (2020).
6. سارة بورحلة، محمد بويهي، البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 07، العدد 02، 2022.
7. أحمد صلاح الدين آخرون، تقييم مابعد الإشغال لقسم العيادات الخارجية بمستشفى كفر الشيخ الجامعي، مجلة العلوم البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس، المجلد 49، العدد 9، الجزء 3، 2020.
8. أحمد حسين كامل حنفي، مداخلة: نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإشغال، ندوة الإسكان الثالثة "الحي السكني... أكثر من مجرد مساكن"، السعودية، 2004.
9. م- أنس عياد الحربي وآخرون، تقييم ما بعد الإشغال لمباني المطارات دراسة حالة صالات المغادرة بمطار الملك عبد العزيز الدولي، مجلة هندسة البحث 170، جوان 2021.
10. رضا محمود حمادة وآخرون، تقييم مابعد الإشغال لمساكن الطارف الجديدة، Journal of Engine Sciences Assiut University of Engineering، المجلد رقم 43، العدد 562، 2015، 04.

المراسيم القانونية:

1. أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01_105 المؤرخ في 23 أبريل 2001.
2. الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 107، صادرة في 25 ديسمبر 1970.
3. الجريدة الرسمية 06: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرعاية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.
4. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، 23 أكتوبر 1976.
5. الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر 27 جويلية 2014، مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203 يحدد كفاءات وشروط شراء السكن الترقوي العمومي.
6. الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادر في 11 ماي 2008، المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 8 - 6 - 142 مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن الإيجاري.

قائمة المصادر والمراجع:

7. الجريدة الرسمية، العدد 29، 25 أبريل 2001، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001، المعدل والتمم، يحدد شروط وكيفيات إقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
8. الجريدة الرسمية، العدد 58، الصادرة 7 أكتوبر 2010، مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي ومستويات دخل طالبي السكن وكيفيات منحها، المادة 3.
9. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية اللوم القانونية، جامعة باتنة، 2010.
10. الفصل الرابع من أحكام القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تضم نشاط الترقية العقارية في الجزائر

الوثائق:

1. وزارة السكن للجمهورية الجزائرية، تقرير حول "البرامج السكنية الجزائرية من 1962 إلى 1988"، الجزائر، 1990.
2. وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن في الجزائر قبل 1962.
3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت 2019 .
4. <https://2u.pw/mam5K2QQ>
5. مديرية الثقافة لمدينة تيارت
6. [maps.com.www.google](https://www.google.com/maps)
7. مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية تيارت
8. www.google.meteoblue.com
9. الديوان الوطني للإحصاء لمدينة تيارت
10. مديرية التهيئة والتعمير لمدينة تيارت
11. مديرية السكن لمدينة تيارت
12. مديرية الأشغال العمومية لمدينة تيارت
13. وكالة عدل لمدينة تيارت
14. البطاقة التقنية لحي الياسمين 2021

المواقع الالكترونية:

- موقع وزارة السكن ولعمران والمدينة 2016، www.Mhuv.gov.dz
- www.logment-algerie.com

المصادر الفرنسية:

1. Ait Ammar Karim, « Le financement de la construction en Algérie », Mémoire de master , école supérieure de commerce , centre de perfectionnement au Management ,Marseille-province , 2000-2001 .
2. Aneta , Usability Briefing for hospital design; Exploring user and experiences to improve complex building, department of management Engineering, technical university of Denmark, 2016.
3. Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston Macmillan ,America , 1990 .
4. Filali Mohamed, Le décalage entre Le produit architectural du logement collectif et sa dimension sociale mutation sociales et transformation spatiales des logements sociaux locatifs à la ville de l'oued, thèse magister , Bskara, 2006 .
5. Fronczek – Munter, Aneta , Usability Briefing for hospital design; Exploring user and experiences to improve complex building, department of management Engineering, technical university of Denmark, 2016.
6. J-E HAVEL : habitat et logement : poses universitaires de France, 1986.
7. Joseph H, Chung , Dominique Achour ,Alain la pointe ,économie urbaine , éditeur G. Morin, Québec Canada, 1981.
8. S. MAZOUZ, H. MEZRAG, L'APPROCHE D'ÉVALUATION POST OCCUPATIONNELLE : UN OUTIL DIAGNOSTIQUE DE LA PERFORMANCE DU LOGEMENT, Courrier du Savoir – N°15, Mars 2013.
9. s. Mazouz, H.mezgar, L'approche d'évaluation post occupationnelle: un outil diagnostique de la performance du logement, courrier du savoir, N15, Mars 2013.

ملخص:

اعتمدت الدولة الجزائرية عدة برامج لمعالجة مشكلة السكن، لكن تجدر الإشارة إلى أن أغلب هذه البرامج السكنية تعاني من اختلالات كبيرة، بما في ذلك السكن الجماعي، الذي يؤثر تدهوره على جوانبه المعمارية المختلفة (تغيير في الواجهات وتغيير التصميم الداخلي للمسكن) وعلى الجانب العمراني أيضا (تدهور مساحات الخضراء والفضاءات العامة).

هدف بحثنا هو معرفة التغيرات التي طرأت على السكنات الجماعية بيع بالإيجار، وهي سكنات موجهة لفئة الدخل المحدود لتمكينهم من امتلاك سكن. نسعى لفهم التغيرات التي تحدث بشكل دوري، وتحديد الأسباب وراء التصرفات التي يقوم بها قاطنو هذا النوع من السكن، على مستوى حي الياسمين الذي يضم 600 مسكن في مدينة تيارت. سنعتمد في ذلك على مقارنة تقييم ما بعد الاستغلال.

حيث توصلنا من خلال هذه الدراسة الى عدة نتائج منها: أن إهمال الدراسات الاجتماعية وغياب المعايير التقنية في تصميم وإنجاز سكنات البيع بالإيجار يؤدي إلى حدوث تغييرات داخلية وخارجية على المستوى المعماري والعمراني لهذه السكنات. بالإضافة إلى ذلك، يجب تعزيز الجانب القانوني وضمان تطبيقه بحق مستعملي السكن الجماعي بيع بالإيجار الذين يقومون بمختلف التجاوزات على بيئتهم السكنية.

كما خلصت الدراسة إلى وجود عدة عوامل مرتبطة بعدة متغيرات تساهم في إحداث تغييرات على مستوى المسكن، لذا يجب على المصممين وصناع القرار التركيز على هذه العوامل أثناء تصميم وإنجاز البرامج السكنية في المستقبل.

الكلمات المفتاحية: تقييم ما بعد الاستغلال، السكن الجماعي، بيع بالإيجار، كارمان، تيارت.

Summary in English:

The Algerian State has adopted several programmes to address the housing problem, but it should be noted that most of these housing programmes suffer from significant imbalances, including group housing, whose deterioration affects its various architectural aspects (change in facades and change in the interior of the dwelling) as well as the urban side (degradation of green spaces and public spaces).

The objective of our research is to learn about the changes that have taken place in rent-sold group housing, which is geared towards the category of limited income to enable them to own housing. We seek to understand the changes that occur periodically, and to determine the reasons behind the actions of the residents of this type of housing, at the level of the Jasmine neighbourhood with 600 dwellings in the city of Tiaret. We will rely on a post-exploitation assessment approach.

Through this study, we have reached several results: the neglect of social studies and the absence of technical standards in the design and delivery of rental sale residences

lead to internal and external changes at the architectural and urban level of these residences. In addition, the legal aspect must be strengthened and its application ensured by the right of users of collective housing to sell rent who perform various abuses of their residential environment.

The study also found several factors associated with several variables that contribute to changes in housing level, so designers and decision makers must focus on these factors during the design and delivery of future housing programs.

Keywords: Post-exploitation assessment, group housing, rent sale, Karman, Tiaret.