وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم : علوم الأرض والكون

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi – Tebessa
Faculty of Exact Sciences and Natural and Life Sciences
Department: Earth and Universe Sciences

الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم

التخصص: تهيئة حضرية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر"ل م د" بعنوان:

السياسات السكنية ودورها في التنظيم المجالي للمدن

دراسة حالة – حي 26 أفريل بسوق اهراس

إعداد الطالب:

- نجار محمد الصادق

تحت اشراف الأستاذة:

- أ. فالق لمياء

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فالق لمياء	مساعد أ	مشرف
حميمد صباح	مساعد أ	رئيس
حساينية تقي الدين	أستاذ محاضر	ممتحن

السنة الجامعية : 2025/2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم : علوم الأرض والكون

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi – Tebessa
Faculty of Exact Sciences and Natural and Life Sciences
Department: Earth and Universe Sciences

الشعبة: جغرافيا وتهيئة الإقليم

التخصص: تهيئة حضرية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر"ل م د" بعنوان:

السياسات السكنية ودورها في التنظيم المجالي للمدن

دراسة حالة – حي 26 أفريل بسوق اهراس

إعداد الطالب:

- نجار محمد الصادق

تحت اشراف الأستاذة:

- أ. فالق لمياء

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فالق لمياء	مساعد أ	مشرف
حميمد صباح	مساعد أ	رئيس
حساينية تقي الدين	أستاذ محاضر	ممتحن

السنة الجامعية : 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

بِكُلِّ فَخْرٍ وَامْتِنَانٍ، نَتَقَدَّمُ بِخَالِصِ عِبَارَاتِ الشُّكْرِ وَالتَّقْدِيرِ لِكُلِّ مَن سَاهَمَ، مِنْ قَرِيبٍ أَوْ بَعِيدٍ، فِي إِنْجَازِ هَذَا الْعَمَلِ الْمُتَوَاضِعِ. نُخَصُّ بِالذِّكْرِ زُمَلَاءَنَا الَّذِينَ كَانُوا لَنَا سَنَدًا طِيلَةَ مَرَاحِلِ إِعْدَادِ هَذَا الْبَحْثِ، وَأَسَاتِذَتَنَا الْكِرَامَ الَّذِينَ لَمْ يَبْخَلُوا عَلَيْنَا بِالتَّوْجِيهِ وَالنَّصْحِ.

كَذَلِكَ نَتَوَجَّهُ بِجَزِيلِ الشُّكْرِ وَالْعِرْفَانِ لِأُسْتَاذَتِنَا الْمُشْرِفَةِ، الَّتِي كَانَتْ لَنَا خَيْرَ دَلِيلٍ وَمُوَجِّهٍ، بِفَضْلِ تَوْجِيهَاتِهَا الْقَيِّمَةِ وَمُلَاحَظَاتِهَا الْبَنَّاءَةِ الَّتِي كَانَ لَهَا بَالِغُ الأَثَرِ فِي بَلُورَةِ هَذَا الْعَمَلِ وَصَقْلِهِ.

وَلَا يَفُوتُنَا أَيْضًا أَنْ نَتَوَجَّهَ بِالشُّكْرِ إِلَى كُلِّ مَن فَتَحُوا لَنَا أَبْوَابَهُمْ وَقَدَّمُوا لَنَا التَّسْهِيلَاتِ اللَّازِمَةَ لِجَمْعِ الْمَعْلُومَاتِ وَالْبَيَانَاتِ الْمَيْدَانِيَّةِ، مِمَّا أَضْفَى طَابَعًا عَمَلِيًّا وَمِهْنِيًّا عَلَى هَذَا الْبَحْثِ.

وَأَخِيرًا، نَرْفَعُ أَسْمَى آيَاتِ الْامْتِنَانِ وَالْعِرْفَانِ إِلَى أُسَرِنَا الْكَرِيمَةِ الَّتِي وَقَفَتْ بِجَانِبِنَا وَسَانَدَتْنَا بِكُلِّ مَا تَمْلِكُ مِنْ صَبْرٍ وَدَعْمٍ خِلَالَ فَتْرَةِ إِعْدَادِ هَذَا الْعَمَلِ.

.

فهرس المحتويات

مقدمة عامة: 1

إشكاليات الدراسة : 2

أهداف الدراسة : 2

أسباب اختيار الموضوع : 3

أسباب اختيار مجال الدراسة : 3

منهجية البحث : 3

خطة البحث : 4

تقنيات البحث : 5

صعوبات البحث : 5

الفصل الأول : الجانب النظري

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والسياسي للسكن في الجزائر 7

1. **تحديد المفاهيم العامة:** 7

1-1- المفهوم الحديث للسكن: 7

1-2- مفهوم تمويل السكن: 7

1-3- مفهوم التخطيط السكني: 7

1-4- معدل اشغال السكان: 7

1-5- معدل شغل الغرفة: 8

1-6- السكن الاجتماعي: 8

2. **مدخل الى السياسة السكنية في الجزائر:** 8

2-1- مفهوم السياسة السكنية: 8

2-2- معايير تحديد السياسة السكنية في الجزائر: 9

2-3- أدوات وأهداف السياسة السكنية في الجزائر : 10

أ- أدوات السياسة السكنية في الجزائر: 10

ب- أهداف السياسة السكنية في الجزائر: 10

2-4- التمويل وعوامل انجاز السكنات: 11

2-5- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية : 11

المبحث الثاني: تطور السياسة السكنية في الجزائر 13

1. مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر: 13

أولا : المرحلة الأولى من إرث الاستعمار الفرنسي إلى أزمة السكن في ظل المخططات التنموية 13
ثانيا : المرحلة الثانية للسياسة السكنية: مرحلة التحولات الاقتصادية: 22
2. العوامل المؤثرة في سياسة السكن في الجزائر 26
2-1- العوامل في الحقبة الاستعمارية(1830-1962) 26
2-2- العوامل في فترة ما بعد الاستقلال(1962-2000) 26
2-3- العوامل في فترة ما بعد 2000 وحتى اليوم 27
المبحث الثالث : سياسة التحصيصات في الجزائر 28
1. التحصيصات السكنية في الجزائر: 28
1-1 -التعريف الاصطلاحي: 28
1-2 -التعريف التشريعي: 28
1-3 -أنواع التحصيصات: 28
2. أهداف سياسة التحصيصات في الجزائر : 29
3. بداية نشأة التحصيصات في الجزائر 29
3-1- مرحلة ما قبل 1974: الركود القانوني 29
3-2- مرحلة 1974-1990: بداية التنظيم القانوني 29
3-3- مرحلة ما بعد 1990: الإصلاحات القانونية والليبرالية 29
4. شروط نجاح سياسة التحصيصات في الجزائر 30
o الشروط الوظيفية: 30
o الشروط المجالية: 30
5. كيف ساهمت سياسة التحصيصات في حل ازمة السكن في الجزائر وفي التنظيم المجالي داخل المدن 31
أولا : مساهمة سياسة التحصيصات في حل أزمة السكن 31
ثانيا : مساهمة سياسة التحصيصات في التنظيم المجالي داخل المدن 31
6. القواعد القانونية التي تحكم سياسة التحصيصات في الجزائر 32
أولا : القوانين الأساسية المنظمة للتحصيصات السكنية 32
ثانيا : الرخص والشهادات المطلوبة في سياسة التحصيصات 32
ثالثا : دفاتر الشروط والالتزامات 33
رابعا : مراحل قانونية متتابعة 33
7. أصناف التحصيصات السكنية 33
المبحث الرابع: التحديات التي تواجهها سياسة السكن في الجزائر 34
1. التخطيط والتوزيع غير المتوازن 34
2. التمويل العمومي وعدم تنوع مصادره 34
3. النوعية وسوء الإنجاز 34

4. البيروقراطية والفساد 34
المبحث الخامس: آفاق تطوير السياسة السكنية في الجزائر 35
1. من الكم إلى النوع 35
2. تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص 35
3. إصلاح آليات التمويل 35
4. رقمنة الإدارة وتحسين الحوكمة 36
5. تخطيط عمراني مستدام 36
خاتمة الفصل 37

الفصل الثاني : الجانب التطبيقي

المبحث الأول: الدراسة المجالية والعمرانية لمدينة سوق اهراس 39
1. الموقع الجغرافي والإداري لولاية سوق اهراس : 39
2. النشأة والتطور العمراني لمدينة سوق اهراس: 42
المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لمجال الدراسة" تحصيصات حي 26 أفريل " 50
1. الدراسة الطبيعية لمجال الدراسة: 50
2. الدراسة العمرانية لمجال الدراسة "تحصيصات حي 26 أفريل" : 53
أولا : دراسة عمرانية لمحيط مجال الدراسة : 53
ثانيا : الاتصالية ومنافذ الوصول إلى مجال الدراسة: 56
3. دراسة داخلية لمجال الدراسة تحصيصات حي 26 أفريل : 57
أولا : الإطار المبني: 57
ثالثا : الاطار غير المبني : 64
خلاصة الفصل: 76

الفصل الثالث : واقع سياسة التحصيصات على مجال الدراسة تقييم واقتراحات

المبحث الأول: واقع سياسة التحصيصات على مجال الدراسة 78
1. المعوقات والإقتراحات: 78
-1-1 المعوقات التي تواجه تحصيصات حي 26 أفريل 78
-1-2 اقتراحات لتجاوز المعوقات وتحسين واقع التحصيصات في حي 26 أفريل 79
المبحث الثاني: تقييم سياسة التحصيصات في الجزائر : 80
1. الإيجابيات والسلبيات : 80

2. تقييم سياسة التحصيصات من مختلف جوانبها 81
3. العناصر التي ادت الى نجاح او فشل السياسة التحصيصية 83
المبحث الثالث: علاقة تحصيصات حي 26 أفريل بسياق السياسة السكنية الوطنية 85
1. حي 26 افريل وسياسة التحصيصات في الجزائر 85
2. تحليل نتائج الدراسة والمعاينة لمجال الدراسة حي 26 افريل 86
2-1- الإشكاليات العمرانية والتنظيمية 86
2-2- الجوانب الاجتماعية والاقتصادية 86
2-3- تقييم السياسة التحصيصية في الحي 86
2-4- توصيات مستخلصة من المعاينة 87
المبحث الرابع: مقترحات وتوصيات لتطوير السكن على مستوى المجال 88
1. على المستوى الوظيفي 88
2. على المستوى السكني 88
3. على المستوى العام (الخدمات والتجهيزات) 88
خلاصة الفصل: 89

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة: 90

〉 فهرس الجداول:

جدول 1: الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969 17
جدول 2: برنامج السكنات الريفية من 1967-1969 17
جدول 3: خصائص مجال الدراسة تحصيصات 26 افريل – بسوق اهراس 52
جدول 4: يوضح طبيعة السكنات بالمحيط الخارجي لمجال الدراسة 55
جدول 5: جدول يضم ترقيم التحصيصات ومساحتها داخل مجال الدراسة 58
جدول 6: عناصر الفضاء غير المبني داخل مجال الدراسة..... 65

〉 فهرس الأشكال :

أولا : الخرائط:

خريطة 1: خريطة طبيعية لولاية سوق اهراس تمثل التقسيم الاداري للبلديات وحدود الولاية 39
خريطة 2: مخطط لدوائر ولاية سوق اهراس 40
خريطة 3: مخطط لشبكة الطرقات لولاية سوق اهراس 41
خريطة 4: خريطة مدينة سوق اهراس سنة 1870 43
خريطة 5: مراحل تطور مدينة سوق اهراس من 1870 الى 1962 44
خريطة 6: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1962 الى 1970 45
خريطة 7: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1970 الى 1990 47
خريطة 8: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1970 الى 1990 49
خريطة 9: موقع منطقة الدراسة بالنسبة لبلدية سوق اهراس 51
خريطة 10: صورة فضائية تحدد شكل وحدود منطقة الدراسة 52
خريطة 11: مخطط يوضح التجهيزات المحيطة بمجال الدراسة 54

ثانيا : المخططات:

مخطط 1: تجسيد ثلاثي الابعاد لمجال الدراسة يوضع الطبيعة الطوبوغرافية لمجال الدراسة 53

مخطط 2: مخطط الاتصالية ومناقد الوصول الى مجال الدراسة 56
مخطط 3: تقسيم التحصيصات المتواجدة داخل مجال الدراسة 60
مخطط 4: تموضع التحصيصات داخل الدراسة 61
مخطط 5: نموذج تصميم لوحدة سكنة داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل " 63
مخطط 6: مخطط وصور لحالة شبكة الطرقات لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 66
مخطط 7: مخطط وصور لحالة وتوزيع الارصفة لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 67
مخطط 8: مخطط وصور لحالة بالوعات تصريف مياه الامطار لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 69
مخطط 9: مخطط وصور لحالة تصريف مياه الصرف الصحي لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 70
مخطط 10: مخطط وصور حالة توزيع جدران السند داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 71
مخطط 11: مخطط وصور وضعية توزيع السلالم داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 72
مخطط 12: مخطط توزيع االمساحات الخضراء داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 73
مخطط 13: مخطط الانارة العمومية داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل" 74

ثالثا: الأشكال:

شكل 1: ملخص لمرحلة الحقبة الاستعمارية من تطور السياسة السكنية في الجزائر..... 14
شكل 2: مخطط بياني يوضح توزيع التحصيصات حسب المساحة 59
شكل 3: نسب المساحات الغير مبنية داخل مجال الدراسة 65

رابعا : الصور:

صورة 1: صور لعينة من بعض الواجهات داخل مجال الدراسة – تحصيصات 26 أفريل 62
صورة 2: صور لوضعية المساحات الخضراء توضح نقص التجهيزات والتهيئة 74
صورة 3: صور لوضعية بعض الاعمدة وحالة عامة للانارة العمومية داخل مجال الدراسة 75

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

السكن ليس مجرد حاجة مادية، بل هو عنصر جوهري في تحقيق التوازن الاجتماعي والنمو الاقتصادي.

فهو يُوفّر بيئة مستقرة تُمكّن الأفراد من العيش بكرامة، ويُعزز الروابط الأسرية والمجتمعية، إلى جانب كونه محرّكًا لقطاعات اقتصادية متعددة.

من هذا المنطلق، تُولي الدول أهمية بالغة لتطوير سياسات سكنية فعّالة تُراعي العدالة الاجتماعية وتستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة، إدراكًا منها بأن السكن اللائق هو حجر الأساس لحياة آمنة ومنتجة.

ففي ظل التغيرات المتسارعة التي شهدتها الجزائر على المستويات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية، برز قطاع السكن كواحد من أهم القطاعات الحيوية التي تشكل ركيزة أساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والتنمية المستدامة.

وقد ساهمت التحولات السكانية، مثل النمو الديموغرافي السريع والتوسع الحضري والهجرة الداخلية، في خلق ضغوط كبيرة على منظومة السكن، ما دفع الدولة إلى تبني سياسات واستراتيجيات متعددة لمواجهة هذه التحديات وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

وكانت السياسات السكنية في الجزائر من أبرز أدوات الدولة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والتنمية الحضرية، وقد شهدت تطورًا ملحوظًا منذ الاستقلال، حيث انتقلت من نمط شمولي يعتمد على تدخل الدولة الكامل في الإنجاز والتوزيع، إلى سياسات أكثر تنوعًا تراوحت بين الدعم المباشر، الشراكة مع القطاع الخاص، وتبني صيغ مختلفة مثل السكن الاجتماعي، التساهمي، الترقوي والتحصيصات.

وتُعد سياسة التحصيصات استجابة عملية لقيود السياسات السكنية التقليدية، حيث توفر إطاراً تنظيمياً للتحكم في النمو العمراني، والحد من التمدد الحضري العشوائي، وتسهيل الوصول إلى السكن عبر طرق بديلة، خاصة البناء الفردي المنظم. وتساهم هذه السياسة في تخفيف الضغط على سوق السكن العمومي، وتعزيز التكامل الاجتماعي والإقليمي بشكل أفضل. ومن ثم، فإن الدراسة المتعمقة لهذه السياسة ضرورية لفهم تأثيراتها الحقيقية على إدارة أزمة السكن في الجزائر، واستشراف سبل تحسينها لمواجهة التحديات الراهنة والمستقبلية.

إشكاليات الدراسة :

كيف ساهمت سياسة التحصيصات في التنظيم المجالي وفي التخفيف من الضغط السكني والتخفيف من أزمة السكن وتحسين جودة الحياة داخل المدن ؟

أهداف الدراسة :

1. **تحليل السياق العام للسياسات السكنية في الجزائر**
   - رصد تطور السياسات السكنية منذ الاستقلال إلى اليوم.
   - إبراز الأهداف التي سعت الدولة لتحقيقها من خلال هذه السياسة (مثل تمكين الأفراد، التخفيف من أزمة السكن، التحكم في الامتداد العمراني...).

2. **تشخيص وتحليل الواقع المجالي لتحصيصات حي 26 أفريل**
   - دراسة ميدانية لتوزيع البنايات، كثافتها، نوعية المعمار، استعمالات الأرض داخل التحصيص.
   - تحليل (المجال العمومي،الشبكات المختلفة و المرافق العمومية...).
   - فحص طبيعة الواجهة العمرانية ونمط البناء (ارتفاعات، انسجام، مواد بناء...).

3. **تقييم مدى نجاعة هذا النمط في الاستجابة للحاجيات السكنية**
   - تحليل العلاقة بين هذا النمط من السكن (الفردي داخل تحصيصات) ومتطلبات الساكنة.
   - دراسة درجة تلبية هذا النمط لمتطلبات الخصوصية، التوسعة، والمرونة المعمارية.
   - مقارنة هذه الاستجابة مع ما توفره أنماط أخرى (كالسكن الجماعي أو الاجتماعي).

4. **قياس الأثر الاجتماعي لنمط التحصيصات والبناء الفردي**
   - دراسة خصائص الساكنة المستفيدة (مستوى اجتماعي، نمط العيش، العلاقات المجتمعية...).
   - مدى تأثير طبيعة السكن الفردي على التماسك الاجتماعي أو الانعزال.
   - تحليل نمط الاستعمال اليومي للحي (فضاءات اللقاء، المشي، النشاطات الاجتماعية...).

5. **تحليل الكفاءة الاقتصادية والتنظيمية للتحصيصات**
   - تقييم كفاءة استغلال الأرض من خلال الكثافة العمرانية ومردودية التعمير.
   - تقدير كلفة التجهيز على الجماعات المحلية مقارنة مع السكن الجماعي.
   - تحليل مدى قدرة هذا النمط على دعم الاستدامة المالية في التسيير والخدمات.

6. **اقتراح توصيات لتحسين فعالية سياسة التحصيصات**
   - وضع تصورات لتحسين تصميم وتخطيط هذا النمط العمراني.

- اقتراح آليات لضمان التنسيق بين الجهات المتدخلة في تنفيذ التحصيصات (عقار، بلدية، تجهيز...).
- تقديم سيناريوهات بديلة أو تكاملية لتحقيق تنمية عمرانية أكثر توازناً وعدالة.

أسباب اختيار الموضوع :

يعود اختيار موضوع السياسات السكنية وتأثيرها على التنظيم في المدن إلى جملة من الدوافع العلمية والميدانية.

فمن جهة، يفرض راهن أزمة السكن في الجزائر أهمية التطرق إلى البدائل المعتمدة، وعلى رأسها سياسة التحصيصات التي شكّلت أحد الأدوات الأساسية للدولة في توسيع العرض السكني وتسهيل الوصول إلى العقار الحضري.

بالإضافة إلى اهتمامنا كباحثين بهذا المجال ورغبتنا في المساهمة في إثراء النقاش حول فعالية السياسات السكنية على المستوى المحلي.

أسباب اختيار مجال الدراسة :

جاء اختيار مجال الدراسة المتمثل في "**تحصيصات حي 26 أفريل بمدينة سوق أهراس**" لعدة اعتبارات موضوعية وعملية، أهمها أن هذا الحي يُعد من أبرز الأحياء التي عرفت تطبيقًا مباشرا لسياسة التحصيصات والبناءات الفردية، وهو ما يجعله نموذجًا واقعيًا وملائمًا لتحليل نتائج هذه السياسة ميدانيًا.

كما يتميز المجال بتنوع عمراني واضح من حيث أنماط السكن، درجات الاكتمال، وتفاوت التجهيزات، مما يسمح بإجراء قراءة نقدية وشاملة للواقع المجالي. ويضاف إلى ذلك قرب المجال من قلب المدينة وتداخله مع أحياء أخرى ذات طابع مختلف، ما يوفر إمكانية دراسة العلاقة بين التحصيص كنسق عمراني مستقل وبين النسيج الحضري المحيط به.

كل هذه العوامل تجعل من اختيار هذا المجال خطوة مبررة علميًا ومنهجيًا، وتمنح الدراسة بعدًا تطبيقيًا يرتبط مباشرة بالواقع المحلي.

منهجية البحث :

اعتمدت هذه الدراسة على منهجية مركبة تجمع بين أكثر من أسلوب بحثي لتحقيق فهم دقيق للموضوع.

1.المنهج الوصفي

في الجزء الأول من المذكرة، تم استخدام المنهج الوصفي، وهو منهج يهدف إلى وصف الظواهر والحقائق كما هي في الواقع دون تدخل الباحث في تغييرها.

- **هدف المنهج الوصفي** :تقديم صورة واضحة ومفصلة عن موضوع الدراسة، من خلال جمع البيانات والمعلومات المتعلقة به.

- **كيفية التطبيق** :تم جمع البيانات من مصادر متعددة مثل المراجع النظرية، الدراسات السابقة، والإحصائيات المتاحة، بهدف بناء قاعدة معرفية قوية تدعم الفهم العام للإشكالية.

.2منهج دراسة الحالة

في الجزء الثاني من الدراسة، تم اللجوء إلى منهج دراسة الحالة، وهو منهج يركز على تحليل حالة معينة بشكل معمق، لفهم الظاهرة في سياقها الواقعي.

- **الحالة المدروسة** :نموذج تحصيصات 26 أفريل بسوق أهراس.
- **أهمية دراسة الحالة** :يتيح هذا المنهج فحص الإشكالية بشكل دقيق من خلال تحليل البيانات والمعلومات المتعلقة بهذا النموذج المحدد، مما يساعد على استكشاف العوامل المؤثرة، والتحديات، والنتائج المرتبطة به.
- **طريقة التحليل** :تم تحليل الإشكالية من خلال دراسة تفصيلية للنموذج، مع التركيز على الجوانب العملية والتطبيقية، وربط النتائج بالنظريات والمفاهيم التي تم تناولها في الجزء الوصفي.

خطة البحث :

تتكون خطة البحث من ثلاثة فصول رئيسية، تبدأ بمقدمة عامة تشمل إشكاليات الدراسة، فرضياتها، أهدافها، أسباب اختيار الموضوع والمجال، بالإضافة إلى تقنيات البحث والصعوبات التي واجهت الباحث.

الفصل الأول، الجانب النظري، يحتوي على خمسة مباحث رئيسية تتضمن عدة مطالب، حيث يبدأ بالإطار المفاهيمي والسياسي للسكن في الجزائر، ثم يتناول تطور السياسة السكنية عبر مراحل مختلفة، يلي ذلك دراسة مفصلة لسياسة التحصيصات السكنية، ثم التحديات التي تواجه السياسة السكنية، وأخيرًا آفاق تطويرها.

الفصل الثاني، الجانب التطبيقي، يضم مبحثين رئيسيين، الأول مخصص للدراسة المجالية والعمرانية لمدينة سوق أهراس، والثاني يركز على الدراسة التحليلية لمجال الدراسة "تحصيصات حي 26 أفريل"، مع تحليل شامل للجوانب الطبيعية والعمرانية والداخلية للمجال.

الفصل الثالث يتضمن أربعة مباحث، حيث يبدأ بواقع سياسة التحصيصات على مجال الدراسة مع عرض المعوقات والاقتراحات، ثم تقييم شامل لسياسة التحصيصات في الجزائر، يليه دراسة علاقة تحصيصات حي 26 أفريل بسياق السياسة السكنية الوطنية، ويختتم بمقترحات وتوصيات لتطوير السكن على مستوى المجال من الجوانب الوظيفية، السكنية، والخدمية.

أدوات البحث :

اعتمدت هذه الدراسة على مجموعة من تقنيات البحث الكمية والنوعية من أجل تحقيق أهدافها وتحليل مختلف أبعاد مجال الدراسة.

تمثلت أولى هذه التقنيات في **الملاحظة المباشرة**، التي مكنت من تشخيص الوضع الميداني بدقة، ورصد تنظيم الفضاء، ونمط البنايات، وحالة التجهيزات. كما تم استخدام **التحليل الوثائقي** من خلال مراجعة مخططات شغل الأراضي، والخرائط العقارية، والوثائق التنظيمية التي تخص الحي ومحيطه، بالإضافة إلى تقارير رسمية حول السياسات السكنية.

وعلى المستوى المجالي، تم توظيف **التحليل الكارتوغرافي** من خلال قراءة وتحليل خرائط التحصيصات والتجهيزات، مما ساعد على تحديد استعمالات الأرض، توزيع الأنشطة، وأنماط الولوج والتنقل. كما ساهمت **القياسات الكمية المستخرجة من المخططات** (كالمساحات، نسب التغطية، الكثافة،... إلخ) في تدعيم القراءة المجالية للحي، وقياس العلاقة بين المجال المبني وغير المبني. وقد دُعمت هذه الأدوات بتحليل مقارن بين نمط التحصيصات المدروسة وأنماط سكنية أخرى.

صعوبات البحث :

واجهت هذه الدراسة جملة من الصعوبات الموضوعية والمنهجية التي كان لها أثر نسبي على سير عملية البحث. من أبرز هذه التحديات **صعوبة الوصول إلى بعض الوثائق الإدارية الرسمية** المرتبطة بمخططات شغل الأراضي أو الدراسات التقنية الخاصة بالتحصيصات، وذلك بسبب محدودية الأرشفة أو تعقيد الإجراءات الإدارية في بعض المؤسسات المحلية. كما تمثلت صعوبة أخرى في **الحصول على بيانات إحصائية دقيقة ومحدثة** تخص الساكنة أو البناءات، وهو ما دفع إلى الاعتماد بشكل أكبر على العمل الميداني والملاحظة المباشرة لتعويض هذا النقص.

من جهة أخرى، شكّلت **القيود الزمنية واللوجستية** تحديًا إضافيًا، خاصة أثناء إجراء المعاينات الميدانية، نظرًا لامتداد المجال وتداخل عناصره العمرانية. كما ظهرت بعض الإكراهات المرتبطة **بغياب المعايير الموحدة في تنفيذ البناءات**، ما جعل تحليل الواجهات وتقييم الجودة المعمارية أمرًا نسبيًا ومتفاوتًا بين جزء وآخر من الحي. ورغم هذه الصعوبات، فقد تم تجاوز أغلبها عبر اعتماد بدائل منهجية مرنة، وتوظيف أدوات تحليلية متكاملة لضمان تحقيق أهداف الدراسة بدقة وموضوعية.

الفصل الأول

الجانب النظري

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والسياسي للسكن في الجزائر

1. تحديد المفاهيم العامة:

1-1- المفهوم الحديث للسكن:

إن التصور البسيط للمسكن، باعتباره مجرد جدران وسقف، لا يعبّر عن المفهوم الحقيقي والشامل له. فالسكن الذي ينشده الإنسان من أجل حياة كريمة ومستقرة يتجاوز كونه فضاءً ماديًا، ليُصبح إطارًا متكاملاً يوفر الراحة والطمأنينة.

فالمسكن في معناه الأوسع هو ذلك الحيز المكاني الذي تتوفر فيه الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، ككائن يسعى إلى تحسين جودة حياته وتحقيق مستويات أعلى من الرفاهية في مختلف أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والنفسية.[1]

1-2- مفهوم تمويل السكن:

يعرف التمويل السكني على أنه عملية استثمار رؤوس الأموال في إنجاز مشاريع بناء السكنات بمختلف أنواعها. وتبرز أهمية هذا التمويل في ظل تزايد الطلب على السكن نتيجة النمو السكاني، إضافة إلى الارتفاع المستمر في تكاليف البناء، مما يجعل تأمين مصادر تمويل كافية وفعالة عنصرًا أساسيًا لضمان تلبية احتياجات السكن وتحقيق التوازن في السوق العقاري.[2]

1-3- مفهوم التخطيط السكني:

يتخذ التخطيط السكني أشكالًا ومفاهيم متعددة، تختلف باختلاف الأبعاد التي تنطلق منها السياسات الاقتصادية أو الاجتماعية المعتمدة. غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يتمثل في صياغة سياسة منهجية ومتكاملة تهدف إلى توفير السكن للمواطنين، من خلال إعداد برامج ومشاريع محددة تتماشى مع احتياجات السكان وتراعي الإمكانيات المتاحة، بما يحقق التوازن بين العرض والطلب ويضمن استدامة التنمية العمرانية.[3]

1-4- معدل اشغال السكان:

يقصد بمعدل إشغال المسكن (TOL) المؤشر الذي يعكس العلاقة بين العدد الإجمالي للسكان المقيمين في بلد معين وعدد المساكن المشغولة فعليًا. ويُستخدم هذا المعدل لقياس كثافة الإشغال داخل الوحدات السكنية، مما يساعد في تقييم مدى كفاية العرض السكني مقارنة بالطلب. ويتم حساب هذا المعدل وفق الصيغة التالية[4]:

---

[1] - **الحسن، أحمد**. (2020). دور السكن في تحسين جودة الحياة: دراسة اجتماعية. *مجلة الدراسات الاجتماعية*، 15(3)، 45-60.

2 - جامعة تيسمسيلت .(2023). تعريف التمويل العقاري وأهميته في مجال السكن [وثيقة تعليمية]..

3 -ا لمركز الجامعي علي كافي تندوف، .(2023)التخطيط السكني والسياسات العمرانية في الجزائر .دار النشر الجامعية، الجزائر، ص. 45

4 - جامعة تيسمسيلت، .(2023)تعريف التمويل العقاري وأهميته في مجال السكن [وثيقة تعليمية]. جامعة تيسمسيلت، الجزائر، ص. 12.

معدل إشغال المسكن = (TOL) عدد الأفراد المقيمين / عدد المساكن المشغولة

1-5- معدل شغل الغرفة:

يقصد بمعدل شغل الغرفة (TOP) المؤشر الذي يعبّر عن العلاقة بين عدد الأفراد المقيمين داخل المسكن وعدد الغرف المتوفرة فيه، وهو يعكس درجة الاكتظاظ داخل المسكن، ويُستخدم لتقييم مدى كفاية المساحة المتاحة بالنسبة لعدد السكان. فكلما ارتفع هذا المعدل، دلّ ذلك على زيادة الضغط داخل الغرف، مما قد يؤثر سلبًا على جودة الحياة. ويتم احتساب هذا المعدل وفق الصيغة التالية: **معدل شغل الغرفة = (TOP) عدد الأفراد المقيمين / عدد الغرف**[1]

1-6- السكن الاجتماعي:

السكن الاجتماعي هو نمط من السكنات توفره الدولة لفائدة العائلات ذات الدخل المحدود، في إطار إعانات متعددة تهدف إلى تخفيض تكاليف الإيجار وتسهيل التملك. وقد تكون هذه الإعانات استثمارية أو موجهة مباشرة للأفراد حسب دخلهم.

يُعد تمويل السكن الاجتماعي وسيلة لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية، وليس غاية في حد ذاته. وتختلف شروطه من بلد لآخر؛ ففي دول مثل إسبانيا والبرتغال يُركز على التمليك، بينما تعتمد دول مثل فرنسا وألمانيا على دور القطاع العمومي والمختلط لتوفير هذا النوع من السكن.[2]

2. مدخل الى السياسة السكنية في الجزائر:

يعد التطور في مجال البناء والتعمير في الجزائر من أبرز السمات التي شهدها القطاع على مر العصور، حيث جاء نتيجة للنمو الديمغرافي المتزايد واحتياجات السكان المتجددة. هذا التطور، الذي ترافق مع ازدياد الاهتمام بالدراسات السكنية الحديثة، ساهم في تسليط الضوء على التحديات التي واجهت قطاع السكن في سياقات تنموية مختلفة.

لقد أدى الاهتمام الكبير بالسياسة السكنية، ورغبةً في فهم التغيرات العميقة التي مر بها القطاع، إلى زيادة الدراسات من قبل المفكرين والباحثين في مجالات اقتصادية وتقنية مختلفة. هذا ساعد في تحديد الأسباب الحقيقية للمشاكل السكنية، مما أتاح الخروج باقتراحات لمعالجة الأزمات المستمرة في هذا المجال.

2-1- مفهوم السياسة السكنية:

تُعرف السياسة السكنية على أنها مجموعة من الإجراءات والمقاييس المنظّمة التي تعتمدها الدولة بهدف تنظيم سوق السكن، من خلال وضع آليات فعالة للتدخل بما يضمن تحقيق التوازن بين العرض والطلب، مع احترام المعايير

1 - العروق، م. هـ. .(2005)محاضرات البنية الحضرية .جامعة قسنطينة، الجزائر، ص. 78.

2 - بابو، ج. د. ك. وزينب، (2021). "**إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائرومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن** ".مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، المجلد 7، العدد 1، ص. 34-35.

المتعلقة بالسعر والكمية. وتشكل هذه السياسة أحد الأدوات الأساسية التي تستخدمها الدولة لضبط المجال السكني وضمان توزيعه العادل والمستدام.[1]

ومن خلال هذا التعريف، يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص التي تميز السياسة السكنية، أبرزها:

- **أهمية استراتيجية:** تُعد السياسة السكنية ركيزة أساسية في مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية لأي دولة، كونها تواكب تطورات المجتمع وتدعم استقراره ونموه.
- **أداة لتحقيق العدالة الاجتماعية:** تهدف هذه السياسة إلى تقليص الفجوات الاجتماعية من خلال ضمان حق السكن للجميع، وذلك بتكييف آليات التدخل مع تفاوت مستويات الدخل، بما يعزز مبدأ العدالة الاجتماعية.
- **أداة لإعادة التوازن المجالي:** تسعى السياسة السكنية إلى معالجة الاختلالات في توزيع السكان عبر التراب الوطني، من خلال تشجيع السكن في المناطق الريفية للحد من النزوح نحو المدن الكبرى والمناطق الصناعية.
- **أخذها بعين الاعتبار لندرة الموارد:** تنطلق السياسة السكنية من وعيها بندرة الموارد الاقتصادية، ما يدفعها إلى ترشيد استغلال الأراضي ومواد البناء والموارد المالية، مع السعي إلى تجنب الهدر وسوء التسيير.

2-2- معايير تحديد السياسة السكنية في الجزائر:

السكن هو مجال يتداخل فيه عدد من القطاعات التي تؤثر في تحديد **السياسة السكنية**، بما في ذلك المعايير الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية والتقنية. ومن هنا تنشأ الحاجة لتحديد المعايير التي تقوم عليها السياسة السكنية، والتي ترتبط بمحاور رئيسية، مثل[2]:

- **معايير متعلقة بالمميزات الديمغرافية:**

تتعلق هذه المعايير بتطور السكان من خلال الهيكل الديمغرافي وحركات الهجرة بين المناطق أو الدول. وتشمل مكونات أخرى مثل نمو عدد المواليد، الوفيات، والهجرة الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى التركيبة العمرية والتركيبة الاجتماعية (الطبقات والفئات الاجتماعية). ويعكس هذا المعيار الخصائص الديمغرافية للمجتمع المدروس ويحدد احتياجات السكن استنادًا إلى هذه التغيرات.

- **معايير متعلقة بالمميزات الاقتصادية:**

تتعلق هذه المعايير بالتراث العقاري للسكن المتوفر وشروط استخدامه، بالإضافة إلى تحديد موقع المسكن في محيطه. كما تشمل المعايير التي توضح العلاقات بين إنشاء الوظائف وتقييم الاحتياجات السكنية. يمكن متابعة هذه المعايير الاقتصادية من خلال الإحصاءات العامة والتحقيقات الدورية التي تساعد في فهم الوضع الاقتصادي للدولة (مثل احتياطي الصرف) وللفرد (مثل مستوى الدخل أو فرص العمل).

---

[1] - جامعة ورقلة – قاصدي مرباح. *السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمات السكن في الجزائر*]رسالة ماجستير.[

[2] - **بابو، جمال الدين كريم، وزينب** .(2021) .*إستراتجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن* . مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، الجزء 07، العدد 01. جامعة ابن خلدون-تيارت.

2-3- أدوات وأهداف السياسة السكنية في الجزائر:

السياسة السكنية ليست مجرد سياسة مبنية على التوقعات، بل تعتمد على تحليل واقعي ودقيق لاحتياجات السكان، آخِذةً في الحسبان الوضع الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي للبلاد.

أ- أدوات السياسة السكنية في الجزائر:

- **القوانين واللوائح التنفيذية:**

تُعد من الأدوات المحورية التي تنظم كافة جوانب السكن من حيث التوزيع، التمليك، التمويل، التنظيم العمراني وغيرها. تساهم هذه القوانين في توجيه النشاط السكني بما يتماشى مع الوضعية الاقتصادية والاجتماعية.

- **إنشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:**

تلعب المؤسسات المتخصصة دوراً محورياً في تنفيذ السياسات السكنية مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ووكالة تطوير وتحسين السكن(AADL) ، حيث تتولى هذه المؤسسات مختلف مراحل إنجاز السكن من تمويل وتوزيع وبيع.

- **الضرائب والإعانات:**

تُستخدم الضرائب كأداة لتقنين أسعار العقار، بينما تُمثّل الإعانات وسيلة لدعم الطلب على السكن، سواء كان دعماً مباشراً (منح مالية) أو غير مباشر (إعفاءات ضريبية، قروض ميسرة).

ب- أهداف السياسة السكنية في الجزائر:

- **الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:**

نظراً لأهمية السكن كحاجة أساسية وملك ضروري، تسعى السياسات السكنية إلى القضاء على أزمة السكن عبر تمكين كل فرد أو عائلة من امتلاك سكن لائق يتناسب مع القدرة الشرائية ويستوفي شروط الجودة والتكلفة المعقولة. يتطلب ذلك تبسيط إجراءات التمليك وتوضيحها للمستهلك. كما تراعي السياسة مستوى التنمية في الدولة ومدى توفر الموارد المادية والبشرية لإنجاز السكنات[1].

- **الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:**

يرتبط قطاع السكن ارتباطاً وثيقاً بالنشاط الاقتصادي العام، من خلال تأثيره على سوق العقارات، التمويل، الطلب على مواد البناء، وتجهيزات السكن. كما تساهم الاستثمارات في السكن في تحفيز القطاعات الاقتصادية الأخرى. لذلك، يجب على السياسة السكنية أن تُفعّل أدواتها الاقتصادية مثل الضرائب، الإعانات، الفوائد، وتوجيه الاستثمارات لضمان التكامل بين قطاع السكن وبقية القطاعات الاقتصادية، مما ينعكس إيجاباً على النمو الاقتصادي والتقليل من البطالة.

- **الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:**

[1] - بابو، جمال الدين كريم، وزينب .(2021) . مرجع سبق ذكره.

يُعد السكن ركيزة أساسية في الحياة الاجتماعية للفرد. فالحرمان منه ينعكس سلباً على الصحة النفسية، الاستقرار الأسري، والإنتاجية.

تسعى السياسات السكنية إلى تحقيق العدالة الاجتماعية عبر دعم الفئات الهشة وذوي الدخل المحدود، من خلال منحهم إعانات مباشرة أو توفير سكنات اجتماعية مجانية. وبهذا تسهم السياسة السكنية في تقليص الفوارق الاجتماعية وتحقيق الرفاه العام.

2-4- التمويل وعوامل انجاز السكنات:

تلعب مصادر التمويل دورًا محوريًا في تنفيذ السياسات السكنية وتحقيق أهدافها، سواء على المستوى الوطني أو الدولي. وتنقسم هذه المصادر إلى نوعين رئيسيين:

- **المصادر الداخلية للتمويل:**

تُعد المصادر المحلية من أهم أدوات تمويل السكن، نظرًا لقربها من المستفيدين وسهولة الوصول إليها. كما أن بساطة الإجراءات المعتمدة في الحصول على القروض تجعل منها وسيلة فعالة ومباشرة لدعم المشاريع السكنية. ويعود الفضل في أهمية هذا النوع من التمويل إلى جذوره التاريخية الراسخة، حيث شكّل حجر الأساس للتمويل العقاري في العديد من الدول. ومن أبرز هذه المصادر: البنوك الوطنية، صناديق الادخار، ومؤسسات التمويل المحلية[1].

- **المصادر الخارجية للتمويل:**

برزت المصادر الخارجية نتيجة التوجه المتزايد نحو التعاون الدولي لحل الأزمات الاجتماعية، ومن بينها أزمة السكن. لم يَعُد دور التمويل الخارجي مقتصرًا على القطاعات الاقتصادية فحسب، بل شمل أيضًا قطاعات اجتماعية حيوية مثل السكن، التعليم، الصحة، وغيرها، في إطار تحقيق تنمية شاملة ومتوازنة. وتشمل هذه المصادر: القروض والمنح المقدمة من الحكومات الأجنبية، المنظمات الدولية كالبنك الدولي وصندوق النقد الدولي، والمؤسسات الإقليمية كالبنك الإفريقي للتنمية.

2-5- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :

رغم الأدوار الحيوية التي تؤديها السياسة السكنية في دعم الاستقرار الاجتماعي وتحقيق التنمية العمرانية، إلا أنها تواجه جملة من التحديات والعوائق التي تحول دون تحقيق أهدافها بشكل فعّال، خاصة في الدول النامية التي تعاني من هذه الإشكالات بشكل أعمق مقارنة بالدول المتقدمة. ويمكن تلخيص أبرز هذه التحديات فيما يلي:

- **مشكل الاحتياطات العقارية:**

تعاني الجهات المكلفة بإنجاز المشاريع السكنية من نقص حاد في الاحتياطات العقارية المتاحة، وهو ما يحد من قدرتها على تلبية الطلب المتزايد على السكن. ويعود ذلك إلى عدة عوامل أهمها:

[1] - **مميش، سلمى**، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، جامعة الجزائر 3، 2019.

- النزاعات القائمة بين وزارة السكن ووزارات أخرى (كوزارة الفلاحة) حول الأراضي المخصصة للتهيئة العمرانية.
- غياب الوضوح في قواعد نزع الملكية، خصوصًا ما يتعلق بآليات التعويض للملاك وإجراءات التحكيم.
- ندرة الأراضي في المناطق الحضرية الكبرى، نتيجة التزايد السكاني والهجرة نحو المراكز الصناعية، مما يزيد من تعقيد المشكل.

- **مشكل التمويل:**

تمثل عملية تمويل مشاريع السكن إحدى أكبر العقبات أمام نجاح السياسات السكنية. فرغم أهمية التمويل كشرط أساسي لإنجاز المشاريع، إلا أن ندرة أو انعدام المصادر التمويلية، سواء كانت محلية أو خارجية، يؤدي إلى نقص في الموارد المالية الضرورية، مما يعرقل إنجاز المشاريع في الوقت المناسب وبالجودة المطلوبة.

- **مشكل الإجراءات الإدارية:**

تُعد البيروقراطية الإدارية أحد أبرز العوائق التي تُبطئ من وتيرة تنفيذ المشاريع السكنية. فتعقيد الإجراءات المتعلقة بالحصول على التراخيص، وتخصيص الأراضي، وتوفير التمويل اللازم، يُثقل كاهل الجهات المشرفة على الإنجاز. كما أن غياب آليات رقابة فعالة على المتعاملين العقاريين والمقاولين يؤدي إلى ظواهر سلبية كالمضاربة وسوء تنفيذ المشاريع.

وتزداد الأمور تعقيدًا في ظل صعوبة مراقبة الهيئات المنفذة للمشاريع نظرًا لضخامة حجم البرامج السكنية، مما يتطلب تدخلًا صارمًا من الدولة لضمان احترام القوانين والمعايير الفنية والتقنية.

المبحث الثاني: تطور السياسة السكنية في الجزائر

في الوقت الذي يعرف فيه الكثيرون أن الحظيرة السكنية في الجزائر اليوم تقارب 6 ملايين وحدة سكنية، وبالتحديد 5,793,311 وحدة، إلا أن القليل منهم يدرك حجم التفاوت الكبير في وتيرة الإنجاز خلال الفترات السابقة، وخاصة خلال الحقبة الاستعمارية.

فخلال 132 سنة من الاحتلال الفرنسي، لم يتجاوز إجمالي ما تم إنجازه من وحدات سكنية[1]:

- **85,000 وحدة فقط قبل عام 1945،**
- **ثم 950,000 وحدة خلال الفترة الممتدة من 1945 إلى 1954،**
- **و148,000 وحدة بين 1954 و1962.**

هذا التطور البطيء خلال الاستعمار يُظهر بوضوح كيف تم تهميش قطاع السكن، ليبقى بعيدًا عن تلبية احتياجات الجزائريين آنذاك، وهو ما يجعل وتيرة الإنجاز بعد الاستقلال أكثر أهمية ووضوحًا في سياق استدراك العجز المتراكم.

1. مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر:

أولا: المرحلة الأولى من إرث الاستعمار الفرنسي إلى أزمة السكن في ظل المخططات التنموية

1-1- وضعية السكن في الجزائر خلال فترة الاستعمار الفرنسي:

لم يكن لدى المستعمر الفرنسي سياسة سكنية واضحة موجهة لصالح الجزائريين، حيث كان معظمهم يعيشون في ظروف سكنية متدهورة. فقد كانت الغالبية تقيم في مساكن متواضعة تفتقر إلى أبسط ضروريات الحياة، كشبكات المياه والكهرباء. في المدن، كان السكان الجزائريون يقطنون الأحياء العتيقة مثل "القصبة" في الجزائر العاصمة، قسنطينة وتلمسان، وهي أحياء تقليدية ذات طابع جماعي تفتقر إلى مقومات العيش الكريم.

أما سكان الأرياف والمناطق الجبلية، فكانوا يعيشون في مساكن طينية بسيطة، تفتقر بشكل تام إلى البنية التحتية الأساسية، وهو ما جعل توفر المياه والكهرباء بمثابة حلم بعيد المنال بالنسبة لهم ، أحلام لم تبدأ في التحقق إلا بعد الاستقلال.

في المقابل، كانت الفئة الأوروبية المستوطنة تحظى بالسكنات المعاصرة والمرافق الحديثة، حيث خصصت لها الأحياء الراقية التي تميزت بجودة البنية التحتية والخدمات.

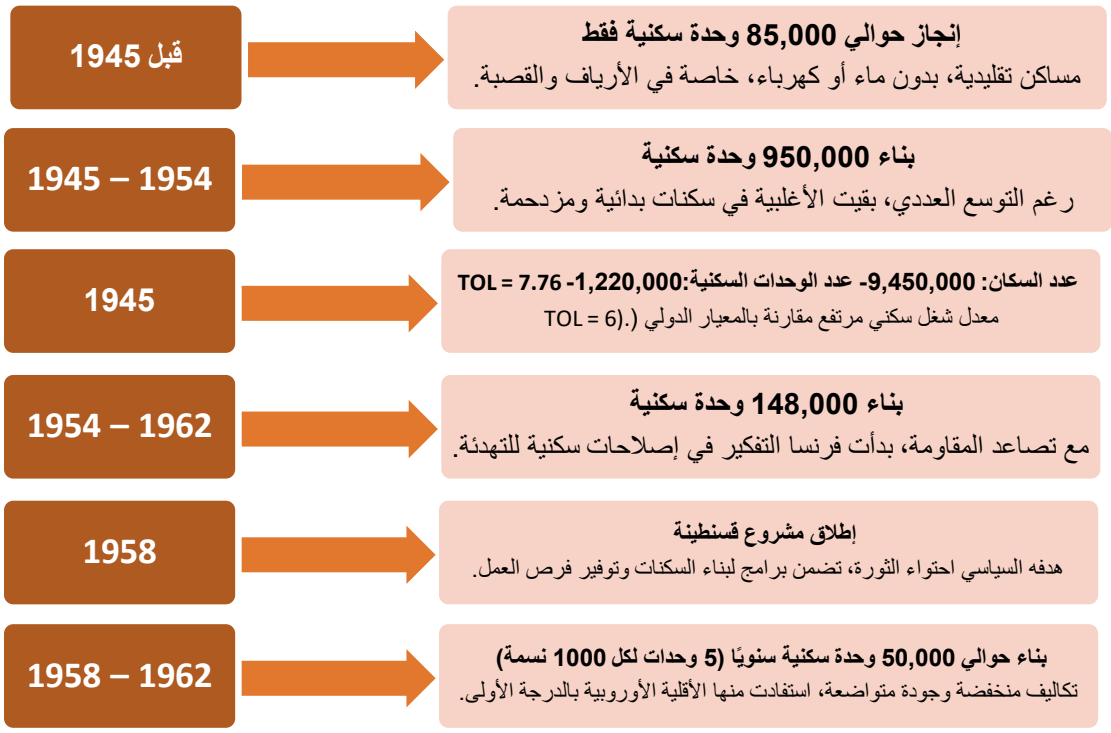
[1] - **عبد اللاوي، نبيلة لطيفة**. (2013). تطورات السياسة السكنية في الجزائر والتحكم في أزمة السكن: دراسة سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة [رسالة ماجستير]. جامعة المسيلة.

بحلول عام 1954، بلغ عدد سكان الجزائر 9,450,000 نسمة، بينما لم يتجاوز عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي 1,220,000 وحدة. وهذا يعكس معدل شغل سكني (TOL) يقدر بـ 7.76 أفراد لكل وحدة، وهو رقم مرتفع مقارنةً بالمعدل المقبول دوليًا المقدر بـ 6 أفراد، ما يعكس حجم الاكتظاظ والضيق السكني آنذاك.

أمام هذا الوضع المتردي واشتداد المقاومة الشعبية منذ 1954، بدأت السلطات الاستعمارية تفكر في تبني سياسات إسكانية هدفها امتصاص الغضب الشعبي. فقد قُدّر آنذاك أنه من الضروري بناء 70,000 وحدة سكنية سنويًا، لكن ما تم إنجازه فعليًا لم يتجاوز 40,000 وحدة بتكاليف منخفضة.

ومع إطلاق مشروع قسنطينة عام 1958، سُجل بعض التحسن الطفيف، حيث تم إنجاز ما يقارب 50,000 وحدة سنويًا، بمعدل يعادل 5 وحدات سكنية لكل 1000 نسمة. ومع ذلك، بقيت أغلبية الجزائريين على هامش هذا التطور، إذ كانت برامج السكن الاجتماعي محدودة وتستفيد منها أقلية من الجزائريين إلى جانب المستوطنين الأوروبيين، ولم تبدأ هذه البرامج بالظهور إلا في منتصف خمسينيات القرن الماضي.

شكل 1: ملخص لمرحلة الحقبة الاستعمارية من تطور السياسة السكنية في الجزائر



1-2- قطاع السكن غداة الاستقلال:

غداة الاستقلال، شهد الاقتصاد الجزائري حالة من التذبذب وعدم الاستقرار، وهو ما انعكس سلبًا أيضًا على الوضعين الاجتماعي والسياسي. ومن هذا المنطلق، رأت السلطات الجزائرية ضرورة اتخاذ إجراءات عاجلة لاستعادة التوازن والاستقرار المفقود. وقد أولت اهتمامًا خاصًا بالقطاعات الإنتاجية الحيوية مثل الفلاحة، الصناعة، البنوك، التأمينات، النقل، الخدمات والتجارة.

أما فيما يخص قطاع السكن، فقد توقفت أعمال البناء في عام 1962 نتيجة الحدث المفصلي المتمثل في نيل الاستقلال. حينها، استقر العديد من الجزائريين في المساكن التي تركها المستوطنون الفرنسيون بعد مغادرتهم البلاد. وقد اعتقدت السلطات آنذاك أن هذه المساكن المهجورة كافية لاستيعاب المواطنين، إلا أن الواقع سرعان ما كشف عدم كفايتها، خاصة مع تزايد تدفق السكان من الأرياف إلى المدن. ووفق التقديرات، كان من الضروري بناء أكثر من 75,000 وحدة سكنية في المناطق الحضرية، وأكثر من 35,000 وحدة في الأرياف لضمان توازن عمراني بين المدينة والريف.

وبناءً على ذلك، تولت الدولة الجزائرية مسؤولية إنجاز المشاريع السكنية، وركزت سياستها في البداية على استكمال المشاريع التي كانت قيد التنفيذ قبل الاستقلال. ومن أبرز هذه البرامج:

- **برامج "الهياكل:(Les Carcasses) "**

تمثلت في إتمام بناء الوحدات السكنية التي كانت غير مكتملة عند الاستقلال، وقد بلغ عددها 16,661 وحدة، وتم تحديد سنة 1977 كموعد نهائي لإتمامها.

- **برنامج السكن الاقتصادي بنظام الرهن العقاري:(FDH)**

تم تمويل هذه السكنات من طرف الخزينة العمومية عبر نظام الرهن العقاري، وبلغ عدد الوحدات المنجزة 9,985 وحدة، مع تحديد عام 1970 كأفق لإنجازها بالكامل.

- **برنامج السكن بالإيجار المتوسط:(HLM)**

شمل السكنات التي لم تكتمل في عهد الاستعمار، والتي تدخلت الدولة الجزائرية لإنهائها بعد الاستقلال. وتم اعتماد إيجار رمزي ومدعوم يراعي القدرة الشرائية للمواطن. وقد بلغ عدد هذه السكنات 8,303 وحدة، وتم توزيعها على مراحل إلى غاية سنة 1975.[1]

1-3- أهم الانجازات خلال الفترة من 1962-1966:

ميزت هذه الفترة، التي سبقت انطلاق المخططات التنموية بعد الاستقلال، بعدد من الإنجازات المهمة في مجال السكن، تمثلت فيما يلي:

- إنجاز حوالي 16,000وحدة سكنية ريفية، بالإضافة إلى القضاء على 1,200 بيت قصديري.
- بناء 2,000مسكن ضمن برنامج "نظام الرهن العقاري.(FDH) "
- إنجاز 1,400وحدة سكنية من نوع "السكنات ذات الإيجار المتوسط.(HLM) "

وقد شهدت سنة 1966 أول عملية إحصاء سكاني شامل بعد الاستقلال، حيث تم تسجيل وجود حوالي مليوني وحدة سكنية مشغولة .إلا أن النتائج أظهرت أن نسبة كبيرة منها تفتقر إلى أدنى الشروط الصحية الأساسية، وأن ثلاثة أرباعها لا تتوفر على خدمات الكهرباء، الغاز، أو المياه، وهو ما دفع الدولة إلى اتخاذ إجراءات إصلاحية عاجلة بهدف تلبية الحاجات الأساسية للمواطنين وتحسين أوضاعهم السكنية.

[1] - بابو، جمال الدين كريم، وزينب .(2021) . مرجع سبق ذكره.

1-4- مرحلة المخطط الثلاثي(1969–1967) :

مثّلت هذه المرحلة بداية جديدة للاستثمارات الصغيرة في الجزائر، حيث سعت الدولة إلى إنشاء مؤسسات عمومية تعمل في مجالات متنوعة، مع التركيز بشكل خاص على القطاع الصناعي، الذي خُصص له حوالي 45%من إجمالي الاستثمارات.

أما فيما يتعلق بقطاع السكن، فقد أولى له المخطط الثلاثي أهمية خاصة، وتضمن ما يلي:

- استكمال إنجاز السكنات غير المكتملة، وخاصة تلك المصنفة ضمن سكنات "ذات الإيجار المتوسط(HLM) "، وسكنات "الهياكل(les carcasses) "، بإجمالي قدره حوالي 38,000وحدة سكنية.
- إطلاق برنامج سكني جديد بتكلفة تقديرية بلغت 100مليون دينار جزائري، يهدف إلى إنجاز 10,500وحدة سكنية خلال مدة المخطط (3 سنوات).
- تخصيص برنامج خاص للمجاهدين وذوي الحقوق يتضمن إنشاء ما بين 500إلى 1,500 وحدة سكنية.

ورغم هذه الجهود، واجه تنفيذ البرامج السكنية صعوبات كبيرة في مرحلتها الأولى، ومن أبرز العوائق:

- توقف القروض البنكية، ما أدى إلى نقص حاد في مصادر التمويل.
- ضعف جاهزية المؤسسات الجديدة التي شُكلت حديثًا لممارسة نشاطها في قطاع البناء، مع تسجيل نقص واضح في تقنين هذا القطاع.

ولتجاوز هذه التحديات، تأسست لجنة وزارية برئاسة وزير مكلّف بالإنجاز والبناء، وضمّت ممثلين من وزارات المالية، الداخلية، والأشغال العمومية. وقد تولت هذه اللجنة دراسة الوضع الاقتصادي، وخاصة في مجال البناء، واقتراح حلول فعالة.

ومن نتائج تدخل هذه اللجنة:

- الشروع في إنجاز 16,686 وحدة سكنية خلال الفترة من 1966 إلى 1968.
- استئناف استكمال مشاريع السكنات ذات الإيجار المتوسط(HLM) ، وذلك بفضل التمويل الذي تكفلت به الخزينة العمومية.

أ- برنامج السكن الحضري :

شهد المخطط الثلاثي انطلاق برنامج لإنجاز سكنات حضرية، رُصد له غلاف مالي قدره 160مليون دينار جزائري، وذلك بهدف إنجاز 9548 وحدة سكنية خلال سنوات تنفيذ المخطط.

ولفهم مدى تقدم هذا البرنامج، نستعرض فيما يلي حصيلة الإنجازات المسجلة منذ بداية المخطط الثلاثي سنة 1967:

- 9548وحدة سكنية تم إنجازها فعليًا.

- حوالي 10.608وحدة سكنية لا تزال في طور الإنجاز.
- 13.942وحدة سكنية لم يتم الشروع في إنجازها بعد.

جدول 1: الإنجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969

السكنات المنجزة				السكنات في طور الانجاز	
1967	1968	1969	المجموع	في طور الانجاز	لم ينطلق في انجازها
2292	2201	5055	9548	10608	13943

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

من خلال هذه المعطيات، يتضح أن السلطات لم تتمكن من تحقيق الأهداف المسطرة ضمن هذا المخطط، إذ تبقى نسبة الإنجاز ضعيفة مقارنة بعدد السكنات التي لا تزال قيد الإنجاز أو لم يُشرع في بنائها أصلاً.

ب- برنامج السكن الريفي

رغم الأهمية التي منحتها السلطات العمومية للسكن الريفي، باعتباره ركيزة أساسية في تثبيت السكان بالمناطق الريفية وتحقيق التوازن المجالي، إلا أن النتائج المحققة خلال سنوات الستينيات لم ترقَ إلى مستوى التطلعات.

فبين السنوات 1963، 1964، و1966، تم إنجاز ما مجموعه 16.877 وحدة سكنية ريفية، غير أن هذه الإنجازات لم تكن كافية لتلبية الطلب المتزايد على هذا النوع من السكن.

كما أظهرت المتابعة الميدانية أن العديد من هذه السكنات بقيت شاغرة، بسبب عدم مطابقتها لشروط السكن اللائق وافتقارها إلى المقومات الأساسية للحياة الكريمة.

وفي ظل هذه الظروف، جاء المخطط الثلاثي (1967-1969) بأهداف جديدة، أهمها إتمام إنجاز 7.400 وحدة سكنية ريفية[1].

وفيما يلي عرض مفصل لبرامج السكن الريفي خلال هذه الفترة.

جدول 2: برنامج السكنات الريفية من 1967-1969

السكنات المنجزة				السكنات في طور الانجاز	
1967	1968	1969	المجموع	في طور الانجاز	لم ينطلق في انجازها
3125	4141	4846	12112	5273	4810

المصدر: ملخص الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980

[1] - بابو، جمال الدين كريم، وزينب .(2021) . مرجع سبق ذكره.

من خلال الجدول رقم 02، نلاحظ أن من بين 12.112وحدة سكنية ريفية جاهزة، تم إنجاز 9.739وحدة قبل انطلاق المخطط الثلاثي (أي قبل سنة 1967)، ما يعني أن مساهمة المخطط الثلاثي اقتصرت على 2.373وحدة سكنية جديدة فقط خلال الفترة 1967-1969.

أما بالنسبة للمشاريع غير المكتملة، فقد بلغ عدد السكنات الريفية في طور الإنجاز 10.083 وحدة، منها:

- 5.273وحدة انطلقت فعليًا في الإنجاز،
- وأكثر من 4.810وحدة مبرمجة ولم ينطلق إنجازها بعد.

انطلاقًا من هذه المعطيات، يمكن استخلاص أن وتيرة إنجاز السكنات شهدت تحسنًا نسبيًا خلال فترة المخطط الثلاثي مقارنة بالمراحل السابقة، حيث بلغ معدل الإنجاز 3.375سكن ريفي سنويًا.

غير أن هذا التحسن لم يكن كافيًا لتجاوز الصعوبات البنيوية التي يعاني منها قطاع السكن الريفي، إذ استمرت المشاكل المتعلقة بالتنفيذ والتمويل ونقص الجودة حتى بعد سنة 1967.

وجدير بالذكر أن الدولة كانت تتكفل بشكل كامل بتمويل هذه السكنات من خلال الخزينة العمومية، أي أن البرامج المسطرة كانت ممولة بنسبة 100% من طرف الدولة.

1-5- مرحلة المخطط الرباعي الاول (1970 – 1973):

تُعد الخطة الرباعية للفترة 1970–1973 أول خطوة فعلية نحو تحقيق التنمية الشاملة في الجزائر، إذ تمحورت هذه الخطة حول برامج الاستثمارات الاجتماعية والثقافية، التي سعت إلى تحسين ظروف حياة المواطنين وتلبية الحاجات الأساسية في ميادين متعددة، من بينها:

- السكن
- الخدمات الاجتماعية
- الصحة العمومية
- النشاطات الرياضية والثقافية والإعلامية

وقد فرضت المرحلة التي مرت بها البلاد ضرورة إعادة بناء الاقتصاد الوطني، مما استدعى تجنيد كافة الإمكانيات المالية والمادية المتوفرة من أجل دعم عملية الإنجاز.

- التمويل والاستثمار

في بداية الخطة، تم تخصيص مبلغ مالي قدره 27.5مليار دج، ليرتفع لاحقًا إلى 36مليار دج، في سبيل تنفيذ برامج طموحة تركز على:

- تحسين المستوى المعيشي للفئات الاجتماعية المتضررة

- إنجاز تجهيزات اجتماعية أساسية كقنوات المياه الصالحة للشرب
- تطوير البنية التحتية في المناطق الريفية (مثل ربطها بالكهرباء)
- دعم الاستثمارات التي تعزز التنمية المحلية

ورغم أهمية قطاع السكن، لم يحظ سوى بنسبة 5.5%من إجمالي الاستثمارات، ما يعكس ضعف الاهتمام بهذا القطاع الحيوي مقارنة ببقية القطاعات.

أ- برنامج السكن الحضري:

تم تسطير هدف إنجاز 45.000وحدة سكنية حضرية خلال هذه الفترة، وذلك استجابة لظاهرة النزوح الريفي الناتجة عن التمركز الصناعي في المدن.

لكن فعليًا، لم يُنجز سوى 18.000وحدة فقط.

كما لوحظ خلال هذه المرحلة ارتفاع كبير في الطلب على السكن، خاصة داخل المدن.

ب- برنامج السكن الريفي:

تم برمجة إنجاز 40.000وحدة سكنية ريفية، لكن 24.000وحدة فقط تم تنفيذها فعليًا.

ج- نتائج التوزيع العام للسكنات (1970-1973) :

- تم توزيع ما معدله 21.000 وحدة سكنية حضرية وريفية سنويًا
- هذا المعدل يمثل زيادة تُقدر بـ 3.2مرة مقارنة بمرحلة ما قبل 1970

ورغم هذه الوتيرة المحسّنة في الإنجاز والتوزيع، إلا أن الحاجات المتزايدة للسكان بقيت غير ملبّاة بشكل كامل، ما يُبرز أن الجهود المبذولة كانت مهمة، لكنها غير كافية.

1-6- مخطط الرباعي الثاني (1974-1977) دعم متزايد لقطاع السكن في إطار التنمية الوطنية:

تميزت فترة 1974إلى 1977 بكونها مرحلة حاسمة في دعم الاقتصاد الوطني، حيث عرفت انطلاقة قوية نحو الاستثمار في القطاعات الثقيلة، وشهدت توسيعًا كبيرًا في مجالات التنمية، خاصة الاجتماعية منها.

ومن أبرز ما ميز هذه الفترة هو الاهتمام المتزايد بقطاع السكن، والذي جاء استجابة للنمو الديمغرافي المتسارع، وتفاقم الطلب على السكنات، خاصة في المدن نتيجة النزوح الريفي الكبير.

- ارتفعت حصة قطاع السكن من إجمالي الاستثمارات إلى 7.5%، بعد أن كانت 5.5% فقط خلال المخطط الرباعي الأول.
- تم تخصيص موارد مالية إضافية لتمويل مشاريع السكن، وتدعيم المؤسسات المعنية بالإنجاز والتأطير.

كما أظهرت الدراسات قبل 1974 تدهورًا في معدل شغل السكنات الحضرية، ما دفع السلطات إلى تبني سياسة سكنية أكثر ديناميكية بهدف احتواء الظاهرة وتحقيق التوازن المجالي.

أ- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري)

- تم تسطير برنامج لإنجاز 100.000وحدة سكنية حضرية، بما يشمل المشاريع التي كانت قيد الإنجاز.
- من بين هذه، تم تحديد هدف توزيع 90.000 وحدة كحد أدنى خلال الفترة.
- تم التركيز على التحكم في تكاليف الإنجاز لضمان قدرة المستفيدين على دفع الإيجار دون التأثير على قدرتهم الشرائية.

ب- برنامج السكن الريفي:

رغم النقائص المسجلة في الفترات السابقة، شهد الريف الجزائري نشاطًا ملحوظًا في مجال السكن، وذلك من خلال:

- إتمام 1000 قرية فلاحية خلال المرحلة.
- الانطلاق في إنجاز 300 قرية فلاحية جديدة)تمثل ⅓ من الأهداف المسطرة.(
- إنجاز 20.000 سكن ريفي ضمن مشروع تحديث وتوسيع القرى.
- إتمام 40.000 سكن في إطار البناء الذاتي.

1-7- مرحلة المخططين الخماسيين (1980–1989): بداية تنوع الأنماط السكنية وتحرير المبادرة الفردية:

تميزت فترة الثمانينات في الجزائر بتطبيق مخططين خماسيين:

- المخطط الخماسي الأول(1984–1980)
- المخطط الخماسي الثاني(1989–1985)

وقد جاءت هذه المرحلة كرد فعل على التأخر المسجل في إنجاز البرامج السكنية المقررة خلال الفترات السابقة، حيث لم تستكمل العديد منها لأسباب مختلفة، ما استدعى تبني سياسة سكنية جديدة أكثر تطورًا وملاءمة.[1]

أ- محاور السياسة السكنية في المخطط الخماسي الأول (1980-1984):

تبنى هذا المخطط رؤية متكاملة ترتكز على ثلاثة محاور استراتيجية:

1. تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
2. تطوير الحياة السكنية في الأرياف وتحديث المراكز الحضرية.

[1] - **عبد اللاوي، نبيلة لطيفة**. (2013). تطورات السياسة السكنية في الجزائر والتحكم في أزمة السكن: دراسة سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة [رسالة ماجستير]. جامعة المسيلة.

3. بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

وقد تم تخصيص غلاف مالي يقدّر بـ 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل 15%من إجمالي الاستثمارات، وهي نسبة تضاعفت تقريبًا مقارنة بما خُصص في المخطط الرباعي الثاني.(7.5%) .

ب- المخطط الخماسي الثاني (1985–1989): الاستمرارية والتحديات:

لم تختلف أهداف هذا المخطط كثيرًا عن سابقه، لكنه شهد تركيزًا أكبر على:

- إعادة تنظيم المدن مع التركيز على:
  - تجديد الأحياء القديمة بأنماط معمارية حديثة ومتكاملة المرافق.
  - ترشيد استخدام الأراضي وتفادي التوسع العشوائي على حساب الأراضي الزراعية.

وشكل السكن الاجتماعي القسط الأكبر من الاستثمارات، حيث:

- بلغت نسبة الاستثمارات الاجتماعية الموجهة للسكن 42.%
- تميزت البرامج بطابعها التراكمي، إذ أن حوالي 49% من المشاريع كانت امتدادًا لبرامج قديمة.
- سُجل تأخر في الإنجاز، خاصة في السكن الحضري، حيث تجاوزت نسبة "باقي الإنجاز.50% "

وقد شهدت هذه المرحلة تراجعًا في وتيرة الإنجاز إلى 68% فقط، ويُعزى ذلك أساسًا إلى:

- الأزمة الاقتصادية لسنة 1986 نتيجة انخفاض أسعار النفط، ما أثر سلبًا على تمويل المشاريع.
- اعتماد الدولة شبه الكلي على قطاع المحروقات لتمويل ميزانية الدولة.

ج- بداية التحرير والانفتاح على القطاع الخاص:

رغم الصعوبات، حملت هذه الفترة بوادر تحوّل جذري في السياسة السكنية، تمثل في: صدور القانون 86-07 بتاريخ 4 مارس 1986، الذي أتاح للقطاع الخاص الدخول في مجال السكن.

- فتح المجال أمام المبادرات الفردية والتعاونيات العقارية.
- ظهور أنماط سكنية جديدة مثل: السكن الترقوي إلى جانب السكن الاجتماعي والسكن الريفي.

هذا الانفتاح أسفر عن حركية عمرانية جديدة وازدهار نسبي في سوق العقار، مقارنة بالجمود الذي طبع المراحل السابقة.[1]

[1] - **عبد اللاوي، نبيلة لطيفة**. (2013). تطورات السياسة السكنية في الجزائر والتحكم في أزمة السكن: دراسة سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة [رسالة ماجستير]. جامعة المسيلة.

ثانيا : المرحلة الثانية للسياسة السكنية: مرحلة التحولات الاقتصادية:

شهدت السياسة السكنية في الجزائر خلال المرحلة الثانية، المعروفة بمرحلة التحولات الاقتصادية، تغييرات جذرية مقارنة بما كانت عليه في ظل النظام الاشتراكي، حيث اتخذت بعدًا جديدًا يختلف في أسسه ومقاربته، وذلك في سياق إصلاحات اقتصادية شملت مختلف القطاعات، وعلى رأسها قطاع السكن. فبعدما كانت الدولة تحتكر كليًا عملية تمويل وإنجاز وتوزيع السكن، اتجهت السياسة السكنية نحو الانفتاح على أنماط جديدة من السكن، وذلك من خلال تنويع الصيغ المعتمدة بدل الاكتفاء بالنمطين التقليديين، وهما السكن الحضري المخطط والسكن الريفي.

وقد ظهرت أنماط أخرى مثل السكن الترقوي المدعم والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي الحر، إلى جانب السكن العمومي الإيجاري، وهو ما سمح بتوسيع الخيارات أمام المواطنين حسب قدراتهم المالية.

كما رافق هذه التحولات إنشاء هيئات تمويلية جديدة تُعنى بدعم النشاط السكني وتسهيل التمويل سواء من خلال البنوك أو عبر التعاونيات العقارية والمبادرات الفردية، مما أعطى ديناميكية جديدة لهذا القطاع الحيوي.

جاءت هذه التغيرات كرد فعل مباشر على أزمة السكن الحادة التي عرفتها البلاد في تلك الفترة، والتي كانت نتيجة تراكمات سابقة وضعف في وتيرة الإنجاز، خاصة مع تزايد الطلب الناتج عن النمو الديمغرافي والتحضر السريع. وقد حرصت الدولة على أن تراعي هذه التحولات السكنية مستوى دخل المواطن البسيط، من خلال آليات دعم مباشر أو غير مباشر وتسهيلات في الحصول على السكن. وبذلك، شكلت هذه المرحلة نقلة نوعية في السياسة السكنية الجزائرية، حيث تحوّلت من نموذج مركزي صارم إلى نموذج مرن يزاوج بين تدخل الدولة وتشجيع المبادرة الخاصة، بهدف تلبية الطلب المتزايد وتحقيق نوع من التوازن بين العرض والحاجات الحقيقية للسكان[1].

2-1- التحولات الكبرى في سياسة السكن (1990-1994)

شهدت هذه المرحلة تحولات عميقة في سياسة السكن نتيجة الأزمة الحادة التي تراكمت منذ السبعينات والثمانينات، والتي تجلت في ارتفاع الطلب على السكن، ضعف القدرة الشرائية، وتراجع دور الدولة في الإنجاز المباشر للسكنات.

أ- الأسس الجديدة لاستراتيجية السكن في الجزائر:

- إعادة تحديد دور الدولة في السكن عبر الاكتفاء بتهيئة المحيط العام.
- خلق سوق للرهن العقاري اعتمادًا على القروض العقارية.

[1] - **سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية (ASJP)، 2023.

- تعزيز دور البلديات في توزيع السكنات.
- القضاء على السكنات القصديرية والمزرية.
- تطوير دعم تقني للقطاع من خلال توفير معلومات حول الطلب والإنجاز.

ب- العوامل الاقتصادية والاجتماعية المحفزة للتحول:

- النمو الديمغرافي السريع وارتفاع عدد الشباب المقبلين على الزواج.
- انخفاض قيمة الدينار الجزائري وتدهور القدرة الشرائية.
- ندرة القروض وارتفاع معدلات الفائدة.
- تحرير أسعار مواد البناء.
- ضعف القطاع الخاص وإعادة هيكلة المؤسسات العمومية.

ج- برنامج السكن الترقوي:

- انطلقت صيغته الأولى في مرسوم 86-07 (4 مارس 1986).
- أعيد إحياؤه بموجب المرسوم التنفيذي 93-03 (1 مارس 1993).
- هدفه تكييف السكن الترقوي مع اقتصاد السوق وتصحيح نقائص قانون 1986.
- معالجة مشكل السكنات الشاغرة المعدة للكراء.
- تمويله يتم عبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.CNEP
- إنجازه من طرف مرقين عقاريين من القطاعين العام والخاص.

د- برنامج السكن الاجتماعي الحضري

- تم توضيح مفهومه في المرسوم 93-84 (23 مارس 1993).
- سكن إيجاري غير قابل للتنازل موجه للفئات ذات الدخل المحدود.
- يتم إنجازه من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.(OPGI)
- تمويله من ميزانية الدولة، وتحديد الإيجار حسب القدرة الشرائية.
- يشمل 3 غرف (65م²) و4 غرف (75م²).
- التوزيع يتم وفق لجنة يرأسها رئيس البلدية أو رئيس الدائرة.
- يعاني من مشاكل صيانة بسبب ضعف التمويل والتحصيل.

هـ- مؤسسات ترقية السكن العائلي(EPLF)

- أنشئت منذ سنة 1980 على مستوى الولايات.
- نُقلت ملكيتها إلى الدولة في 1993.
- مساهمتها محدودة في إنتاج السكنات (حوالي 4000 سكن سنويًا).

- أعلى إنتاج سُجّل سنة 1995 بـ 9377 سكن ترقوي.

2-2- سياسة السكن في الجزائر (1990-2000) :

أ- السياق العام والتحولات الهيكلية:

شهدت الجزائر خلال التسعينيات تحولات عميقة في سياستها السكنية، نتيجة الأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي تفاقمت نهاية الثمانينات. أدت هذه الظروف إلى إعادة صياغة دور الدولة في قطاع السكن، والانتقال من نموذج موجه ومركزي إلى نموذج اقتصادي أكثر انفتاحًا على آليات السوق والمبادرة الخاصة.

ب- الأسس الجديدة للسياسة السكنية

في إطار الأسس الجديدة للسياسة السكنية خلال التسعينيات، شهد دور الدولة تحولًا جذريًا، إذ لم تعد الجهة الوحيدة المنجزة للسكن، بل أصبحت تلعب دور المهيئ والمرافق، مع التركيز على دعم الطلب وتمويل المشاريع بدل تنفيذها المباشر. وفي هذا السياق، تم إطلاق سوق الرهن العقاري لتسهيل تمويل السكنات بما يتماشى مع مداخيل الأسر، كما مُنحت البلديات دورًا أكبر في تحديد الأولويات وتوزيع السكنات، نظرًا لقربها من المواطنين.

وشهدت المرحلة أيضًا إعادة الاعتبار لصيغة السكن الترقوي، وذلك عبر المرسوم 93-03 الصادر في مارس 1993، حيث رُبط تمويل هذا النوع من السكن بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).

إلى جانب ذلك، تم تعزيز آليات الدعم الاجتماعي من خلال توجيه السكن الاجتماعي إلى الفئات ذات الدخل الضعيف، مع ضبط شروط الاستفادة وتحديد مساحات السكنات بما يراعي حاجات هذه الفئة.

ج- البرامج السكنية الأساسية :

- **السكن الاجتماعي الحضري:**

صيغة إيجارية موجهة للفئات غير القادرة على التملك، تمويله من ميزانية الدولة، وإنجازه من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري .(OPGI) يتم توزيعه وفق لجان محلية برئاسة رئيس البلدية أو رئيس الدائرة. يعاني هذا النوع من السكن من مشاكل في الصيانة والتحصيل المالي، رغم تخصيص دعم مباشر وغير مباشر.

- **السكن الترقوي:**

موجه للطبقات المتوسطة، يتم تنفيذه من طرف مرقين عقاريين عموميين وخاصين، مع ضمان تمويله عبر .CNEP يُعد السكن الترقوي استجابة للتحول نحو اقتصاد السوق.

- **السكن التساهمي:**

صيغة تمزج بين الدعم العمومي والمساهمة الذاتية للمواطن، بدأت مع المرسوم 94-308 (أوت 1994) وتواصلت لاحقًا بشكل موسع. تهدف هذه الصيغة إلى تمكين الأسر من امتلاك سكنات بشروط مدروسة وفق قدراتهم المالية.

2-3- النتائج الكمية للفترة (1995-2000) :

عدد الإعانات الممنوحة خلال الفترة: أكثر من 206 ألف إعانة.

- نسبة الإنجاز عرفت تفاوتًا سنويًا، تراوحت بين 35% (1995) إلى 80.(1999) %
- تنوعت الصيغ بشكل واضح، وشمل السكن الاجتماعي، التساهمي، الترقوي، والريفي.
- السكنات الترقوية والتساهمية بدأت تحظى باهتمام أكبر بعد سنة 1997 مع تدخل CNL و.CNEP
- توسعت شبكات الدعم المالي وتعديل شروط الاستفادة بين سنوات 1994 و2001 تدريجيًا.

○ التحديات والصعوبات المسجلة

- ضعف وتيرة الإنجاز مقارنة بالحاجيات المتزايدة.
- تراكم السكنات غير الموزعة أو غير المشغولة بسبب ضعف التمويل أو غياب الشفافية.
- مشاكل الصيانة والتمويل الذاتي لدواوين التسيير العقاري.
- عدم التوازن الجهوي في توزيع المشاريع والمخصصات.

2-4- السياسة السكنية في الجزائر ما بعد سنة 2000 :

شهدت تحولات وتطورات كبيرة تهدف إلى معالجة أزمة السكن المزمنة وتحسين ظروف السكن لجميع فئات المجتمع.

○ أبرز ملامح السياسة السكنية في الجزائر بعد 2000

- أولوية وطنية :اعتُبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية، حيث خصصت الدولة ميزانيات ضخمة لدعم هذا القطاع، مع التركيز على توفير السكن الملائم للفئات الاجتماعية المختلفة، خاصة في المدن الكبرى والأرياف.
- تنويع الصيغ السكنية :تم تقديم عدة صيغ للسكن مثل السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الترقوي التساهمي، السكن الريفي، وسكن البيع بالإيجار، بهدف تلبية حاجيات متنوعة للسكان وتحقيق الاستقرار الاجتماعي.
- برامج إسكانية ضخمة :بين 1999 و2014 تم إنجاز نحو مليوني وحدة سكنية، ضمن مخططات تنموية متتابعة، شملت حملات ترحيل وإعادة إسكان تهدف إلى القضاء على السكنات الهشة وتحسين البنية التحتية الحضرية.
- دعم السكن الريفي :ركزت السياسة السكنية على تنمية السكن الريفي لتثبيت السكان في الأرياف والحد من النزوح الريفي، من خلال تقديم إعانات مالية للسكان لبناء منازلهم الخاصة، مما ساهم في التنمية المحلية وتحول الأسر من ممتدة إلى نووية مستقلة.
- التحديات الاقتصادية :رغم الجهود، واجه القطاع تحديات اقتصادية خاصة خلال أزمات النفط العالمية التي أثرت على ميزانية الدولة، مما أثر على تمويل بعض البرامج السكنية، لكن تم تجاوز هذه العقبات تدريجياً مع توفير الإمكانات المالية والمادية.

- الاستفادة من الخبرات العالمية :شاركت مؤسسات أجنبية بنسبة 8% في مشاريع البناء إلى جانب 92% من الشركات الجزائرية، مما ساعد في تحسين جودة المشاريع الإسكانية وتسريع وتيرتها.

2. العوامل المؤثرة في سياسة السكن في الجزائر

تطورت سياسة السكن في الجزائر عبر مراحل تاريخية مختلفة، وتأثرت بعدة عوامل سياسية، اقتصادية، اجتماعية وقانونية منذ الحقبة الاستعمارية وحتى الوقت الحاضر[1].

2-1- العوامل في الحقبة الاستعمارية(1830-1962)

- السياسة الاستعمارية الفرنسية :اتبعت فرنسا سياسة استيطانية استغلالية تهدف إلى السيطرة على الأراضي وتحويل الملكية العقارية من الجزائريين إلى المستوطنين الأوروبيين، من خلال قوانين مثل قانون سيناتوس كونسيلت (1863) الذي قسم أراضي القبائل إلى ملكيات فردية لتسهيل نقلها للمعمرين، مما أدى إلى تفتيت الملكية الجماعية التقليدية.
- التغير في نظام الملكية العقارية :فرض القانون الفرنسي نظام الملكية الفردية على الأراضي، وألغى بعض الحقوق الجماعية، مما أثر على النسيج الاجتماعي والاقتصادي للسكان الأصليين.
- النمو الديمغرافي والضغط السكاني :شهدت الفترة 1930-1954 أزمة سكن خانقة بسبب تزايد السكان الجزائريين دون توافر مساكن كافية، خاصة في المدن الكبرى، مع تهميش السكان الأصليين في السكن.
- الإهمال والتهميش الاجتماعي :ترك الاستعمار إرثًا من السكن غير اللائق، حيث كان الجزائريون يعيشون في أحياء فقيرة وبناءات هشة، مع نقص في البنية التحتية والخدمات.

2-2- العوامل في فترة ما بعد الاستقلال(1962-2000)

- الإرث الاستعماري السلبي :ورثت الجزائر حظيرة سكنية ضعيفة ومركزة في المدن الكبرى، وكانت موجهة أساسًا للأسر الأوروبية، مما خلق فجوة كبيرة في تلبية حاجيات السكان الجزائريين.
- النمو الديمغرافي السريع :أدى ارتفاع معدل النمو السكاني وموجات الهجرة من الريف إلى المدن الساحلية إلى زيادة الطلب على السكن، مما شكل ضغطًا على البنية التحتية والإسكان.6
- نقص الإمكانيات المادية والتقنية :واجهت الدولة صعوبات في توفير التمويل والبنية التحتية الكافية، خاصة في السنوات الأولى بعد الاستقلال، مع رحيل المؤسسات الفرنسية المختصة بالبناء والتعمير.6
- برامج الإسكان العمومية والمخططات التنموية :اعتمدت الجزائر منذ 1967 مخططات ثلاثية ورباعية وخماسية لبناء السكن الاجتماعي والريفي، لكنها لم تكن كافية لتغطية الطلب المتزايد، رغم إنجاز أكثر من مليون وحدة في التسعينات.
- التحديات الإدارية والتنظيمية :ضعف التنسيق بين الجهات المعنية والبيروقراطية أبطأ من وتيرة الإنجاز وأثر على جودة المشاريع السكنية.

[1] - **حاكمي بلحاج فاطمة**. (2023). الإسكان في الجزائر واقع سياسات ملخص. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية (ASJP).

2-3- العوامل في فترة ما بعد 2000 وحتى اليوم

- التركيز على البعد الاجتماعي :أكدت الدولة على ضرورة توفير سكن لائق لجميع الفئات الاجتماعية، خاصة الفئات الهشة، مع الحفاظ على الطابع الاجتماعي للدولة، كما نص عليه بيان أول نوفمبر 16.1954
- تنويع الصيغ السكنية :تبنت الحكومة صيغًا متعددة مثل السكن الاجتماعي، السكن الترقوي التساهمي، البيع بالإيجار، والسكن الريفي، لتلبية حاجيات مختلفة للمواطنين.
- التمويل والدعم الحكومي المكثف :خصصت الدولة ميزانيات ضخمة لقطاع السكن، مع استمرار وتيرة البناء والتشييد رغم الأزمات الاقتصادية العالمية.
- التحديات الاقتصادية :تأثرت بعض البرامج السكنية بالأزمات الاقتصادية وتقلبات أسعار النفط، مما أثر على تمويل بعض المشاريع، لكن تم تجاوز هذه الصعوبات تدريجيًا.
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية :شاركت مؤسسات أجنبية في مشاريع البناء بنسبة حوالي 8% إلى جانب الشركات الوطنية، مما ساعد في تحسين جودة المشاريع وتسريع الإنجاز.

المبحث الثالث : سياسة التحصيصات في الجزائر

1. التحصيصات السكنية في الجزائر:

1-1 -التعريف الاصطلاحي:

يعرّف التحصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متقاربة المساحة بهدف إنجاز مبانٍ موجهة إلى نشاط سكني أو تجاري أو صناعي[1].

1-2 -التعريف التشريعي:

يعرّف التحصيص على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها من شأنها أن تستعمل في تشييد بناء أو عدة بنايات[2].

1-3 -أنواع التحصيصات:

يمكن تصنيف التحصيصات حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي[3]:

أ- التحصيصات السكنية:

هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد. تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة من راحة وترفيه، وأعمال وحياة عائلية بامتداداتها، من أنشطة عمومية وجماعية. تتطلب مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات اجتماعية وصحية ودينية.

ب- التحصيصات الحدائقية:

هي مكان مخصص للفضاء الأخضر يمكن استغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن حسب ما تملكه الوثائق التعميرية.

---

[1] - Alberto zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, volume 3, OPU, Alger, 1984, p.76.

[2] - الجريدة الرسمية رقم 26-91 مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991 يحدد كيفيات شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم، وتسليم ذلك المادة 07 ص 962.

[3] - محمد الهادي العروق، محاضرات البنية الحضرية معهد علم الأرض جامعة قسنطينة 2004-2005.

2. أهداف سياسة التحصيصات في الجزائر:

- تلبية الطلب المتزايد على السكن: التحصيصات السكنية تهدف إلى توفير قطع أراضٍ مجهزة للبناء، مما يسهل على المواطنين بناء مساكنهم وفق رغباتهم واحتياجاتهم.
- تنظيم التوسع العمراني: من خلال تحكم أفضل في تقسيم الأراضي وتوفير البنية التحتية اللازمة كالطرق والماء والكهرباء والصرف الصحي.
- تشجيع المشاركة الجماعية: حيث يتم تنظيم المحصصين في تعاونيات لإنجاز التحصيصات ضمن إطار الترقية العقارية للأراضي.
- تحسين النسيج العمراني: عبر الحد من الظواهر العشوائية والمخالفات العمرانية التي كانت تنتشر في بعض المناطق.

3. بداية نشأة التحصيصات في الجزائر

3-1- مرحلة ما قبل 1974: الركود القانوني

- كانت التحصيصات تنشأ بناءً على مداولات المجالس الشعبية البلدية، مع اعتماد مخططات وضعها مهندسون معماريون.
- كانت الموافقات على التحصيصات تتم عبر السلطات المحلية مثل رئيس الدائرة أو الوالي بعد التأكد من ملكية الأرض للبلدية.
- لم تكن هناك تشريعات عمرانية واضحة تنظم التحصيصات، وكانت العمليات تقتصر على تقسيم الأراضي وبيعها دون تجهيزات أو تنظيم شامل.[1]

3-2- مرحلة 1974-1990: بداية التنظيم القانوني

- شهدت هذه المرحلة تحولاً هاماً مع صدور الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية، الذي منح البلديات حق تكوين احتياطات عقارية لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات المحلية.
- بدأ تخصيص الأراضي ضمن محيط التعمير، مع تدخل البلديات في تهيئة الأراضي وتحضيرها للتحصيصات.
- تم تنظيم عمليات التحصيص بشكل أكثر رسمية، مع بداية وضع قواعد لإدارة الأراضي وتقسيمها.

3-3- مرحلة ما بعد 1990: الإصلاحات القانونية والليبرالية

- مع صدور دستور جديد يؤكد على حق الملكية الخاصة وإلغاء احتكار الدولة للمعاملات العقارية، بدأت الجزائر في تحرير السوق العقاري.

[1] - **بوغافرش عبد الغني**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، الهيئة العمرانية لتحصيصات السكنية في مدينة خنشلة، مجلة البحوث، الإطار القانوني، تكلفة التعمير، والاحتياجات المحلية والاجتماعية، سنة 2009/2008، ص 10، 11، 12.

- صدرت قوانين مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي ألغى احتكار البلديات للمعاملات العقارية، ومنح الحرية للخواص في إدارة أراضيهم.
- قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 وضع شروطًا وقواعد لاستغلال الأراضي القابلة للتعمير، مع نظام رخص وشهادات تنظيمية للتحصيصات والبناء.
- صدور المرسوم التنفيذي 176/91 الذي حدد الالتزامات والاتفاقات المتعلقة بالأراضي المجزأة وشروط البناء والتنظيم، مع تحديد واجبات أصحاب المشاريع والمستفيدين.

4. شروط نجاح سياسة التحصيصات في الجزائر

لنجاح سياسة التحصيصات السكنية في الجزائر، يجب توفر شروط وظيفية ومجالية دقيقة تضمن تنظيم العملية وتحقيق أهدافها السكنية والاجتماعية، ويمكن تلخيص هذه الشروط كما يلي:

○ الشروط الوظيفية:

- **تنظيم معماري متناسق** :يجب أن تشكل مجموعة المباني ضمن التحصيصة وحدة معمارية متناسقة من حيث الواجهات، الفتحات، الأسطح، والألوان، لتوفير مظهر معماري جيد ومتجانس يعزز من جودة البيئة السكنية.

- **توثيق قانوني دقيق** :يتطلب الأمر إعداد ملفات قانونية واضحة تشمل نقل الملكية، تحديد القطع الأرضية، بيان الملكية، والالتزامات المتعلقة بالبناء، وذلك وفقًا للقوانين والأنظمة التنفيذية المنظمة للتحصيصات (مثل المرسوم التنفيذي 176/91).

- **إعداد وتصديق المخططات** :يجب تقديم مخططات تصميم معتمدة توضح حدود ومساحات القطع الأرضية، وتصاميم شيدية معدة وفق مقاييس محددة (مثل 2000/1 أو 5000/1)، مع اعتماد هذه المخططات من الجهات المختصة.

- **شهادة المطابقة** :ضرورة حصول المستفيدين من التحصيص على شهادة مطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء، تؤكد التزامهم بالشروط الفنية والقانونية المحددة.

- **التنسيق بين الجهات المعنية** :إشراك البلديات، الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري، ودواوين الترقية والتسيير العقاري لضمان تهيئة الأراضي، تسيير التحصيصات، ومتابعة تنفيذ المشاريع بشكل متكامل.

○ الشروط المجالية:

- **تهيئة الأراضي وتجهيز البنية التحتية** :يجب أن تكون الأراضي المخصصة للتحصيص صالحة للبناء ومهيأة بالبنية التحتية الأساسية مثل الطرق، الماء، الصرف الصحي والكهرباء، وفقًا لمخططات التهيئة والتعمير المعتمدة.

- **الملاءمة مع مخططات التعمير المحلية** :يجب أن تتوافق التحصيصات مع مخططات التهيئة العمرانية المحلية، بحيث تكون متناسقة مع التطور الحضري وخطط التنمية المستدامة للمدن والمناطق.

- **دعم الجماعات المحلية** :إشراك الجماعات المحلية والبلديات في التخطيط والتنفيذ لضمان ملائمة المشاريع للسياق المحلي واحتياجات السكان، وتعزيز دورها في تهيئة المجال العمراني.

- **الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للمستفيدين** :يجب أن تستهدف التحصيصات فئات قادرة على البناء والالتزام بالشروط، مع توفير دعم إداري وتقني لضمان نجاح المشروع وتحقيق الاستقرار السكن.

5. كيف ساهمت سياسة التحصيصات في حل ازمة السكن في الجزائر وفي التنظيم المجالي داخل المدن

سياسة التحصيصات السكنية في الجزائر ساهمت بشكل مهم في حل أزمة السكن وتنظيم المجال الحضري داخل المدن، وذلك من خلال عدة أدوار ومراحل واضحة:

أولا : مساهمة سياسة التحصيصات في حل أزمة السكن

- التحصيصات السكنية هي أحد أشكال السياسة العمرانية التي ظهرت في الجزائر منذ منتصف السبعينات وتم تطبيقها رسمياً في أوائل الثمانينات لتغطية الطلب المتزايد على السكن.

- هذه السياسة تعتمد على تقسيم الأراضي إلى مقاطع أو "تحصيصات" مخصصة للبناء السكني، مما يسهل على السكان بناء مساكنهم وفق شروط منظمة، وهو ما ساعد في تلبية حاجيات السكن المتزايدة.

- التحصيصات توفر نمط بناء أكثر تحضراً، وتسمح بإنجاز مساكن بأساليب مختلفة تشمل الترقية العقارية الخاصة والعامة، والتعاونيات العقارية، مما يوسع العرض السكني ويخدم فئات متعددة من السكان، خاصة ذوي الدخل المتوسط والمحرومين.

- من خلال منح البلديات صلاحية تنظيم الأراضي وتوزيعها ضمن التحصيصات، تم تعزيز قدرة الدولة على مواجهة عجز السكن عبر مشاريع تنظيمية مدعومة بالقوانين واللوائح التي تضمن حقوق المستفيدين وتحدد شروط البناء والتنظيم العقاري.

ثانيا : مساهمة سياسة التحصيصات في التنظيم المجالي داخل المدن

- التحصيصات السكنية ساعدت في تنظيم المجال الحضري من خلال تقسيم الأراضي إلى قطع منظمة، مع توفير البنى التحتية والشبكات المختلفة (طرقات، مياه، كهرباء) التي تهيئ بيئة عمرانية متكاملة.

- البلديات والوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري تلعب دوراً أساسياً في تسيير هذه التحصيصات، مما يضمن تنظيم عمليات البناء وتوزيع الأراضي بشكل يراعي التخطيط الحضري ويحد من التوسع العشوائي.

- هذا التنظيم ساهم في تحسين المشهد العمراني داخل المدن الجزائرية، وجعل عملية التوسع العمراني أكثر انتظاماً وتحضراً، مما ساعد على تقليل الفوضى العمرانية التي كانت من أسباب أزمة السكن.

- التحصيصات تمثل إطاراً قانونياً وتنظيمياً يحدد الملكيات العقارية، المساحات الخضراء، الطرق، والالتزامات المختلفة، مما يضمن استدامة التنمية الحضرية.

سياسة التحصيصات في الجزائر كانت أداة فعالة في مواجهة أزمة السكن عبر توفير أراضٍ منظمة للبناء وتسهيل إنشاء مساكن لمختلف الفئات الاجتماعية. كما ساهمت في تنظيم المجال الحضري داخل المدن من خلال تخطيط عمراني منظم يدمج البنية التحتية والخدمات، ويحد من التوسع العشوائي، مما يعزز الاستقرار الاجتماعي والتنمية المستدامة للمدن الجزائرية.

6. القواعد القانونية التي تحكم سياسة التحصيصات في الجزائر

القواعد القانونية التي تحكم سياسة التحصيصات السكنية في الجزائر تستند إلى مجموعة من القوانين، المراسيم، واللوائح التنظيمية التي تحدد شروط وتقنيات تقسيم الأراضي وتنظيم البناء ضمن التحصيصات، ويمكن تلخيصها كما يلي:

أولا : القوانين الأساسية المنظمة للتحصيصات السكنية

- **قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90** :يعد القانون الأساسي الذي يحدد شروط استغلال الأراضي القابلة للتعمير، وينظم إصدار رخص التجزئة والبناء، ويشمل أحكاماً تفصيلية حول تنظيم التحصيصات السكنية.
- **المرسوم التنفيذي رقم 176/91** :يحدد القواعد العامة للتعمير، ويشمل المواد من 7 إلى 25 التي تنظم رخص التجزئة وشروط تقسيم الأراضي ضمن التحصيصات، كما يحدد دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات أصحاب التحصيص والمستفيدين.
- **قانون التوجيه العقاري رقم 25/90** :ألغى احتكار البلديات للمعاملات العقارية في المجال الحضري، وأسس لوكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري التي تدير المعاملات العقارية المتعلقة بالتحصيصات.

ثانيا : الرخص والشهادات المطلوبة في سياسة التحصيصات

- **رخصة التجزئة (رخصة التحصيص)** :هي وثيقة إجبارية لكل عملية تقسيم قطعة أرض إلى عدة قطع، تصدر وفق شروط محددة تشمل تقديم مخططات تفصيلية (بمقاييس 2000/1 أو 5000/1) تبين حدود ومساحات القطع، ونقاط التوصيل بالشبكات المختلفة، ويجب أن يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ إصدار الرخصة وإلا تُلغى.
- **رخصة البناء** :يجب على كل من يريد بناء أو تحويل بناية ضمن التحصيص الحصول على رخصة بناء تصدر من المجلس الشعبي البلدي بعد دراسة الملف من مديرية التعمير والبناء، مع إمكانية الطعن في حالة الرفض، ويجب إنجاز البناء خلال ثلاث سنوات كحد أقصى.

- **شهادة المطابقة** :تصدر بعد الانتهاء من البناء، وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة لشروط رخصة البناء، ويتم إصدارها من وزارة السكن والعمران عبر مديرية التعمير والبناء.

ثالثا : دفاتر الشروط والالتزامات

- **دفتر الشروط** :يحدد الالتزامات والحقوق لكل من صاحب التحصيص والمستفيدين، ويشمل تنظيم الملكيات، المساحات الخضراء، الأسوار، وواجبات البناء، ويعد وفق نموذج يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وهو إطار هيكلي منظم للعمليات العقارية ضمن التحصيصات.

- **شروط البيع والتنازل** :تحدد كيفية نقل الملكية، الأسعار، وشروط الدفع، مع منع بيع المسكن لمدة 10 سنوات إلا في حالات استثنائية وبعد موافقة المجلس الشعبي البلدي.

رابعا : مراحل قانونية متتابعة

- تبدأ التحصيصات بإعداد شهادة التعمير التي تعد وثيقة أساسية قبل بدء أي مشروع تحصيص.
- تليها إجراءات الحصول على رخصة التجزئة، ثم رخصة البناء، وأخيراً شهادة المطابقة.
- تسجيل عقود البيع أو نقل الملكية مرتبط بقرار رخصة التحصيص وتنفيذ شروطه.

7. أصناف التحصيصات السكنية

- التحصيصات العمومية :تنجزها السلطات المحلية، حيث تقوم بتهيئة الطرق والشبكات المختلفة، بينما يبني السكان مساكنهم بأنفسهم.
- التحصيصات التعاونية :ينظمها مجموعة من المحصصين بشكل جماعي ضمن تعاونيات تهدف إلى إنشاء تحصيصات ضمن الترقية العقارية للأراضي.[1]

[1] - المرسوم التشريعي رقم 405/90 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

المبحث الرابع: التحديات التي تواجهها سياسة السكن في الجزائر

1. التخطيط والتوزيع غير المتوازن

تُظهر الدراسات أن أغلب المشاريع السكنية تتركز في المناطق الشمالية والساحلية، على حساب المناطق الداخلية والجنوبية، ما يُعمق الفوارق الجغرافية. كما تعاني بعض المشاريع من ضعف التنسيق بين الجهات المكلفة بالسكن والتجهيز والتخطيط، مما يؤدي إلى إنجاز أحياء بدون مرافق ضرورية.

2. التمويل العمومي وعدم تنوع مصادره

يمثل تمويل السكن عبئاً ثقيلاً على ميزانية الدولة، خاصة في ظل انخفاض مداخيل النفط. وتعاني البنوك من ضعف في ثقافة التمويل العقاري، إضافة إلى غياب أدوات مالية حديثة يمكن أن تتيح تنويع مصادر تمويل المشاريع السكنية.

3. النوعية وسوء الإنجاز

تركز الدولة على الكم أكثر من النوع، مما أثر على جودة السكنات المنجزة. وغالباً ما تُنجز هذه السكنات في آجال قصيرة على حساب معايير الجودة، كما تفتقر إلى خدمات النظافة، النقل، الترفيه، والتعليم، مما يجعل الحياة فيها صعبة.

4. البيروقراطية والفساد

يشكو المواطنون من طول مدة دراسة الملفات وتعقيد الإجراءات. وتفتقر عملية التوزيع إلى الشفافية، ما يفتح المجال للمحسوبية والتلاعب. كما أن غياب الرقمنة يجعل العملية عرضة للتكرار والتحايل.

المبحث الخامس: آفاق تطوير السياسة السكنية في الجزائر

1. من الكم إلى النوع

تتطلب المرحلة القادمة من السياسة السكنية في الجزائر الانتقال من التركيز على الكم (عدد الوحدات السكنية المنجزة) إلى التركيز على نوعية السكنات وجودتها، وذلك من خلال:

- تحسين تصميم المساكن لتلبية احتياجات السكان من حيث المساحات، التهوية، الإضاءة، والعزل الحراري والصوتي.
- الاهتمام بالبيئة العمرانية المحيطة، من خلال توفير مساحات خضراء، مرافق اجتماعية، وخدمات حيوية (مدارس، مستشفيات، مراكز تجارية).
- ربط المشاريع السكنية بشبكات مواصلات عامة تسهل تنقل السكان وتقلل من الازدحام.
- تحقيق شروط العيش الكريم التي تضمن صحة وسلامة السكان ورفاهيتهم.

هذا التحول النوعي يعزز الاستدامة الاجتماعية والبيئية للمشاريع السكنية، ويقلل من ظاهرة الأحياء الهشة أو العشوائية التي ظهرت في مراحل سابقة.

2. تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص

لتجاوز القيود التمويلية التي تعاني منها الدولة، يجب تعزيز التعاون مع القطاع الخاص عبر:

- تقديم تحفيزات جبائية للمستثمرين العقاريين تشجعهم على الاستثمار في قطاع السكن الاجتماعي.
- تسهيل إجراءات الحصول على الأراضي، وتبسيط المساطر الإدارية المتعلقة بالتراخيص والبناء.
- إشراك المرقين العقاريين في بناء السكنات المدعمة، خاصة في إطار السكن الترقوي المدعم (LPP) الذي يعتمد على مساهمات المستفيدين والقروض البنكية، مع تمويل مركزي من الصندوق الوطني للسكن.
- خلق شراكات ناجعة تضمن جودة التنفيذ وتسريع وتيرة الإنجاز مع الحفاظ على الطابع الاجتماعي للسكن.

3. إصلاح آليات التمويل

تطوير منظومة التمويل العقاري هو ركيزة أساسية لتطوير السياسة السكنية، ويشمل:

- إصلاح الجهاز البنكي ليصبح أكثر مرونة وانفتاحاً على تمويل المشاريع العقارية، مع تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل بشروط ميسرة.
- إدماج أدوات تمويل جديدة مثل الصيرفة الإسلامية (التمويل بالمرابحة أو الإجارة)، والصكوك العقارية التي تسمح بجذب استثمارات جديدة.

- توسيع نطاق القروض السكنية لتشمل فئات أوسع من المواطنين، مع ضمانات مناسبة تقلل من مخاطر البنوك.
- دعم برامج التمويل الجماعي والتعاوني للسكن، وتحسين آليات الضمانات لتشجيع البنوك على منح القروض العقارية.
- إنشاء بنوك متخصصة في تمويل السكن مثل بنك الإسكان الجديد الذي أُطلق حديثاً لتسهيل تمويل برامج مثل "عدل 3".

4. رقمنة الإدارة وتحسين الحوكمة

- اعتماد أنظمة إلكترونية متطورة لتقديم ومتابعة طلبات السكن، مما يسرع من دراسة الملفات ويقلل من الفساد والبيروقراطية.
- توحيد قاعدة بيانات وطنية شاملة للسكن تدمج بيانات المستفيدين، المشاريع، الأراضي، والتمويل، لتسهيل اتخاذ القرارات الاستراتيجية.
- توفير منصات إلكترونية للمواطنين تمكنهم من متابعة ملفاتهم بشكل شفاف وفعّال.
- تحسين التنسيق بين مختلف الجهات الحكومية (البلديات، وزارة السكن، الصناديق التمويلية) عبر نظم معلومات متكاملة.
- الرقمنة تساهم في تحسين جودة الخدمات وتقليل الأخطاء الإدارية، مما يعزز ثقة المواطنين في السياسات السكنية.

5. تخطيط عمراني مستدام

- إدماج البعد البيئي والاجتماعي في التخطيط العمراني، مع التركيز على استدامة التجهيزات والخدمات (مياه، كهرباء، صرف صحي، نقل).
- تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والريفية، من خلال دعم السكن الريفي وتنمية البنية التحتية في الأرياف لتقليل الهجرة إلى المدن.
- تشجيع المبادرات الذاتية للبناء ضمن إطار قانوني منظم يدعم البناء الفردي والتعاوني مع احترام المعايير العمرانية.
- تعزيز استخدام تقنيات البناء المستدامة والمواد الصديقة للبيئة في المشاريع السكنية.
- وضع خطط تنموية متكاملة تراعي النمو السكاني المستقبلي وتوزيع السكان بشكل متوازن لتفادي التكدس والضغط على المدن الكبرى.

خاتمة الفصل

رغم الإنجازات المحققة في مجال السياسة السكنية في الجزائر، ظلت التحديات قائمة، منها الحاجة إلى تحسين جودة السكنات وتصميمها وربطها بالبنية التحتية والخدمات الضرورية، بالإضافة إلى ضرورة معالجة السكنات الهشة والعمارات المهددة بالانهيار، وهو ما دفع الدولة إلى تبني سياسات بديلة.

كما برزت أزمة التمويل كعائق رئيسي، مما استدعى إصلاح آليات التمويل العقاري وتوسيع الصيغ، إلى جانب تشجيع الشراكة مع القطاع الخاص لتجاوز القيود المالية.

في هذا الإطار، تعتبر سياسة التحصيصات نموذجاً بارزاً يعكس محاولات تنظيم التوسع العمراني عبر توفير قطع أراضٍ مهيأة للبناء، لكنها واجهت بدورها تحديات تتعلق بالبنية التحتية والتنظيم الإداري، مما استلزم تطوير القوانين والإجراءات لضمان جودة السكن وتنظيم السوق العقاري.

كما ساهمت الرقمنة في تحسين الحوكمة والشفافية، من خلال توحيد قواعد البيانات ومتابعة المشاريع إلكترونياً، مما يسهل اتخاذ القرارات ويحد من الفساد.

بالتالي، فإن تطور السياسة السكنية في الجزائر يعكس رحلة من التحديات والإنجازات، حيث انتقلت من التركيز على الكم إلى ضرورة تحسين النوعية والاستدامة، مع تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وإصلاح التمويل، واعتماد التخطيط العمراني المستدام، لضمان توفير سكن لائق يحفظ كرامة المواطن ويحقق التوازن الاجتماعي والاقتصادي في مختلف مناطق الوطن.

الفصل الثاني

الجانب التطبيقي

المبحث الأول: الدراسة المجالية والعمرانية لمدينة سوق اهراس

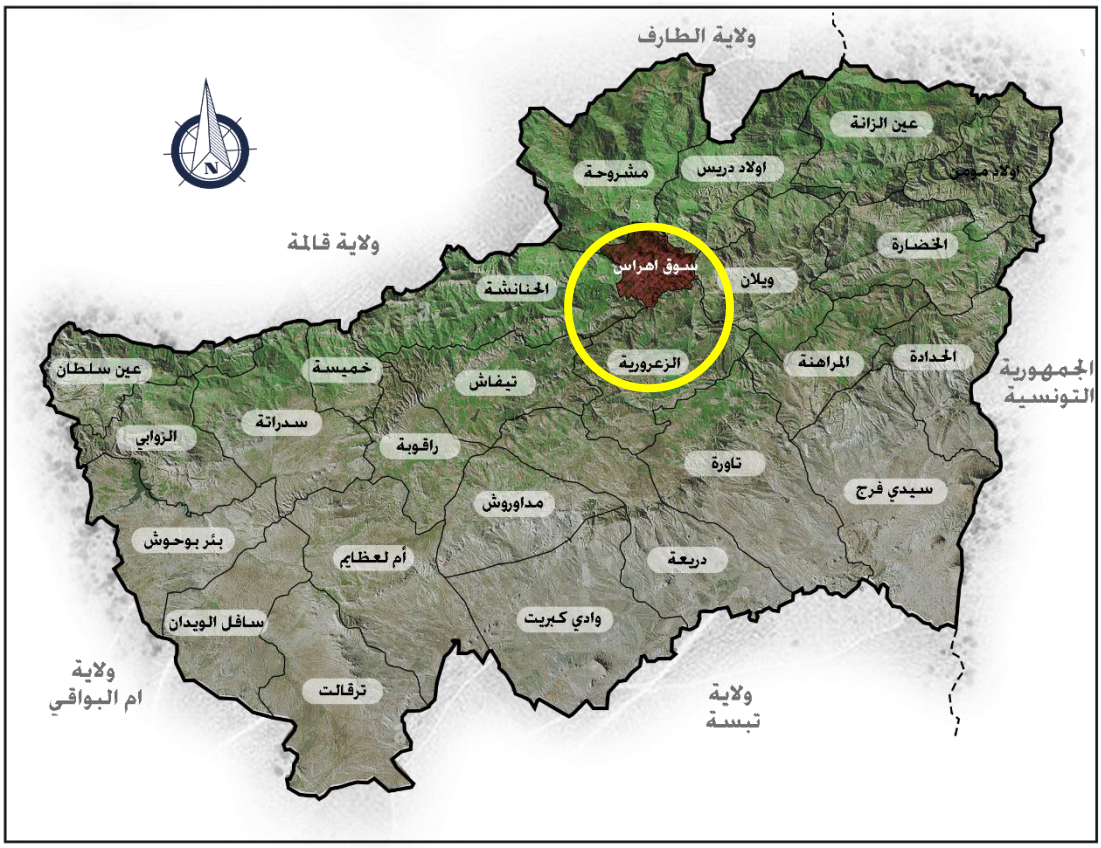
1. الموقع الجغرافي والإداري لولاية سوق اهراس :

تقع ولاية سوق أهراس في أقصى الشمال الشرقي من الجمهورية الجزائرية، وتمتد على مساحة تقدر بـ 4,359.65 كلم² (أي ما يعادل 435,965 هكتارًا). ويبلغ عدد سكانها حسب التقديرات (2018) حوالي 446,012 نسمة، بكثافة سكانية تصل إلى 102 نسمة لكل كيلومتر مربع.

يحد الولاية:

- **شمالاً:** ولايتا الطارف وقالمة.
- **غرباً:** ولاية أم البواقي.
- **جنوباً:** ولاية تبسة.
- **شرقاً:** الجمهورية التونسية.

خريطة 1: خريطة طبيعية لولاية سوق اهراس تمثل التقسيم الاداري للبلديات وحدود الولاية



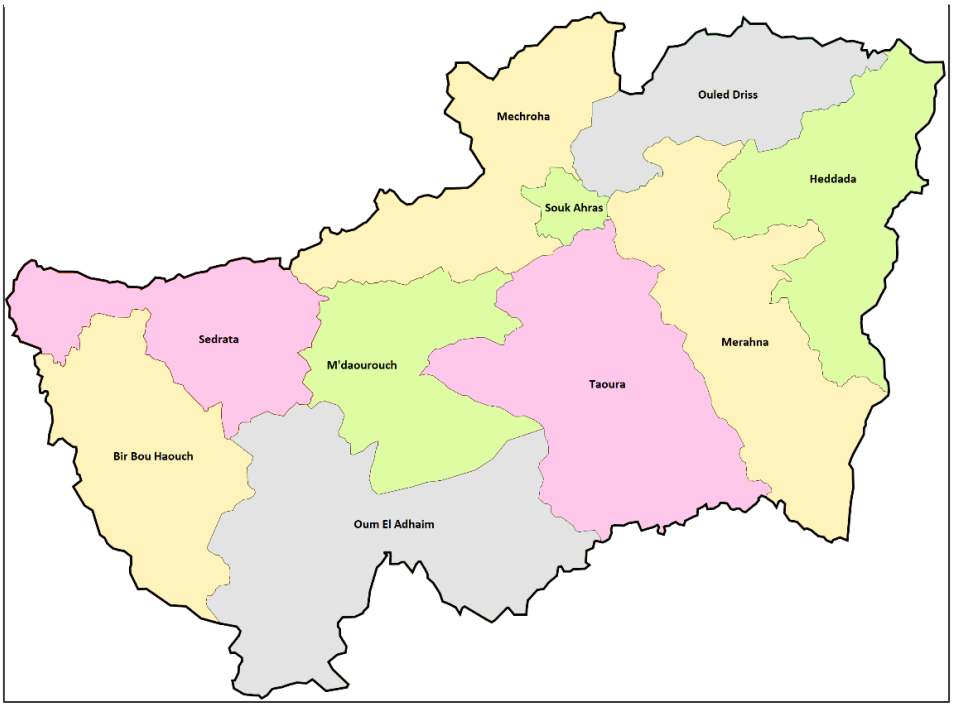
المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على عدة مصادر

يتوزع المجال الطبيعي لولاية سوق أهراس إلى قسمين رئيسيين:

- **منطقة شمالية جبلية**، تتميز بتضاريس وعرة ومناخ رطب نسبيًا، تغطيها غابات طبيعية كثيفة.
- **منطقة جنوبية**، تمثل جزءًا من الهضاب العليا، ذات مناخ شبه جاف، وتغلب عليها التغطية النباتية السهبية.

أنشئت الولاية في إطار التقسيم الإداري لسنة 1984، وهي تتكون من 26 بلدية موزعة على 10 دوائر إدارية ، و تتمتع سوق أهراس بموقع استراتيجي، باعتبارها ولاية حدودية مع الجمهورية التونسية، مما يجعلها محورًا مهمًا للحركية الاقتصادية والاجتماعية عبر الحدود.

خريطة 2: مخطط لدوائر ولاية سوق اهراس



المصدر: https://gifex.com/fr/fichier/carte-de-souk-ahras/

يتميز مركز الولاية بموقعه الحيوي عند تقاطع عدة طرق وطنية، أهمها:

- **الطريق الوطني رقم 20**، الذي يربطها بالطريق الوطني رقم 81 باتجاه سدراته، مع امتداد نحو جنوب البلاد،
- **الطريق الوطني رقم 81**، الذي يعبر الولاية من الحدود التونسية شرقاً إلى حدود ولاية قالمة غرباً.

كما يشكل المحور الشمالي–الجنوبي، المتمثل في الطريقين الوطنيين رقم 20 و82، رابطًا استراتيجياً بين ولايات الطارف وقالمة وتبسة، ومنفذاً أساسياً نحو الحدود التونسية.

تتوفر ولاية سوق أهراس على البنية التحتية الطرقية التالية:

- **الطريق الوطني:** 452 كلم
- **الطريق الولائي:** 202 كلم
- **الطريق البلدي:** 1,709 كلم

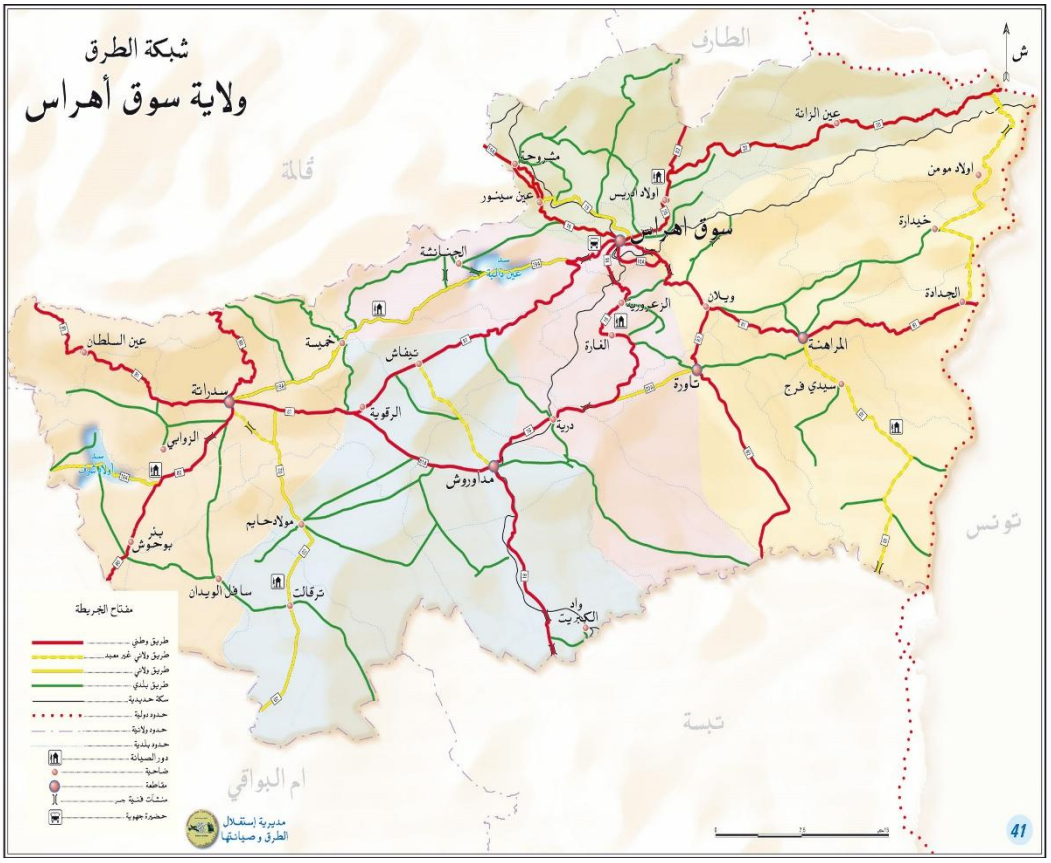
أما فيما يخص المنشآت الفنية (كالجسور والأنفاق) فهي موزعة كالتالي:

- **عدد المنشآت الفنية على الطرق الوطنية:** 63
- **عدد المنشآت الفنية على الطرق الولائية:** 16
- **عدد المنشآت الفنية على الطرق البلدية:** 33

تساهم هذه الشبكة الطرقية، بالإضافة إلى خط السكة الحديدية (الذي يخدم نقل المعادن والمسافرين بين عنابة وتبسة)، في تعزيز حركة النقل الداخلي والخارجي للولاية.

وبفضل موقعها الجغرافي المتميز ومناخها المعتدل، تعد سوق أهراس منطقة ذات طابع زراعي–رعوي، وتزخر بمقومات سياحية وأثرية هامة موزعة عبر كامل ترابها، من أبرزها الموقع الأثري "مادور" (مداوروش)، الذي يشهد على عمقها الحضاري والتاريخي

خريطة 3: مخطط لشبكة الطرقات لولاية سوق اهراس



المصدر: https://gifex.com/fr/fichier/carte-de-souk-ahras/

2. النشأة والتطور العمراني لمدينة سوق اهراس:

ثاغاست (Thagast)، المدينة النوميدية القديمة التي شُيّدت على أنقاضها مدينة سوق أهراس الحالية، في الجزائر.

مسقط رأس القديس أوغسطين. تقع على بُعد 100 كلم جنوب شرق عنابة، وهي مدينة هيبون القديمة، التي كان أوغسطين أسقفًا لها.

أثناء الاستعمار الفرنسي، لأكثر من 130 سنة، تعرضت البلاد وسكانها لتحولات كبيرة. هذه الحقبة يمكن مقارنتها من حيث المدة الزمنية بفترتي حكم الوندال والبيزنطيين، لكنها كانت المرحلة التي أحدثت أكبر تغيير في الفضاء الجغرافي، ولا تزال آثارها وتداعياتها قائمة حتى اليوم[1].

وصلت القوات الفرنسية لأول مرة إلى منطقة سوق أهراس سنة 1843؛ حيث كانت قبائل "الحنشانة"، المعروفة بتمردها، خاضعة لنفوذ عائلتين محليتين كبيرتين متنافستين: عائلة رزقي وعائلة الحسناوي، واللتان كانتا تتنازعان للسيطرة على المنطقة. امتد نفوذهما على مساحة شاسعة تتطلب رقابة صارمة[2].

جاءت وحدة عسكرية فرنسية من مدينة بونة (عنابة حاليًا)، واختارت التخييم على تلة تقع على بعد 100 كلم جنوب بونة، بالقرب من سوق كبير للمواشي كان يُقام يوم الأحد، ويحجّ إليه أفراد من قبائل بعيدة. كانت مهمة هذه القوات هي مراقبة طرق المرور المؤدية إلى تونس وتبسة، التي كان الجنرال نيغرييه قد استولى عليها لتوه. لم تكن هناك سوى دار واحدة، فسيحة لكنها شبه مهدّمة، وكانت ملكًا لشيخ "الحنشانة."

"ألم يضع الفرنسيون، في هذا اليوم 25 مايو 1843، أول حجر في بناء مدينة سوق أهراس المستقبلية؟[3]"

في أواخر سنة 1851 وبداية سنة 1852، قام سلاح الهندسة ببناء مبنى كبير، عبارة عن "برج-فندق" (Grand Fondouk)، ليُستخدم كملجأ في حال حدوث تمرد. وهو ما يُعرف بـ "البرج الكبير". وفي عام 1853، تم إنشاء ملحقة إدارية تابعة لدائرة قالمة تحت اسم "ملحقة سوق أهراس". وبعد بعض التردد، قرر العقيد De Tourville، قائد التقسيم في بونة، اختيار موقع سوق أهراس بدلًا من تيفاش أو عين سينور، نظرًا لكونها ملتقى طرق حيوية ومكانًا إجباريًا لمرور الحملات العسكرية. ووضع خطة لمركز حضري جديد سرعان ما تحوّل إلى تجمع سكاني بفضل قدوم العديد من عائلات الفلاحين والتجار[4].

الزيادة الكبيرة في عدد السكان نتيجة الهجرة، دفعت الإدارة الاستعمارية إلى إعلان سوق أهراس "مركزًا سكانيًا" سنة 1855. وشجّع تطور الإدارة المدنية استقرار المستوطنين الفرنسيين، وتحولت القرية إلى مدينة صغيرة امتدت حدودها إلى وادي تراب ووادي زرقة.

---

[1] - Djamel Raham. Les Structures Spatiales de l'Est Algerien. Les maillages territoriaux, urbains et routiers.. Geography. Universite de Constantine, 2001. French

[2] - Les familles Resgui et El Hessenaoui. L'histoire des « Hanencha » est contée, depuis ses origines les plus anciennes ; dans la Monographie de la commune mixte de Souk Ahras, du docteur Paul Rouquette, ancien médecin chef de l'hôpital militaire de Souk Ahras, publiée dans le bulletin de la Société de Géographie d'Alger et de l'Afrique du nord, 1er et 2e trimestres 1904.

[3] - Citation du M.Léon Deyron dans son live SOUK-AHRAS, préface du Maréchal JUIN de l'Académie française, parue en 1953 aux éditions BELLENAND

[4] - le rapport à l'empereur le 12 septembre 1858

تميّزت هذه المرحلة أيضًا بوصول الجالية العربية من الجبال المجاورة، التي استقر أفرادها على الضفة الأخرى من الواديين.

شهدت نموًا عمرانيًا اتسم بتوسّعات مباشرة انطلاقًا من المناطق المبنية أصلًا، في إطار حدود طبيعية واضحة (الواديين). وقد ساعد هذا التحديد الطبيعي على حدوث كثافة عمرانية، أدت إلى تكوين نواة حضرية منظمة، وبدأ النسيج العمراني يأخذ شكل شبكة منتظمة (نظام الشطرنج).

تمثل الشارعين الرئيسيين لهذا النمو: شارع تونس (الذي ينطلق من ساحات تونس ويمتد إلى ما بعد الساحة)، وشارع فيكتور هوغو (الذي يبدأ من الساحة وينتهي عند وادي تراب). وتكوّن تقاطع هذين المحورين نقطة مميزة، هي ساحة ثاغاست، التي ستصبح لاحقًا قطبًا مركزيًا ومكانًا للنشاط والتجمع.

خريطة 4: خريطة مدينة سوق اهراس سنة 1870



المصدر: M.Léon Deyron 1953

- **1870-1962: مرحلة تجاوز الحدود**

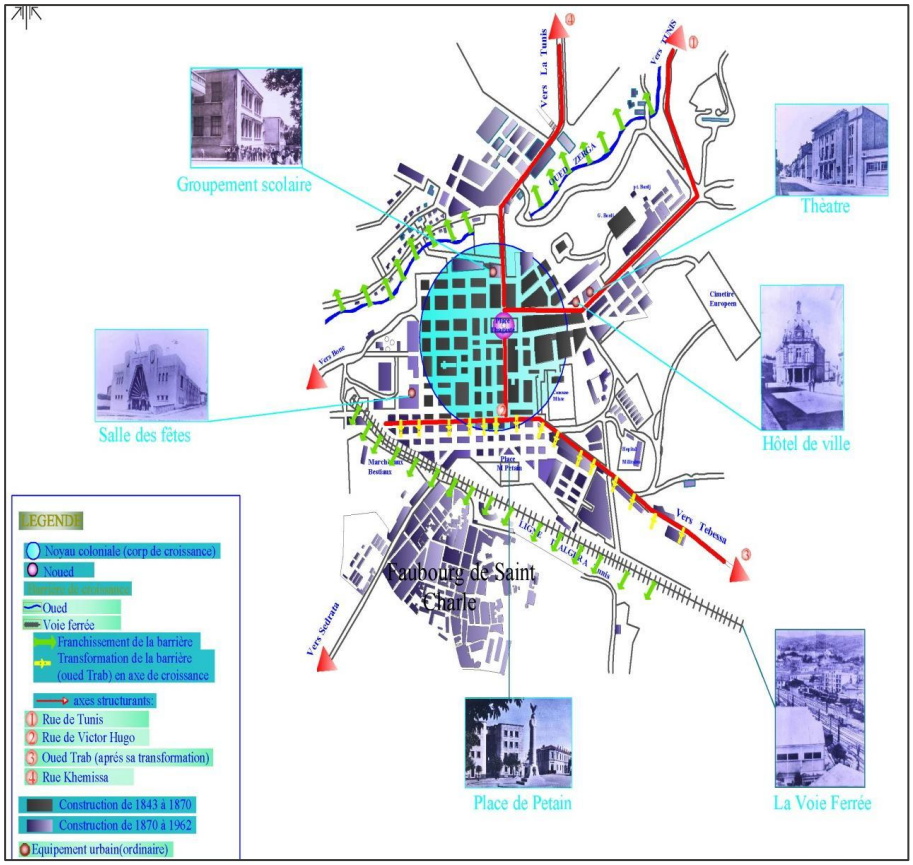
تجاوزت المدينة حدودها الطبيعية، فعبرت الواديين وامتدت فوق التلال الثلاث: تلة سيدي مسعود، وهضبة الشمال، ومنطقة البلدية المختلطة التي استقرت فيها الجالية العربية.

هذا التوسع خارج الحدود الفيزيائية للتجمع السكاني أثّر بشكل كبير على تشكيل النسيج العمراني، حيث فقد هذا الأخير تنظيمه الشبكي (نظام الشطرنج)، وبدأت تظهر ثلاثة أحياء كبيرة: حيّ المحطة، حيّ سان شارل، وحيّ كونستانفيل.

وقد تم إنجاز عدد كبير من المنشآت الهامة خلال هذه الفترة، منها:

- مقر البلدية سنة 1887،
- قاعة الاحتفالات سنة 1927،
- المسرح سنة 1931،
- المجمع المدرسي سنة 1934،
- المحكمة (المحكَمة) سنة 1938.

خريطة 5: مراحل تطور مدينة سوق اهراس من 1870 الى 1962



المصدر: Urban[1] Souk Ahras

- **بعد عام 1962: تفكك النسيج العمراني : بداية انهيار التجانس المكاني والاجتماعي:**

بعد الاستقلال، شهدت الجزائر عدة سياسات عمرانية أدّت إلى تطور كمي يفتقر إلى الجمالية والتحسين. وقد انحصرت هذه السياسات في هدف وحيد: "إسكان أكبر عدد ممكن من السكان"، وهي مقاربة تجاهلت وأهملت الإرث الاستعماري للمدن، مما تسبب في اختلالات عمرانية وانقطاعات واضحة في التخطيط والشكل العمراني لنسيج المدن.

شهدت مدينة سوق أهراس نموًا حضريًا تمركز في الأطراف، ومرّ هذا النمو بمرحلتين متميزتين:

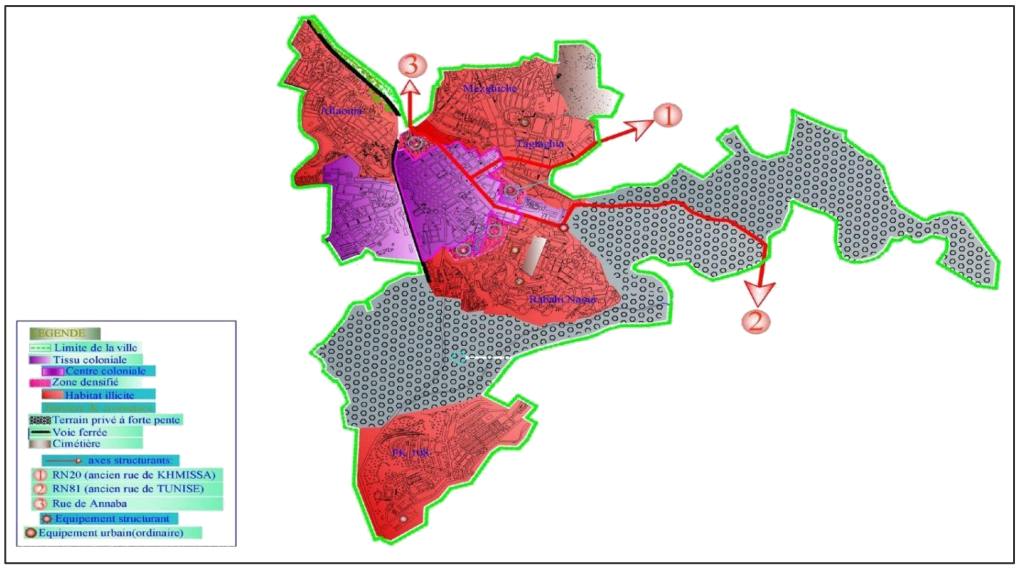
[1] - URBAN : centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Annaba

- **المرحلة الأولى:** بروز ظاهرة السكنات الفوضوية، التي ظهرت في محيط النواة الاستعمارية القديمة، كامتداد غير مهيكل لها.
- **المرحلة الثانية:** مرحلة العمران المخطط، الذي سعى إلى التنظيم لكن ضمن سياقات مختلفة عن السابق.

تتمحور البنية الحضرية لوسط مدينة سوق أهراس حول نواتها المركزية، ساحة الاستقلال، التي تُعدّ نقطة التقاء محورية، ومجالًا للتجمع والتفاعل الاجتماعي، حيث تشكّل نتاج تقاطع المحورين الرئيسيين للبنية الحضرية.

ومع توسع المدينة، ظهر محور ثالث غيّر تنظيم النسيج العمراني، وهو مجرى وادي تراب القديم، الذي أوقف الامتداد الشبكي المنتظم (التخطيط الشطري) وفرض اتجاهات جديدة للبنية الحضرية، مما أحدث قطيعة مع شكل المدينة السابق وأعاد تشكيل معالمها وفق أنماط مختلفة.

خريطة 6: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1962 الى 1970



المصدر: Urban[1] Souk Ahras

- **نمط الاحتلال المخطط: التخطيط العمراني الاستراتيجي – مناطق Z.H.U.N والتجزئات السكنية (منذ 1970)**

في عام 1970، أصبحت سوق أهراس، باعتبارها بلدية حضرية تضم أكثر من 50 ألف نسمة، جزءًا من ولاية عنابة. وهي تُعدّ مركزًا سياسيًا، إداريًا وتجاريًا لإحدى الدوائر الست المشكلة للولاية. وتمثل ساكنتها حوالي 25% من سكان الدائرة، وما يقارب 5% من سكان الولاية.

[1] - URBAN : centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Annaba

في مارس 1972، قامت الصندوق الجزائري لتعمير الإقليم، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء، بإعداد دراسة حول مخطط عمراني لموقع بلدية سوق أهراس، بهدف أساسي هو تحديد المساحات المناسبة للتوسع الحضري المستقبلي.

في المرحلة الأولى، التي سُمّيت بـ "المرحلة أ"، انطلقت مهمة التخطيط المكاني على مستوى مدن الشرق الجزائري، ما استدعى دراسة جميع المدن في هذا المجال الجغرافي. وقد بُنيت هذه الدراسة على أساس أن المدينة ليست وحدة معزولة، بل ترتبط بالمدن الأخرى عبر تبادلات اقتصادية، وهجرات، واستثمارات على المستوى الوطني، إضافة إلى ضرورة توافق قرارات التخطيط المحلية مع الخيارات الوطنية.

وقد تم اعتماد برامج سكنية جماعية جديدة ترتكز على ثلاث مزايا رئيسية:

- الحداثة،
- الطابع الاشتراكي،
- وسرعة الإنجاز.

هذا النوع من السكن، بفضل خصائصه المعمارية والعمرانية، أفرز نسيجًا حضريًا منظمًا، جيد التهوية، حيث الفضاء العام محدد بوضوح، كما هو الحال في:

- حي حمة لولو،
- حي 26 أفريل،
- 1700 مسكن،
- حي الجيفاك،
- والمناطق الحضرية الجديدة Z.H.U.N 1 ، 2، 3.

كما شُجّع السكن الفردي من خلال عدد كبير من التجزئات العقارية مثل:

- تجزئات ديار زرقة،
- بن دادة،
- الشهيد،
- وعنابة 1 و2،

وذلك لتشجيع البناء الذاتي كوسيلة لمواجهة انتشار السكنات العشوائية، التي كانت قد بلغت مستويات مقلقة من حيث استهلاك الفضاء وأصبحت مهيمنة على النسيج العمراني للمدينة.

وقد بدت هذه التجزئات منظمة من حيث النسيج، إذ أن التهيئة العمرانية كانت واضحة، لكن المنتج المعماري والعمراني لم يرقَ إلى المعايير والتناغم المطلوبين، بسبب عدم احترام المخططات التنظيمية التي أُعدّت مسبقًا من طرف مكاتب الدراسات التقنية، إضافة إلى غياب الرقابة الصارمة في عملية البناء.

وشهدت هذه المرحلة:

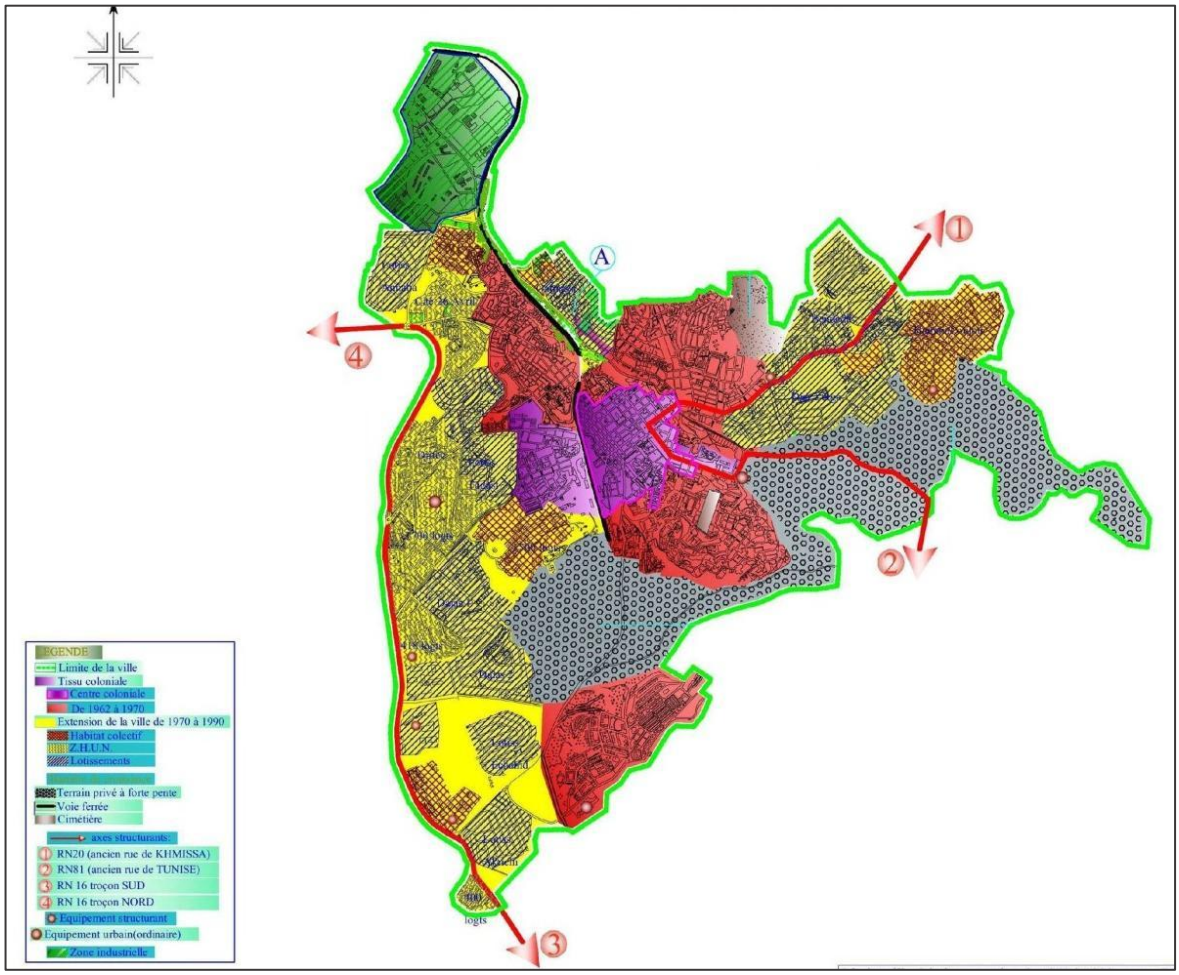
- مخالفة التصاميم المقترحة من السلطات،
- عدم احترام نسب البناء المسموحة (COS^2) ونسب الإشغال(CES^3) ،
- الغياب شبه التام للمساحات الخضراء رغم أنها مبرمجة،
- تزايد الكثافة في التجمعات المبنية،

- غياب المرجعية المعمارية، إذ أن تصميم الواجهات كان رهين أذواق شخصية متضاربة لأصحابها،
- مما أدى إلى تلوينات عشوائية،
- وغياب عناصر الهوية المعمارية،
- وفقدان التناغم الجمالي.

وفي سنة 1985، أدّت الأزمة الاقتصادية إلى إعادة توجيه السياسة نحو تشجيع الترقية العقارية، وهو ما تجلى في وتيرة سريعة للتوسع المكاني، من خلال إطلاق تجزئات جديدة، برامج سكنية جماعية، وكذا إطلاق المنطقة الصناعية على مساحة تُقدّر بـ 48 هكتارًا.

وتمثّلت خطة التنمية في توسّع حضري مضبوط ومراقب، موجه نحو الأراضي المجاورة ذات القيمة الزراعية الضعيفة.

خريطة 7: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1970 الى 1990



المصدر: Urban[1] Souk Ahras

[1] - URBAN : centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Annaba

- **الفترة من 1990 إلى 2004: استهلاك الفضاء وتدهور البرمجة العمرانية عبر أدوات التهيئة PDAU وPOS**

في بداية التسعينيات، أدى تشبع المحيط العمراني المحدد من طرف مخطط التهيئة والتعمير القديم (P.U.D)إلى اتخاذ السلطات قرارًا بمراجعته، ما أسفر عن إعداد مخطط التهيئة والتعمير التوجيهي (P.D.A.U)، والذي مكّن من إقرار امتدادات عمرانية جديدة على شكل مخططات شغل الأراضي(P.O.S) ، شملت المناطق التالية:

- المنطقة الصناعية(P.O.S 1) SNIC ،
- جنان التفاح(P.O.S 2) ،
- برال صالح(P.O.S 3) ،
- غالوسي(P.O.S 4) ،
- ابن رشد(P.O.S 5) ،
- سكنسكا(P.O.S 6) ،
- قطعة أرضية خاصة(P.O.S 7) ،
- و.P.O.S 8

وقد أحصت التحقيقات الشاملة لسنة 2004 ضمن مراجعة الPDAU، عددًا إجماليًا للسكنات قدره 25,055 وحدة، من بينها 1,109 سكنًا هشًا (غير لائق).

وقد تمركزت العملية العمرانية الأساسية في هذه المرحلة ضمن المواقع التي كانت تشغلها البراكات (السكنات القصديرية)، حيث قامت السلطات المحلية بعمليات ترحيل واسعة النطاق وإعادة إسكان العائلات المتضررة في مختلف المواقع الجديدة المبرمجة ضمن هذه المخططات.

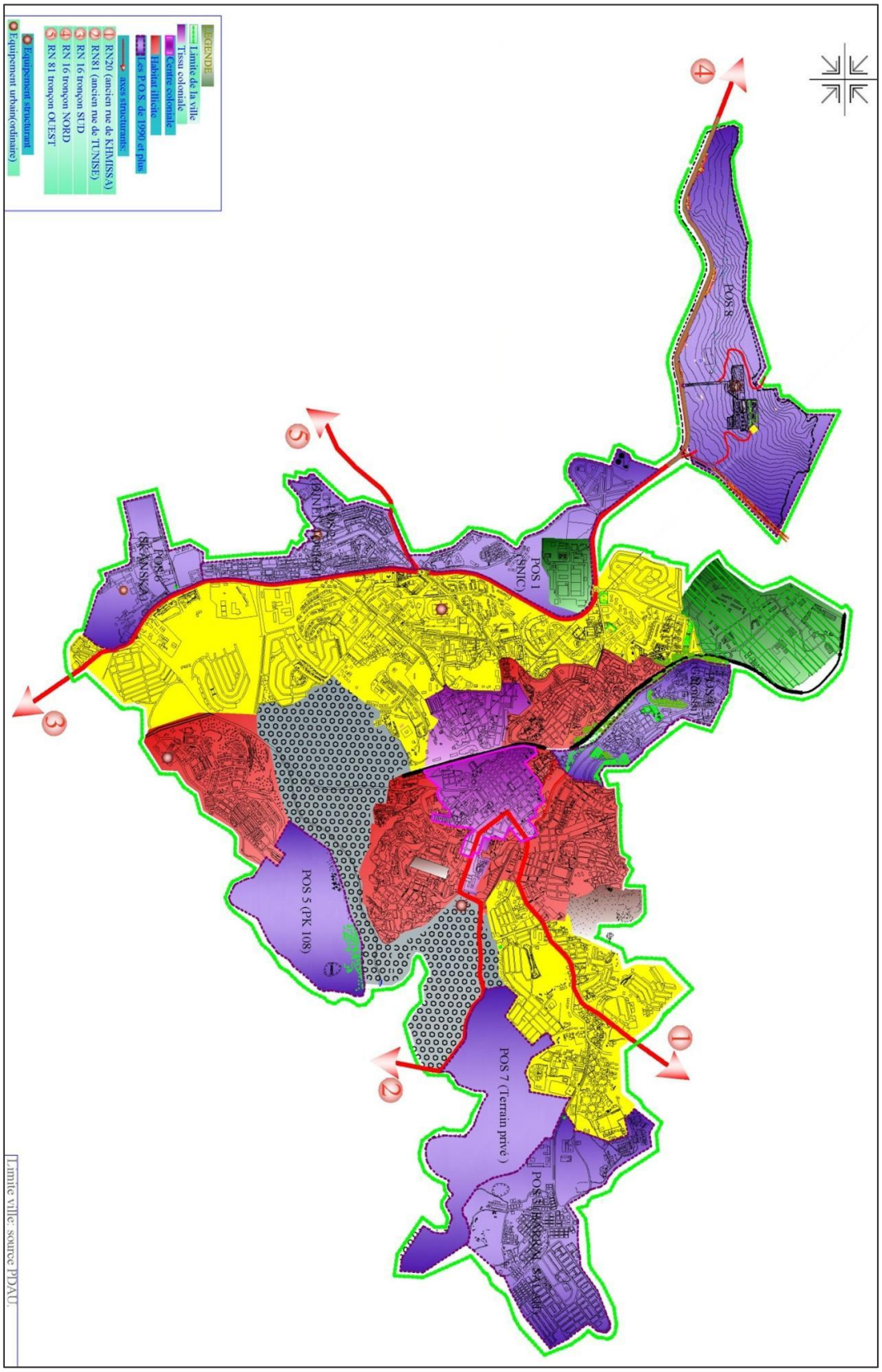
خلاصة:

تعتبر **التهيئة العمرانية** أحد القطاعات التي شهدت تطورًا كبيرًا في ولاية **سوق أهراس** .فعلى الرغم من **الضغوطات المتزايدة على العقار، والطلب المستمر والمتزايد** من طرف السكان أولًا، ثم من طرف مختلف القطاعات الاقتصادية، والذي يتجلى في **الامتدادات المتواصلة للنسيج العمراني المبني**، فإن هذا النمو، إذا ما تم تنظيمه بشكل جيد، **يمكن أن يُشكّل رصيدًا إيجابيًا للولاية** من حيث توفير النشاطات والسكنات.

وقد كانت **مبادرة اعتماد أدوات التهيئة العمرانية**، وعلى رأسها **مخطط التهيئة والتعمير التوجيهي (PDAU)ومخطط شغل الأراضي(POS)** ، في بداية تسعينيات القرن الماضي، تهدف إلى تمكين **الجماعات المحلية** من أدوات فعالة لتسيير ومراقبة توسعها العمراني.

وقد عملت **ولاية سوق أهراس، على غرارباقي ولايات الوطن**، على تبني هذه الأدوات **في وقت مبكرنسبيًا**، ما ساعدها على مواكبة التحولات العمرانية وضبط آليات التنمية الحضرية ضمن إطار تنظيمي وقانوني أوضح.

خريطة 8: التطور العمراني لمدينة سوق اهراس من 1970 الى 1990



المصدر: Urban[1] Souk Ahras

[1] - URBAN : centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Annaba

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لمجال الدراسة" تحصيصات حي 26 أفريل "

1. الدراسة الطبيعية لمجال الدراسة:

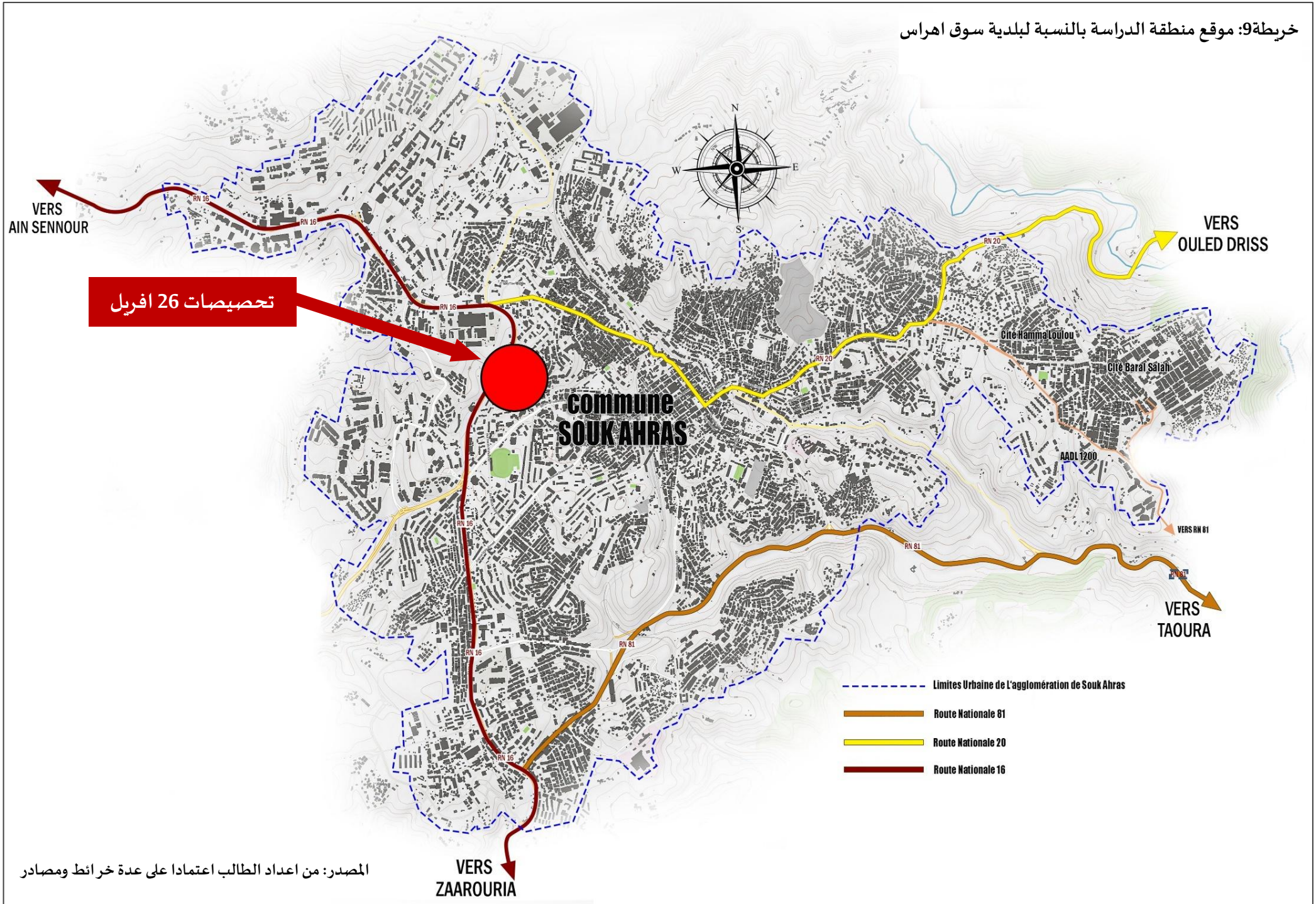
أولا : الموقع الجغرافي والاداري :

يقع مجال الدراسة في الشمال الغربي لبلدية سوق اهراس ، على الطريق الوطني 16 الرابط بين شمال المدينة وجنوبها ، يحده :

- **شمالا :** حي باولو ، الجزء الشمالي من حي 26 أفريل ، أرض لوكام
- **شرقا :** حي العلاوية
- **جنوبا :** حي J.F.K ، تحصيصات طريق تيفاش
- **غربا :** الطريق الوطني 16 والمنتزه الحضري " الصنوبر"

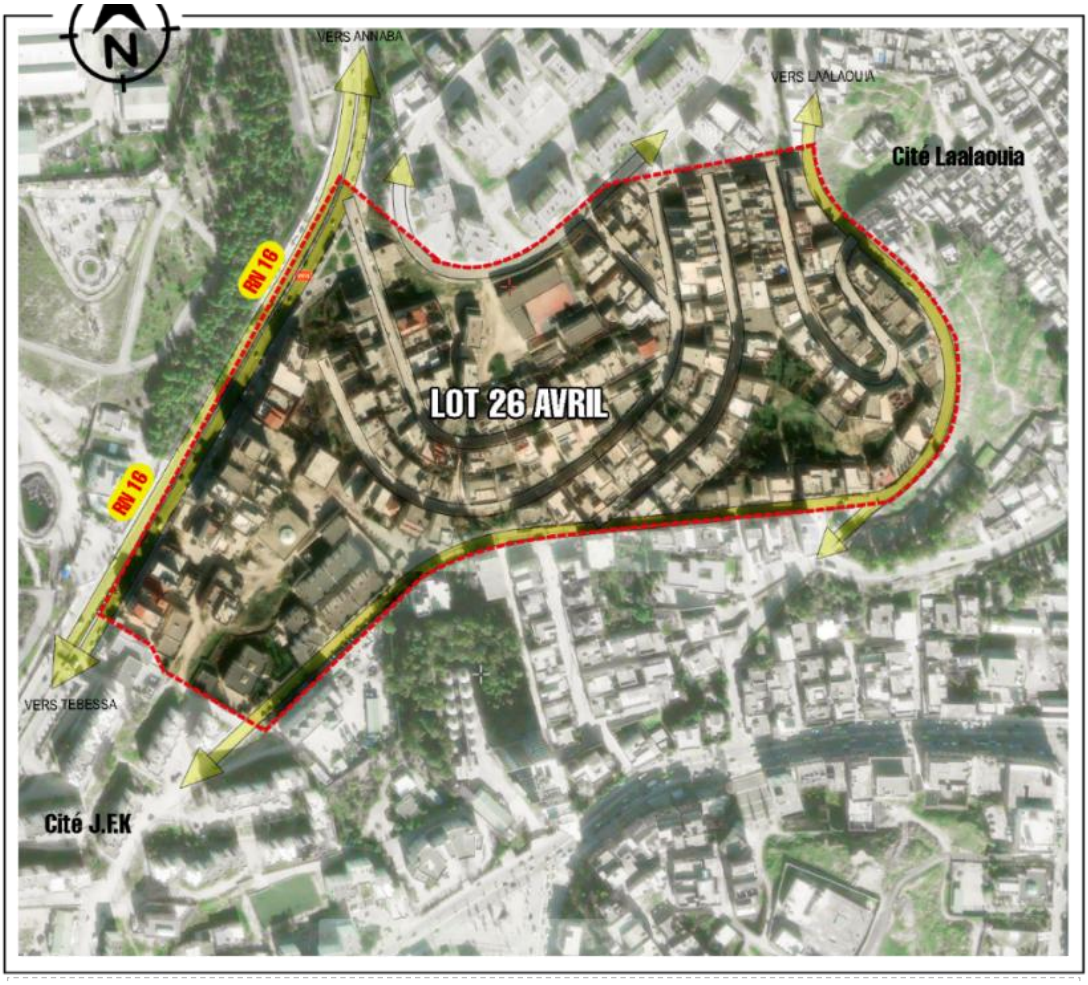
يتربع مجال الدراسة على مساحة تقدر بحوالي 13 هكتار **129674.88** م^2 ، ويأخذ شكلا غير منتظم، بطبيعة ارضية منحدرة نوعا ما .

خريطة9: موقع منطقة الدراسة بالنسبة لبلدية سوق اهراس



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على عدة خرائط ومصادر

خريطة 10: صورة فضائية تحدد شكل وحدود منطقة الدراسة



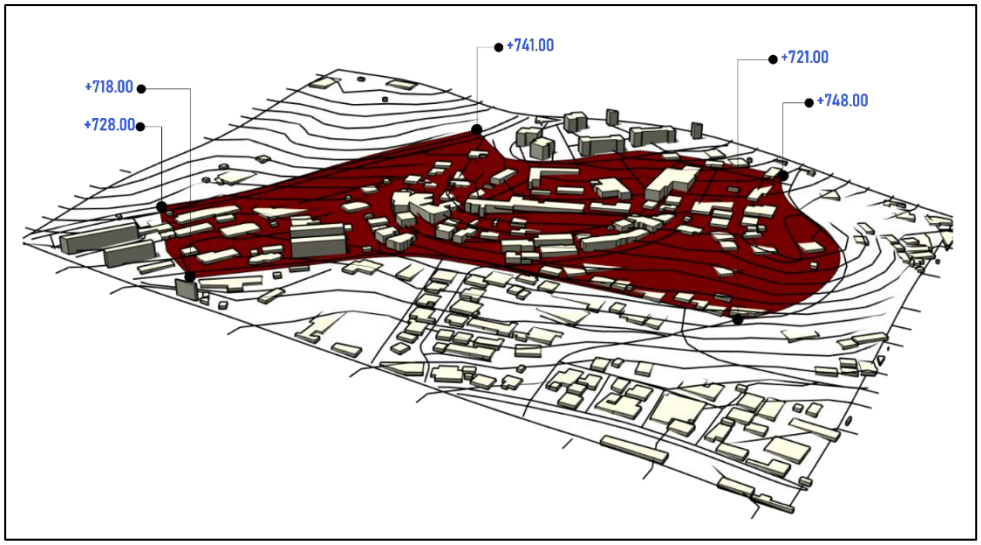
المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على خرائط Google Earth بالإضافة الى مخططات شغل الاراضي

جدول 3: خصائص مجال الدراسة تحصيصات 26 افريل – بسوق اهراس

مجال الدراسة	المساحة	طبيعة الارضية	عدد التحصيصات	عدد السكان
تحصيصات 26 افريل	08 هكتار	منحدرة	121	1400

المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على المعطيات والدراسات السابقة المتحصل عليها من مصالح URBAN

مخطط2: تجسيد ثلاثي الابعاد لمجال الدراسة يوضع الطبيعة الطوبوغرافية لمجال



المصدر: من إعداد الطالب

1. تحليل الميل حسب النقاطالموضحة في الشكل اعلاه :

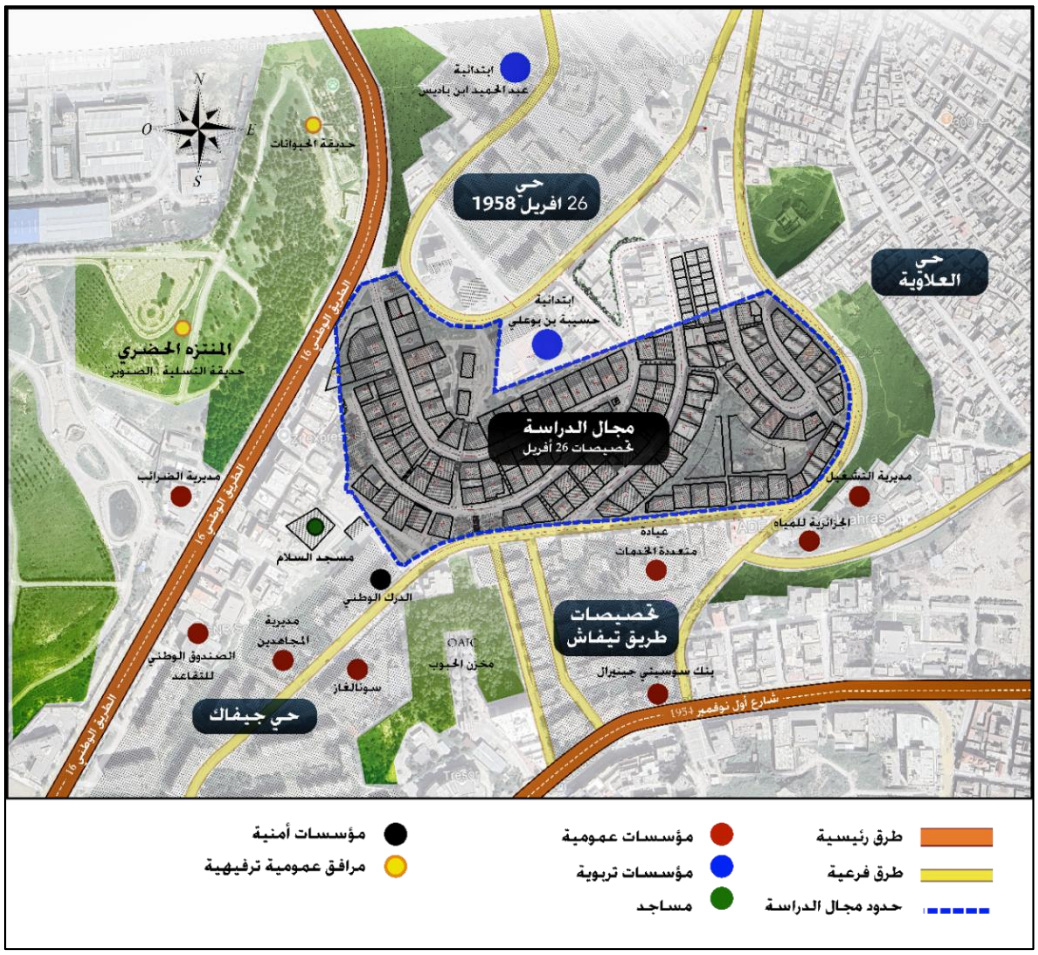
2. بين +718 و+728 (يسار الصورة) :ميل خفيف نسبيًا (10 أمتار فرق على مسافة قصيرة) يشير إلى بداية صعود الموقع من الجهة الغربية.
3. بين +728 و+741 (نحو الداخل) :ميل متوسط إلى حاد نسبيًا، مما يدل على أن الجزء الأوسط من الموقع يميل نحو الداخل، ما قد يعكس وجود تلة مركزية أو بنية مرتفعة.
4. بين +741 و+721 (جهة اليمين) :الميل هنا سلبي، ما يعني أن هناك انخفاضًا في الارتفاع في هذه النقطة، ربما تمثل وادٍ أو انخفاض طبيعي.
5. بين +721 و+748 (أقصى يمين) :هذا ارتفاع مفاجئ نسبيًا، وهو أكبر فرق (27 م)، ما قد يدل على منحدر حاد في هذه الجهة، أو نتوء طبيعي.

2. الدراسة العمرانية لمجال الدراسة "تحصيصات حي 26 أفريل" :

أولا : دراسة عمرانية لمحيط مجال الدراسة :

من أجل تقييم مدى تأثر مجال الدراسة، يتعيّن أولًا تحليل المحيط المجاور قبل التعمق في الدراسة الداخلية، وذلك بهدف فهم توازن النسيج العمراني من مختلف الجوانب، مثل البنية التحتية، التجهيزات، المداخل والمحاور الطرقية، نظرًا للترابط والتكامل القائم بين مجال الدراسة ومحيطه الخارجي

خريطة 11: مخطط يوضح التجهيزات المحيطة بمجال الدراسة



المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على مخططات شغل الأراضي ومصادر اخرى

- **تحليل المحيط العام لمجال الدراسة:**

مجال الدراسة يتمتع بموقع استراتيجي بين عدة أحياء نشطة ومزود ببنية تحتية من حيث الطرق، الأمن، التعليم، والإدارات العمومية.

القرب من الحديقة والمرافق الترفيهية يُعزز من جودة الحياة، بينما يخلق وجود المؤسسات العمومية نشاطًا اقتصاديًا وإداريًا معتبرًا.

1- نمط السكنات بالمحيط الخارجي لمجال الدراسة :

- **شمالا :** سكنات جماعية من (أربعة طوابق) حي 26 أفريل
- **شرقا :** سكنات فردية عشوائية (حي العلاوية)
- **الجنوب الشرقي :** سكنات فردية منظمة (تحصيصات حي طريق تيفاش)
- **الجنوب الغربي :** سكنات جماعية (أربعة طوابق) حي جيفاك

جدول 4: يوضح طبيعة السكنات بالمحيط الخارجي لمجال الدراسة

الاتجاه	نوع السكن	الطابع	الأثر على مجال الدراسة
الشمال (حي 26 أفريل)	جماعي (4 طوابق)	منظم	دعم حضري واستقرار عمراني
الشرق (حي العلاوية)	فردي	عشوائي	تحدٍ عمراني وخدمي محتمل.
الجنوب الشرقي (طريق تيفاش)	فردي	منظم	فرصة للتنمية وتكامل حضري
الجنوب الغربي (حي جيفاك)	جماعي (4 طوابق)	منظم	كثافة سكانية وديناميكية حضرية.

المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على تحليل مخطط شغل الأراضي والمعاينة الميدانية لمجال الدراسة

2- التجهيزات بمحيط مجال الدراسة :

يتّسم مجال الدراسة "تحصيصات 26 أفريل" بتموقعه داخل نسيج عمراني متكامل ومهيكل من حيث التجهيزات الأساسية والخدمات العمومية، وذلك ضمن نطاق شعاعي يقدّر بـ 200 متر.

حيث يُلاحظ توافر تجهيزات تربوية بالشمال، ممثلة في مؤسستين ابتدائيتين، تُغطي حاجيات التمدرس للساكنة المحلية. في حين تشكل الجهة الجنوبية قطبًا إداريًا وخدماتيًا بامتياز، بفضل تمركز عدد معتبر من الإدارات العمومية، كمديرية التشغيل، الجزائرية للمياه، وسونلغاز، وغيرها من المؤسسات ذات الطابع الاجتماعي والمالي.

كما تعزز هذه الديناميكية وجود تجهيزات صحية مهمة، مثل العيادة متعددة الخدمات ومصحة ابن سينا، إلى جانب التغطية الأمنية المتمثلة في مقر الدرك الوطني.

وتُستكمل البنية الحضرية بتوفر مرافق دينية موزعة شمالًا وجنوبًا، وبنوك تدعم الأنشطة الاقتصادية، فضلًا عن توفر متنفسات طبيعية وترفيهية بالجهة الغربية مثل المنتزه الحضري وحديقة الحيوانات.

"بناءً عليه، يُمكن اعتبار محيط مجال الدراسة بيئة حضرية متوازنة، تستوفي شروط العيش الكريم وتدعم جاذبية المجال من الناحية السكنية والخدماتية، ما يؤهله ليكون نواة عمرانية واعدة داخل النسيج الحضري للمدينة."

ثانيا : الاتصالية ومنافذ الوصول إلى مجال الدراسة:

شكل 3: مخطط الاتصالية ومناقد الوصول الى مجال الدراسة



المصدر: من إعداد الطالب اعتمادا على مخطط شغل الأراضي لمجال الدراسة

يتوفر مجال الدراسة "**تحصيصات 26 أفريل**" على شبكة ربط طرقي متعددة الاتجاهات، تُعزز من سهولة الوصول إليه وانفتاحه على الأحياء والمرافق المجاورة. حيث يُعد الجنوب من أهم واجهات المجال من حيث الولوج، بفضل وجود **منفذين رئيسيين** يربطانه مباشرة بـ **شارع أول نوفمبر 1954**، وهو أحد المحاور الهيكلية الكبرى في المدينة.

أما من الجهة الشمالية، فيُسجّل تواجد منافذ فرعية تربط المجال بأحياء سكنية مجاورة كـ **حي 26 أفريل وحي العلاوية**، مما يُسهم في تدفق سلس للحركة داخل النسيج العمراني. كما يتوفر المجال على منفذ غربي يربطه بـ **الطريق الوطني رقم 16**، وهو طريق حيوي يُؤمّن الاتصال بالمناطق الغربية ويعزّز من الاندماج المجالي.

"تشير هذه البنية إلى تكامل واضح في ربط مجال الدراسة بشبكة الطرق الحضرية، ما يُسهل التنقل اليومي ويُعزّز من ديناميكية المجال اقتصاديًا واجتماعيًا."

3. دراسة داخلية لمجال الدراسة تحصيصات حي 26 أفريل :

أولا : الإطار المبني:

تشير المعطيات الرقمية المستخلصة من آخر دراسة لمخطط شغل الأراضي إلى أن مجال الدراسة يتضمن 121 تحصيصًا مبنيًا، بمساحة إجمالية تبلغ 38,932 م²، ما يُمثّل نحو 48.67٪ من إجمالي مساحة المجال، المقدّرة بـ 8 هكتارات. هذا المؤشر يُعطي تصورًا أوليًا عن البنية العمرانية للمجال، والتي تميل نحو طابع شبه مكتمل من حيث الاستغلال السكني المبني.

- **كثافة الاستغلال المبني :**

يشير احتلال ما يقرب من نصف المساحة الإجمالية بالتحصيصات المبنية إلى كثافة متوسطة إلى مرتفعة في التعمير، بما يتماشى مع منطق التحضر في المناطق النصف-مركزية داخل المجال الحضري. هذه الكثافة تستدعي في المقابل توازنًا في توزيع الفضاءات المفتوحة والمرافق العامة لضمان جودة العيش.

- **نسبة التحصيصات المبنية من مجموع التحصيصات**

تمثل التحصيصات المبنية حوالي 92٪ من مجموع التحصيصات الكلي داخل المجال، وهو مؤشر واضح على تقدم وتيرة التعمير والبناء، ويعكس مرحلة متقدمة من الاستغلال العقاري. غير أن هذه النسبة المرتفعة قد تُفضي إلى تراجع إمكانات التطوير المستقبلي للمجال إذا لم يُراع التخطيط الاستباقي لمرافق الدعم.

- **توزيع المساحة غير المبنية**

تمثل النسبة المتبقية من المجال، أي حوالي 51.33٪ ، الفضاءات غير المبنية، والتي تتوزع بين:

شبكة الطرق والممرات، الأرصفة والسلالم.، المساحات الخضراء، مواقع مخصصة للتجهيزات العمومية.

وتمثل هذه النسبة عنصرًا أساسيًا في دعم الاستدامة الحضرية، لما لها من دور في تسهيل الحركة وتنظيم النسيج العمراني وتوفير بيئة عيش صحية.

"إن التمركز العالي للتحصيصات المبنية داخل مجال الدراسة يُعدّ مؤشرًا على نضج عمراني واضح، في حين تظل المساحة غير المبنية عنصرًا حاسمًا في دعم التوازن الحضري وضمان استدامة المجال. ومن ثم، توصي القراءة المجالية بأهمية:

- **تعزيز وتثمين الفضاءات غير المبنية.**
- **برمجة تجهيزات عمومية متناسبة مع الكثافة السكنية.**

الحفاظ على التوازن بين المجال المبني والمرافق الحضرية لضمان جودة الحياة الحضرية.

جدول 5: جدول يضم ترقيم التحصيصات ومساحتها داخل مجال الدراسة

lot n°	surface actuelle en m²
01	308,56 m²
02	398,49 m²
03	308,89 m²
04	347,84 m²
05	177,96 m²
06	298,54 m²
07	339,24 m²
08	307,80 m²
09	384,67 m²
10	345,36 m²
11	360,11 m²
12	398,97 m²
13	363,07 m²
14	274,85 m²
15	426,81 m²
16	294,00 m²
17	378,92 m²
18	444,20 m²
19	223,91 m²

lot n°	surface actuelle en m²
20	245,82 m²
21	240,06 m²
22	246,76 m²
23	305,38 m²
24	278,00 m²
25	454,47 m²
26	436,88 m²
27	277,50 m²
28	275,65m²
29	263,53 m²
30	234,60 m²
31	408,72 m²
32	336,38 m²
33	328,85 m²
34	458,66 m²
35	248,93m²
36	274,96 m²
37	293,79 m²
38	303,67 m²

lot n°	surface actuelle en m²
39	284,80m²
40	335,34 m²
41	245,71 m²
42	248,71 m²
43	241,00 m²
44	207,47m²
45	216,85 m²
46	230,71 m²
47	233,71 m²
48	231,42 m²
49	230,21 m²
50	219,50 m²
51	226,55 m²
52	228,28 m²
53	241,45 m²
54	232,23 m²
55	269,46 m²
56	189,84 m²
57	272,65 m²

lot n°	surface actuelle en m²
58	202,47m²
59	210,62 m²
60	203,97m²
61	362,23 m²
62	330,91 m²
63	318,21 m²
64	367,77 m²
65	327,67 m²
66	327,12 m²
67	336,17 m²
68	387,53m²
69	338,95 m²
70	336,96 m²
71	360,02 m²
72	317,39 m²
73	393,67 m²
74	393,21 m²
75	354,40 m²
76	309,93 m²

lot n°	surface actuelle en m²
77	267,87m²
78	441,98m²
79	302,31 m²
80	302,07 m²
81	500,57 m²
82	314,58 m²
83	860,87 m²
84	1340,55 m²
85	856,70m²
86	321,05 m²
87	299,05m²
88	268,03 m²
89	255,43 m²
90	226,39 m²
91	292,46 m²
92	241,42 m²
93	301,39 m²
94	282,59 m²
95	290,98 m²

lot n°	surface actuelle en m²
96	206,38m²
97	320,97 m²
98	276,34m²
99	404,10 m²
100	257,27 m²
101	395,48 m²
102	227,91 m²
103	398,42 m²
104	202,85m²
105	267,10 m²
106	160,67m²
107	338,74 m²
108	225,48 m²
109	187,13 m²
110	368,71 m²
111	301,98 m²
112	441,72 m²
113	456,10 m²
114	453,43 m²

lot n°	surface actuelle en m²
115	554,00 m²
116	------ m²
117	233,38 m²
118	237,67 m²
119	382,27 m²
120	320,89 m²
221	286,76 m²

المصدر: PDAU - SOUK AHRAS

يمثل الشكل أعلاه إحصاءا لمجموع التحصيصات المتواجدة على مستوى مجال الدراسة نستخلص من خلاله مايلي :

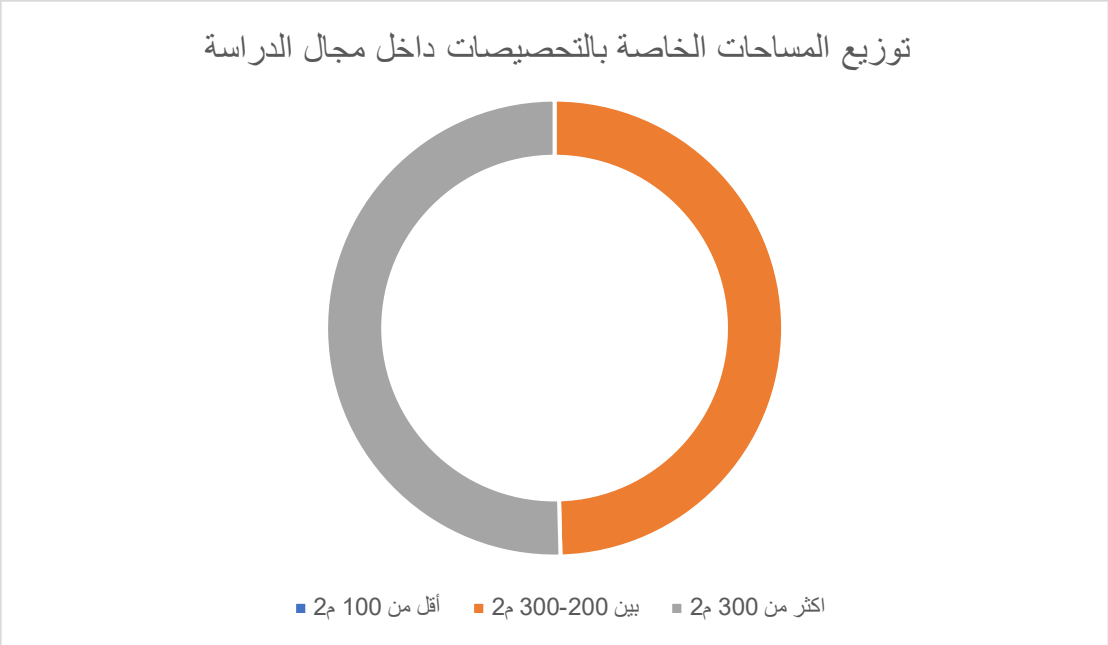
- **الكثافة السكانية:** توزيع 121 تحصيصًا على 13 هكتار يمنح كثافة عمرانية متوسطة إلى مرتفعة، خاصة إذا علمنا أن عدد السكان المقدر حوالي 1400 نسمة. هذا يعني أن كل تحصيص مخصص تقريبًا لأسرة واحدة أو أكثر بقليل، ما يعزز النمط شبه الجماعي للسكن.
- **التنظيم المعماري:** وجود مساحات متفاوتة يسمح بتنوع أنماط البناء (سكن فردي، مزدوج، أو حتى عمارات صغيرة).
- **إمكانية إدماج مرافق:** وجود بعض القطع الكبيرة قد يكون مخصصًا لمرافق عامة (مسجد، روضة أطفال، فضاءات خضراء)، ما يساهم في تحسين جودة الحياة داخل التحصيص.

• تحديات وملاحظات

- **طبيعة الأرض المنحدرة:** يجب أن يؤخذ في الحسبان أن طبيعة الأرض منحدرة، ما قد يؤثر على توزيع التحصيصات وتكاليف التهيئة والبناء، خاصة فيما يتعلق بالصرف الصحي والطرق.
- **التوزيع غير المنتظم:** الشكل غير المنتظم للمجال يفرض حلولاً تخطيطية مرنة، لكن قد يؤدي إلى تفاوت في الاستفادة من المساحات أو صعوبة في توزيع الخدمات بشكل متساوٍ.
- **الاستغلال الأمثل:** من المهم التأكد من أن توزيع التحصيصات يراعي سهولة الوصول، التهوية، الإضاءة الطبيعية، ووجود مساحات خضراء أو فضاءات مشتركة.

- بناءً على **تحليل توزيع المساحات** في جدول تحصيصات حي 26 أفريل، يتضح وجود اختلالات واضحة في تسيير المجال العقاري. إذ أن نسبة معتبرة من القطع تتجاوز مساحتها 300 متر مربع، وهو ما يُعدّ تبذيرًا في استغلال الأرض الحضرية، حيث بلغ عدد هذه القطع 61 من أصل 121 قطعة ذات مساحة محددة، أي بنسبة تقارب 50.8%، أما باقي القطع، فمساحتها تتراوح بين 200 و300 متر مربع، وهي الفئة التي يمكن اعتبارها مقبولة من حيث الاستغلال العمراني.

شكل 2: مخطط بياني يوضح توزيع التحصيصات حسب المساحة



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على بيانات PDAU - SOUK AHRAS



مخطط 3: تقسيم التحصيصات المتواجدة داخل مجال الدراسة

المصدر: Urban Souk Ahras

- **تموضع البنايات داخل مجال الدراسة :**

تتموضع البنايات المؤشرة باللون الأحمر بشكل غير متمركز، حيث تتوزع على عدة جهات داخل المخطط، منها ما يوازي المحاور الطرقية المتأثرة بدورها بعامل الارضية والتضاريس ، ومنها ما يقع بمحاذاة تحصيصات سكنية أو تجهيزات.

يظهر أن غالبية هذه البنايات تتوزع قرب محاور حركية داخلية رئيسية أو ثانوية، مما يجعلها سهلة الولوج من مختلف أرجاء المجال.

مخطط 4: تموضع التحصيصات داخل الدراسة



المصدر: Urban Souk Ahras

- **طبيعة البنايات داخل مجال الدراسة :**

تُظهر المعطيات الميدانية أن النسيج العمراني لمجال الدراسة يتكوّن أساسًا من تحصيصات مبنية ذات طابع سكني فردي، تتنوع من حيث الشكل المعماري، ونمط التنظيم، والارتفاع، وذلك تبعًا لمحددات متعددة أبرزها: الموضع الجغرافي، مساحة القطع الأرضية، وطبيعة التضاريس المحلية.

تُعد البنايات ذات الطابع الفردي السمة الغالبة داخل المجال، وهو ما يعكس توجهًا نحو الاستقرار الأسري والابتعاد عن التمركزات الكثيفة. كما يُشير هذا النمط إلى تخطيط عمراني يراهن على الاستغلال الأفقي والخصوصية المعمارية.

يتراوح ارتفاع البنايات بين الطابق الأول إلى ثلاثة طوابق في المتوسط، وهو ما يُصنّف المجال ضمن المناطق السكنية ذات الكثافة المتوسطة.

خلاصة الدراسة الداخلية لمجال الدراسة:

يعكس شكل البناء لمجال الدراسة هيكلًا عمرانيًا يغلب عليه السكن الفردي المرن والمتنوع، يُحقق التوازن بين الاستغلال العقلاني للمجال والبُعد الاجتماعي للخصوصية السكنية .غير أن هذا التنوع يفرض تحديات تنظيمية تستدعي تأطيرًا دقيقًا عبر أدوات التهيئة لضمان الانسجام المعماري وضبط التوسع المستقبلي.

- **واجهات المباني:**

تُظهر المعاينة الحضرية لمجال الدراسة أن واجهات المباني تتسم بغلبة **الطابع الفردي والتنوع المعماري**، وهو ما يعكس حرية نسبية في التصميم والبناء ضمن توجه عمراني منخفض التنظيم من حيث التجانس البصري. ويمكن تحليل هذه الخصائص على النحو الآتي:

- طابع فردي غير موحّد
- تنوّع في المواد والألوان
- نسبة كبيرة من الواجهات مُتمّمة



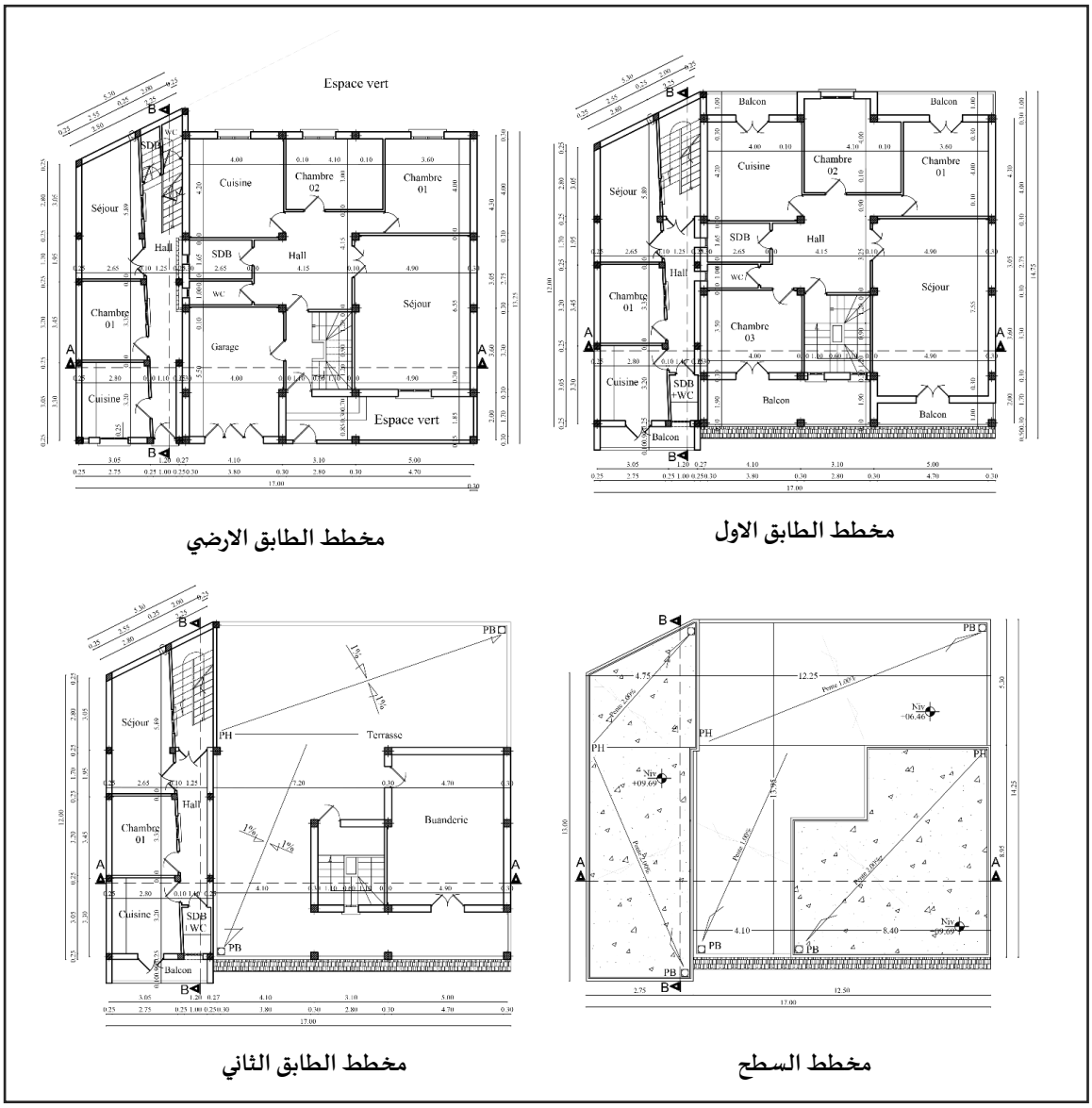
صورة 1: صور لعينة من بعض الواجهات داخل مجال الدراسة – تحصيصات 26 أفريل

رغم أن التنوّع يُعد عنصرًا من عناصر الهوية المحلية، إلا أن غياب الانسجام في الواجهات قد يُنتج:

- **فوضى بصرية تقلّل من جمالية المجال.**
- **صعوبة في التحكم في هوية عمرانية موحّدة.**
- **تحديات مستقبلية في حالة إعادة التأهيل أو إدماج تجهيزات جديدة.**

ثانيا : نموذج تصميم لوحدة سكنية:

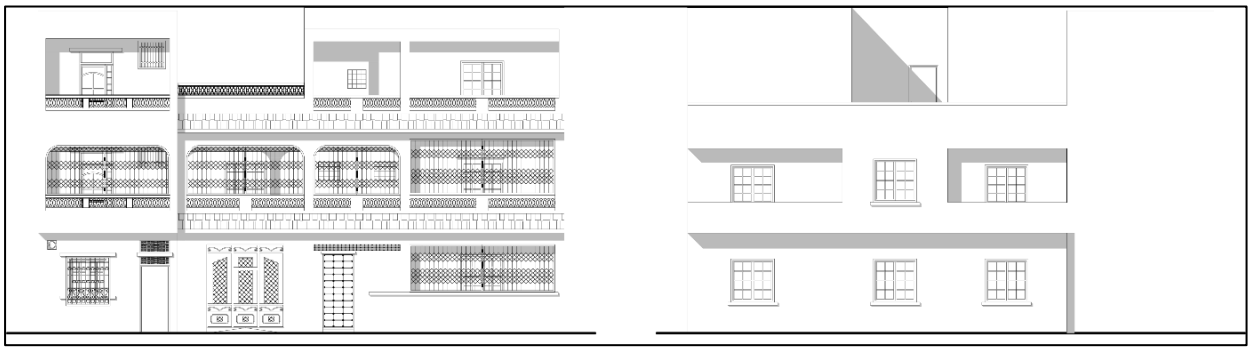
يمثل المخطط في الشكل أسفله **النمط المعماري الغالب** في مجال الدراسة، حيث يتشكل التحصيص من وحدة سكنية ذات عدة طوابق بمدخل واحد ويضم من اسرة الى عدة اسر.



مخطط 5: نموذج تصميم لوحدة سكنة داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل "

يُلاحظ أن المبنى يتكوّن من قسمين منفصلين، لكلٍّ منهما مدخل خاص، ما يدلّ على أن المبنى يتضمن جزءًا أصليًا يقع في الجهة اليمنى، أُلحقت به لاحقًا إضافة ملاصقة لكنها مستقلة من حيث المدخل. يُشير هذا إلى أن المبنى يأوي عدّة أسر، كما يُلاحظ استغلال المساحات الشاغرة داخل التحصيص السكني لتوسيع البناء، وذلك على حساب المساحات الخضراء أو الحديقة.

" بعد المعاينة الميدانية للمبنى سجلنا بعض الاختلافات بين الو اقع والمخطط حيث لم يراعى هذا الأخير من خلال التقسيمات الداخلية وبعض الفتحات "



الواجهة الخلفية الواجهة الامامية

من خلال المعاينة الميدانية للواجهات، يُسجّل اعتماد نمط معماري يتسم بالإفراط في التزيين، مع توظيف مكثف للقضبان الحديدية في إغلاق الشرفات والأسطح، ما يعكس توجهاً نحو تعزيز الحماية الذاتية نتيجة الإحساس بعدم الأمان داخل المحيط العمراني.

كما يُلاحظ تركيز المعالجات المعمارية على الواجهة الأمامية فقط، في مقابل إهمال الجوانب الأخرى للمبنى، مما يُخلّ بالتوازن البصري ويؤثر سلبًا على الانسجام العام للمشهد العمراني

" بعد المعاينة الميدانية لواجهات المبنى لاحظنا عدم تطابق المخططات بالاشغال المطبقة على الو اقع حيث أجريت عدة تغييرات كالفتحات ونمط التزيين ... "

ثالثا : الاطار غير المبني :

يمثل **الإطار غير المبني** عنصرًا أساسيًا في تشكيل المشهد العمراني لمجال الدراسة، حيث يشمل مجموعة من العناصر الهيكلية والمرافق المفتوحة التي لا تدخل ضمن الكتل المبنية، مثل :**الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء، فضاءات اللعب، والسلالم**، وغيرها من المرافق الخارجية التي تُسهم في تحقيق التوازن العمراني والبيئي.

يُعد هذا الإطار ضروريًا لضمان:

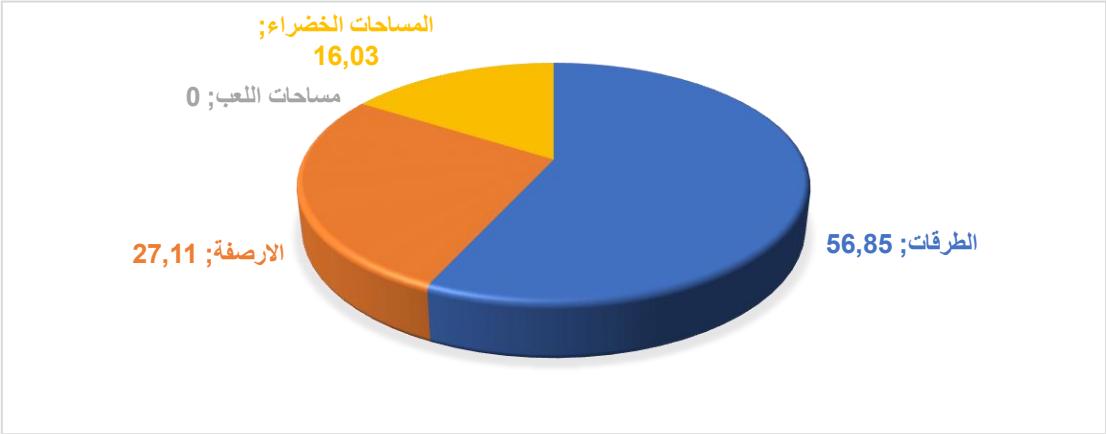
- **سهولة الحركة والتنقل** من خلال شبكة الطرق والممرات.
- **الراحة البصرية والبيئية** التي توفّرها المساحات الخضراء.
- **احتضان الأنشطة الاجتماعية والترفيهية**، لا سيما في فضاءات اللعب والساحات العامة.
- **دعم مرونة التهيئة العمر انية** من خلال ربط التجهيزات والمرافق المبنية بطريقة سلسة ومتكاملة.

انطلاقًا من المعطيات المتوفرة والمخططات التوضيحية، تم **تحديد مساحة الإطار غير المبني** بنسبة 48.88% ضمن المساحة الإجمالية لمجال الدراسة، مما يُعزز من قيمة هذا المجال كفضاء وظيفي يُراعي احتياجات السكان اليومية ويُسهم في تحسين جودة الحياة الحضرية.

جدول 6: عناصر الفضاء غير المبني داخل مجال الدراسة

التعيين	المساحة م2	النسبة
الطرقات	**19.500**	56.85
الارصفة	**9.300**	27.11
مساحات اللعب	/	/
المساحات الخضراء	**5.500**	16.03
المجموع	**34300**	**100**

المصدر: من اعداد الطالب بناءا على معطيات Urban Souk Ahras

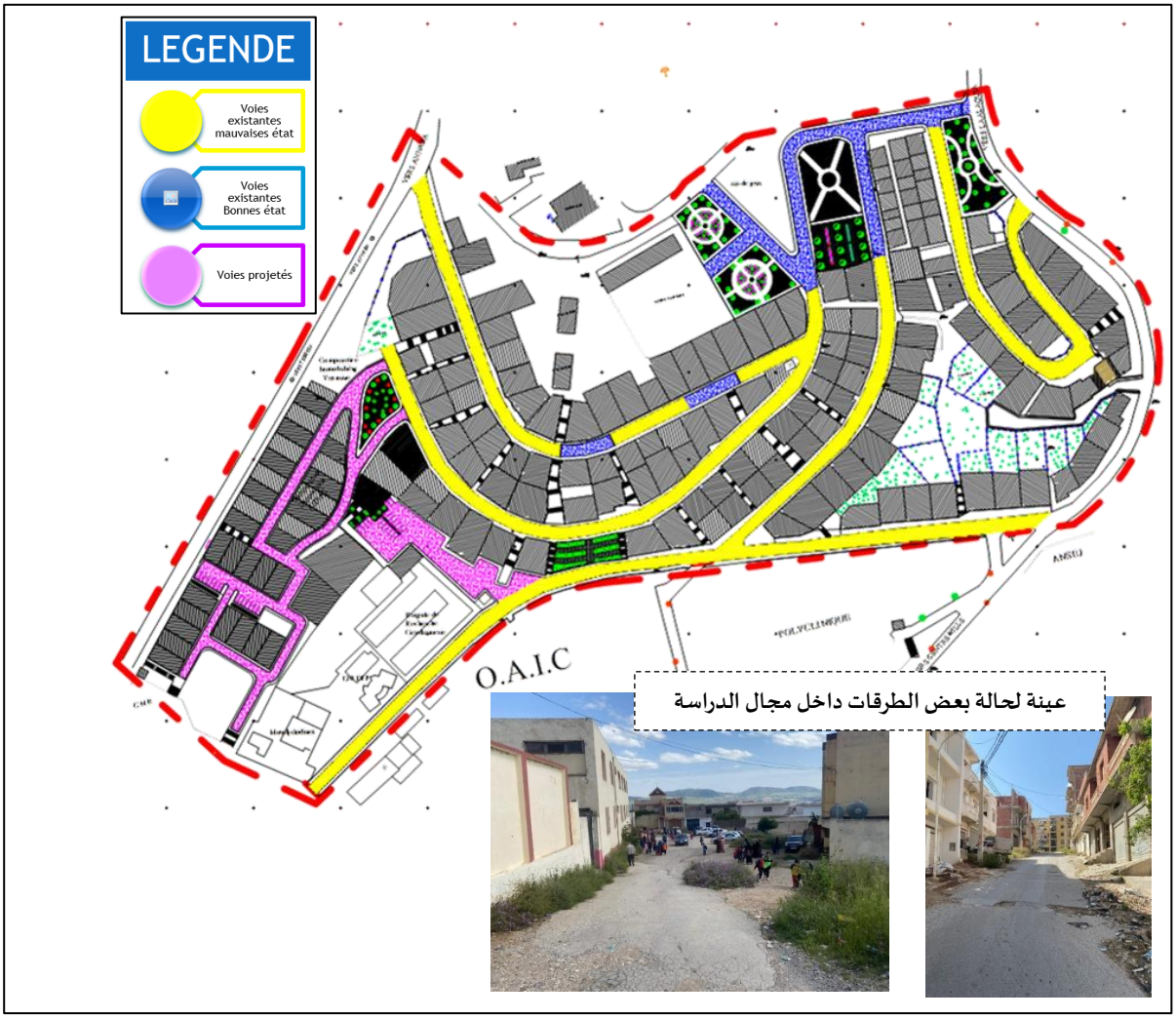


شكل 3: نسب المساحات الغير مبنية داخل مجال الدراسة

1. دراسة شبكة الطرقات:

تُعد الطرقات أول وأهم عنصر مهيكل في تكوين المجال الحضري لمجال الدراسة، إذ تمثل حوالي 56.85٪ من المساحة غير المبنية، بما يعادل 19500 متر مربع. ويُعزى هذا الوزن المجالي إلى الدور المحوري الذي تلعبه شبكة الطرق في:

- **تحديد التنظيم العام للحي** من خلال رسم الحدود والتقسيمات الداخلية.
- **ربط مختلف الأجزاء العمرانية**، سواء السكنية منها أو المخصصة للتجهيزات العمومية.
- **توجيه تدفق الحركة والتنقل** داخل الحي وخارجه، مما يُسهم في تحقيق الانسيابية والفعالية في استعمال الفضاءات.
- **تهيئة المجال لاستقبال باقي البنى التحتية** كالإنارة، الصرف الصحي، وشبكات الاتصال.



مخطط 6: مخطط وصور لحالة شبكة الطرقات لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"

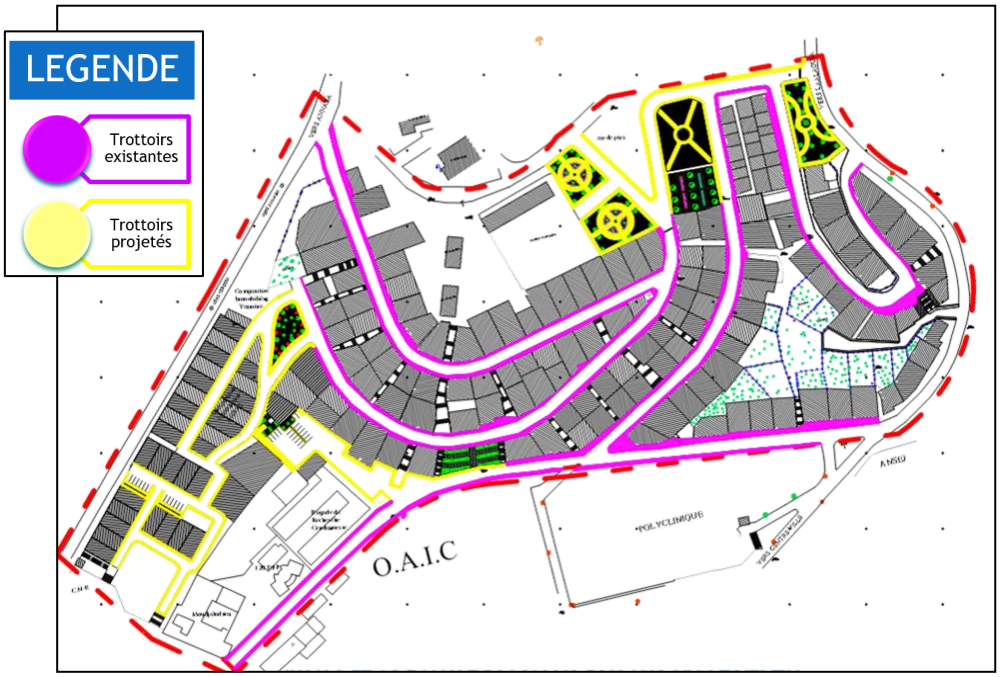


- **نتائج التحليل والمعاينة الميدانية :**

يعكس مخطط شبكة الطرق بحي 26 أفريل **حالة متدهورة** للبنية التحتية، حيث تُظهر غالبية الطرق باللون الأصفر مما يدل على أنها موجودة لكنها في حالة سيئة. كما أن عدد الطرق في حالة جيدة محدود جدًا (باللون الأزرق)، بينما يشير اللون الوردي إلى وجود طرق مقترحة لم تُنجز بعد. تدعم الصور الميدانية هذا الواقع، حيث تظهر الشوارع مهترئة، غير مبلطة، وتفتقر إلى الصرف، ما يعكس ضعفاً في تهيئة الحي ويبرز الحاجة الماسة لأشغال التهيئة والتعبيد.

2. مخطط شبكة وتوزيع الارصفة :

تُعد **الأرصفة** مكونًا أساسيًا من مكونات الإطار غير المبني داخل مجال الدراسة، حيث تُسهم بشكل فعّال في **تسهيل حركة المشاة** وضمان الربط السلس بين السكنات وباقي مكونات النسيج العمراني. وقد تم تقدير مساحة الأرصفة بحوالي **9300متر مربع**، أي ما يُعادل **27.11٪من المساحة غير المبنية**، وهي نسبة تعكس حضورًا ملحوظًا لهذا العنصر في الهيكلة المجالية للحي.



مخطط 7: مخطط وصور لحالة وتوزيع الارصفة لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"



- **نتائج التحليل والمعاينة الميدانية :**

عرض مخطط شبكة وتوزيع الأرصفة بحي 26 أفريل حالة البنية التحتية الخاصة بالممرات الجانبية للمشاة، حيث تُظهر الخطوط البنفسجية الأرصفة الموجودة حاليًا، والتي تبدو غير مهيأة بشكل جيد، كما توضح الصور المصاحبة أنها ضيقة، متهالكة، وتغطيها الأعشاب والنفايات.

أما اللون الأصفر فيمثل الأرصفة المقترحة، ما يعكس نقصًا في التغطية الشاملة لهذه المرافق الأساسية، ويبرز الحاجة لتوسيع الشبكة وتحسين الأرصفة الحالية لضمان سلامة وراحة المارة.

تم تشييد الأرصفة باستخدام **البلاطات الخرسانية والخرسانة المسلحة**، غير أن نوعية التنفيذ تُصنّف ضمن **المستوى الرديء**، مما قد يؤثر سلبًا على:



- **مدة صلاحية الأرصفة.**
- **راحة المشاة وسلامتهم.**
- **الجانب الجمالي للمجال الحضري.**

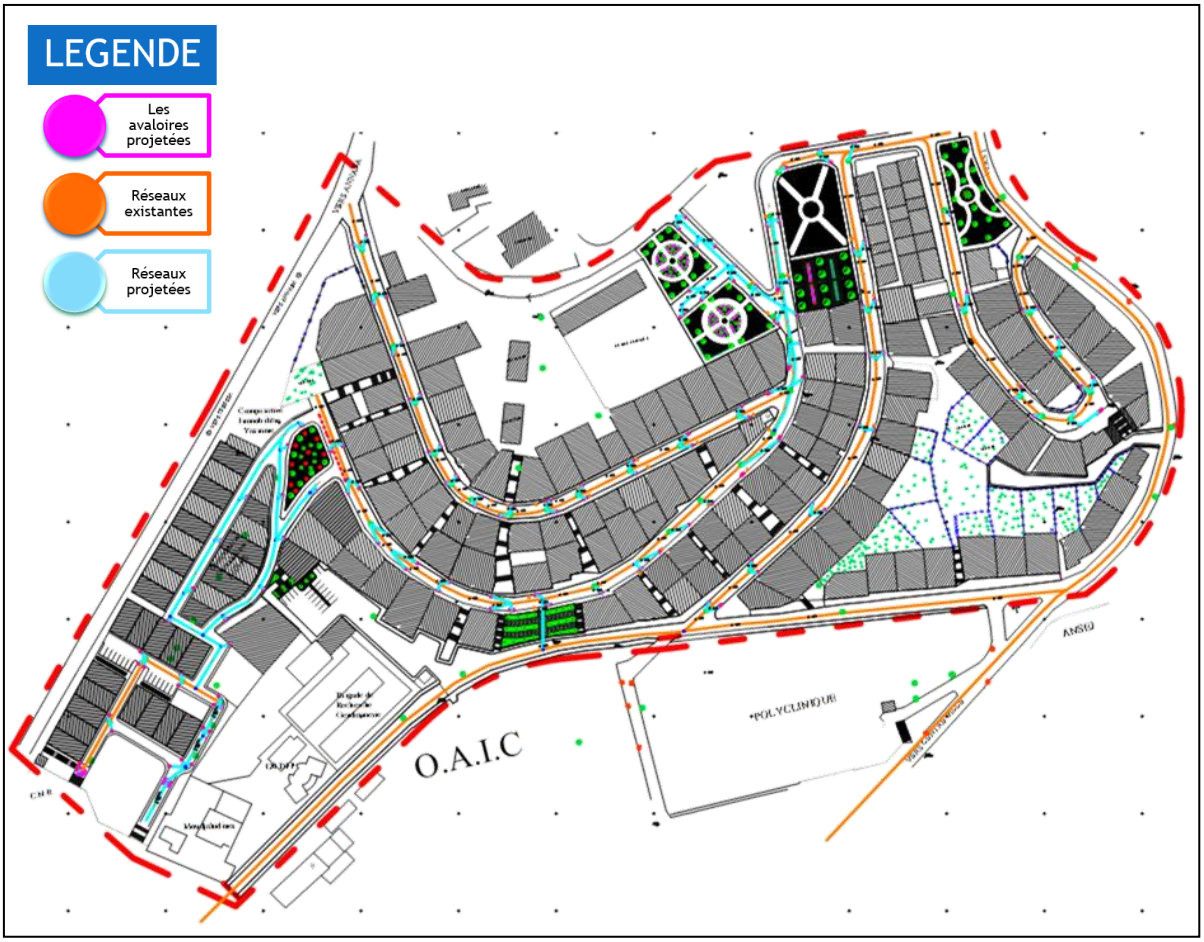
كما لوحظ أثناء المعاينة الميدانية، فإن السكان لم يلتزموا بالنمط الموحد للأرصفة، حيث عمد كلٌّ منهم إلى تبليط الجزء المقابل لمنزله وفقًا لاختياراته الخاصة من حيث المادة والشكل واللون، ما أدى إلى غياب التجانس البصري والمخالفة لمعايير التنظيم العمراني

3. مخطط تصريف مياه الامطار:

يُعد **تصريف مياه الأمطار** من بين العناصر الحيوية ضمن البنية التحتية الحضرية، لما له من أثر مباشر على **السلامة الهيكلية للمجال، وجودة الفضاءات العمومية، واستدامة استعمال الأرض** .وفي إطار تشخيص مجال الدراسة، يبرز هذا المحور كأحد التحديات أو النقاط التي تستوجب اهتمامًا خاصًا.

وتساهم شبكة تصريف مياه الأمطار في:

- تفادي تراكم المياه في الطرقات والساحات، خاصة خلال الفترات المطرية الكثيفة.
- حماية البنية التحتية (طرق، أرصفة، ممرات) من التآكل والتلف.
- منع تشكّل برك مائية تُعيق حركة المرور أو تُسبب أضرارًا على المدى المتوسط والطويل.
- تحسين السلامة البيئية والصحية من خلال التحكم في جريان المياه السطحية.

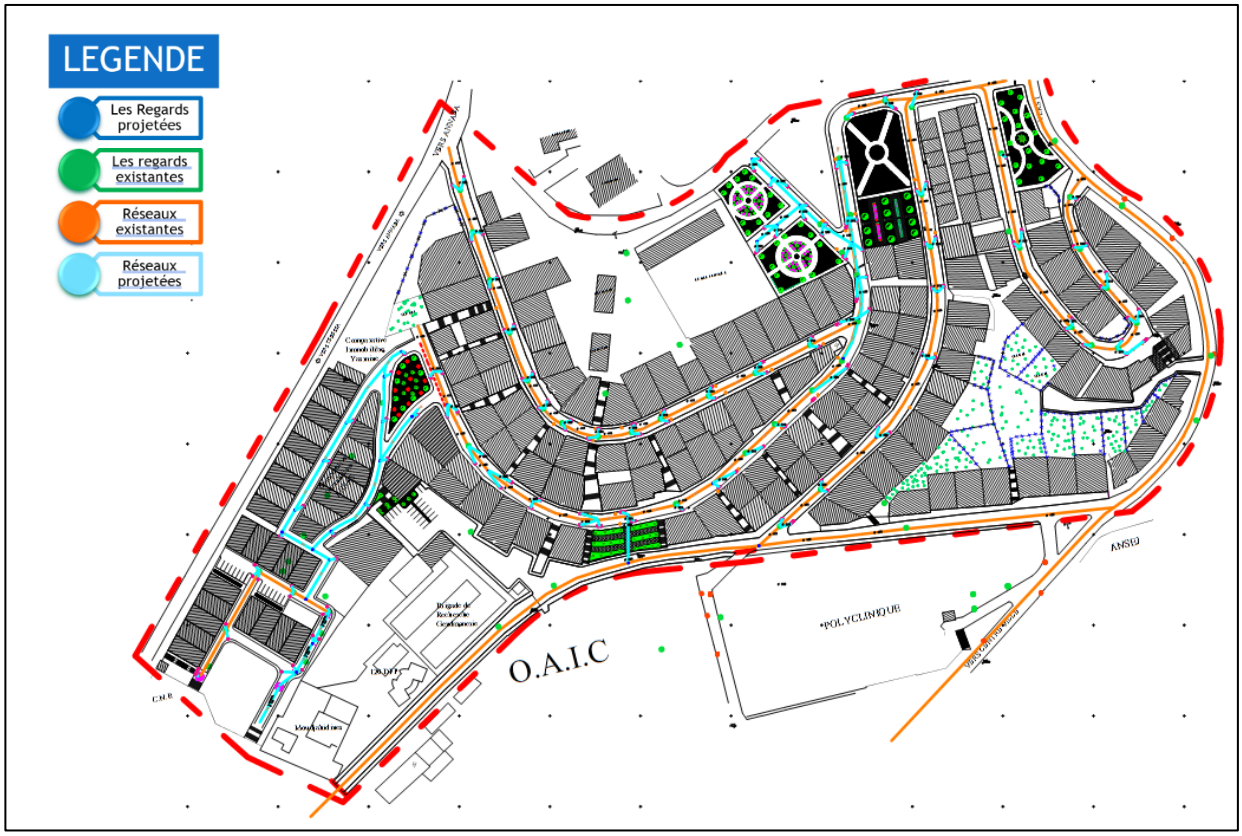


مخطط 8: مخطط وصور لحالة بالوعات تصريف مياه الامطار لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"



تعكس الصور الميدانية المرفقة مع مخطط تصريف مياه الأمطار وضعية متدهورة للبنية التحتية، حيث تظهر المياه الراكدة والمتجمعة في عدة نقاط من الطرقات، ما يشير إلى غياب أو ضعف فعالية شبكة التصريف الحالية. كما تُبرز بعض الصور تدفق المياه على سطح الطرق، مما يتسبب في تآكلها وعرقلة حركة المرور، ويُظهر بشكل واضح نقص في البالوعات (avaloires) أو انسدادها. هذا الوضع يعزز ضرورة تنفيذ الشبكة المقترحة الموضحة في المخطط، والتي تشمل شبكات جديدة ومصارف مطرية موزعة بشكل مدروس لتغطية العجز وتحسين تصريف مياه الأمطار بفعالية.

4. مخطط تصريف مياه الصرف الصحي :



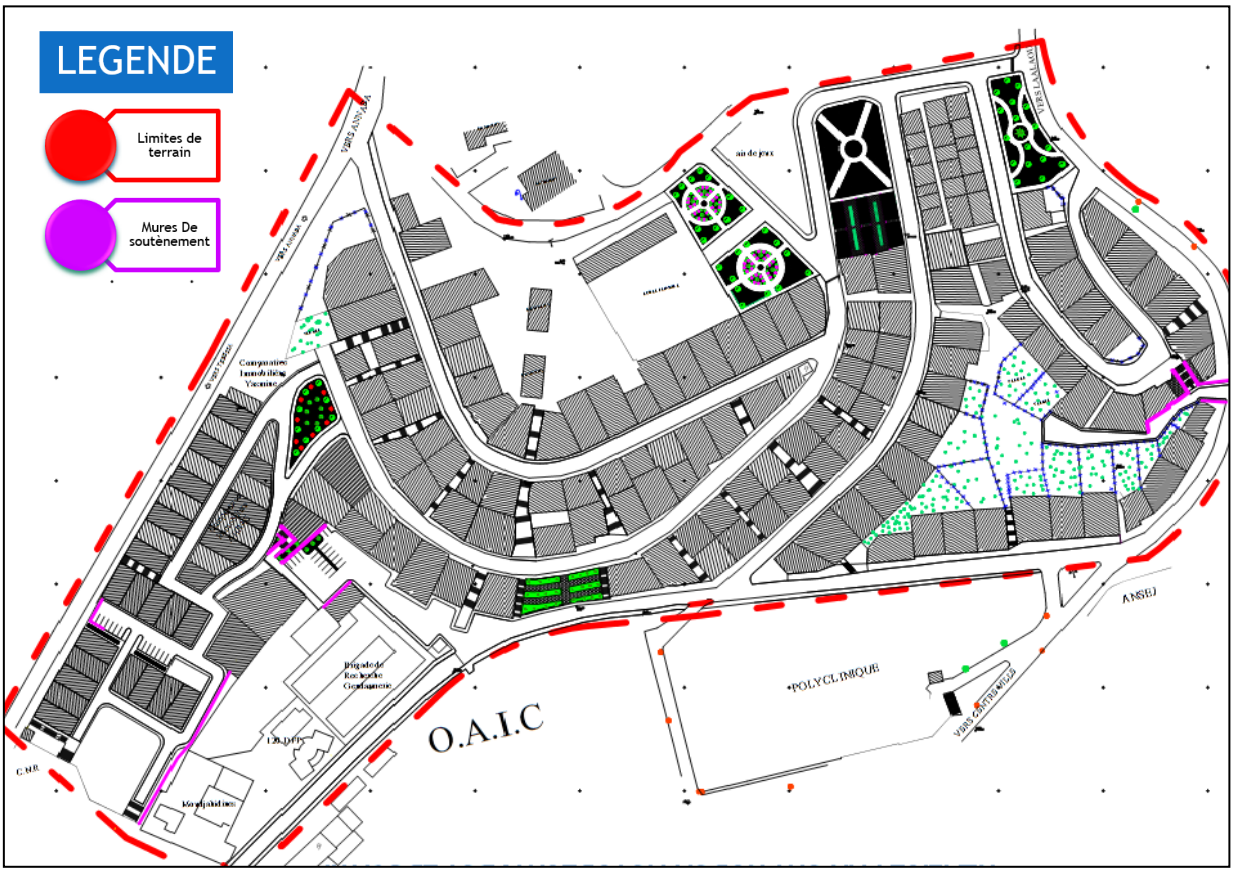
مخطط 9: مخطط وصور لحالة تصريف مياه الصرف الصحي لمجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"






1. **المنطقة مجهزة جزئيًا بشبكة صرف** موجودة (باللون البرتقالي)، بينما يتم اقتراح توسعة أو تحديث الشبكة بأخرى جديدة (باللون الأزرق الفاتح).
2. **المناهل (regards) المقترحة** منتشرة بطريقة منظمة وتغطي المناطق غير المزودة حاليًا، خاصة في الجهة الشرقية والشمالية.
3. **الوضع الميداني** : تكشف الصور الميدانية عن عدة مشاكل في شبكة الصرف الصحي، منها مناهل مفتوحة ومهملة، مناطق غير مهيّأة تعاني من تراكم المياه، ممرات ضيقة تعيق التنفيذ، وانهيارات بنيوية حول بعض المناهل، ما يستدعي تدخلًا عاجلًا وتجديدًا وفقًا للمخطط المقترح.

5. مخطط توزيع جدران السند:

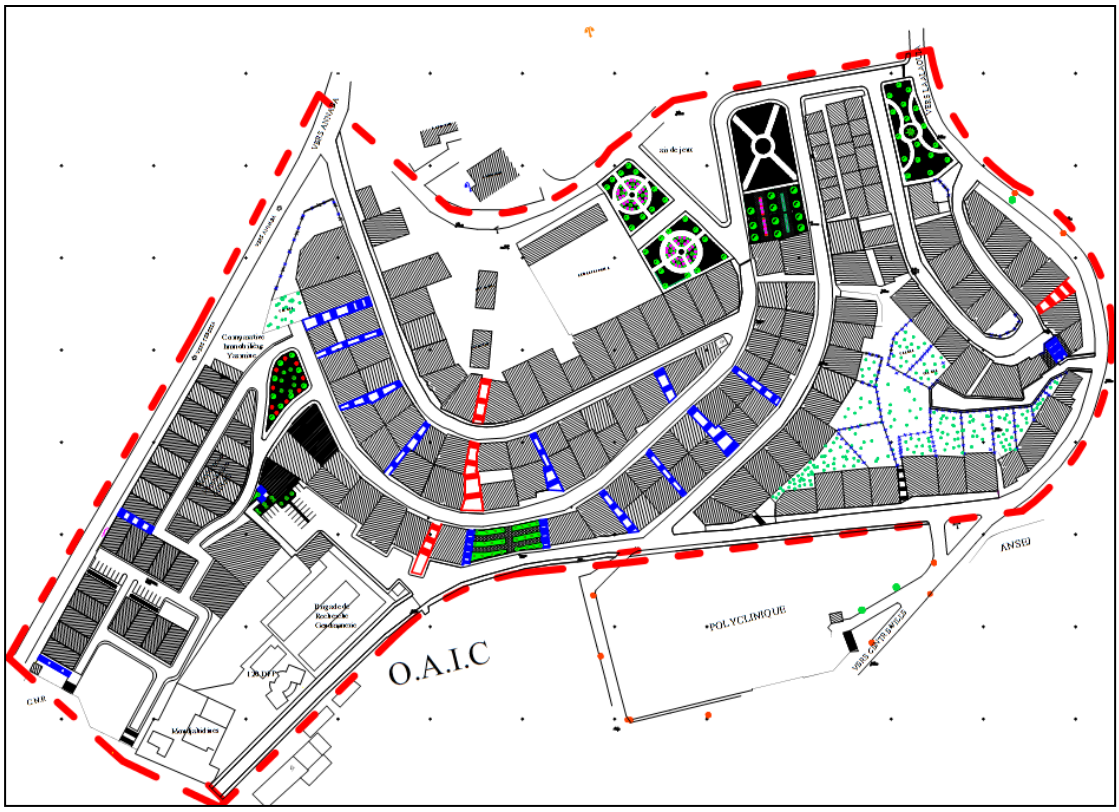


مخطط 10: مخطط وصور حالة توزيع جدران السند داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"



يعرض مخطط توزيع جدران السند بحي 26 أفريل نقاط الضعف في استقرار التربة والانحدارات الخطيرة، حيث يشير اللون البنفسجي إلى المواقع التي تحتاج إلى **جدران سند** (Murs de soutènement). تُظهر الصور الميدانية انزلاقات ترابية وارتفاعات حادة غير مؤمنة، مما يهدد سلامة السكان والمباني المجاورة. كما أن غياب التدخل الهندسي في هذه المناطق يعكس هشاشة البنية التحتية من الناحية الجيوتقنية، ما يفرض ضرورة عاجلة لإنجاز جدران السند لضمان الاستقرار وحماية الممتلكات والأرواح.

6. مخطط توزيع السلالم :

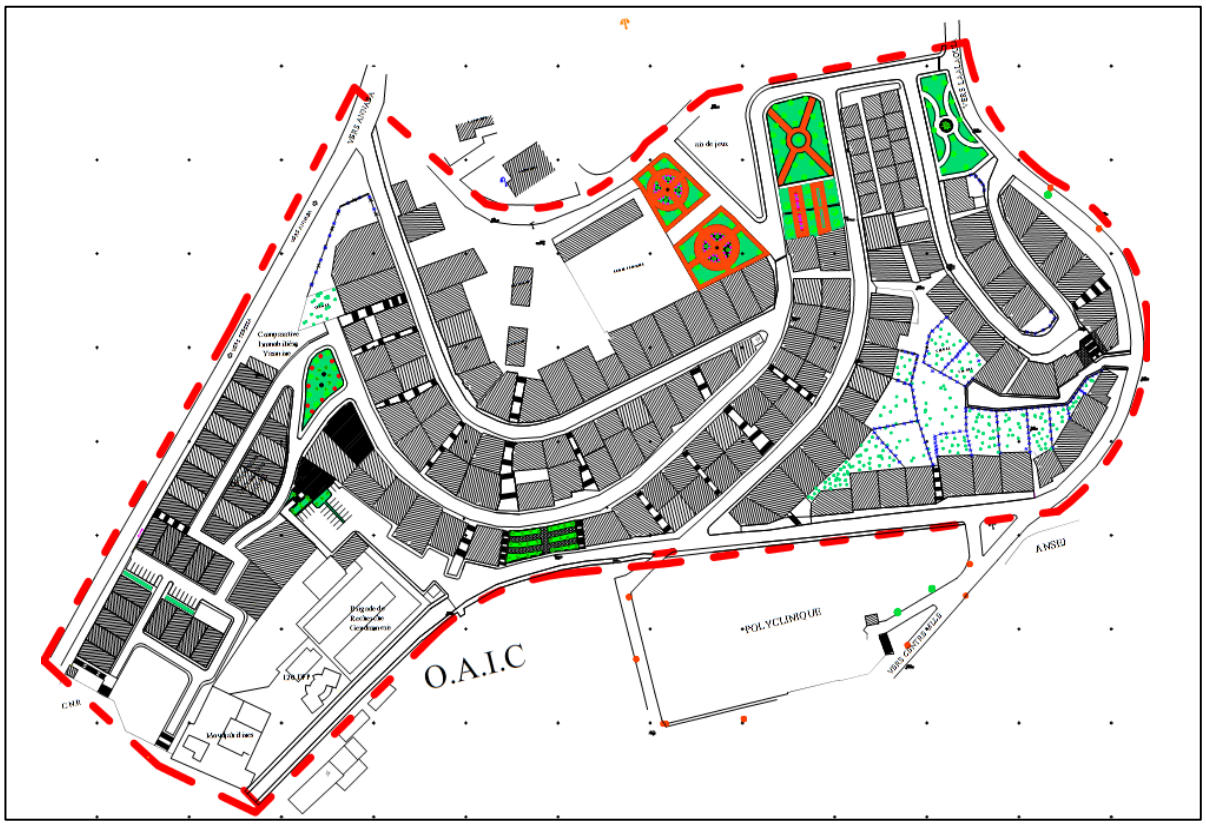


مخطط 11: مخطط وصور وضعية توزيع السلالم داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"



يمثل المخطط توزيع السلالم داخل حي 26 أفريل، ويُظهر الحاجة إلى ربط المناطق المختلفة بسبب الطوبوغرافيا الوعرة وتفاوت المناسيب. توضح الصور الميدانية **الحالة المتدهورة للسلالم الحالية**، حيث تعاني من الإهمال، غياب الصيانة، ورداءة التهيئة، مما يؤثر سلبًا على حركة السكان ويبرز ضرورة إعادة التأهيل والتخطيط الحضري المناسب لتحسين الوصول والتنقل داخل الحي.

7. مخطط توزيع المساحات الخضراء:



مخطط 12: مخطط توزيع االمساحات الخضراء داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"



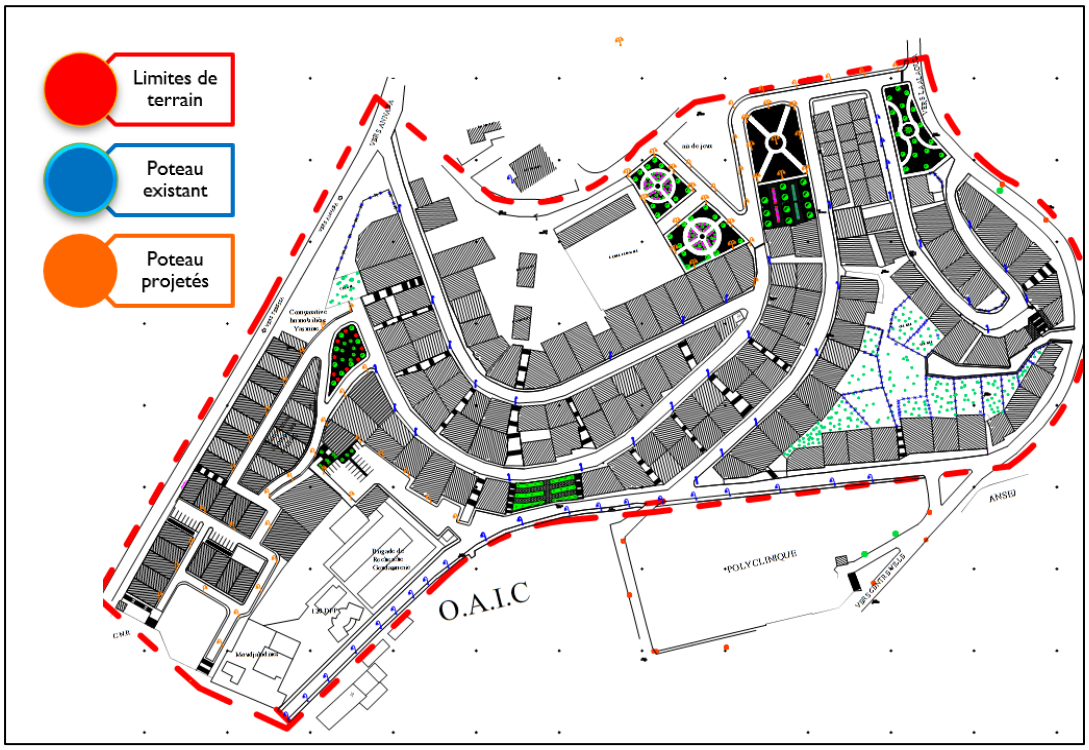
يُظهر المخطط وجود عدة مساحات خضراء موزعة داخل حي 26 أفريل، تهدف إلى تحسين جودة الحياة وتوفير فضاءات ترفيهية للسكان.

ومع ذلك، تكشف المعاينة الميدانية عن **غياب التهيئة الفعلية** لهذه المساحات، حيث تظهر كأراضٍ مهملة ومليئة بالنفايات. هذا التناقض بين التخطيط والتجسيد الميداني يعكس الحاجة إلى تفعيل المشاريع البيئية والاهتمام بصيانة وتطوير المساحات الخضراء لتعزيز الجانب الجمالي والبيئي للحي.



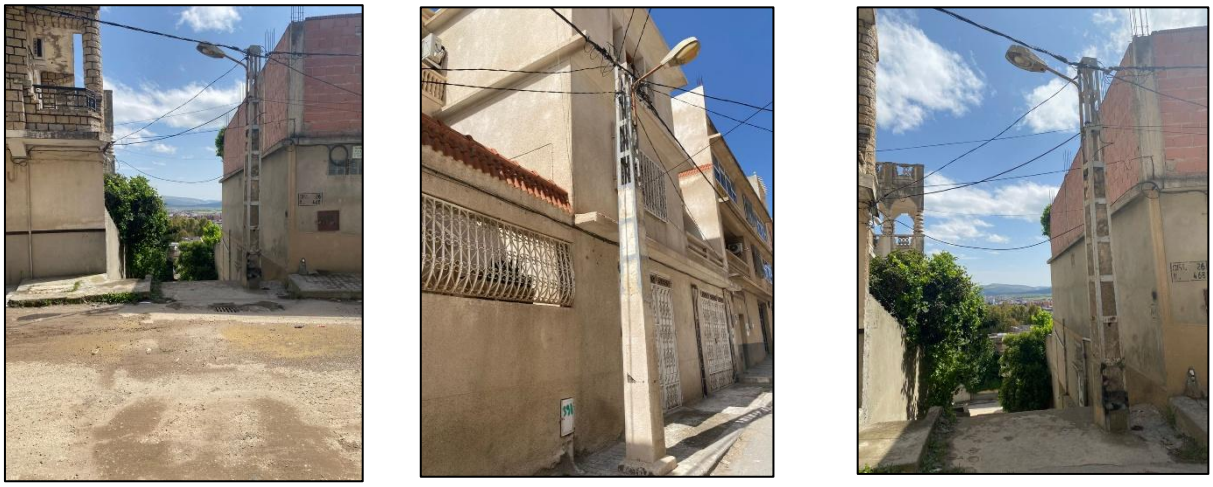
صورة 2: صور لوضعية المساحات الخضراء توضح نقص التجهيزات والتهيئة

8. مخطط الانارة العمومية :



مخطط 13: مخطط الانارة العمومية داخل مجال الدراسة " تحصيصات 26 افريل"

يمثل المخطط دراسة لشبكة الإنارة العمومية بحي 26 أفريل، حيث يوضح توزيع الأعمدة الكهربائية داخل حدود المشروع المحددة بخط أحمر متقطع. يشمل المخطط الأعمدة الموجودة حالياً (باللون الأزرق) والأعمدة المقترحة (باللون البرتقالي) بهدف تغطية شاملة للحي.



صورة 3: صور لوضعية بعض الاعمدة وحالة عامة للانارة العمومية داخل مجال الدراسة

وقد لوحظ أثناء المعاينة الميدانية بعض الاختلالات تمثلت في قرب معظم أعمدة الكهرباء والانارة العمومية من واجهات المباني بشكل قد يسبب خطرا محتملا ، وهذا ناتج عموما عن ضيق الأرصفة ، بالإضافة الى تشابك عشوائي لاسلاك الكهرباء على طول الشوارع .

خلاصة الفصل:

توصّلت هذه الدراسة إلى تشخيص دقيق وشامل لوضعية "تحصيصات حي 26 أفريل" من الناحية العمرانية والوظيفية، حيث أظهرت النتائج بعض النقائص كحد أدنى من مقومات البنية التحتية الحضرية السليمة.

فالمنطقة، رغم امتدادها الجغرافي وخصائصها الطبوغرافية المتنوعة، تعاني من مشاكل هيكلية واضحة في مختلف المجالات الأساسية، مثل شبكة الصرف الصحي التي تعاني من التهالك والتسربات، وغياب الربط في مناطق عدة، مما يؤدي إلى تراكم المياه وتشكّل بؤر صحية خطرة. كما كشفت الدراسة عن ضعف فعالية شبكة تصريف مياه الأمطار، ما يؤدي إلى تجمع المياه فوق الطرقات وعرقلة حركة السير، إلى جانب نقص حاد في عدد البالوعات، وغياب الصيانة الدورية.

أما من حيث شبكة الطرقات، فقد تبيّن أن معظمها غير مهيّأ، ويفتقر إلى التزفيت والتصريف المناسب، وهو ما يعكس هشاشة البنية الحضرية. الأمر نفسه ينطبق على الأرصفة، التي تبدو مهملة، ضيقة، ومفتقرة إلى الشروط الفنية التي تضمن سلامة وراحة المارة.

كما بيّنت الدراسة الميدانية وجود عدة نقاط خطرة تحتاج إلى **جدران سند** ، نظرًا لوجود انحدارات حادة تهدد استقرار التربة وسلامة السكان.

من جهة أخرى، سجّلت الدراسة ضعفًا في ربط المناطق المرتفعة والمنحدرة من خلال سلالم حضرية مناسبة، حيث تعاني السلالم الحالية من الإهمال والانهيار. كما تبيّن أن المساحات الخضراء، رغم وجودها في التخطيط، غير مفعّلة فعليًا على الميدان، وتفتقر إلى التهيئة والتسيير، ما يفقد الحي بُعده البيئي والجمالي.

فيما يخص الإنارة العمومية، فإن التغطية الحالية تفتقر إلى الكفاية، رغم وجود أعمدة إنارة سواء القائمة أو المخطط إقامتها، مما يفرض ضرورة تعزيز شبكة الإنارة لضمان مستوى عالٍ من الأمن الحضري. وأظهرت الدراسة الميدانية أيضاً بعض الملاحظات السلبية، من أبرزها قرب أعمدة الكهرباء من واجهات المنازل ، بالإضافة إلى تشابك وتداخل الأسلاك الكهربائية بالقرب من المساكن، ما يشكل خطراً على سلامة السكان ويستدعي تدخلات عاجلة لتنظيم وترتيب هذه الشبكات بما يضمن بيئة آمنة وصحية.

أما من ناحية البنايات ، فقد سُجل عدم احترام لقوانين البناء المعتمدة، سواء من حيث عدد الطوابق المسموح بها أو تصميم الواجهات، ما أدى إلى غياب الانسجام البصري والتجانس الجمالي داخل الحي. كما كشفت المعاينة عن وجود مبانٍ غير مكتملة وأخرى بواجهات مهملة أو غير منجزة، ما يؤثر سلبًا على صورة الحي ويقلل من جودته العمرانية والبيئية، ويبرز الحاجة إلى تفعيل الرقابة وتوجيه الجهود نحو تأهيل عمراني متكامل.

بناءً عليه، توصي الدراسة بضرورة اعتماد رؤية شاملة لإعادة تهيئة الحي، تقوم على تنفيذ المخططات المقترحة وفق أولويات مدروسة، مع تعزيز آليات المتابعة والصيانة الدورية.

الفصل الثالث

و اقع سياسة التحصيصات على مجال الدراسة

تقييم و اقتراحات

المبحث الأول: و اقع سياسة التحصيصات على مجال الدراسة

1. المعوقات والإقتراحات:

يرتكز هذا المبحث على دراسة حالة تحصيصات حي 26 أفريل بمدينة سوق أهراس، كمجال نموذجي يعكس واقع سياسة التحصيصات في الجزائر. من خلال التحليل العمراني الميداني للحي، نستعرض أبرز المعوقات التي تواجه تنفيذ هذه السياسة على المستوى المحلي، مع تقديم اقتراحات عملية تهدف إلى تحسين جودة السكن وتعزيز التكامل الحضري في هذا المجال.

1-1- المعوقات التي تواجه تحصيصات حي 26 أفريل

- **نقص التجهيزات والبنية التحتية الأساسية**

تعاني التحصيصات في الحي من ضعف تجهيز الأراضي بالبنية التحتية الضرورية مثل الطرق المعبدة، شبكات المياه والصرف الصحي، والكهرباء. هذا النقص يعرقل عملية البناء ويؤثر سلبًا على جودة الحياة للسكان، كما يحد من قدرة الحي على الاندماج مع المحيط الحضري.

- **التباين العمراني وعدم التجانس المعماري**

يلاحظ في الحي تفاوت كبير في نمط البناء والتصاميم المعمارية، مما يخلق مظهرًا غير متجانس ويؤثر على الهوية العمرانية للحي. غياب دفتر شروط معماري موحد يساهم في هذا التباين ويضعف من جاذبية الحي.

- **ضعف الربط بالمحيط الحضري والخدمات العامة**

يفتقر حي 26 أفريل إلى ربط فعّال مع شبكة النقل والخدمات العامة في مدينة سوق أهراس، مما يحد من اندماج السكان في النشاطات الاقتصادية والاجتماعية للمدينة ويؤثر على استدامة الحي.

- **البيروقراطية وتأخر الإنجاز**

تواجه المشاريع في الحي تأخيرات إدارية وبيروقراطية، سواء في إصدار التراخيص أو في تهيئة الأراضي، مما يؤخر استفادة السكان من الخدمات والبنية التحتية.

- **قلة المساحات الخضراء والتجهيزات العمومية**

يلاحظ نقص واضح في المساحات الخضراء والمرافق العامة مثل المدارس، المراكز الصحية، والمرافق الثقافية والترفيهية، مما يؤثر على جودة الحياة ويحد من تنمية المجتمع المحلي.

2-1- اقتراحات لتجاوز المعوقات وتحسين و اقع التحصيصات في حي 26 أفريل

- **تطوير وتجهيز البنية التحتية بشكل متكامل**

ضرورة الإسراع في تجهيز الطرق، شبكات المياه، الصرف الصحي والكهرباء، مع ضمان صيانة مستمرة لهذه التجهيزات لتسهيل البناء وتحسين ظروف السكن.

- **وضع دفتر شروط عمر اني ومعماري موحد**

اعتماد معايير تصميم موحدة للواجهات والمباني داخل الحي، بهدف تحقيق انسجام بصري وتحسين الهوية العمرانية، مع تشجيع البناء العمودي المعتدل لزيادة الكثافة السكانية دون الإضرار بالراحة.

- **تعزيز الربط الحضري**

تحسين شبكات النقل العام وربط الحي بالمرافق والخدمات الأساسية في المدينة، مما يعزز من اندماج السكان ويسهل وصولهم إلى فرص العمل والتعليم والخدمات الصحية.

- **تبسيط الإجراءات الإدارية والبيروقراطية**

العمل على تسريع وتسهيل إجراءات التراخيص والإنجاز من خلال تحسين التنسيق بين الجهات المعنية، وتوفير دعم إداري وتقني للمواطنين المستفيدين من التحصيصات.

- **إنشاء وتجهيز المساحات الخضراء والمر افق العمومية**

برمجة وإنشاء حدائق ومساحات خضراء موزعة بشكل منتظم داخل الحي، بالإضافة إلى توفير مرافق صحية، تعليمية، وترفيهية تلبي احتياجات السكان وتعزز من جودة الحياة.

خلاصة

تُظهر دراسة تحصيصات حي 26 أفريل أن سياسة التحصيصات في الجزائر، رغم دورها الفعال في تمكين التملك الفردي، تواجه تحديات كبيرة على مستوى التجهيز، التنظيم العمراني، والاندماج الحضري. معالجة هذه المعوقات تتطلب تدخلات متكاملة تشمل تطوير البنية التحتية، توحيد المعايير العمرانية، تحسين الربط الحضري، وتوفير الخدمات العامة، إلى جانب تبسيط الإجراءات الإدارية. هذه الخطوات ضرورية لتحويل التحصيصات إلى أحياء سكنية مستدامة ومتوازنة تلبي تطلعات السكان وتنسجم مع التطور الحضري العام.

المبحث الثاني: تقييم سياسة التحصيصات في الجز ائر:

1. الإيجابيات والسلبيات :

تقييم سياسة التحصيصات في الجزائر يتطلب النظر إلى كل من الجوانب الإيجابية والسلبية التي أفرزتها هذه السياسة على مر السنين.

أولا : إيجابيات سياسة التحصيصات في الجز ائر

- **تلبية الحاجة للسكن** :ساهمت التحصيصات في توفير قطع أراضٍ للبناء الذاتي، مما مكّن شريحة واسعة من المجتمع، خاصة ذوي الدخل المتوسط والمحدود، من الحصول على سكن خاص.
- **تنظيم المجال الحضري** :من خلال تقسيم الأراضي وتوفير البنية التحتية الأساسية (طرق، ماء، كهرباء)، ساهمت التحصيصات في تنظيم التوسع العمراني والحد من البناء الفوضوي.
- **تطوير أساليب البناء** :سمحت بتنفيذ مشاريع سكنية متنوعة من خلال الترقية العقارية الخاصة والعامة والتعاونيات العقارية، مما وسع نطاق العرض السكني.
- **تفعيل دور الجماعات المحلية** :عززت من دور البلديات في تنظيم الأراضي وتوزيعها، مما دعم قدرة الدولة على مواجهة أزمة السكن.

ثانيا : سلبيات سياسة التحصيصات في الجز ائر

- **غياب التجانس العمر اني** :في كثير من الأحيان، أدت التحصيصات إلى عدم التجانس المعماري والعمراني داخل المدن، نتيجة غياب التنسيق بين المباني المختلفة.
- **مخالفات البناء** :انتشار مخالفات البناء وعدم احترام قوانين التعمير، مما أثر سلبًا على المظهر العام للمدن وخلق فوضى في تنظيم المجال الحضري.
- **البيروقراطية والتعقيدات الإدارية** :صعوبة الحصول على رخص البناء وتعقيد الإجراءات الإدارية، مما أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع وزيادة التكاليف.
- **المضاربة العقارية** :تحولت التحصيصات في بعض الأحيان إلى مجال للمضاربة العقارية، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي وصعوبة الحصول عليها من قبل الفئات المستهدفة.
- **ضعف التجهيزات العمومية** :عدم كفاية التجهيزات والمرافق العمومية في بعض التحصيصات، مما أثر على جودة الحياة للسكان.
- **عدم التطبيق الفعلي للقو انين** :على الرغم من وجود قوانين ولوائح تنظم التحصيصات، إلا أن عدم تطبيقها بشكل فعال أدى إلى العديد من المشاكل والانحرافات.

خلاصة

سياسة التحصيصات في الجزائر تحمل في طياتها جوانب إيجابية ساهمت في حل أزمة السكن وتنظيم المجال الحضري، إلا أنها لم تخلُ من سلبيات تتعلق بالتنظيم العمراني، البيروقراطية، والمخالفات. التغلب على هذه السلبيات يتطلب تفعيل الرقابة، تطبيق القوانين بصرامة، وتبسيط الإجراءات الإدارية لضمان تحقيق الأهداف المرجوة من هذه السياسة.

2. تقييم سياسة التحصيصات من مختلف جو انبها

يمكن تقييم سياسة التحصيصات السكنية في الجزائر من عدة جوانب رئيسية تشمل القوانين، التمويل، السكن، التنظيم المكاني (المجال)، والجوانب الاجتماعية، كما يلي:

التقييم على المستوى القانوني

- تمتلك سياسة التحصيصات قاعدة قانونية متينة تشمل قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91، التي تنظم رخص التجزئة والبناء وشروط تقسيم الأراضي ضمن التحصيصات.
- هذه القوانين توفر إطاراً تنظيمياً واضحاً يضمن حقوق الملكية الخاصة، ويحدد مراحل قانونية متتابعة (شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة) لضمان تنفيذ المشاريع بشكل قانوني ومنظم.
- رغم ذلك، تواجه السياسة تحديات في التطبيق الفعلي للقوانين بسبب البيروقراطية، تأخر إصدار الرخص، وعدم الالتزام الكامل بشروط البناء، مما يضعف فعالية التنظيم القانوني.

التقييم على مستوى التمويل

- سياسة التحصيصات تعتمد على تمويل متنوع يشمل مساهمات المستفيدين، دعم الدولة، والتعاونيات العقارية، مما يتيح توزيع الأعباء المالية على عدة جهات.
- مع ذلك، يواجه التمويل بعض الصعوبات مثل ارتفاع تكاليف البناء، تأخر صرف الدعم، وصعوبة حصول الفئات محدودة الدخل على التمويل الكافي، مما يحد من قدرة بعض المستفيدين على استكمال مشاريعهم السكنية.

التقييم على مستوى السكن

- التحصيصات ساهمت في زيادة العرض السكني من خلال توفير أراضٍ منظمة للبناء الذاتي، مما مكن فئات واسعة من الحصول على سكن خاص وبأسعار معقولة نسبياً.
- لكنها لم تخلُ من مشاكل مثل انتشار مخالفات البناء، ضعف التجهيزات في بعض المناطق، وعدم التجانس المعماري، مما أثر على جودة السكن ومستوى الراحة للسكان.

التقييم على مستوى التنظيم المكاني (المجال)

- السياسة ساعدت في تنظيم المجال الحضري عبر تقسيم الأراضي وتوفير البنية التحتية الأساسية، مما قلل من التوسع العشوائي وساهم في تحسين المشهد العمراني داخل المدن.
- مع ذلك، هناك قصور في التنسيق بين البلديات والجهات المكلفة، وغياب الرقابة الصارمة أدى إلى بعض الفوضى العمرانية وعدم انتظام بعض التحصيصات.

التقييم على المستوى الاجتماعي

- التحصيصات وفرت فرصاً للسكن لفئات متعددة، خاصة ذوي الدخل المتوسط والمحدود، مما ساهم في تحسين الظروف المعيشية وتقليل أزمة السكن.
- لكنها في بعض الأحيان ساهمت في تفاقم التفاوت الاجتماعي بسبب المضاربة العقارية وارتفاع أسعار الأراضي، مما جعل بعض الفئات غير قادرة على الاستفادة الكاملة من هذه السياسة.
- كما أن ضعف التجهيزات والمرافق في بعض التحصيصات أثر سلباً على جودة الحياة الاجتماعية للسكان.

خلاصة

الجانب	الإيجابيات	السلبيات
القوانين	إطار قانوني واضح ومنظم، يضمن حقوق الملكية	تعقيدات إدارية وبيروقراطية، ضعف التطبيق
التمويل	تمويل متنوع يشمل الدولة والمستفيدين	ارتفاع التكاليف، صعوبة تمويل الفئات الضعيفة
السكن	زيادة العرض السكني بأسعار معقولة نسبياً	مخالفات البناء وضعف التجهيزات، عدم التجانس
التنظيم المكاني	تنظيم التوسع العمراني وتقليل العشوائية	ضعف التنسيق والرقابة، بعض الفوضى العمرانية
الاجتماعي	تحسين فرص السكن لفئات متعددة	تفاوت اجتماعي، تأثير المضاربة العقارية، ضعف الخدمات

تقييم شامل يظهر أن سياسة التحصيصات في الجزائر حققت نجاحات مهمة في مواجهة أزمة السكن وتنظيم المجال الحضري، لكنها بحاجة إلى تحسينات في التطبيق القانوني، التمويل، الرقابة العمرانية، وتوفير البنية التحتية الاجتماعية لضمان استدامة النتائج وتحقيق العدالة الاجتماعية.

3. العناصر التي ادت الى نجاح او فشل السياسة التحصيصية

العناصر التي أدت إلى نجاح أو فشل سياسة التحصيصات السكنية في الجزائر يمكن تلخيصها في النقاط التالية بناءً على الدراسات والبحوث المتوفرة:

أولا : عناصر نجاح سياسة التحصيصات

- **وجود إطار قانوني منظم** :القوانين مثل قانون التهيئة والتعمير 29/90 وقانون التوجيه العقاري 25/90، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية، أسست لآليات واضحة لتنظيم التحصيصات وإدارة الأراضي، مما ساعد على تنظيم الإنتاج السكني بشكل قانوني ومنظم.
- **تدخل الدولة والبلديات** :دور البلديات والوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري كان محورياً في تهيئة وتسيير التحصيصات، مما وفر بنية تحتية أساسية وشبكات خدمات ضرورية للسكان.
- **تنويع أشكال التحصيصات** :وجود تحصيصات خاصة (الترقية العقارية، التعاونيات العقارية) سمح بتلبية حاجيات مختلفة للسكان وفتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في الإنتاج السكني.
- **مساهمة التحصيصات في الحد من التوسع العشوائي** :التنظيم المكاني والتحكم في استعمال الأراضي ساعدا في تقليل البناء الفوضوي وتنظيم المجال الحضري.

عناصر فشل أو معوقات سياسة التحصيصات

- **غياب سياسة تهيئة حضرية شاملة** :رغم وجود سياسة التحصيصات، لم تكن هناك سياسة تهيئة حضرية حقيقية ومتكاملة، مما أدى إلى مشاكل في التنسيق العمراني وعدم استدامة بعض المشاريع.
- **تعقيد الإجراءات الإدارية والبيروقراطية** :تأخر إصدار رخص البناء وتعقيد ملف الرخصة، خاصة بعد إدخال شرط مخطط الهندسة المدنية، أدى إلى تعطيل المشاريع وزيادة التكاليف على المستفيدين.
- **مخالفات البناء وعدم الالتزام بالدفاتر والشروط** :انتشار مخالفات البناء وضعف الرقابة أدى إلى تشويه النسيج العمراني وظهور مبانٍ غير متجانسة وغير منظمة.
- **ضعف التجهيزات والخدمات العمومية** :في بعض التحصيصات، لم تكن التجهيزات والمرافق العمومية كافية أو متوفرة بجودة جيدة، مما أثر على جودة الحياة للسكان.
- **المضاربة العقارية وارتفاع أسعار الأراضي** :تحولت بعض التحصيصات إلى مجال للمضاربة، مما جعل الأراضي أقل توفراً للفئات المستهدفة ورفع من أسعارها.

- **اختيار المستفيدين غير الدقيق** :ضعف معايير اختيار المستفيدين أحياناً أدى إلى استفادة غير مستحقة أو عدم استفادة الفئات الأشد حاجة.

المبحث الثالث: علاقة تحصيصات حي 26 أفريل بسياق السياسة السكنية الوطنية

تُعتبر تحصيصات حي 26 أفريل بمدينة سوق أهراس نموذجًا عمليًا يعكس تطبيق سياسة التحصيصات العقارية التي تبنتها الدولة الجزائرية كجزء من استراتيجيتها السكنية الوطنية. هذه التجزئة جاءت استجابة لحاجة محلية ملحة لتوفير السكن، وتعكس توجهًا واضحًا نحو تشجيع البناء الفردي على حساب السكن الجماعي، في محاولة لتوسيع قاعدة التملك وتحقيق الاستقرار الاجتماعي.

1. حي 26 افريل وسياسة التحصيصات في الجزائر

- **تحصيصات حي 26 أفريل كتمثيل للسياسة السكنية الوطنية**

تجسد تحصيصات حي 26 أفريل الخطوط العريضة لسياسة التحصيصات التي تهدف إلى تمكين الأفراد من تملك قطع أرض لبناء مساكنهم الخاصة، وهو توجه يعزز من استقلالية الأسر ويحد من الضغط على مشاريع السكن الاجتماعي والعمومي. كما تعكس هذه السياسة رغبة في تنويع أنماط السكن وتوفير بدائل تناسب الفئات المختلفة، خصوصًا في المناطق ذات الطلب السكني المرتفع.

- **الإيجابيات الميدانية للتحصيصات**
  - **تمكين الأفراد من التملك** :نجحت سياسة التحصيصات في منح فرص حقيقية للأسر لامتلاك قطع أرض، مما يعزز من شعورهم بالاستقرار والملكية ويحفزهم على الاستثمار في بناء مساكنهم وفق احتياجاتهم.
  - **تشجيع البناء الفردي** :ساهمت هذه السياسة في تنشيط سوق البناء الذاتي، مما يتيح مرونة أكبر في تصميم المساكن وتلبية الاحتياجات الخاصة لكل أسرة.
- **التحديات والملاحظات الميدانية**

رغم النجاحات، أظهرت الملاحظات الميدانية عدة جوانب سلبية مرتبطة بتنفيذ سياسة التحصيصات في حي 26 أفريل، منها:

  - **نمط عمراني متباين وغير متجانس**

تفاوت في التصاميم المعمارية وأسلوب البناء بين القطع الأرضية المختلفة أدى إلى عدم تجانس في المظهر العام للحي، مما يؤثر على الهوية العمرانية ويضعف من جاذبية الحي.

  - **تفاوت في التجهيزات والخدمات**

لوحظ وجود فروقات واضحة في مستوى التجهيزات والخدمات بين أجزاء الحي، مثل توفر الطرق، الإنارة، شبكات المياه والكهرباء، مما يخلق فجوات في جودة الحياة ويؤثر على استدامة الحي.

  - **محدودية الاندماج مع المحيط الحضري**

الحي يعاني من ضعف في الاندماج مع المحيط الحضري العام لمدينة سوق أهراس، سواء من حيث الربط

بالنقل، الخدمات العامة أو التفاعل الاجتماعي، مما يحد من فعالية السياسة السكنية في تحقيق التنمية الحضرية المتكاملة.

- **الدروس المستفادة وضرورة التكييف**

تؤكد تجربة حي 26 أفريل أن السياسة السكنية الوطنية، رغم نجاحها من حيث الكم (عدد القطع الأرضية والمساكن المبنية)، تحتاج إلى تكييف آليات التنفيذ والتخطيط المجالي على المستوى المحلي، وذلك من خلال:

- تعزيز التنسيق بين الجهات المعنية لضمان توحيد المعايير المعمارية والتجهيزات.
- وضع استراتيجيات لتحسين الاندماج الحضري وربط التجزئات الجديدة بالمحيط العمراني بشكل أفضل.
- تطوير آليات متابعة مستمرة لضمان جودة التنفيذ وتحسين الخدمات المقدمة.

2. تحليل نتائج الدراسة والمعاينة لمجال الدراسة حي 26 افريل

تحليل نتائج الدراسة والمعاينة لمجال الدراسة في حي 26 أفريل بمدينة سوق اهراس يُظهر مجموعة من الإشكاليات والفرص المتعلقة بسياسة التحصيصات السكنية وتأثيرها على الواقع العمراني والاجتماعي للحي، ويمكن تلخيصها كما يلي:

2-1- الإشكاليات العمرانية والتنظيمية

- انتشار مخالفات البناء :سجلت الدراسة وجود مخالفات عمرانية واضحة في حي 26 أفريل، حيث لم يتم الالتزام الكامل بشروط رخص البناء والتحصيص، مما أدى إلى تشويه النسيج العمراني وعدم التجانس المعماري.
- ضعف التجهيزات والبنية التحتية :تعاني بعض أجزاء الحي من نقص في التجهيزات الأساسية مثل شبكات الصرف الصحي، الطرق، والمرافق العمومية، مما يؤثر على جودة الحياة للسكان.
- عدم التنسيق المكاني :لوحظ غياب التنسيق بين مختلف الجهات المسيرة للتحصيصات، مما أدى إلى بعض الفوضى العمرانية وعدم انتظام توزيع الخدمات والمرافق.

2-2- الجوانب الاجتماعية والاقتصادية

- تفاوت في استفادة السكان :بعض الأسر استفادت من التحصيصات بشكل جيد، بينما واجهت أخرى صعوبات في إكمال البناء بسبب المشاكل المالية أو البيروقراطية، مما خلق تفاوتات اجتماعية داخل الحي.
- دور التحصيصات في تحسين السكن :رغم الإشكاليات، ساهمت سياسة التحصيصات في توفير سكن لفئات متعددة من السكان، خاصة ذوي الدخل المتوسط، مما حد من ظاهرة السكن العشوائي في الحي.

2-3- تقييم السياسة التحصيصية في الحي

- نجاح جزئي في تنظيم المجال الحضري :ساعدت التحصيصات في الحد من التوسع العشوائي وتنظيم الأراضي، لكنها لم تحقق التنظيم المثالي بسبب ضعف الرقابة والتطبيق غير الكامل للقوانين.
- تأثير محدود على تحسين البنية التحتية :لم تكن هناك استثمارات كافية لتحسين البنية التحتية والخدمات الاجتماعية في الحي، ما أثر على جودة الحياة.

4-2- توصيات مستخلصة من المعاينة

- تعزيز الرقابة على تطبيق القوانين العمرانية لمنع مخالفات البناء.
- تحسين التنسيق بين البلديات والوكالات العقارية لضمان تنظيم أفضل للمجال الحضري.
- زيادة الاستثمار في البنية التحتية والخدمات العمومية لتلبية حاجيات السكان.
- تبسيط الإجراءات الإدارية لتسهيل استفادة الأسر من التحصيصات وإكمال مشاريع البناء.

خلاصة

حي 26 أفريل يعكس و اقعاً نموذجياً لنتائج سياسة التحصيصات في الجزائر، حيث حققت هذه السياسة نجاحات في توفير السكن وتنظيم الأراضي، لكنها تواجه تحديات كبيرة مرتبطة بالمخالفات العمرانية، ضعف التجهيزات، والتفاوت الاجتماعي، مما يستدعي مراجعة السياسات وتفعيل آليات الرقابة والتنسيق لتحسين جودة الحياة والتنظيم المكاني في الحي.

المبحث الر ابع: مقترحات وتوصيات لتطوير السكن على مستوى المجال

لتطوير واقع السكن في الأحياء التي تعتمد سياسة التحصيصات، مثل حي 26 أفريل، يجب اعتماد مقاربات شاملة تراعي الجوانب الوظيفية، السكنية، والخدماتية، بهدف تحسين جودة الحياة وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. فيما يلي أبرز المقترحات والتوصيات:

1. **على المستوى الوظيفي**
   - **إعادة تنظيم شبكة الطرق والولوجات داخل الحي**

     يجب تصميم شبكة طرق داخلية منظمة تتماشى مع المعايير الحضرية الحديثة، تضمن سهولة التنقل، تقليل الازدحام، وتوفير مداخل ومخارج آمنة ومريحة للمركبات والمشاة.
   - **تعزيز شبكة تصريف مياه الأمطار والإنارة العمومية**

     من الضروري تطوير شبكات تصريف مياه الأمطار لمنع تجمع المياه والفيضانات التي تؤثر على البنية التحتية، بالإضافة إلى تحسين الإنارة العمومية لتعزيز الأمان والراحة في الاستخدام اليومي، خصوصًا خلال الليل.
2. **على المستوى السكني**
   - **وضع دفتر شروط عمر اني ومعماري موحد**

     اعتماد معايير موحدة لتصميم واجهات المباني، المواد المستخدمة، والألوان، بهدف تحقيق انسجام بصري وجمالي يعزز من الهوية العمرانية للحي ويقلل من التباين العشوائي في البناء.
   - **تشجيع البناء العمودي (الطو ابق) ضمن حدود معقولة**

     تشجيع بناء مساكن متعددة الطوابق بشكل معتدل يساهم في زيادة الكثافة السكانية بشكل فعال دون التأثير سلبًا على راحة السكان، مع مراعاة توفير المساحات الخضراء والمرافق اللازمة.
3. **على المستوى العام (الخدمات والتجهيزات)**
   - **تدعيم الحي بتجهيزات عمومية ناقصة**

     يجب توفير مرافق صحية، ثقافية، ترفيهية وتعليمية ضمن الحي لضمان تلبية احتياجات السكان وتعزيز جودة الحياة، مما يسهم في بناء مجتمع متكامل ومتماسك.
   - **برمجة فضاءات خضراء موزعة بانتظام**

     إنشاء وتوزيع حدائق ومساحات خضراء بشكل منتظم داخل الحي، خصوصًا في المناطق الداخلية من التحصيص، لتوفير بيئة صحية، مساحات للراحة والترفيه، وتحسين المناخ المحلي.

خلاصة الفصل:

إن علاقة السياسة السكنية بميدان التحصيصات لا يمكن قراءتها فقط من منظور الكم والتمكين العقاري، بل يجب أن تُربط بالجودة المجالية والعدالة في توزيع الخدمات.

فنجاح السياسات السكنية لا يقاس فقط بعدد القطع الأرضية أو المساكن المبنية، بل بجودة الحياة التي توفرها للمواطنين ومدى اندماج هذه المشاريع في النسيج الحضري العام.

ويُعد حي 26 أفريل نموذجًا مصغرًا لهذه المفارقة بين وفرة السكن وضعف الاندماج الوظيفي، حيث برزت تحديات مثل التباين العمراني، تفاوت التجهيزات، ومحدودية الربط بالمحيط الحضري، وعديد النقائص الأخرى، مما يبرز الحاجة إلى إعادة النظر في آليات التخطيط والتنفيذ.

وعليه، فإن أي إصلاح حقيقي في السياسة السكنية يجب أن يُزاوج بين التمكين العقاري والتأطير التخطيطي المتكامل، مع التركيز على توفير بنية تحتية متكاملة، خدمات عمومية عادلة، وتنظيم عمراني متوازن. هذا النهج المتكامل هو الأساس لتحقيق سكن مستدام ومتوازن يلبي طموحات المواطنين ويسهم في التنمية الحضرية الشاملة.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة:

في ضوء التحولات التي شهدتها السياسة السكنية في الجزائر، ورغم ما تحقق من إنجازات ملموسة على مستوى الكم، لا تزال تحديات نوعية تُثقل كاهل هذا القطاع الحيوي، من أبرزها ضعف جودة السكنات، هشاشة البنية التحتية، واستمرار وجود عمارات مهددة بالانهيار، ما دفع الدولة إلى اعتماد سياسات بديلة، كسياسة الترحيل، ودعم الشراكة مع القطاع الخاص، وإصلاح آليات التمويل العقاري.

وفي هذا السياق، برزت سياسة التحصيصات كآلية تهدف إلى تنظيم التوسع العمراني من خلال توفير قطع أرضية مهيأة للبناء، غير أنها واجهت بدورها عقبات متعلقة بنقص التجهيزات، ضعف التنسيق الإداري، وغياب آليات رقابة فعّالة، الأمر الذي دعا الى تحديث الإطار القانوني والإجرائي، وتحسين الحوكمة عبر اعتماد الرقمنة وتوحيد قواعد البيانات.

وقد كشفت الدراسة الميدانية لتحصيصات حي 26 أفريل عن جملة من الاختلالات البنيوية والوظيفية التي تعكس عمق التحديات المطروحة أمام السياسة السكنية، حيث تبيّن وجود نقائص حادة في البنية التحتية، على غرار تهالك شبكات الصرف الصحي، ضعف تصريف مياه الأمطار، تردي حالة الطرقات والأرصفة، وقلة المساحات الخضراء. كما أظهرت الدراسة محدودية الإنارة العمومية، ووجود اختلالات تقنية خطيرة، منها تقارب أعمدة الكهرباء من المساكن وتداخل الأسلاك، مما يهدد سلامة السكان.

ومن حيث البناء، سُجّل عدم احترام لقوانين التعمير، سواء من ناحية عدد الطوابق أو تصميم الواجهات، ما أدى إلى غياب التجانس الجمالي، وظهور مبانٍ غير مكتملة تفتقر إلى اللمسة العمرانية الموحدة.

وعليه، خلصت الدراسة إلى ضرورة تبني مقاربة شاملة لإعادة تأهيل الحي، ترتكز على التهيئة العمرانية المتكاملة، وتحقيق العدالة في توزيع الخدمات، والحرص على تجسيد الجودة المجالية.

فنجاح السياسة السكنية لا يُقاس فقط بعدد السكنات أو قطع الأراضي الموزعة، بل بمدى مساهمتها في تحسين إطار العيش وضمان الاستدامة والاندماج الحضري. ويُمثل حي 26 أفريل نموذجًا مصغرًا لهذا التباين بين وفرة السكن وضعف التجهيزات، ما يستوجب إعادة النظر في منهجيات التخطيط والتنفيذ، والمزاوجة بين التمكين العقاري والتأطير العمراني المتوازن، بما يضمن توفير سكن لائق يرقى إلى طموحات المواطن ويسهم في بناء مدينة جزائرية عصرية، مستدامة وشاملة.

المصادر والمراجع

〉 قائمة المراجع العربية :

1. الأطروحات والرسائل الجامعية

- جامعة ورقلة – قاصدي مرباح. (بدون تاريخ). **السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمات السكن في الجزائر** [رسالة ماجستير]. جامعة ورقلة.
- مميش، س. (2019). **البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية** [رسالة ماجستير]. جامعة الجزائر 3.
- عبد اللاوي، ن. ل. (2013). **تطورات السياسة السكنية في الجزائر والتحكم في أزمة السكن**: دراسة سياسة السكن الاجتماعي الجماعي بولاية الجلفة [رسالة ماجستير]. جامعة المسيلة.
- بوغافرش، ع. غ. (2009/2008). **الهيئة العمرانية لتحصيصات السكنية في مدينة خنشلة: الإطار القانوني، تكلفة التعمير، والاحتياجات المحلية والاجتماعية** [رسالة ماجستير]. مجلة البحوث.

2. المقالات والدوريات العلمية

- الحسن، أ. (2020). **دور السكن في تحسين جودة الحياة: دراسة اجتماعية**. مجلة الدراسات الاجتماعية.
- بابو، ج. د. ك.، وزينب. (2021). **إستراتيجية السياسة السكنية المعتمدة بالجزائر ومدى نجاعتها في التخفيف من أزمة السكن**. مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، 7(1). جامعة ابن خلدون-تيارت.
- .(2023)**سياسة الإسكان وإستراتيجية تفعيلها في الجزائر**. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية.(ASJP)
- حاكمي بلحاج، ف. (2023). **الإسكان في الجزائر: واقع سياسات ملخص**. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية (ASJP).

3. الوثائق الرسمية والقوانين

- الجريدة الرسمية رقم 26-91. (1991). **مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق 28 ماي 1991 يحدد كيفيات شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم، وتسليم ذلك** (المادة 07).
- **المرسوم التشريعي رقم 405/90**. (بدون تاريخ). يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتسيير ذلك.

4. المحاضرات والوثائق التعليمية

- جامعة تيسمسيلت. (2023). **تعريف التمويل العقاري وأهميته في مجال السكن** [وثيقة تعليمية].
- العروق، م. هـ. (2004-2005). **محاضرات البنية الحضرية**. معهد علم الأرض، جامعة قسنطينة.
- **URBAN:**مركز الدراسات والإنجازات في العمران بعنابة. (بدون تاريخ).

〉 مراجع باللغة الفرنسية

14. Zuchelli, A. (1984). *Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine* (Vol. 3, p. 76). OPU, Alger.

15. Raham, D. (2001). *Les Structures Spatiales de l'Est Algérien. Les maillages territoriaux, urbains et routiers* [Mémoire]. Université de Constantine.

16. Deyron, L. (1953). *Souk-Ahras* (Préface du Maréchal Juin). Éditions Bellenand.

17. Rapport à l'empereur. (1858, 12 septembre).

〉 مصادر إلكترونية

18. Gifex. (بدون تاريخ). *Carte de Souk Ahras*. (مسترجع من https://gifex.com/fr/fichier/carte-de-souk-ahras/

ملخص :

تعد السياسة السكنية أحد الركائز الأساسية للتنمية الحضرية في الجزائر، غير أن تطبيقاتها لا تزال تواجه العديد من التحديات الميدانية، لاسيما في إطار برامج التحصيصات السكنية. تهدف هذه المذكرة إلى تحليل واقع هذه السياسات من خلال دراسة حالة تحصيصات حي 26 أفريل بسوق أهراس، بهدف الوقوف على مدى فعاليتها ومواطن القصور، واقتراح آليات لتحسين الأداء العمراني وجودة الحياة في الأحياء السكنية الجديدة، من خلال ثلاثة فصول تناولت مايلي :

تطور السياسات السكنية، مع التركيز على مشكلات الجودة، ضعف البنية التحتية، التمويل، ودور الرقمنة في تحسين الحوكمة.

بعدها دراسة ميدانية لتحصيصات حي 26 أفريل بسوق اهراس، كشفت عن اختلالات في الصرف، الطرقات، والتنظيم العمراني، مع ضعف في الجانب الجمالي والوظيفي.

وأخيرا قمنا بتحليل النتائج واقراح تخطيط عمراني متكاملاً يضمن استدامة السكن وعدالة توزيع الخدمات.

- **الكلمات المفتاحية :** السياسة السكنية – التحصيصات – حي 26 أفريل – سوق اهراس

Summary

Housing policy is one of the fundamental pillars of urban development in Algeria; however, its implementation still faces many practical challenges, especially within the framework of housing allocation programs. This memorandum aims to analyze the reality of these policies through a case study of the housing allocations in the 26 April neighborhood in Souk Ahras, with the goal of assessing their effectiveness and identifying shortcomings, as well as proposing mechanisms to improve urban performance and quality of life in new residential neighborhoods. This is addressed through three chapters covering the following:

The evolution of housing policies, with a focus on issues of quality, weak infrastructure, financing, and the role of digitalization in improving governance.

A field study of the housing allocations in the 26 April neighborhood in Souk Ahras, which revealed imbalances in drainage, roads, and urban planning, along with weaknesses in aesthetic and functional aspects.

Finally, an analysis of the results and the proposal of an integrated urban planning approach that ensures housing sustainability and equitable distribution of services.

- **Keywords:** Housing policy – Allocations – 26 April neighborhood – Souk Ahras.